



Bebauungsplan
„Nördliche Sonnenwiese“
in Freudenstadt-Kniebis

Begründung

Teil I

Städtebauliche Begründung

Inhalt

1	Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	2
2	Verfahrenswahl und Verfahrensdaten	2
3	Rahmenbedingungen	3
4	Vorbereitende Bauleitplanung - Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	5
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
5	Räumlicher Geltungsbereich	6
6	Städtebauliches Konzept	6
7	Arten- und Naturschutz	7
8	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
8.3	Stellplätze	8
8.4	Nebenanlagen	8
8.5	Verkehrsflächen	8
8.6	Versorgungsflächen	8
8.7	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	8
8.8	Pflanzgebote	8
8.9	Örtliche Bauvorschriften	9
9	Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/ Umweltverträglichkeit	9
10	Flächenbilanz	9
11	Bodenordnung und Kosten	9
12	Anlagen	9

Abbildungen

Titel: Luftbild des Plangebietes, Quelle: Orthophoto der Stadt Freudenstadt	
Abbildung 1 Schutzgebiete; Quelle: LUBW, letzter Aufruf 15.03.2022	4
Abbildung 2 Wasserschutzgebiet mit Zoneneinteilung "Forbachquellen"; Quelle: LUBW, letzter Aufruf 17.03.2022	4
Abbildung 3 Auszug Raumnutzungskarte	5
Abbildung 4 Auszug Flächennutzungsplan 7. Änderung	5
Abbildung 5 Bebauungsplan Sonnenwiese, In Kraft getreten am 27.11.1985	5

1 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtteil Kniebis steht derzeit noch ein Baugrundstück aus städtischem Eigentum zum Verkauf, der Verkauf soll im Sommer 2021 erfolgen. Private Baulücken bestehen nur in sehr untergeordnetem Umfang und stehen auf dem freien Markt nicht zur Verfügung. Dem gegenüber stehen regelmäßige Anfragen, insbesondere von Familien, aus dem Stadtteil selbst und bestätigen damit den Bedarf nach Baumöglichkeiten für die Eigenentwicklung. Zum 28.02.2022 hatte der Stadtteil Kniebis 885 Einwohner (lt. städtischer Meldebehörde). Die Einwohnerentwicklung aktuell ist stabil bis leicht steigend.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt ist eine geplante Baufläche für Wohnbauzwecke dargestellt. Die Fläche „Buchsollen“ ist eine ehemalige Windwurffläche aus dem Jahre 1999. Eine Entwicklung dieser Fläche für Wohnbauzwecke erfordert neben der notwendigen Waldumwandlungsgenehmigung auch teure und aufwendige Erschließungsmaßnahmen. Um die Entwässerung zu gewährleisten kann nicht an den Bestand angeschlossen werden, sondern es müsste mit hohen finanziellen Aufwendungen eine neue Trasse gebaut werden. Weiter ist die Aufbereitung des Waldbodens für Baureifmachung ebenfalls mit sehr hohen Kosten verbunden. Mit dem Ziel, Baugrundstücke zu ortsüblichen Preisen anbieten zu können, wäre eine Entwicklung des Gebietes „Buchsollen“ nicht vereinbar.

Die Stadt Freudenstadt konnte im Bereich nördlich der Straße Sonnenwiese mehrere Grundstücke, direkt im Anschluss an die vorhandene Bebauung, erwerben. Die Entwicklung dieser Flächen ist aus städtebaulichen und finanziellen Gründen vorzuziehen.

Mit der Entwicklung der Fläche „Nördliche Sonnenwiese“ sollen insgesamt sechs Wohnbauplätze und damit Raum für etwa 6-9 Dauerwohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche für das geplante Baugebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht ist daher zwingend erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich „Nördliche Sonnenwiese“ sind folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Schaffung von attraktiven Bauplätzen im Stadtteil Kniebis für das Dauerwohnen,
- Sicherstellung der baulichen Eigenentwicklung des Stadtteils und
- Gestaltung des Siedlungsrandbereiches im Übergang zur angrenzenden Wiesenfläche.

2 Verfahrenswahl und Verfahrensdaten

Nach § 13b BauGB kann der Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind, dass

a) die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000qm beträgt und	erfüllt, festgesetzte Grundfläche beträgt 1.037 qm
b) die Zulässigkeit von Wohnnutzung gegeben ist und	erfüllt, festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet mit Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit und Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
c) die Planung sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt und	trifft zu
d) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete – FFH oder Vogelschutz) bestehen (hierzu unten mehr) oder	trifft zu
e) keine Anhaltspunkte für eine Berücksichtigung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz bestehen oder	trifft zu
f) es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt	trifft zu

Zur Erfüllung der Anwendungsvoraussetzung **d)** ist folgendes auszuführen:

Unter anderem ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB besagt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen sind.

In der FFH-Verordnung vom 12.10.2018 des Regierungspräsidiums Karlsruhe ist unter Nr. 47 „Wilder See – Hornisgrinde und Oberes Murgtal“ (Gebietsnummer 7415–311) die Berg-Mähwiese (6520) als gebietsbezogenes Erhaltungsziel dargestellt.

Eine solche Berg-Mähwiese wurde in der Umgrenzung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.11.2019 noch tangiert, durch den vorliegenden Planentwurf und Reduzierung des Geltungsbereichs wird die FFH-Mähwiese nicht mehr tangiert.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann in der Folge verzichtet werden (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB). Die Belange des Artenschutzes und den Ausgleich für das entfallende Biotop werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufstellungsbeschluss	19.11.2019
Beschluss zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	29.06.2021
Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	30.07.2021 bis 31.08.2021
Satzungsbeschluss	26.04.2022

3 Rahmenbedingungen

Der Freudenstädter Höhenstadtteil Kniebis liegt erschlossen von der Bundesstraße 28 rund 10 km westlich der Kernstadt auf der Schwarzwaldhochfläche. Der Stadtteil ist geprägt von seiner naturnahen Lage, welche sich verstärkt im Teil des badischen Kniebis durch den Streusiedlungscharakter widerspiegelt. Nördlich der Bundesstraße, dem württembergischen Kniebis, sind örtlich deutlich dichtere Siedlungsformen zu finden.

Die Nachfrage nach Baumöglichkeiten auf dem Kniebis für die Eigenentwicklung ist vorhanden. Auch bedingt durch die Siedlungs- und Landschaftsstruktur stehen klassische Baulücken nur in untergeordnetem Umfang zur Verfügung. Der letzte städtische Bauplatz auf dem Kniebis wurde im Sommer 2021 verkauft. Auch in der privaten Bauplatzbörse stehen seit dem Frühjahr 2021 keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Entwicklungsmöglichkeiten mit Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper sind nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. Viele Biotope und Schutzgebiete durchdringen die Siedlung bzw. schließen unmittelbar daran an oder sind Waldflächen.

Schutzgebiete

Der Stadtteil wird von einem europäischen Vogelschutzgebiet umfasst und grenzt im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Streusiedlungskörper selbst befinden sich besonders im Süden viele Schutzregionen, darunter ein Naturschutzgebiet, welches teilweise von Natura2000-Gebieten überlagert wird. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich vor allem im Norden und Westen Waldbiotope, im Osten FFH-Mähwiesen. Das Plangebiet selbst ist überwiegend als Offenlandbiotop kartiert, ein Antrag für eine Ausnahme genehmigung zur Entfernung des Biotops ist bereits gestellt.

Bebauungsplan „Nördliche Sonnenwiese“ in Freudenstadt-Kniebis

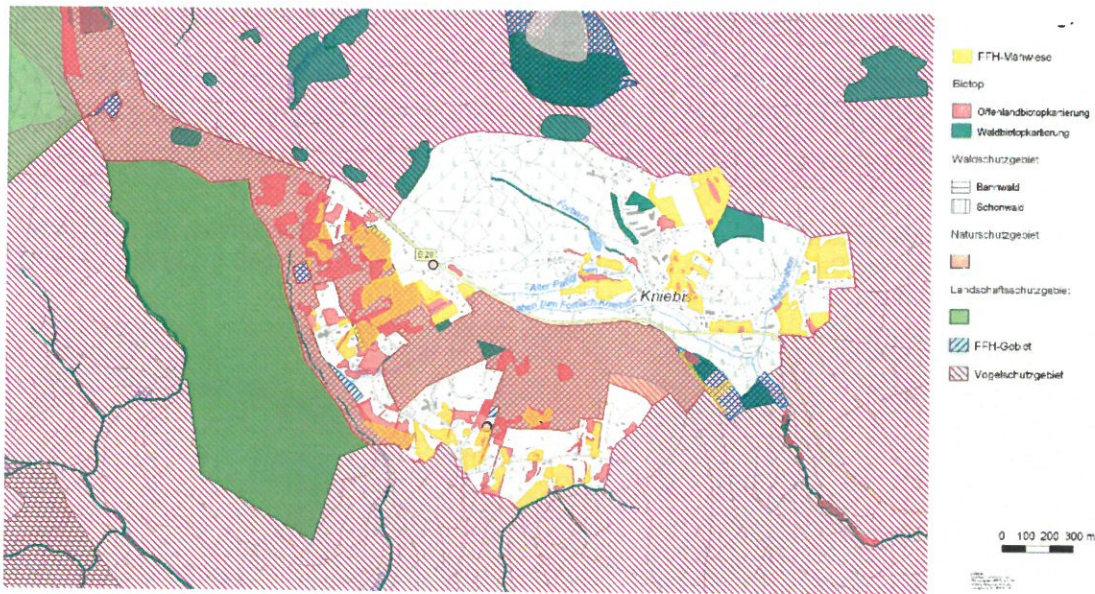


Abbildung 1 Schutzgebiete; Quelle: LUBW, letzter Aufruf 15.03.2022

Der Planbereich liegt vollständig im Bereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes Forbachquellen. Vorbeugende Festsetzungen zum Schutz des Wasserschutzgebietes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.



Abbildung 2 Wasserschutzgebiet mit Zoneneinteilung "Forbachquellen"; Quelle: LUBW, letzter Aufruf 17.03.2022

4 Vorbereitende Bauleitplanung - Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich nördlich der Sonnenwiese ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan 2015 als Grün- und Waldfläche dargestellt. Die angrenzende Fläche der Mindestflur und der Fläche für Bodenschutz ist nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan in der aktuell verbindlichen Fassung der 7. Änderung ist der Bereich als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist folglich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 3 Auszug Raumnutzungskarte

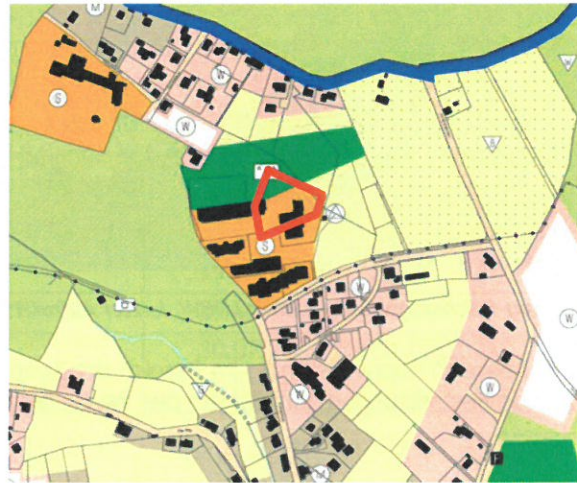


Abbildung 4 Auszug Flächennutzungsplan 7. Änderung

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Südlich an das Plangebiet angrenzend gilt der Bebauungsplan „Sonnenwiese“, welcher am 27.11.1985 in Kraft getreten ist. Im Bereich des Gehwegs am nördlichen Teil des Geltungsbereichs muss dieser Bebauungsplan in einem kleinen Teilgebiet geändert werden.

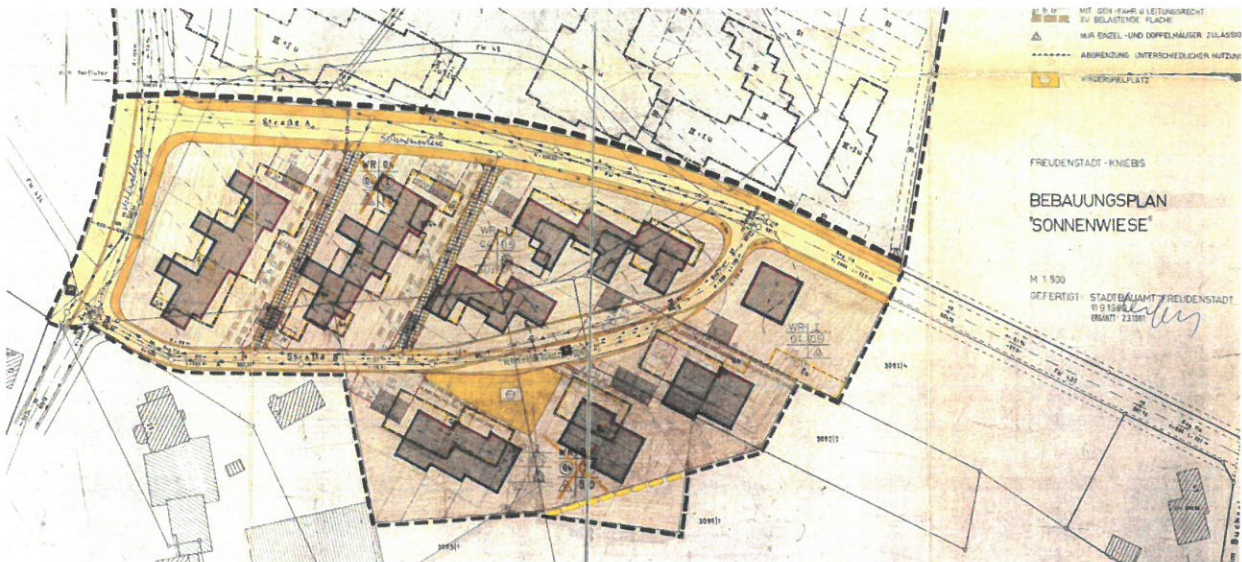


Abbildung 5 Bebauungsplan Sonnenwiese, In Kraft getreten am 27.11.1985

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,41 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück Flst. Nr. 4064/4 vollständig, sowie Teile des Straßengrundstücks 4064/2.



Abbildung 4 Abgrenzungsplan Plangebiet

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

6 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Höhenluftkurorts Kniebis im nördlichen Bereich der Sonnenwiese. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bundesstraße 28, wodurch der Ort gut an das Mittelzentrum Freudenstadt angebunden ist. Das Dorfzentrum und die Bushaltestelle sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Frei- und Erholungsflächen umfassen das Gebiet sowohl in nördlicher, als auch in östlicher und westlicher Richtung. Ergänzt werden diese Flächen durch ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz. Durch die naturnahe Lage und der guten Anbindung nach Freudenstadt, stellt der Standort einen attraktiven Wohnort dar und sichert damit die Eigenentwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils.

Das Plangebiet wird aktuell im Süden und Westen von prägenden Bestandsgebäuden sowie der topographischen Situation und den angrenzenden Naturräumen geprägt. Entlang des Plangebiets ist ein Höhenunterschied von rund 7 m zu verzeichnen.

Im bisher unbebauten Bereich sollen sechs Wohnbauplätze mit 6-9 Dauerwohneinheiten entstehen.

Die Wohngebäude nehmen dabei die Bauweise der angrenzenden Bebauung „Großwies“ sowie die Höhenentwicklung der südlichen Umgebung auf und führen diese fort. Die sechs geplanten Wohngebäude werden als freistehende Einzelhäuser ausgebildet. Ortsbildtypisch sind die Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m und einem Satteldach mit Neigungen zwischen 25° und 40° vorgesehen.

Für jedes Wohngebäude ist eine zugehörige Doppelgarage vorgesehen, um die Parkierung für die Bewohner gewährleisten zu können. Insgesamt können dadurch zwölf Stellplätze angeboten werden.

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme der Straße Sonnenwiese und werden entlang der neu geplanten Straße erweitert. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt eine Neuordnung der Erdkabel für die Elektroversorgung in diesem Bereich.

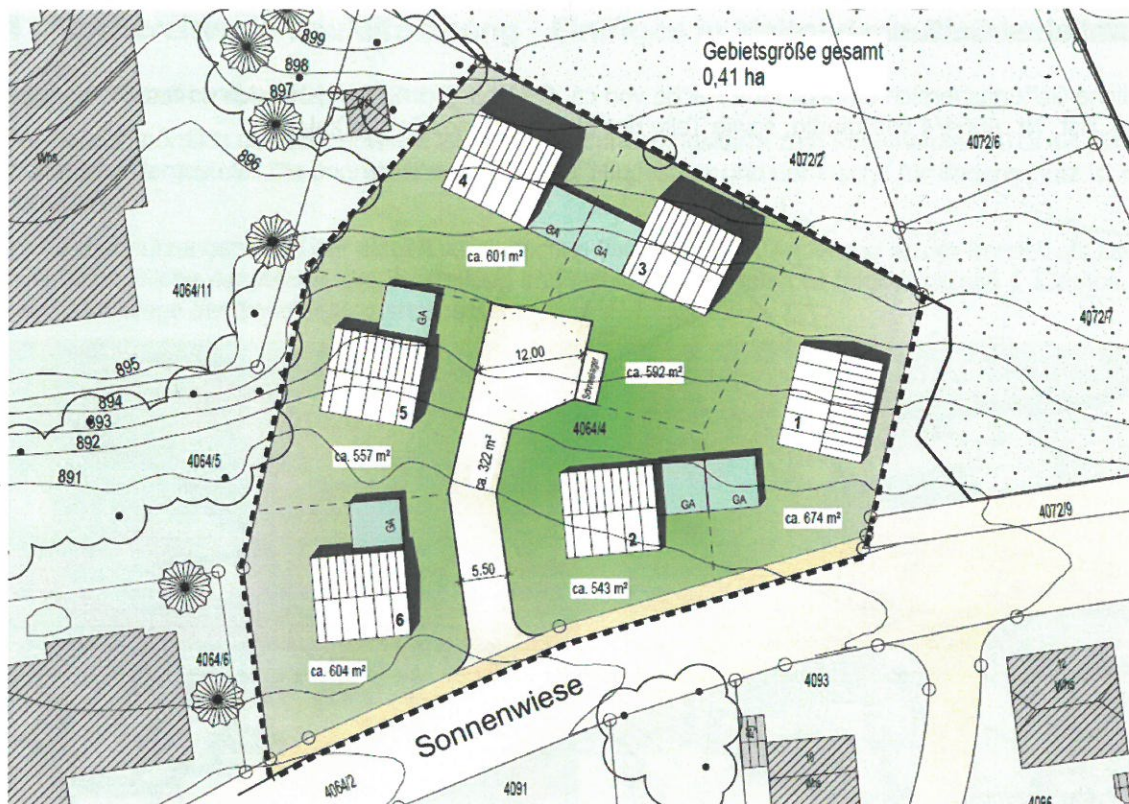


Abbildung 5 Städtebauliches Konzept

Der Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt hat diesem geänderten Baukonzept in seiner Sitzung am 23.03.2021 nach vorheriger Anhörung des Ortschaftsrates als Grundlage für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

7 Arten- und Naturschutz

Auf das Gutachten in der Anlage wird verwiesen.

Die CEF-/FCS-Maßnahmen sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind als Festsetzungen übernommen.

Aus Gründen des Arten- und Naturschutz sind Festsetzungen zum Verbot von Rodungen in der Vegetationsperiode sowie Regelungen zur Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung aufgenommen.

8 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Durch den Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke) sowie den Ausschluss von aller Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe Tankstellen) sollen Nutzungen, die auf Grund ihres zu erwartenden Platzbedarfs und zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs städtebaulich an dieser Stelle nicht gewollt sind, von der Zulässigkeit ausgenommen werden. Mit dem Ausschluss aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13b BauGB an die geplante Wohnnutzung gekoppelt ist.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung maßvoll in nördlicher Richtung ergänzt werden. Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf 5,50 m sind ortstypische Wohngebäude mit 1,5 Geschossen mit Sattel-/Walmdach zulässig und gewollt. Andere Bau- und Dachformen sollen ausgeschlossen bleiben.

Durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH als Rohfußbodenhöhe) mit wird eine Höhenstafelung entsprechend der topographischen Entwicklung von Süd nach Nord erreicht. Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Schnittpunkt der geplanten Gebäuediagonalen mit der natürlichen Geländeoberfläche soll zum Bodenschutz beitragen und überschüssigen Bodenaushub vermeiden.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird aus der Besiedlung der Umgebung fortgeführt.

Durch die Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen, welche eng an den geplanten Baukörpern orientiert sind, wird die kleinteilige Siedlungsstruktur des Kniebis gesichert.

8.3 Stellplätze

Die Parkierung für die geplanten Gebäude ist auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Hierfür sind ausreichend Große Baufenster für Garagen vorgesehen.

8.4 Nebenanlagen

Vor dem Hintergrund der besonderen Anforderungen an den Winterdienst sind geeignete Abstellmöglichkeiten für Schneefräsen oder anders genutzte Nebenanlagen zu ermöglichen. Diese können auf Grund der gewünschten Kleinteiligkeit der Bebauung nicht zwingend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Daher ist eine Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit Blick auf die zunehmende Relevanz und auch gesetzlichen Vorgaben zum Einsatz erneuerbarer Energien ist zusätzlich eine Nebenanlage zulässig, sofern diese der gebäudebezogenen Nutzung oder Erzeugung von erneuerbaren Energien dient.

8.5 Verkehrsflächen

Die örtlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Erschließung gesichert.

8.6 Versorgungsflächen

Die notwendigen örtlichen Flächen für die Versorgung (Standort für Transformator) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

8.7 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind verschiedene Leitungs- und Gehrechte festgesetzt. Die Sicherung dient neben der dauerhaften Zugänglichkeit auch den baulichen Unterhaltungsmöglichkeiten.

Das Geh- und Leitungsrecht LR/GR1 sichert die bestehende Kanalinfrastruktur zugunsten der Stadt Freudenstadt und des Eigenbetriebs Stadtentwässerung.

Das Geh- und Leitungsrecht LR/GR2 sichert die bestehende Stromtrasse zugunsten der Stadt Freudenstadt und der Stadtwerke Freudenstadt GmbH und Co KG.

Das Geh- und Leitungsrecht LR/GR3 sichert die bestehende Fernwasserleitung zugunsten des Zweckverbandes Wasserkraft Kleine Kinzig.

8.8 Pflanzgebote

Pro Baugrundstück soll ein Baum gepflanzt werden. Hierdurch soll die durchgrünte Siedlungsstruktur gesichert werden. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Zu Wahrung des Ortsbildes, positiven Gestaltung der Gebäude und Sicherung kleinklimatisch wirksamer und insektenfreundlicher Gestaltung der Freiräume sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

Zur Sicherung dieser Ziele enthalten die örtlichen Bauvorschriften Regelungen Dachform und Farbe der Eindeckung, diese leiten sich aus der Ortstypik und Umgebung ab. Die den Gebäude zugeordneten Grün- und Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen, insbesondere Schottergärten sind aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes nicht zulässig.

Das Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser ist dem örtlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Eine Rückhaltung auf dem Gelände wird empfohlen, im Falle einer Verwendung von Zisternen kann der Notüberlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

9 Die Abwägung des naturschutzrechtlichen Eingriffs/ Umweltverträglichkeit

Wie unter Ziffer 2 (Wahl des Verfahrens nach § 13b) dargestellt, kann der Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann damit abgesehen werden. Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB).

Die Belange des Artenschutzes sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt und soweit erforderlich als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	0,41 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,35 ha
(davon überbaubar)	0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha
Versorgungsfläche	<0,01 ha

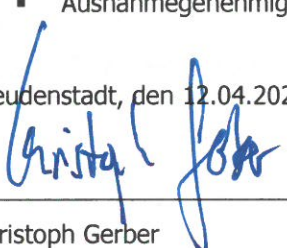
11 Bodenordnung und Kosten

Die Fläche ist im vollständigen Eigentum der Stadt Freudenstadt. Der Erschließung und Neuordnung erfolgt durch die Stadt Freudenstadt. Die Kosten für die Erschließung werden als Erschließungsbeiträge umgelegt.

12 Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gfrörer Ingenieure vom 15.08.2019, ergänzt am 18.02.2021
- Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG vom 10.11.2021

Freudenstadt, den 12.04.2022


Christoph Gerber
Baurechts- und Ordnungsamt


Rudolf Müller
Amt für Stadtentwicklung