

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: BESIGHEIM
GEMARKUNG: BESIGHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 26.04.2018

Bearbeiter/in: L. Flegiel

Anlagen:

- *Plausibilitätsprüfung vom 02.03.2015*



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	4
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse	4
3.3 Vorhandene Nutzung	4
3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
3.5 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Bauweise	6
4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	6
4.6 Zahl der Wohneinheiten	6
4.7 Verkehrserschließung	7
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.9 Ver- und Entsorgung	7
4.10 Entwässerung - Leitungsrecht	7
4.11 Pflanzgebote	7
4.12 Örtliche Bauvorschriften	7
4.13 Flächenbilanz und Wohndichte	8
4.14 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs- /Ausgleichsbilanz und Artenschutz	9
4.15 Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen	9



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 7436, 7435 und Teile des Flurstücks 7413.
- Im Osten teilweise durch die Westgrenze und teilweise durch die Ostgrenze des landwirtschaftlichen Weges, Flurstücks-Nr. 7443/1, sowie durch Teile der Westgrenzen der Flurstücke 7436 und 7438.
- Im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 7428,7428/1, 7429/1; die Südgrenze des Wegs 7443/1 Teile der Straße „Neckarblick“; sowie Teilflächen des Flurstücks 7427/2.
- Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 7414/2, 7420/2, 7424/1, 7429/1 und Teilflächen der Straße „Neckarblick“.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Besigheim die bestehende Wohnnutzung in Richtung Osten zu erweitern und hierdurch einen begradigten Abschluss des Ortsrandes auszubilden.

Das Plangebiet grenzt Nordöstlich an den Bebauungsplan „Ingersheimer Feld V“ an, der am 15.02.1975 in Kraft getreten ist. Das schon bebaute Flurstück 7420/3, das bereits im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan „Ingersheimer Feld V“ enthalten ist, und Teilflächen des Flurstücks 7427/2 sind zusätzlich in den Bebauungsplan „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“ aufgenommen. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld V“ lässt die Möglichkeit einer Erweiterung des Wohngebiets bereits offen. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,51 ha.

Auf den bisher unbebauten Flächen Nordöstlich des „Ingersheimer Feld V“ soll der Neubau einiger Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus ermöglicht werden.

Um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten passt sich die Bebauungsplanung „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“ den Grundzügen der Planung „Ingersheimer Feld V“ an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Besigheim die Möglichkeit, Bauland zu erweitern und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Der entsprechende Bedarfsnachweis wird durch die Plausibilitätsprüfung vom 02.03.2015 erbracht. (Siehe Anlage 1 der Begründung)

Daraus ist zu entnehmen, dass ein Großteil an vorhandenen Innenentwicklungspotentialen bereits umgesetzt ist, bzw. als Daueraufgabe in den kommenden Jahren im Rahmen der Verfügbarkeit weiter von der Stadt verfolgt wird.

Insbesondere wird auf die Mobilisierungsstrategie verwiesen, die auch bei der Vermarktung des Vorhabengebiets angewendet werden soll.

Darüber hinaus hat die Stadt Besigheim in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen, um die Attraktivität der Stadt, sowohl für die Bürger als auch für die Besucher, zu steigern. Hierbei wurde durch eine durchdachte Innenentwicklung, vor allem durch Maßnahmen der Stadtkernsanierung, Leerstände reduziert und viele Gebäude in der historischen Altstadt wieder nutzbar gemacht. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren hierfür hohe Summen aus dem städtischen Haushalt für private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen aufgebracht. Aktuell befasst sich der Gemeinderat mit vorausschauenden Planungen und Strategien für die Mobilisierung des „Waldhornareals“ in der historischen Altstadt. Das sich in zentraler Lage befindliche Areal, welches sich zum Großteil in städtischem Eigentum befindet, soll neu geordnet werden. Im Gespräch stehen neben reiner Wohnnutzung (altersgerechtes Wohnen/generationsübergreifendes



Wohnen/neue Wohnformen) auch die Realisierung eines Ärztehauses, Tourist-Info und/oder Einzelhandel.

Darüber hinaus sieht das Stadtentwicklungskonzept die Neugestaltung des Bereichs zwischen Altstadt und der Weststadt entlang der Enz vor. Ziel ist die Neugestaltung der flussbegleitenden Auebereiche zu einem belebten und erlebnisorientierten Stadtpark. In diesem Zusammenhang soll durch weitere Verbindungen über die Enz für Fußgänger und Radfahrer die Attraktivität der Innenstadt noch weiter verbessert werden. Diese Maßnahmen werden sich zunehmend positiv auf die Innenentwicklung auswirken, weil das Leben und Wohnen in der Altstadt dadurch mehr Qualität gewinnt. Abgerundet werden soll das Konzept mit einem neuen Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“, welches nördlich und westlich der Altstadt weitere Sanierungsmaßnahmen im Bestand ermöglichen soll. Die Antragstellung für die Neuaufnahme 2017 ist bereits in Bearbeitung.

Die Ergebnisse der seit Jahren praktizierten vorausschauenden Planungen zeigen auf, dass in Besigheim weder Brachflächen noch Konversionsflächen bzw. Altlastenflächen, die zur Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung herangezogen werden können, vorhanden sind. Die Stadt ist seit jeher bemüht, der Innenentwicklung genauso viel Wertigkeit und Aufmerksamkeit zu schenken, wie der Außenentwicklung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu vermeiden. Somit ist die Inanspruchnahme der Flächen für den Bebauungsplan „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“ unumgänglich.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart sind die Flächen als Gebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Innerhalb des Gebiets sind keine Schutzgebiete und regionalen Grünzüge von der Planung betroffen. Nördlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an den Geltungsbereich an.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 - 2020 des GVV Besigheim ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 2 BauGB dem LRA Ludwigsburg zur Genehmigung vorgelegt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung angepasst.

2.4 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach §§ 1-10 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Besigheim.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Der Planbereich befindet sich sowohl im Eigentum der Stadt als auch in Privatbesitz.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Streuobstwiesenfläche wird nicht zur Produktion pflanzlicher oder tierischer Erzeugnisse i.s.d. Agrarwirtschaft genutzt. Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit und sind somit von mittlerer Bedeutung. Das öffentliche Interesse an Wohnbauflächen und das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise rechtfertigen die Auswei-



sung von Wohnbauflächen in diesem Gebiet und damit auch die Zurücknahme als Fläche für die Landwirtschaft.

3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes sind bisher noch keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Mit der Realisierung und Umsetzung der benachbarten Wohnbauflächen „Ingersheimer Feld V“ wurden jedoch bereits die Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung der östlichen Erweiterungsflächen geschaffen. Eine Anschlussmöglichkeit an vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze befindet sich im Bereich des Neckarblicks.

3.5 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung

Das bestehende Erschließungskonzept des westlich angrenzenden Wohngebiets „Ingersheimer Feld V“ sieht eine verkehrliche Anbindung über den Neckarblick vor.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf den bisher unbebauten Flächen Nordöstlich des „Ingersheimer Feld V“ soll der Neubau einiger Wohngebäude ermöglicht werden. Die Nutzung und die Höhengestaltung wird durch die städtebauliche Situation des gesamten angrenzenden Wohngebiets bestimmt.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden bereits im Jahr 2012 verschiedene Varianten der Bebauung erarbeitet. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung Richtung Norden und um einen bestmöglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen, sollen die Baukörper südlich eingeschossig- und nördlich zweigeschossig in Erscheinung treten dürfen.

Die Bebauung passt sich somit der Geländetopographie an und bildet ein homogenes Gesamtbild mit den bestehenden Gebäuden.

Gegenüber den früheren Fassungen (Vorentwurf) wurde im Planentwurf vom 30.05.2017 auf der südlichen Straßenseite des Neckarblicks zum einen die Bauweise verändert, was die Festsetzung von Doppelhäusern betrifft und zum anderen die überbaubaren Grundstücksflächen. Dadurch wird der verstärkten Nachfrage nach Doppelhausplätzen Rechnung getragen werden und die versiegelte Fläche verringert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen größten Teils den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 3 BauNVO – Reines Wohngebiet).

Abweichend dieser Vorgaben werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Dieser Ausschluss begründet sich durch die Lage am Ortsrand von Besigheim sowie durch die Absicht die Störungen und den PKW-Verkehr in diesem Bereich so gering wie möglich zu halten. Die Festsetzungen sollen sich somit nur auf die eigentlichen Bewohner des Gebiets beschränken.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der umliegenden Bebauung sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans „Ingersheimer Feld V“ bestimmt, in Kraft getreten am 15.02.1975.

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus den Vorgaben der BauNVO und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung. Es werden maximal 2-geschossige Bauformen mit einer GFZ von 0,8 zugelassen, da bei diesen Gebäuden topografisch bedingt, die Untergeschosse zu großen Teilen in



Erscheinung treten. Somit wird die Möglichkeit gegeben das Untergeschoss als Vollgeschoss auszubilden.

Durch die Vorgabe der maximalen EFH und der maximalen Gebäudehöhe von 3,5 m wird sichergestellt, dass die Bebauung in südliche Richtung höchstens eingeschossig- und in nördliche Richtung zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen im Geltungsbereich orientieren sich an den geplanten und vorhandenen Straßenhöhen, die sich wiederum an die Topographie anpassen. Bei der Bebauung nördlich der erweiterten Straße „Neckarblick“ soll eine Planung mit geeigneter Oberflächenentwässerung ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde, aufgrund der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB, durch die Erstellung von drei Schnitten (Dezember 2016) gegengeprüft. Es wurden sowohl Schnitte in Ost-West, als auch ein Schnitt in Nord-Süd-Richtung erstellt.

Durch die Darstellungen wird zusätzlich gezeigt, dass die Städtebauliche Entwicklung entsprechend- und unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung gesichert wird. Die Schnittdarstellung wurde der Abwägungsliste als Anlage beigelegt.

4.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster geplant. Durch diese Art der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche kann eine sehr flexible Bauplatzgestaltung erreicht werden.

Innerhalb der Baufenster ist eine abweichende Bauweise vorgesehen, die sich von der offenen Bauweise nur durch eine Gebäudelängenbeschränkung von 16 m unterscheidet. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die Kubatur der entstehenden Gebäude in die städtebauliche Struktur der Umgebung einpasst.

Mit den Baufenstern wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Die Breiten und Tiefen der Baufenster orientieren sich an dem angrenzenden Bebauungsplan „Ingersheimer Feld V“.

Zur Sicherung des Gebietscharakters und um die entsprechende Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die Festsetzung der Hauptgebäudeausrichtung orientiert sich an der benachbarten Bebauung um die vorhandenen Strukturen fortzuführen und die städtebauliche Ordnung des Gebiets zu wahren.

4.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Aus gestalterischen Gründen sind oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig. Der Mindestabstand aller Bauteile (z.B. Vordach) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss min. 0,5 m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze dürfen zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur im Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen entstehen.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen und zur Gestaltung des Wohngebiets sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Deshalb werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur als Geschirrhütten zugelassen und zusätzlich räumlich begrenzt.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Gebietscharakters und zur Eindämmung des Verkehrsaufkommens wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.



4.7 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist, wie oben bereits erwähnt, durch die Verlängerung der Straße „Neckarblick“ gesichert. Ein Abfahren für PKW's, Müll-, Rettungsfahrzeuge, Umzugswagen usw. wird durch eine Umfahrt über den Feldweg 7443/1 und die Austraße ermöglicht. Der Feldweg wird entsprechend ausgebaut. Aufgrund der vorhandenen Breite des Weges wird hier eine Einbahnregelung durch die Stadt sichergestellt. Ein Zufahren von der Austraße ist somit, auch zum Schutz der Anwohner, ausgeschlossen. Der Feldweg wird auf eine Breite von 3,55 m ausgebaut.

Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Wendemöglichkeit, die die Grundstücksnutzungen einschränken würde, ist nicht deshalb nicht gegeben.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

Die vorgegebene Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Wohngebiets. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.9 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungskonzept der östlichen Erweiterung wurde bereits im Zusammenhang der Erschließungsplanung des bestehenden Baugebiets vorgesehen. Im Bereich der verkehrlichen Anbindung sind somit alle zur Versorgung notwendigen Einrichtungen vorhanden.

4.10 Entwässerung - Leitungsrecht

Die Entwässerung erfolgt über neu zu bauende Mischwasserkanäle innerhalb des Plangebiets mit Anschluss an bestehende Leitungen im vorhandenen Gebiet. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden Dachbegrünungen und wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

Die Entwässerung wurde bereits mit dem Landratsamt Ludwigsburg abgestimmt. Ein wasserrechtliches Benehmen wird hergestellt.

Das im B-Plan eingetragene Leitungsrecht dient zur Sicherung der oben beschriebenen vorhandenen und geplanten Kanäle, zugunsten der Stadt Besigheim sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Zur Vermeidung von Schäden an den Kanälen ist die Fläche des Leitungsrechts von Bauwerken und tief wurzelnden Gehölzen frei zu halten.

4.11 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Eingrünung und Durchgrünung des Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Die Pflanzungen dienen zudem der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

Für den Bereich der Bebauung wird eine, den heutigen Anforderungen und dem angrenzenden Strukturen entsprechende Flachdachbebauung festgesetzt. Durch diese Dachformen soll eine bestmögliche Ausnutzung der Geschosse erreicht werden. Um den Gebietscharakter zu erhalten



und eine Begrünung der Dächer zu ermöglichen, sind nur Flachdächer zulässig. (Begründung Dachbegrünung siehe 4.8)

Um einen ortsbildverträglichen Übergang von der Straße zu den Grundstücken sowie von den Grundstücken zur freien Landschaft zu erreichen, wird eine Vorschrift zu Stützmauern/ Böschungen festgelegt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Außenantennen getroffen.

Des Weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie zur Gestaltung der Zugänge und Zufahrten aufgenommen. Diese sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

Die Erfordernis der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung begründet sich folgendermaßen:

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg gibt für Wohnungen die Herstellung eines Stellplatzes pro Wohneinheit vor. Als Grundlage für die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird § 74 Abs. 2 LBO herangezogen. Hierdurch wird ermöglicht die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 37 Abs. 1 auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen.

Von dieser Möglichkeit wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Gebrauch gemacht.

Zum einen muss die Anzahl der Stellplätze aufgrund allgemeiner Gründe, wie der privaten Verkehrszunahme, der Anschaffung zusätzlicher privater PKWs und des unzureichende ÖPNV-Angebots angehoben werden.

Zum anderen wird die Erhöhung durch verkehrliche Gründe notwendig. Der geplante Straßenquerschnitt kann den, im Gebiet anfallenden, ruhenden Verkehr nicht bewältigen. Im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der Gebietsabmessungen und der damit verbundenen Grundstücksnutzung lediglich zwei Stellplätze vorgesehen, die für die Anzahl der Grundstücke allerdings keineswegs ausreichend sind. Somit besteht die Erfordernis den ruhenden Verkehr überwiegend auf die privaten Grundstücke zu verlagern.

Des Weiteren bestärkt sich die Notwendigkeit der geforderten privaten Stellplätze durch städtebauliche Gründe. Das geplante Wohngebiet ist für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, die eine entsprechend typische Grundstücksgröße für dieses Gebiet aufweisen müssen, um den städtebaulichen Charakter fortzuführen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Planbereichsgröße ist eine alternative Gliederung des Gebiets mit einem großzügigeren Straßenraum nicht möglich.

Anlässlich der oben aufgeführten Punkte wird die Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze abweichend von der Festsetzung des § 37 Abs. 1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 LBO auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

4.13 Flächenbilanz und Wohndichte

Geltungsbereich	0,52 ha	100 %
davon:		
- Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün /Wege	0,07 ha	13,5 %
Nettobauland	0,45 ha	86,5 %

Die regionalplanerische Zielvorgabe einer Bruttowohndichte von 80 EW/ha für Besigheim als Mittelzentrum wird eingehalten, weil 8 neue Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten entstehen können. Zusätzlich sind im bestehenden Wohngebäude Neckarblick 67 bereits 2 Wohneinheiten vorhanden.

4.14 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Artenschutz

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Besigheim die bestehende Wohnnutzung „Ingersheimer Feld V“, durch eine Fortführung der Straße „Neckarblick“ in Richtung Osten zu erweitern und hierdurch einen begrügten Abschluss des Ortsrandes auszubilden.

Somit soll die Möglichkeit gegeben werden, Bauland zu erweitern, das schon bestehende Wohngebiet nachzuverdichten und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Der Wohnbereich soll auf bisher bestehenden Streuobstwiesen mit einer Feldhecke realisiert werden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,52 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von rund 75 m und in Ost-West-Richtung von rund 100 m.

Es werden Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher zur inneren und Durchgrünung, sowie Pflanzgebote für extensive Dachbegrünung ausgewiesen.

Eine faunistische Untersuchung für das Plangebiet wurde von Ende März 2015 bis November 2015 durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden einige Brutplätze von Vögeln nachgewiesen.

Außerdem stellen die Höhlenbäume potentielle Quartierbäume, im Sommer, für Fledermäuse dar.

Aufgrund der Besiedlungsmöglichkeiten für Vögel im Umfeld, der Anbringung von 2 Fledermauskästen und 2 Nistkästen für kleine höhlenbrütende Arten im erweiterten Umfeld, sowie der Beschränkung der Baumfäll-Zeiten, sind keine Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG für Tiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vögel zu erwarten.

Nachdem die untere Naturschutzbehörde im April 2017 Fotos von Zauneidechsen im Plangebiet übergeben wurden, hat die Stadt die Planbar Güthler GmbH mit einer erneuten faunistischen Untersuchung dieser Tiergruppe beauftragt. Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt drei Zauneidechsen festgestellt.

Der Gutachter gibt für die artengruppe der Zauneidechsen weitere Vermeidungsmaßnahmen sowie notwendige CEF-Maßnahmen vor.

Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen sind die geplanten Baumaßnahmen nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Im B-Plangebiet entsteht für das Schutzgut **Boden** ein **Defizit** von -6.036 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von $-6.036 \text{ BWE} * 4 \text{ ÖP/BWE} = - 24.144 \text{ ÖP}$.

Eine **Dachbegrünung** als Minimierungsmaßnahme führt zu einem **Gewinn** von **4.710 ÖP**.

Für das Schutzgut **Flora / Fauna / Biotopstrukturen** führt die Umsetzung der Planung zu einem **Defizit** von - 37.600 Biotopwertpunkten = - **37.600 ÖP**.

Durch die Planung kommt es zu einem **Gesamtdefizit** von - **24.144 ÖP** + 4.710 ÖP - 37.475 ÖP = - **57.034 ÖP**

Durch die geplanten und unter Kap. 7 aufgeführten und beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese / Feldhecke) erfolgt ein **Gewinn** an **57.040 Ökopunkten**. Somit weist die Bilanzierung einen Überschuss von **6 ÖP** auf (Kompensationsüberschuss).

4.15 Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Ein Ausgleich der entstehenden Eingriffe innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht möglich.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zum einen die Anlage einer Streuobstwiese auf einer bisher intensiv genutzten Fettwiese vorgesehen, zum anderen ist die Anpflanzung einer Feldhecke (Standortverlegung des geschützten Biotops) geplant.

Die genannten Maßnahmen sind durch eine entsprechende Festsetzung im Textteil, die den Standort und den Umfang definiert, gesichert.

Die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Nistkästen, Fledermauskästen), die im Rahmen des Gutachtens von 2015 (Büro Beck und Partner) vorgegeben wurden, sind in dem Textteil als Hinweise aufgenommen worden. Eine rechtliche Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung.

Zusätzlich wurden die vorgegebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen des Gutachtens der Planbar Gühler GmbH in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Eine Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den Textteil des Bebauungsplans.



Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB nach den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 zum

Bebauungsplan „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“

1. Strukturdaten

1.1. Ausgangssituation/Allgemeines

Die zu beurteilende Bebauungsplanung „Ingersheimer Feld VI - Verlängerung Neckarblick“ unterliegt gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht, weil sie gem. § 8 Abs. 2, 3 und 4 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss und Billigung des Planentwurfs (Stand 18.12.2013): 28.01.2014
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 01.02.2014
- Frühzeitige Beteiligung (§§ 3, 4 BauGB): 10.02.2014 bis 31.03.2014

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Bebauungsplan „Ingersheimer Feld“ an, der am 15.02.1975 in Kraft getreten ist. Mit der Aufstellung der zu beurteilenden Bebauungsplanung beabsichtigt die Stadt Besigheim, die bestehende Wohnnutzung in Richtung Osten zu erweitern und dadurch eine Arrondierung des Ortsrands zu erreichen. Der Bebauungsplan sieht eine reine Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vor. Um den Charakter des Wohngebiets zu erhalten, passt sich die aktuelle Planung den Grundstücken des Bebauungsplans „Ingerheimer Feld V“ an.

Die der nachfolgenden Prüfung zugrundeliegenden Hinweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur dienen der Prüfung des Bedarfs an Bauflächen und nicht deren Ermittlung. Die Grundlage hierfür bildet nach wie vor der Regionalplan bzw. der aus dem Regionalplan erarbeitete Flächennutzungsplan.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Hinweise nicht rechtsverbindlich und somit keine planerischen Vorgaben sind. Regionalplanerische Vorgaben haben demnach formell wie materiell weiterhin Vorrang vor den Hinweisen des Ministeriums.

Für die vorliegende angestrebte Bebauungsplanung wird derselbe Planungszeitraum angenommen, wie der des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim. Somit wird der Planungshorizont auf das Jahr 2020 ausgerichtet.

1.2. Einwohnerzahl und Belegungsdichte (EW/WE)

Aktualisiert liegen derzeit nach Angaben des Statistischen Landesamtes (StaLA)¹ sowie des Regionalplans folgende Daten zur Einwohnerzahl und Belegungsdichte für Besigheim vor:

Jahr	Bevölkerung	Wohnungen	Belegungsdichte (EW/WE)	Bruttowohndichte
2013	11.923	5.607 ²	2,12	80 EW/ha ³

Entgegen aller bisherigen Prognosen der Landesstatistik ist die Bevölkerungszahl der Stadt Besigheim seit dem Jahr 2000 um 760 Einwohner auf eine Zahl von 11.923 im Jahr 2013 angestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 6 %. Trotz aller demographischen Entwicklungsprognosen ist festzustellen, dass im Bereich der Region Stuttgart die bislang vom StaLA vorausgerechneten Bevölkerungsabnahmen nicht für jede Gemeinde zutreffen.

1.3. Raumkategorie, Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan, Regionalplanerische Festlegungen

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Besigheim (Stadtteil Besigheim) als **Mittelzentrum** in Form eines Doppelzentrums mit Bietigheim-Bissingen ausgewiesen. Als Gemeinde im Verdichtungsraum mit Schwerpunkt Wohnungsbau liegt Besigheim an der Entwicklungsachse Stuttgart-Ludwigsburg/Kornwestheim-Bietigheim-Bissingen/Besigheim-Heilbronn.

Das Plangebiet ist als Gebiet für Landwirtschaft festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind nicht vorhanden.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2005-2020 (rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 18.07.2006, zuletzt geändert und rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 25.08.2012) des GVV Besigheim ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Des Weiteren ist ein Biotop gem. § 32 NatSchG BW (ehemals § 24) eingetragen, welches im Norden geringfügig das Plangebiet tangiert.

1.4. ÖPNV-Anbindung

Die Stadt Besigheim verfügt über einen Bahnhof, an dem im 60-Minuten-Takt (zw. Stuttgart und Heilbronn auf 30-Min.-Takt verdichtet) eine Anbindung an die Regionalzüge der Bahnlinie Stuttgart-Heilbronn-Mosbach-Neckarelz besteht.

P+R-Parkplätze stehen am Bahnhof Besigheim zur Verfügung.

Darüber hinaus verfügt die Stadt Besigheim über einen Stadtlinienverkehr (Linie 560 - Ingersheimer Feld - Schimmelfeld - Altstadt - Bahnhof - Spindelberg - Schäuber und zurück), an welchen auch das Plangebiet angebunden ist.

¹ Auf Basis Zensus 09.05.2011, Stand 04/2013

² Zahlen 2013

³ Gem. Planansatz 2.4.0.8 Regionalplan Verband Region Stuttgart

Anbindung besteht auch an die Linien

- Besigheim - Freiberg/N.
- Besigheim - Marbach/N. (Fahrrad- und Wanderbus WeinKulTourer)
- Besigheim - Gemrigheim - Kirchheim/N. (Schülerverbindung)
- Nachtbus: Besigheim - Pleidelsheim - Freiberg mit Anbindung Ludwigsbug

1.5. Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamts im Zieljahr des Planungszeitraums

Das StaLA hat im Juli 2014 fortgeschriebene Prognosedaten der Bevölkerungsvorausrechnung vorgelegt. Demnach zeigt sich für die Stadt Besigheim weiterhin ein Anstieg der Bevölkerung. Für den vorliegenden Planungszeitraum bis 2020 wird dieses Bevölkerungswachstum auf 425 Einwohner (von 11.923 auf durchschnittlich 12.348) und somit auf rund 3,5 % beziffert bzw. fortgeschrieben.

Demnach liegen nach Angaben des StaLa die erwarteten Einwohnerzahlen für das Jahr 2020 (mit Wanderungen) bei durchschnittlich 12.348 Einwohnern.

2. Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Flächenpotentiale in ha

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen im FNP	<u>Keine*</u> Tabelle 1: <ul style="list-style-type: none"> • Spindelberg (Rechtskraft B-Plan: 15.08.2008) • Bülzen-Ost (Rechtskraft B-Plan: 29.11.2014)
Nicht bebaute/nicht genutzte Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in B-Plänen	<ul style="list-style-type: none"> • Bülzen-Ost* Tabelle 1
Baulücken	Ja* Tabelle 2
Brachen/Konversionsflächen	Keine
Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich	Keine

*Tabelle 1

	Flächenpotentiale Wohnbau im FNP	Mit B-Plan entwickelte Wohn- bauflächen
Spindelberg	2,2 ha	2,36 ha (1,84 ha netto)
<p>Von 1,84 ha Nettobauland sind derzeit 1,63 ha bebaut. Die noch nicht bebauten 5 Bauplätze befinden sich im Privateigentum und sind im Wohnbaulückenkataster enthalten.</p>		
Bülzen-Ost	5,7 ha	5,16 ha (4,14 ha netto)
<p>Beginn Erschließung 03/2015, Aufsiedlung ab 03/2016</p> <p><u>Mobilisierungsstrategie „Bülzen-Ost“:</u> Im Rahmen der Baulandumlegung haben sich alle Umlegungsbeteiligte gegenüber der Stadt Besigheim verpflichtet, innerhalb von 8 Jahren ab der Bebaubarkeit der Zuteilungsgrundstücke mit dem Bau eines Wohnhauses auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans zu beginnen und nach Baubeginn innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig zu erstellen. Zur Sicherung dieses Anspruchs wurde im Grundbuch eine Vormerkung eingetragen, nach der die Eigentümer der Stadt ein Ankaufsrecht einräumen, für den Fall, dass der genannten Bauverpflichtung nicht nachgekommen wird. Diese Vorgehensweise dient der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und stellt sicher, dass im Wohngebiet keine dauerhaften Baulücken entstehen, auf die die Stadt keinen Einfluss hat.</p> <p>Von dieser Bauverpflichtung sind im Gebiet „Bülzen-Ost“ 3,14 ha erfasst, d.h. bis 2020 sind 50% der Flächen aktiviert, dies entspricht 1,57 ha.</p> <p>Darüber hinaus hat der Gemeinderat beschlossen, dass mit dem Erwerb eines städtischen Bauplatzes die Verpflichtung verbunden wird, innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss mit den Bauarbeiten für ein Wohngebäude zu beginnen und innerhalb von 4 Jahren fertigzustellen. Im Kaufvertrag wird ein entsprechendes Rücktrittsrecht für die Stadt vorgesehen.</p> <p>Von dieser Bauverpflichtung sind um Gebiet „Bülzen-Ost“ 1 ha erfasst, d.h. bis 2020 sind 100% der Flächen aktiviert, dies entspricht 1 ha.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Nachfrage an Bauplätzen ist in Besigheim sehr groß. Auf die o.g. 1 ha (24 Bauplätze) sind bei der Stadtverwaltung derzeit 125 Bewerbungen vorgemerkt, darunter 50 einheimische Bewerber.</p>		

*Tabelle 2

	Baulücken (netto)
Stadtteil Besigheim Stand 2014	8,20 ha
• davon Spindelberg	0,21 ha
• davon Bülzen-Ost	4,14 ha
• davon im bestehenden Wohngebiet „Ingersheimer Feld“	0,43 ha
• im übrigen beplanten Innenbereich	3,42 ha
<p><u>Mobilisierungsstrategie:</u> Die Stadt Besigheim hat bereits im Sommer 2011 mittels einer Fragebogenaktion die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von privaten Wohnbaulücken ermittelt. Die Baulückenerhebung und -befragung stellt eine Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung dar und ist Teil des Konzepts der mittelfristigen Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Besigheim.</p> <p>Ziel dieser Fragebogenaktion war die Erstellung einer Baulandbörse, in der sowohl städtische als auch private Grundstücke offeriert werden sollten. Vorgesehen war, dass sowohl die verkaufsbereiten Eigentümer von Wohnbaulücken, als auch Bauinteressenten eine solche, von der Stadt geführte onlinegestützte Baulandbörse, nutzen.</p> <p>An der freiwilligen Fragebogenaktion haben sich 43% der Befragten beteiligt. Im Gesamtergebnis musste leider festgehalten werden, dass lediglich 4 Wohnbaulücken im beplanten Innenbereich zum Verkauf und zur Bebauung angeboten wurden. Aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft wurde auf die Einrichtung einer Baulückenbörse auf der Homepage der Stadt Besigheim verzichtet. Ergänzend sei hier erwähnt, dass mittlerweile diese 4 Baulücken geschlossen sind.</p>	

Eine Analyse der Bautätigkeit der Stadt in den vergangenen 5 Jahren lässt auf eine Aktivierung von Wohnbaulücken von 0,15 ha⁴ pro Jahr schließen.

Für den Planungszeitraum 2014-2020 ergibt sich somit ein anrechenbares Flächenpotential von insgesamt 0,15 ha * 6 Jahre = 0,9 ha.

⁴ ohne Berücksichtigung der Bautätigkeit im Gebiet „Spindelberg“

Zusammenfassung Flächenbilanz und Flächenpotential:

Nicht beplante Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen in FNP	0,0 ha
Nicht bebaute/ Wohn- und Mischflächen in B-Plänen (Wohnbaulücken)	8,2 (davon 4,14 Bülzen-Ost)
Brachen/Konversionsflächen, Altlastenflächen im nicht beplanten Innenbereich	0,0 ha
Flächenpotential gesamt zum Stand 2014:	8,2 ha
Abzüglich Aktivierung bis 2020:	
• „Bülzen-Ost“	2,57 ha
• Aktivierungsgrad aufgrund Analyse der Bautätigkeit	0,90 ha
Flächenpotential bereinigt zum Planungshorizont 2020:	4,73 ha

3. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

3.1. Einwohnerzuwachs, fiktiv (EZ 1)

Auf der Basis folgender Berechnungsmethode wird der Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang ermittelt:

$$\frac{\text{Einwohner EW} \times 0,3 \text{ (Wachstum in \%)} \times \text{Planungszeitraum in Jahre}}{100} = \text{EZ 1}$$

Folgende Ausgangsdaten werden zugrunde gelegt:

- Planungszeitraum 2013 – 2020 = 7 Jahre
- Einwohner auf Basis der derzeit verfügbaren Zahlen StaLa 2013⁵ (Basis Zensus 2011)

$$\frac{11.923 \times 0,3 \times 7}{100} = 250$$

⁵ Basis Zensus 2011

3.2. Einwohnerzuwachs, Prognostiziert (EZ 2)

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung basiert auf der (angepassten) Prognose des StaLA (vgl. Ziff. 1.2) Diese wird ermittelt durch

Prognostizierte Einwohner-Zahl im Zieljahr 2020	-	Einwohner zum Zeitpunkt der Planaufstellung	= EZ 2
12.348		11.923	= 425

3.3. Flächenbedarf (relativ)

Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ= EZ1 + EZ 2)
 ----- = ha Bedarf an Wohnbauflächen
 jeweiliger Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)

$$\frac{250 \text{ EW} + 425 \text{ EW}}{80 \text{ EW/ha}} = \mathbf{8,44 \text{ ha (relativ)}}$$

3.4. Flächenbedarf (absolut)

Flächenbedarf (relativ) - Flächenpotentiale = **Bedarf an Wohnbaufläche (absolut)**

$$8,44 \text{ ha} \quad 4,73 \text{ ha} \quad = \mathbf{3,71 \text{ ha}}$$

4. Fazit

Mit dem Gebiet „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“ soll das bestehende Wohngebiet „Ingersheimer Feld“ um einen weiteren, kleinen Bauabschnitt mit 0,51 ha Bruttobauland ergänzt werden.

Nachdem der Großteil an Innenentwicklungspotenzialen umgesetzt ist, bzw. als Daueraufgabe auch in den kommenden Jahren im Rahmen der Verfügbarkeit weiter von der Stadt verfolgt wird, soll aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum nun ein weiterer Abschnitt im Gebiet „Ingersheimer Feld“ realisiert werden.

Die Stadt Besigheim hat in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen, um die Attraktivität der Stadt, sowohl für die Bürger als auch für die Besucher, zu steigern. Hierbei wurde durch eine durchdachte Innenentwicklung, vor allem durch Maßnahmen der Stadtkernsanierung, Leerstände reduziert und viele Gebäude in der historischen Altstadt wieder nutzbar gemacht. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren hierfür hohe Summen aus dem städtischen Haushalt für private und öffentliche Sanierungsmaßnahmen aufgebracht.

Aktuell befasst sich der Gemeinderat mit vorausschauenden Planungen und Strategien für die Mobilisierung des „Waldhornareals“ in der historischen Altstadt. Das sich in zentraler Lage befindliche Areal, welches sich zum Großteil in städtischem Eigentum befindet, soll neu geordnet werden. Im Gespräch stehen neben reiner Wohnnutzung (altersgerechtes Wohnen/generationsübergreifendes Wohnen/neue Wohnformen) auch die Realisierung eines Ärztehauses, Tourist-Info und/oder Einzelhandel. Darüber hinaus sieht das Stadtentwicklungskonzept die Neugestaltung des Bereichs zwischen Altstadt und der Weststadt entlang der Enz vor. Ziel ist die Neugestaltung der flussbegleitenden Auebereiche zu einem belebten und erlebnisorientierten Stadtpark. In diesem Zusammenhang soll durch weitere Verbindungen über die Enz für Fußgänger und Radfahrer die Attraktivität der Innenstadt noch weiter verbessert werden. Diese Maßnahmen werden sich zunehmend positiv auf die Innenentwicklung auswirken, weil das Leben und Wohnen in der Altstadt dadurch mehr Qualität gewinnt. Abgerundet werden soll das Konzept mit einem neuen Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“, welches nördlich und westlich der Altstadt weitere Sanierungsmaßnahmen im Bestand ermöglichen soll. Erste Gespräche mit den Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart wurden bereits geführt. Die Antragstellung für die Neuaufnahme 2016 ist für 2015 vorgesehen.

Auch möchten wir auf die von der Stadt entwickelte und auf den Weg gebrachte Mobilisierungsstrategie (vgl. Ziff. 2) verweisen, die geeignet ist, eine kurze Aufsiedlungsdauer im Neubaugebiet „Bülzen-Ost“ zu gewährleisten.

Die Ergebnisse der seit Jahren praktizierten vorausschauenden Planungen liegen klar auf der Hand: In Besigheim gibt es weder Brachflächen noch Konversionsflächen bzw. Altlastenflächen, die zur Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung herangezogen werden können. Die Stadt ist seit jeher bemüht, der Innenentwicklung genauso viel Wertigkeit und Aufmerksamkeit zu schenken, wie der Außenentwicklung. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu vermeiden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Ingersheimer Feld VI – Verlängerung Neckarblick“ werden nach derzeitiger Planung 0,51 ha (Brutto-Bauland) beansprucht. Somit liegt diese Ausweisung deutlich im Rahmen des nach der „Plausibilitätsprüfung“ ermittelten Wohnflächenbedarfs von 3,71 ha.