

## TEIL III BEGRÜNDUNGEN

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F . vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F . vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F . vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009
5. Erl. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, vom 01.01.2009 in Verbindung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Landesregierung von 2007, federführend Umweltministerium Baden-Württemberg
6. Verfügung Leitreferat Regierungspräsidium Karlsruhe vom 02.03.2009 Az.: 21-2511.3-0, zum Flächenverbrauchsnachweis

#### 2. Allgemeines

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuches und der daraus abgeleiteten Verordnungen und weiteren Landesgesetzes, insbesondere des Landesplanungsgesetzes und der Nachhaltigkeits-strategie vorzubereiten und zu leiten.

Die Stadt hat Bauleitplanung zu betreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bauleitplan, hier besonders der verbindliche Bauleitplan, muss den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entsprechen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, in der hier verfolgten Planungsabsicht namentlich den Flächenverbrauch zu minimieren. Gerade auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung hierdurch gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan verfolgt durch die Intensivierung der Innenbereichsnutzung auch das Ziel eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen durch Aktivierung von Brachflächen und Baulücken zu schützen und zu entwickeln, sowie die städtebauliche Gestalt baukulturell zu verstärken und zu entwickeln.

Weiterer Hintergrund des Bebauungsplans ist die nachhaltige Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Sachsenheim als Wohnungsbauschwerpunkt in der Regionalplanung.

Darüber hinaus soll eine geregelte Fortentwicklung und gleichmäßige Verdichtung im erweiterten Zentrumsbereich des Stadtteils Großsachsenheim erreicht werden und die bereits als Einzelpunkte verdichteten baulichen Einheiten abgerundet werden.

Damit werden sowohl die Kriterien und Belange der Baukultur sowie die Gestaltung des Ortsbildes und die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise in der Planung vereinigt.

#### 3. Städtebauliche Daten

Die Stadt Sachsenheim liegt im Nordwesten der Region Stuttgart im Landkreis Ludwigsburg. Sachsenheim besteht aus den Stadtteilen Großsachsenheim, Kleinsachsenheim, Hohenhaslach, Ochsenhausen, Spielberg und Häfnerhaslach, von denen Großsachsenheim der größte Stadtteil ist. In den 6 Stadtteilen leben knapp über 17.000 Einwohner. Sachsenheim ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt laut Landesentwicklungsplan auf der

Entwicklungssachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim-Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (- Mühlacker).

Großsachsenheim ist über die L 1125, die B27 mit der Autobahnanschlussstelle Ludwigsburg-Nord an die A81 angeschlossen. Mit dem Bahnhof in Großsachsenheim ist Sachsenheim an die Württembergische Westbahn Bietigheim-Bissingen – Bruchsal angeschlossen; der Bahnhof dient den Regional-Express-Linien Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Heidelberg und Stuttgart–Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe sowie den Stadtbahn-Linien S5/S6 (Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Karlsruhe–Wörth bzw. Bietigheim-Bissingen–Mühlacker–Pforzheim–Wildbad) der Stadtbahn Karlsruhe als Haltepunkt.

Naturräumlich liegt Sachsenheim inmitten der von Wein und Wald geprägten Landschaft des Strombergs.

#### 4.1. **Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Planungsgebiet ist keine eindeutige bauplanungsrechtliche Vorgabe vorhanden. Neben den vorhandenen und nicht qualifizierten Baulinienplänen aus der Mitte des 20igsten Jahrhunderts wären Bauvorhaben entsprechend § 34 BauGB am Einfügen in ihre Nachbarschaft zu beurteilen.

Des Weiteren hat die Stadt Sachsenheim als Wohnungsschwerpunkt im Regionalplan die Pflicht nicht nur neue Baugrundstücke in neuen Baugebieten auszuweisen und vorzuhalten, sie hat entsprechend allgemein anerkannten Anforderungen aus Nachhaltigkeitsgründen auch die Forderung nach Bebauung von Baulücken und Baubrachten zu erfüllen und zu beachten.

Ein solches Areal liegt hier vor.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner ständigen Rechtsprechung ausführlich entschieden. Diese Urteilsfindungen sind in den § 13a BauGB eingegangen.

Der Erlass von städtebaulichen Satzungen ist ein „einschränkender“ Rechtsakt. Er ist verfassungsrechtlich verankert.

Dabei kommt der Abwägung von Einzelinteressen der umgebenden Nachbarschaft gegenüber gesellschaftlichen Entwicklungsinteressen und zwingenden gesetzlichen Vorgaben eine besondere Bedeutung zu weil das Baugesetzbuch und die hohen Bundesgerichte die Interessen und das Wohl der Allgemeinheit über die Interessen einzelner zur Sicherung einer klaren Entwicklungsplanung gestellt haben.

Den politischen Gremien kommt deshalb eine besondere Verantwortung und Bedeutung gerade auf kommunaler Ebene zu, falls sie die hieraus entstehenden Umsetzungspflichten nicht wahrnehmen.

Gerade dieser Pflicht will die Stadt Sachsenheim mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nachkommen.

#### 4.2. **Erfordernis der Verfahrensart**

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. ...“

Mit dieser Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 hat der Bundesgesetzgeber die Möglichkeit geschaffen Nachverdichtungen im Innenbereich bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung durch einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren abzusichern (§ 13a BauGB). Der Bebauungsplan darf dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

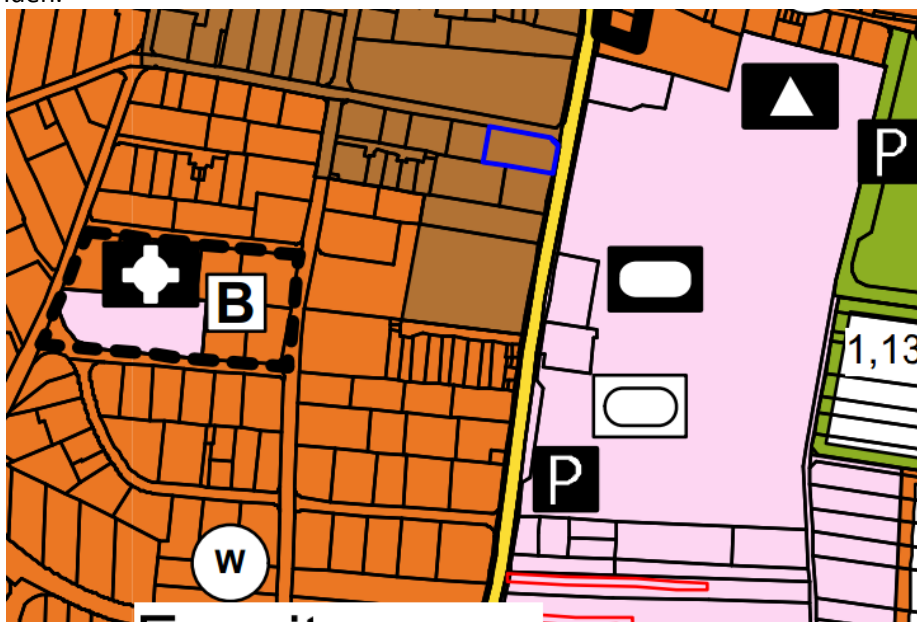
Diese Voraussetzung wird hier erfüllt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsberechnung entsprechend den Vorgaben der LfU ist Bestandteil der Begründung.

#### 5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen Oberriexinger Straße und Gartenstraße in südlicher Lage zum Stadtzentrum von Großsachsenheim. Es ist ca. 5 Minuten fußläufig von der Fußgängerzone und ca. 10-12 Minuten vom Bahnhof entfernt.

Ostwärtiger Nachbar ist das Schul- und Sportzentrum mit überörtlicher Funktion. Dort sind Bushaltestellen mit weiterführender Anbindung an den Großraum Stuttgart wie das Kirbachtal vorhanden.



Auszug FNP

Das Gebiet ist im genehmigten und rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim enthalten.

Dieser weist im ostwärtigen Teil zur Oberriexinger Straße ein Mischgebiet und im westlichen Teil zur Gartenstraße ein Wohngebiet aus.

#### 6. Bestehendes Planungsrecht

Im Aufstellungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei überlappende Geltungsbereiche von Baulinienplänen, die nicht den Anforderungen an qualifizierte Bebauungspläne i.S. des Baugesetzbuches entsprechen.

Die Festsetzungen beider Pläne wurden darüber hinaus in der weiteren Vergangenheit mehrfach um mehr als 20% der Festsetzungsgrößen durch Befreiungen oder Ausnahmen ausgehebelt.

Sie sind damit i.S. der ständigen Rechtsprechung des BVerwG obsolet und ungültig.

Damit ist das Planungsgebiet in der erweiterten Nachbarschaft entsprechend § 34 BauGB als „Innenbereich“ zu beurteilen.

Im graphischen Teil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Beurteilungsnachweis geführt.

7. **Städtebauliches Konzept**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan erreicht werden.

8. **Nutzung und Bebauung**

Es werden 3 Teilgebiete ausgewiesen.

Entlang der Oberriexinger Straße wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt, das neben der üblichen Wohnnutzung auch die Chance zur Ansiedelung von Büros und/oder Kleingewerbe erlaubt.

Im verbleibenden, überwiegenden Restgebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die erlaubte Größe, das Maß der baulichen Nutzung, orientiert sich an der vorhandenen Nachbarschaft.

Es sind Einzelgebäude sowie Hausgruppen zulässig, welche einen höheren Flächenausnutzungsgrad bedeuten und den Anforderungen an eine Innenverdichtung nachkommen.

9. **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Oberriexinger Straße aus.

Das Baugebiet wird intern direkt erschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Eigentümer selbständig.

Erschließungsbeiträge werden dadurch nicht begründet.

Es werden KAG-Beiträge begründet.

10. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt von der Oberriexinger Straße aus.

Die weitere Verteilung erfolgt intern innerhalb des Planungsgebietes.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die vom Landkreis beauftragten Unternehmen über zu errichtende Sammelpunkte innerhalb des Plangebietes.

Im Planungsgebiet besteht die Möglichkeit des Einsatzes von Solarenergie aber auch von „Leiser“ Vertikalwindenergie bzw. Bodenthermie.

Darüber besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses an das im Schulzentrum vorhandene Blockheizkraftwerk.

11. **Energiekonzept**

Die Stadt Sachsenheim verfolgt ein Konzept zum erhöhten Einsatz regenerativer Energien und zur Reduzierung des Ausstoßes von Treibhausgasen.

Im Planungsgebiet ist deshalb der Einsatz von Solarenergie aber auch von „Leiser“ Vertikalwindenergie bzw. Bodenthermie gewünscht und erlaubt.

Darüber hinaus bietet die Stadt die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses an das im Schulzentrum vorhandene Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Sachsenheim an.

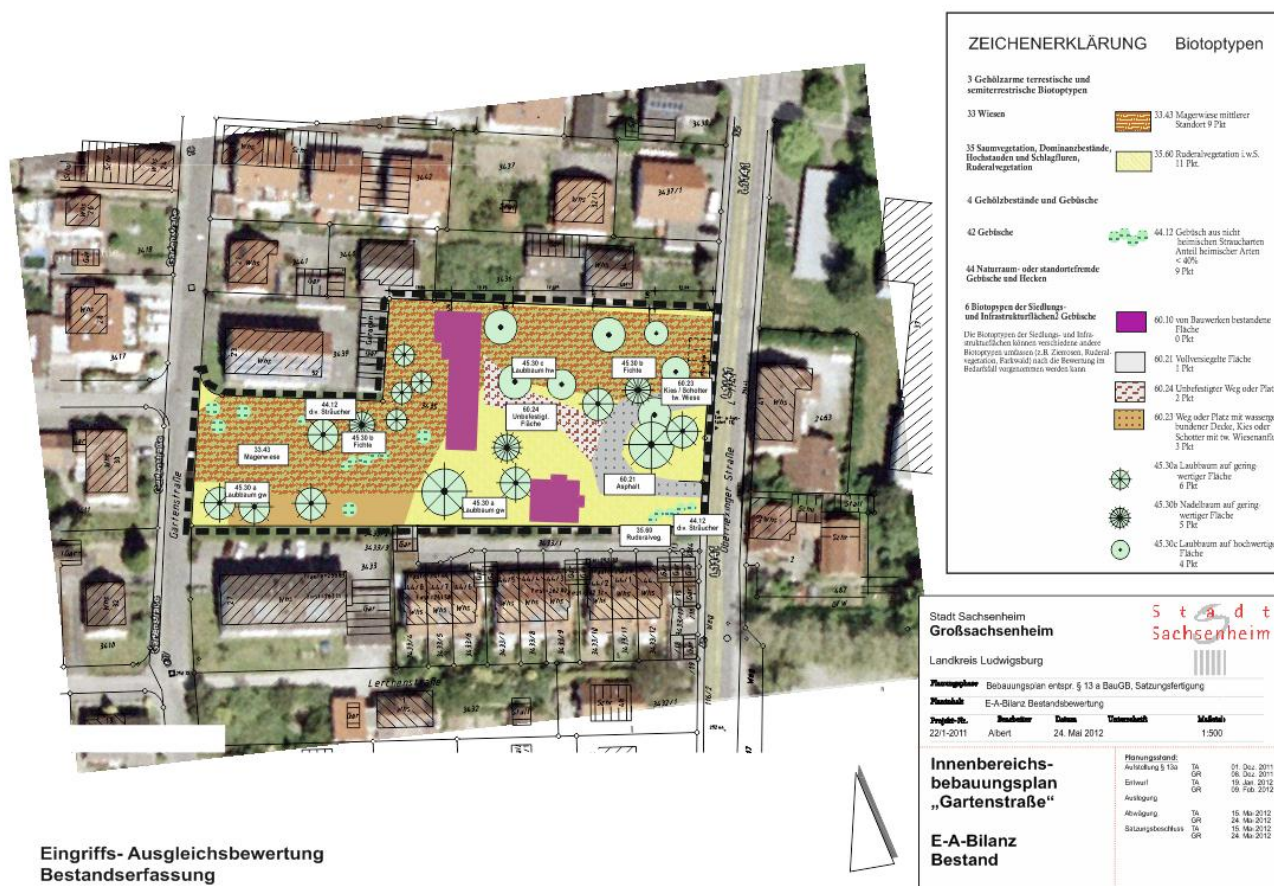
12. **Fachtechnische Vorabstimmung**

Der Bestand der baulichen Anlagen der Nachbarschaft wurde baurechtlich vorbewertet.

13. **Grün- und Freiflächenkonzept**

Aus den Festsetzungen zu notwendigen Spielplatzflächen, Müllsammelanlagen und den Pflanzgeboten ergibt sich die Erfordernis zur Erstellung eines Freiflächenkonzeptes.

14. **E-A-Bilanz**



Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dies entbindet allerdings nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln. Es handelt sich deshalb um eine Verfahrensbestimmung und keine inhaltliche Bestimmung.



**Bilanzbereich SACHSENHEIM Gartenstraße**

		Vor dem Eingriff			nach dem Eingriff		
1	2	3	4,00	5,00	6	7,00	8,00

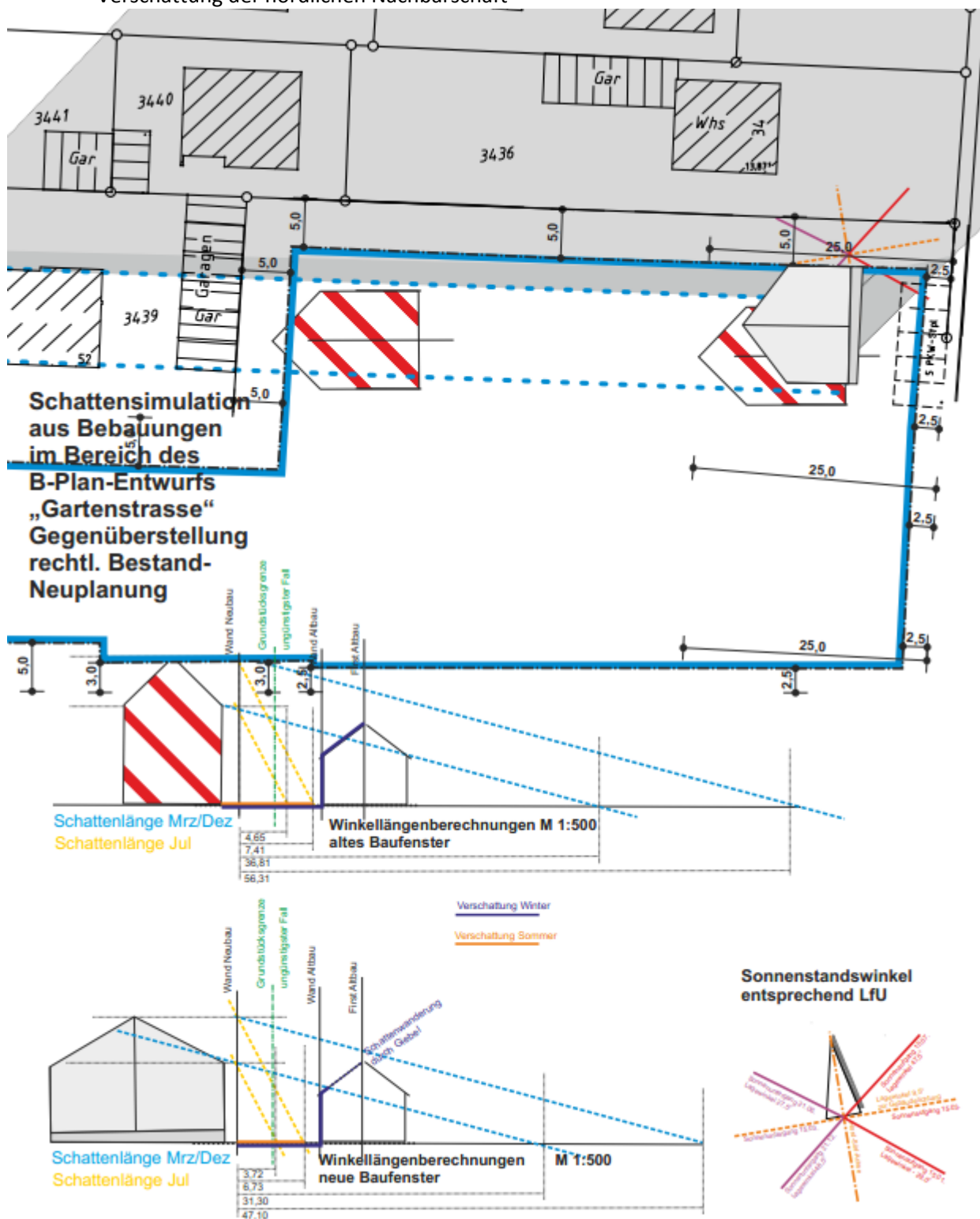
**Biotwertberechnung / Bilanzierung**

Biotopziffer	Beschreibung	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 5=3*4	Biotopwert	Fläche in qm	Bilanzwert 8=6*7
33.43	Magerwiese	19	1180,00	22420,00			
35.60	Grasböschung - grasreiche ausd. Ruderalvegetation	11	1675,00	18425,00			
44.12	Gebüsch	9	176,00	1584,00			
60.24	Unbefestigter Weg	2	125,00	250,00			
60.23	Weg, wassergebundene Decke	3	80,00	240,00			
45.30a	Laubbaum	6	340,00	2040,00			
45.30b	Nadelbaum	5	75,00	375,00			
45.30c	Laubbaum	4	335,00	1340,00			
	Asphaltweg	0	319,00	0,00			
	vorhandene Bebauung	0	465,00	0,00			
A	Grundstück Teilgebiet 1 = 900 qm						
	davon bebaubar GRZ 0,6 = 540				0	540,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Freifläche = 180				28	100,00	2800,00
45.30a	Laubbaum				6	40,00	240,00
44.12	Sträucher				6	40,00	240,00
60.23	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 180				3	180,00	540,00
B	Grundstück Teilgebiet 2 = 2670 qm						0,00
	davon bebaubar GRZ 0,4 = 1068				0	1068,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,4 Freifläche = 1068				28	700,00	19600,00
45.30a	Laubbaum				6	200,00	1200,00
44.12	Sträucher				6	168,00	1008,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 534				3	534,00	1602,00
C	Grundstück Teilgebiet 3 = 1200 qm						0,00
	davon bebaubar GRZ 0,4 = 480				0	480,00	0,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Freifläche = 480				28	200,00	5600,00
45.30a	Laubbaum				6	120,00	720,00
44.12	Sträucher				6	160,00	960,00
	davon nicht bebaubar 0,2 Wegebau = 240				3	240,00	720,00
			4770,00	46674,00		4770,00	35230,00

Bilanzwert vor dem Eingriff	46674,00	100,00%
Bilanzwert nach dem Eingriff	35230,00	75,48%
Differenzwert	11444,00	Verschlechterung WE

Es liegt ein rd. 25% Eingriff vor. Dieser ist für eine Innenentwicklung akzeptabel, zumal hier Potentiale aus der Nutzung regenerativer Energien nicht berücksichtigt wurden.

15. Weitere mögliche relevante Umweltauswirkungen  
Verschattung der nördlichen Nachbarschaft



Ausgehend von der rechtlich möglichen Bebauung aus der Bestandsbewertung ergibt sich die o.a. Verschattungssituation.

Mit den jetzt vorgesehenen Baugrößen, Maß der baulichen Nutzung, werden gegenüber der nördlichen Nachbarschaft keine Veränderungen im Schattenverlauf erzeugt.

---

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Für einen qualifizierten Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Diese werden hier getroffen.

#### Teilgebiet 1

*WB = Besonderes Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4a u. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

*Anlagen gemäß § 4a Ziff. 2 Absätze 2 und 3 sind nicht zulässig.*

Der Ausschluss bezieht sich auf Vergnügungsstätten und Tankstellen. Beide Nutzungen sind im Gebiet nicht erwünscht und deshalb auszuschließen. Der Gebietscharakter und die Anforderungen daran werden aber durch die weiteren Festsetzungen erfüllt:

*Anmerkung:*

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) auch Gebäude zulässig.*

*Im Teilgebiet 1 sind neben Gebäuden in offener Bauweise auch Gebäude und bauliche Anlagen als Gebäude- Hausgruppen zulässig und gewünscht.*

#### Teilgebiet 2 und Teilgebiet 3

*WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 5 BauGB, § 4 u. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

*Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Der Ausschluss bezieht sich auf Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen sind im Gebiet nicht erwünscht und deshalb auszuschließen.

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) nur Räume zulässig.*

Der Hinweis ist zur Zulässigkeit erforderlich, da diese Nutzungen sonst ausgeschlossen sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, den Begrenzungen der überbaubaren Flächen (Baugrenzen „blau-schwarze Linie“), der maximal zulässigen Dachneigung, der zulässigen Dachform und den Höhenbegrenzungen sowie den gesetzlichen Bemessungsvorgaben der Baunutzungsverordnung BauNVO.

Ohne die hier getroffenen Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung nicht ausreichend qualifiziert bestimmt.

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1)2 BauGB, § 22 BauNVO)

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil

### 4. Höhen

Erforderlicher Hinweis auf den graphischen Teil.

Siehe auch Zi. 2



5. *Weitere Festsetzungen*

4.1 *Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)*

Erforderliche Zusatzfestsetzung zur Vermeidung eines Parkplatz Notstandes.

*Die gesetzlich notwendig nachzuweisenden Stellplätze sind als Tiefgarage zu errichten. Für Wohneinheiten bis 90 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit mehr als 90 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.*

*Im Zuordnungsnachweis sind die 0,5 Überhangstellplätze jeweils benachbarten Wohneinheiten zuzuweisen.*

*Es kann auch eine Sammeltiefgarage für mehrere bauliche Einheiten errichtet werden.*

*Die Zufahrt ist ausschließlich von der Oberriexinger Straße aus vorzusehen.*

*Es ist ein Zuordnungsplan Stellplatz/Wohneinheit zu fertigen und dem Baugesuch beizufügen.*

4.2 *Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1)4 BauGB)*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

4.3 *Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

6. *Grünordnung (§ 9(1)15, 25a+b BauGB) und Ausgleichsflächen (§ 9(1)20, (1a) BauGB)*

6.1 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB*

Klarstellungsfestsetzung aus der gesetzlichen Grundlage

6.2 *Pflanzenbindung § 9(1)25b BauGB*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

6.3 *Pflanzenliste*

Naturschutzforderung zur Eindeutigkeit der Zulässigkeiten

7. *Energetische Versorgung*

Politisch begründeter Hinweis

8. *Anbindung ruhender Verkehr*

Einschränkende Klarstellungsfestsetzung zu den Zulässigkeiten

### III.3 **Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

1. *Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74(1)1 LBO)*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2. *Dachgestaltung (§ 74(1)1 LBO)*

2.1 *Dachneigungen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2.2. *Dachformen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

2.3. *Dachaufbauten*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung zum Erhalt der gebietstypischen baulichen Eigenheiten

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen (§ 74(1)3 LBO)*

3.1 *Unbebaute Flächen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

3.2 *Einfriedungen*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

3.3 *Stützmauern*

Notwendig einschränkende Klarstellungsfestsetzung

4. *Notwendige Spielplätze*

Festsetzung zur Definition der gesetzlichen Grundlage

5. *Außenantennen (§ 74(1)4 LBO)*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung zur Vermeidung von Antennenblöcken.

6. *Freileitungen (§ 74(1)5 LBO)*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung

7. *Zahl der Stellplätze*

Erforderliche Zusatzfestsetzung zur Vermeidung eines Parkplatz Notstandes.

Siehe auch II.2 – 4.1.

8. *Müllbehälterstandorte*

Notwendig einschränkende Gestaltungsfestsetzung