

KREIS LUDWIGSBURG  
STADT SACHSENHEIM  
STADTTEIL GROSSSACHSENHEIM

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**„KRAICHERTSWEG“**

ausgearbeitet:  
Bietigheim-Bissingen, den 22.05.2003/kah-bu

INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER  
BERATENDE INGENIEURE FÜR  
BAU- UND VERMESSUNGSWESEN  
GRÜN- UND STADTPLANUNG  
TANNENBERGSTRASSE 43  
74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN  
TELEFON 07142-9532-0

## **1. VORBEMERKUNG**

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Hinweis auf die nicht vollständige Bewältigung der Lärmproblematik – resultierend aus einer bestehenden gewerblichen Nutzung und der Zulassung einer heranrückenden Mischgebietenutzung - am 10.03.2003 beschlossen den Bebauungsplan „Kraichertsweg“ vom 17.01.2002 im Wege der einstweiligen Anordnung für die nördlich des „Anlieger Weg 1“ gelegene Fläche sowie für die Grundstücke Flurstücksnummern 2630/2, 2630/3, 2630/4, 3380/5, 3380/6, 3380/7 und 3380/8 vorläufig außer Vollzug zu setzen.

Die Stadt Sachsenheim hat daher das Büro Bender und Stahl mit ergänzenden Untersuchungen beauftragt. Das Gutachterbüro kommt in seinem Gutachten vom 21. Mai 2003 zu der Feststellung, dass für Teilbereiche des Bebauungsplans ergänzende Festsetzungen zu treffen sind. Weiterhin wurde vorgeschlagen, die bereits bisher im Bebauungsplan enthaltene Lärmschutzwand entlang der Oberriexinger Straße, die der Einhaltung der Lärmrichtwerte im Plangebiet bei gleichzeitigem Vollbetrieb der Fa. Tenta GmbH dient, teilweise zu erhöhen und um ein abknickendes Stück parallel (Grenzabstand 2,5 m) zum Flst. Nr. 3391 zu verlängern. Die Errichtung der Lärmschutzwand sowie verschiedene Maßnahmen im Bestand sind Bestandteil einer städtebaulichen Vereinbarung mit der Fa. Tenta. Mit diesen Maßnahmen und der Festsetzung zusätzlicher Schallschutzvorkehrungen an den Baukörpern kann die Einhaltung der Lärmrichtwerte im gesamten Planungsgebiet sichergestellt werden.

Die Stadt Sachsenheim beabsichtigt aus Rechtsicherheitsgründen einen Bebauungsplan "Kraichertsweg" im Stadtteil Großsachsenheim neu aufzustellen und die Lärmschutzwand wie im Gutachten des Büro Bender + Stahl (Stand 21. Mai 2003) beschrieben zu verändern. Dabei werden alle wesentlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplans übernommen und durch neue Festsetzungen ergänzt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Ein zusätzlicher Eingriff durch die Bebauungsplanänderung entsteht nicht, die Eingriffs/Ausgleichsthematik wurde bereits im alten Bebauungsplanverfahren bewältigt.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Im Zusammenhang mit den Beratungen über die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Möglichkeit diskutiert, im Bereich der Oberriexinger Straße und des Kraichertsweges in Großsachsenheim ein Mischgebiet auszuweisen.

Nachdem von zwei örtlichen Gewerbetreibenden Interesse an etwas größeren Flächen bekundet wurde und für eine Parzelle bereits ein seither zurückgestelltes Baugesuch für die Erweiterung eines Wohnhauses vorliegt, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Er soll die verschiedenen Interessen aufeinander abstimmen und die Bebauung des Bereiches ermöglichen.

Zwischenzeitlich sind Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits fertiggestellt oder im Bau. Nachdem der VGH den Bebauungsplan „Kraichertsweg“ vom 17.01.2002 für Teilbereiche außer Vollzug gesetzt hat, soll durch die Neuaufstellung schnell Rechtssicherheit für weitere bzw. laufende Bauvorhaben erreicht werden.

## **3. ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNG**

Die Fläche ist in der geplanten Fortschreibung zum Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen, daran schließen sich im Süden weitere Wohnbauflächen, im Osten weitere Mischgebiets-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen an.

Cityring und Ortsentlastungsstraße entsprechend dem derzeitigen Diskussionsstand und den letzten Entscheidungen hierzu. Im Plangebiet ist mit umfangreichen jungsteinzeitlichen Siedlungsfunden zu rechnen. Weitere übergeordnete Planungen sind nicht bekannt.

## **4. GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt. Er umfaßt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen der L 1141, der Oberriexinger Straße, dem Kraichertsweg und dem geplanten Cityring. Er orientiert sich dabei an den Flurstücksgrenzen, bzw. im Bereich des Flst. 2510 an einer Verlängerung der benachbarten Grenzen. Die randlichen Verkehrsflächen wurden miteinbezogen, um die notwendigen Änderungen mit darstellen zu können.

## **5. EINFÜGEN IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG**

Westlich des Plangebietes sind die Flächen durch den seit dem 01.06.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hanfgraben II“ erfasst, der im südlichen Bereich ein Mischgebiet und im nördlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorsieht. Hier hat sich im südlichen Bereich eine Wohnbebauung verwirklicht, im nördlichen Bereich sind Erweiterungen der Holzverarbeitenden Betriebe vorhanden.

Die Flächen östlich der Gartenstraße sind vermutlich dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen und werden ebenfalls teils gemischt, teils gewerblich genutzt. Die nordöstlichen Flächen sind durch die Sportanlagen der Stadt belegt.

Die übrigen östlichen Flächen sind vermutlich dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen. Hier befinden sich entlang des Kraichertsweges teils Wohngebäude, teils landwirtschaftliche Gebäude. In der Verlängerung des Anliegerweges 1 ist ein Bereich mit einer gärtnerischen Nutzung vorhanden.

Die südlichen Flächen der freien Feldflur sind ebenfalls dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen.

## **6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT**

### **6.1 Allgemeines**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung nach § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (UVPG) i.V.m. den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist nicht vorgeschrieben.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist aber auch zu prüfen, ob durch die Planungen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ein Eingriff ist grundsätzlich immer dann anzunehmen, wenn die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft durch die Planungen ermöglicht wird. Es ist darzulegen, ob die Eingriffe vermeidbar sind, ob eine Minimierung des Eingriffs möglich ist oder wie Eingriffe ausgeglichen oder entsprechender Ersatz geschaffen werden kann.

Entsprechend den Arbeitshilfen zur Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung des Landratsamtes Heilbronn vom 15.11.1999, werden die einzelnen Zustände drei Wertstufen zugeordnet:

- Wertstufe 1 = von besonderer Bedeutung,
- Wertstufe 2 = von allgemeiner Bedeutung,
- Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung.

Wird eine Fläche durch den Eingriff um eine Wertstufe abgewertet, ist der Eingriff als erheblich bzw. nachhaltig anzusehen. Als Ausgleich müßte eine gleich große Fläche um eine Wertstufe erhöht oder eine halb so große Fläche um zwei Wertstufen erhöht werden.

Mit Ausnahme des Schutzgutes Boden kann bei der Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen eine Kompensationsmaßnahme (-fläche) für ein Schutzgut auch zur Kompensation anderer Schutzgüter verwandt werden. Das Schutzgut Boden ist als Sonderfall zu betrachten. Bei erheblichen Beeinträchtigungen von Böden mit besonderer Bedeutung für

den Naturschutz (Wertstufe 1) sind im Verhältnis 1:0,5 Kompensationsmaßnahmen durchführen. Bei einer Versiegelung von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 2) soll das Verhältnis 1:0,3 betragen. Als Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung kommt primär nur die Entsiegelung von Flächen in Frage. Diese Flächen sind jedoch in der Regel im Plangebiet oder in der Umgebung nicht vorhanden. Beim Schutzgut Flora/Fauna ist nur der Verlust von Biotopen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kompensationspflichtig. Der Verlust von Biotopen mit geringer Bedeutung ist nicht zu berücksichtigen.

In der Abwägung muss die Stadt beim Beschluss des Bebauungsplanes den vorgefundenen Zustand von Natur und Landschaft benennen. Sie hat Erwägungen darüber anzustellen, ob und wie sich die festgestellten voraussichtlichen Eingriffsfolgen sachgerecht bewältigen lassen. Kommt sie aufgrund der Untersuchungen zu der Erkenntnis, dass sich die von der Planverwirklichung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten vermeiden oder durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen mindern oder kompensieren lassen, so hat sie diesen Umstand in ihrer Abwägung einzustellen. Einen abstrakten Vorzug vor anderen Belangen haben die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht, eine Zurückstellung der Belange kommt aber auch nur zu Gunsten entsprechender gewichtiger anderer Belange in Betracht. Die Gemeinde muss die Belange, die sie für vorzugswürdig hält, präzise benennen und muss - auch wenn sie diese gegenläufigen Belange zu Recht als gewichtig einschätzen darf - dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung tragen.

## 6.2 Bestand

Die Flächen zwischen der Oberriexinger Straße und dem Kraichertsweg sind Teil der fruchtbaren Hochfläche zwischen Sachsenheim und dem Enztal im Süden. Die Strukturen im nördlichen Bereich deuten darauf hin, dass es sich um Reste des ehemaligen Ortsrandes handelt.

Die Flächen südlich des Feldweges auf Flurstück 2498 werden intensiv ackerbaulich genutzt. Hier sind bis auf die grasbewachsenen Ränder der begleitenden Feldwege keine höheren Pflanzen vorhanden. Die Flächen nördlich davon weisen eine interessante Mischung aus Hausgärten und Obstwiesen aus.

Die Kartierung findet sich in Anlage 2 zur Begründung. Aus ihr ergeben sich folgende Flächen:

asphaltierte Verkehrsflächen	0,554 ha
Ackerflächen	2,920 ha
Wiesenflächen, Grasränder und Graswege	0,242 ha
Wiesen, Obstwiesen, Hausgärten	0,534 ha

Das Gelände fällt leicht von seiner südöstlichen Ecke mit etwa 255 mÜNN nach Westen und Norden ab und erreicht im Norden mit 251 mÜNN seinen tiefsten Punkt.

## 6.3 Wasserhaushalt

### 6.3.1 Bestand und Bewertung

Vermutlich gab es im Bereich des Feldweges 2498 eine leichte Senke, in der sich bei Regenfällen das Wasser sammelte, zumindest deuten die Erzählungen der Eigentümer darauf hin. Auch die ein oder andere Mulde wird vorhanden gewesen sein, die oberflächlich abfließendes Regenwasser nach Norden entwässert hat. Durch den Bau der Oberriexinger Straße und der anschließenden Besiedlung nördlich davon in den letzten Jahrzehnten ist von dieser Struktur nichts mehr vorhanden. Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Versickerungs- und Verdunstungspotenzial der Flächen ist aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung und der stark lehmhaltigen Böden als eher gering einzustufen, der größte Teil des Niederschlagswassers fließt oberirdisch ab und in verschiedenen Dolen der Kanalisation zu. Die Bedeutung für den Wasserhaushalt ist eher gering und daher Wertstufe 3

#### 6.3.2 Eingriff und Vermeidung

Es erfolgt ein Eingriff in den Wasserhaushalt, indem der Wasserabfluss verändert wird. Durch die Versiegelungen wird das Versickerungs- und Verdunstungspotential fast vollständig verändert. Die zwar nur geringe aber dennoch vorhandene Versickerung und Verdunstung der natürlichen Böden wird unterbrochen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

#### 6.3.3 Minimierung und Ausgleich

Aufgrund der fehlenden Vorflut und der geplanten Nutzungen ist eine oberirdische Ableitung des Traufwassers nahezu unmöglich. Eine Minimierung, z.B. durch größere unversiegelte Flächen, ist nicht möglich, da die Flächen intensiv genutzt werden sollen, um einen weiteren Landschaftsverbrauch vorzubeugen.

### 6.4 Flora und Fauna (Biotoppotenziale)

#### 6.4.1 Bestand

Das Plangebiet wurde im südlichen Bereich bisher intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen werden nur durch einige grasbewachsene Randstreifen entlang der Feldwege oder der Verkehrsflächen unterbrochen. Im nördlichen Bereich haben sich einige alte Obstbäume erhalten, die Flächen um das bestehende Gebäude 69 herum werden als Hausgarten genutzt, hier sind auch standortfremde Nadelbäume zu finden. Die Flächen sind durch die benachbarten Nutzungen beeinträchtigt.

Die Ackerflächen und die versiegelten Flächen haben eine Wertstufe 3 (**3,47 ha**), die Wiesenflächen und der Hausgarten sind auch aufgrund des teilweisen standortfremden Baumbestandes eher der Wertstufe 2 (**0,77 ha**) zuzuordnen.

#### 6.4.2 Eingriff und Vermeidung

Es erfolgt eine Überbauung der artenarmen Ackerstandorte, dieser Fläche wird somit die potenzielle Entwicklungsmöglichkeit genommen, da die Bebauung in der Regel für sehr viele Jahre und Jahrzehnte Bestand hat. Der Eingriff besteht hier vor allem im Verlust der für manche Arten wichtigen Freiflächen. Außerdem wird eine Siedlungstätigkeit weiter in die freie Landschaft hineingetragen, die auch Störwirkungen auf die benachbarten Biotopeinheiten ausüben kann. Der Eingriff besteht hier vor allem im Verlust der Obstwiese und weiterer Wiesen- und Grasflächen mit insgesamt **0,77 ha**. Die Struktur der Obstwiesen ist nicht zu erhalten, denn selbst wenn einige Obstbäume in die geplanten Gartenanlagen integriert werden, so nimmt die Wertigkeit aufgrund der größeren Störwirkung durch die umgebenden Nutzungen ab. Ein größerer Rest der Obstwiese konnte auf Wunsch des Eigentümers erhalten werden. Beim Schutzgut Flora/Fauna ist nur der Verlust von Biotopen mit allgemeiner und besonderer Bedeutung kompensationspflichtig, daher ist im vorliegenden Fall der Verlust von intensiv genutzter Ackerfläche (**2,92 ha**) und dem damit verbundenen Verlust an Freiraum auch aufgrund der ortsnahen Lage des Baugebietes kein erheblicher Eingriff. Die Eingriffe in die relevanten Biotopbereiche sind insgesamt nicht vermeidbar, es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **0,77 ha**.

#### 6.4.3 Minimierung und Ausgleich

Die Eingriffe können jedoch durch die vorgesehenen Pflanzgebote auf den Bauflächen (großkronige Bäume, einzelne Gehölze, extensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen) und durch die festgesetzten privaten Grünflächen teilweise kompensiert werden. Die private Grünfläche behält weiterhin die Wertstufe 1 und geht mit (**0,10 ha**) in die Bewertung ein. Bei den Bauflächen (**2,67 ha**) ist davon auszugehen, dass 40% der Fläche (**1,07 ha**) als Hausgarten genutzt wird und - entsprechend den Pflanzgeboten bepflanzt - die Wertstufe 2

erreicht. Die übrigen öffentlichen Grünflächen (**0,25 ha**) sind der Wertstufe 2 zuzuordnen. Beim Schutzgut Flora/Fauna sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

## 6.5 Landschaftsbild und Erholung

### 6.5.1 Bestand

Das Landschaftsbild in seiner ursprünglichen Ausprägung ist nicht mehr vorhanden, denn vermutlich wurden die ehemals vorhandenen Strukturen im Rahmen der Feldbereinigungen entfernt. Trotzdem wird die leicht bewegte Landschaft als harmonisch empfunden. Der Landschaftsraum ist für die Erholungssuchenden aus den benachbarten Wohngebieten von Bedeutung.

### 6.5.2 Eingriff und Vermeidung

Die Bebauung und die Erdbewegungen führen zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Bereiche für die ortsnahe Erholung werden eingeschränkt. Vermeidbar ist der Eingriff nicht.

### 6.5.3 Minimierung und Ausgleich

Der Kraichertsweg soll in seiner Funktion erhalten bleiben, sodass er auch weiterhin der Erholung zur Verfügung steht. Weitere Erholungsbereiche sind im Anschluss durch die nördlich gelegenen Sportanlagen und deren begleitendes Wegenetz gegeben.

Das Landschaftsbild wird nach der Bebauung in veränderter Form wieder vorhanden sein. Eine Eingrünung ist allerdings nur unvollständig möglich, da die Randbereiche durch die Verkehrsflächen gebildet werden, welche die angrenzenden Bereiche ebenfalls erschließen sollen.

## 6.6 Klima und Immissionen

### 6.6.1 Bestand

Wie bei allen vegetationsfreien oder vegetationsarmen Standorten, handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft fließt den vorhandenen Siedlungsflächen zu, wird aber durch die derzeitigen Verkehrsflächen verwirbelt und so in ihrer Wirksamkeit für die Stadt stark eingeschränkt.

Im Plangebiet sind störenden Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, eine Vorausschätzung der Immissionswerte in Anlage 1 zur Begründung ergab, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) im unmittelbaren Nahbereich der Oberriexinger Straße zukünftig nicht eingehalten werden können. Da keine aktiven Maßnahmen möglich sind, wurden passive Maßnahmen festgesetzt.

Auch die Firma Tenta Holzbearbeitungswerke verursacht Lärmimmissionen, die im Vollbetrieb die Orientierungswerte weit übersteigen. Im Normalbetrieb sind durch die bereits in der Baugenehmigung vorgesehenen Auflagen die Werte einzuhalten.

Die Flächen sind aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt und der normalen Vorbelastung der **Wertstufe 2** zuzuordnen.

### 6.6.2 Eingriff und Vermeidung

Durch die Bebauung verändert sich das Kleinklima, z.B. durch die Abgabe von Luftbeimengungen mit Folgen für den Strahlungshaushalt, vermehrte sommerliche Wärmebelastung durch die verminderte nächtliche Abkühlung, externe Energiezufuhr und die verringerte Verdunstung, Entstehung von Wärmeinseln durch veränderten Wärmeumsatz und die Behinderung natürlicher Luftbahnen.

Auswirkungen auf das Kleinklima der benachbarten Flächen, insbesondere der östlich angrenzenden Flächen sind zu erwarten, aber als verkräftbar einzustufen. Auswirkungen auf die Ortslage der Stadt Sachsenheim sind durch die Topografie und die trennende Wirkung der L 1141 eher ausgeschlossen. Der Eingriff ist daher eher gering, aber dennoch nicht vermeidbar.

#### 6.6.3 Minimierung und Ausgleich

Eine gute Wärmedämmung der Gebäude reduziert die Auswirkungen auf das Klima. Im Sinne der lokalen Agenda 21 wäre es wünschenswert, die Gebäude in einer Niedrigenergiebauweise auszuführen, dies ist jedoch aufgrund der großen Spannweiten im gewerblichen Bereich nur eingeschränkt möglich.

Die Pflanzgebote mit großkronigen Bäumen tragen zum Ausgleich der versiegelten Flächen bei. Ein vollständiger Ausgleich wäre durch eine intensive Fassadenbegrünung und weitgehend unversiegelte Parkplatzflächen möglich. Dieses ist jedoch aus architektonischen, jenes aus Kostengründen derzeit nicht realisierbar.

### 6.7 Boden

#### 6.7.1 Bestand

Der Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm. Durch die intensivierete landwirtschaftlich Nutzung hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Ackerboden ergeben. Der Oberboden weist vermutlich aufgrund der ackerbaulichen Nutzung nur eine sehr geringe Mächtigkeit aus. Der Boden hat unter den versiegelten Flächen die Wertstufe 3 (**0,55 ha**), ansonsten ist er der Wertstufe 2 (**3,70 ha**) zuzuordnen.

#### 6.7.2 Eingriff und Vermeidung

Durch die Erdarbeiten und durch die folgende Bebauung und Nutzung als Hof-, Lager- und Nebenflächen wie Parkplätze und Verkehrsflächen, gehen alle natürlichen Bodenfunktionen verloren. Die Versiegelungen, Verdichtungen und Umschichtungen führen zum Verlust aller Bodenfunktionen. Für die Verkehrsflächen werden etwa **0,67 ha** zusätzlich benötigt. Bei den Bauflächen mit einer GRZ von 0,4 ist davon auszugehen, dass lediglich die vorgeschriebenen 40 % der Grundstücksfläche weitgehend unversiegelt bleiben und wieder natürliche Bodenfunktionen entwickeln können, die zusätzliche Versiegelung somit **1,22 ha** beträgt. Bei den Bauflächen mit einer GRZ von 0,6 liegt der Grünflächenanteil mit **0,19 ha** bei ca. 30 %, die zusätzliche Versiegelung beträgt demnach **0,45 ha**. Insgesamt werden **3,70 ha** Acker- und Wiesenflächen von den Bauarbeiten direkt und indirekt beeinträchtigt davon sind **2,34 ha** als Totalverlust zu buchen. Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

#### 6.7.3 Minimierung und Ausgleich

Ein Erdmassenausgleich wird angestrebt und ist, da die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen nicht wesentlich verändert werden soll, auch auf den privaten Grundstücksflächen möglich.

Ein teilweiser Ausgleich innerhalb des Plangebietes wäre möglich, wenn eine möglichst große Fläche wenigstens teilweise wieder natürliche Bodenfunktionen entwickeln kann. Dies wäre möglich, wenn die großen Parkplatzflächen wenigstens teilweise als Rasenpflaster ausgebaut würden. Eine zeitliche Verzögerung ergibt sich daraus, dass ein Teil der Flächen derzeit vermutlich nicht in Anspruch genommen wird und deshalb als begrünte Fläche übrig bleibt. Entsiegelungen sind im Plangebiet selbst nicht möglich. Für einen vollständigen Ausgleich müssten streng genommen **2,34 ha** entsiegelt werden. Das ganze Gebiet der Stadt Sachsenheim weist jedoch kaum unnötig versiegelte Flächen auf, und schon gar keine in dieser Größenordnung. Selbst regional sind diese Flächen nicht aufzutreiben. Das Schutzgut Boden ist demnach als Sonderfall zu betrachten. Entsprechend dem Grundsatz, dass bei erheblichen Beeinträchtigungen von Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:0,3 durchführen sind, erreicht dieser reduzierte Ansatz einen Kompensationsbedarf von **0,70 ha**. Mit diesem reduzierten Ansatz müssen des

weiteren die, von den Bauarbeiten beeinträchtigte, potentielle Grünflächen in einer Größenordnung von **0,41 ha** wieder auf die Wertstufe 2 gehoben werden. Der Flächenbedarf liegt demnach bei **1,11 ha**. Unter Berücksichtigung der noch anrechenbaren Flächen der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der nichtversiegelten Grundstücksflächen im Plangebiet von **0,74 ha** (1,51 ha abzgl. der anrechenbaren Flächen beim Schutzgut Flora/Fauna von 0,77 ha) wird eine Teilkompensation von beim Schutzgut Boden erreicht. Ein vollständiger Ausgleich ist nicht möglich.

## 6.8 Eingriffs-Ausgleichs-Flächenbilanz

Bei der Flächenbilanz werden bei den quantitativ erfass- und bewertbaren Schutzgüter Boden und Flora/Fauna der Kompensationsbedarf ermittelt und den Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Während des Baubetriebes verlieren weitgehend alle Flächen einen Grossteil ihrer Funktionen. Sie werden somit auf die niedrigste Wertstufe zurückgesetzt. Entsprechend dem Wertstufenverlust wurde der Flächenbedarf ermittelt und nachfolgend dargestellt. Beim Schutzgut Boden wird zusätzlich noch mit einem reduzierten Ansatz von 0,3 gearbeitet.

**Tabelle 1: Bestand und Kompensationsbedarf**

	Fläche in ha	Wertstufe	Abwertung	Kompensationsbedarf in ha
Versiegelte Flächen (Boden)	0,55	3→3	0 Wertstufen	
Ackerflächen (Boden)	2,92	2→3	(-) 1 Wertstufe, Faktor 0,3	0,88
Wiesen, Obstwiesen, Gärten (Boden)	0,78	2→3	(-) 1 Wertstufe, Faktor 0,3	0,23
Wiesen, Graswege (Flora/Fauna)	0,24	2→3	(-) 1 Wertstufe	0,24
Obstwiesen (Flora/Fauna)	0,53	2→3	(-) 1 Wertstufe	0,53
<b>Endsumme</b>				<b>1,88</b>

Nach Beendigung des Baubetriebes stellt sich bei einem Teil der Flächen die ursprüngliche Funktion wieder ein. Des weiteren werden Grün- bzw. Biotopflächen neu geschaffen. Entsprechend dem Wertstufengewinn wurden die anrechenbaren Flächen ermittelt und nachfolgend dargestellt.

Bei den Bauflächen im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 ist ein Hausgartenanteil von 40% angesetzt. Beim Mischgebiet mit GRZ 0,6 (Lebensmittelmart) sind die Grün- und Versiegelungsflächen gesondert aufgeführt.

**Tabelle 2: Planung und Kompensationsflächen**

	Fläche in ha	Wertstufe	Anhebung	anrechenbare Fläche in ha
<b>Ausgleich innerhalb des Plangebietes</b>				
Verkehrsflächen versiegelt	1,22	3→3	0 Wertstufen	
Verkehrsgrünflächen	0,22	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,22
öffentliche Grünflächen	0,03	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,03
Bauflächen Baugebiet (GRZ 0,4)	2,03	3→2, Faktor 0,4	(+) 1 Wertstufe	0,81
Vers./teilv. Fläche Baugebiet (GRZ 0,6)	0,45	3→3	0 Wertstufen	
Grünflächen Baugebiet (GRZ 0,6)	0,19	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,19
private Grünfläche	0,10	3→2	(+) 1 Wertstufe	0,10
<b>Zwischensumme</b>				<b>1,35</b>
<b>Ausgleich ausserhalb des Plangebietes</b>				
Ausgleichsfläche	0,08	3→1	(+) 2 Wertstufen	0,16
<b>Endsumme</b>				<b>1,51</b>

## **6.9 Beurteilung des Eingriffs und der Ersatzmaßnahmen, Abwägung**

Die Planungen beinhalten Eingriffe, die in einigen Teilbereichen nicht oder nicht vollständig ausgleichbar sind. Die Eingriffe wurden soweit als möglich minimiert. Insgesamt gesehen, sind die Eingriffe jedoch notwendig und sinnvoll, um weitere Wohnbauflächen zu ermöglichen, die Erweiterung der ansässigen und nördlich angrenzenden Betriebe zu gewährleisten und die Lebensmittelversorgung sicherzustellen.

Um die qualitativen Einbußen im Bereich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, sind als Ersatzmaßnahmen vorgesehen (0,08ha) 800 m<sup>2</sup> von den bisher intensiv nutzbaren Flurstücken 3146, 3147, 3157 oder 3158 zu erwerben und nur noch extensiv zu bewirtschaften. Die Flurstücke sind derzeit kurzfristige Ackerbrachen, die einmal im Jahr gemäht werden. Sie sollen aufgrund der benachbarten Schilfbestände als Puffer zu diesen Flächen wirken. Ein Erwerb erscheint nicht ausgeschlossen.

## **7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG UND SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Die Flächen entlang der Oberriexinger Straße eignen sich nur bedingt zur Wohnnutzung, dagegen sind sie für eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung ideal. Durch die Verkehrsuntersuchung im Zusammenhang mit der Ortsentlastungsstraße Sachsenheim-Sersheim vom Herrn Maurmaier vom März 1998 wurde die starke Bedeutung der Oberriexinger Straße aufgezeigt, die auch in Zukunft eher steigen wird.

Da bereits Interesse an einer größeren gewerblichen Fläche bestand, wurden die Festsetzungen im südwestlichen Bereich auch so ausgebildet.

Die Flächen wurden aber auch mit Rücksicht auf die benachbarten Nutzungen, gewerbliche Flächen im Nordwesten und Sportflächen im Nordosten, als Mischflächen ausgewiesen. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen der übrigen Grundstücke berücksichtigen, dass sowohl gewerbliche Nutzungen, als auch Wohnnutzung möglich ist und nicht ein Übergewicht in die eine oder andere Richtung entsteht.

Die Festsetzungen orientieren sich an einem zweigeschossigen Bauwerk, mit Rücksicht auf preiswertere Wohnformen für Familien wurden auch Pultdächer zugelassen. Auf der größten Baufläche scheint eine eineinhalbgeschossige Bauweise ausreichend. Im mittleren Bereich entlang der Oberriexinger Straße wurden auch dreigeschossige Gebäude zugelassen, um Bürogebäude zu ermöglichen und den Lärmschutz für die angrenzenden Grundstücke zu verbessern.

Berücksichtigt wurde auch die vorhandene Bebauung und im nördlichen Bereich der Wunsch eines Eigentümers nach der dauerhaften Sicherung seines gärtnerisch genutzten Grundstücks.

Um der Firma Tenta auch die Möglichkeiten eines Vollbetriebes zu erhalten, wurde eine Lärmschutzwand auf dem Firmengelände vorgesehen und die Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude reduziert sowie die Dachgeschossfenster beschränkt.

Zusätzlich werden passive Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, welche vorschreiben, dass auf den Flächen entlang der L 1141, der Oberriexinger Straße, besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig sind. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

Weiterhin sind auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3380/16 im über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss auf der nordwestlichen Seite (Oberriexinger Straße) und in den darüber liegenden Geschossen auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite keine offenen Fenster und Türen zulässig.

Auf den übrigen Flächen im nördlichen Bereich entlang der Oberriexinger Straße mit einer Traufhöhe von maximal 5,5 m (Flst. 3380/15, 3380/14 und 3380/12) sind in den über dem 1. Obergeschoß liegenden Geschossen außer auf der der Oberriexinger Straße abgewandten Seite (Südost bzw. Ostseite) keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

## **8. ERSCHLIESSUNG**

### **8.1 Verkehr**

Die Erschließung ist über zwei Anschlüsse an die L 1141, der Oberriexinger Straße aus vorgesehen. Da die Oberriexinger Straße nördlich der Einmündung der Gartenstraße noch zum Ortsbereich zählt, sind hier auch Grundstücksanschlüsse zulässig. Sie wurden jedoch soweit als möglich reduziert und bei der Parzellierung auf eine Zufahrt von den anderen Verkehrsflächen geachtet.

Um der Bedeutung des geplanten Cityringes gerecht zu werden, um Verkehrsflächen zu sparen, aber auch, um den Verkehrsfluss nicht mehr als nötig zu beeinträchtigen wurde als Kreuzung des Cityringes, des Hanfgrabens und der L 1141, der Oberriexinger Straße ein großer Kreisverkehr gewählt.

Öffentliche Parkflächen sind nicht erforderlich. Die gewerblichen Nutzer müssen auch aus eigenem Interesse auf eine ausreichende Parkplatzzahl achten, für die eher als Wohnbereiche genutzten Flächen wurde eine erhöhte Stellplatzzahl vorgeschrieben, um die relativ schmalen Verkehrsflächen nicht durch Parkverkehr zu belasten.

Entlang der Oberriexinger Straße ist ein relativ breiter Fuß- und Radweg vorgesehen, der auch im Hinblick auf die geplanten Nutzungen und die späteren Erweiterungen seine Bedeutung hat.

Entlang der übrigen Straßenflächen wurde jeweils einseitig ein 1,5 m breiter Fußweg und auf der anderen Seite nur jeweils ein Schrammbord vorgesehen, um Flächen zu sparen. Entlang des Cityringes kann der Fußweg auf der südlichen Seite noch ergänzt werden, sollte dies die angrenzende Nutzung erfordern.

Alle bisher vorhandenen Feldwege werden auch weiterhin an das Verkehrsnetz angeschlossen.

### **8.2 Leitungsgebundene Erschließung**

Die Wasserversorgung ist im Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Die Erschließung mit Gas kann über eine Netzerweiterung der Neckarwerke Stuttgart AG ab der bestehenden Leitung in der Oberriexinger Straße aus erfolgen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Die vorhandenen Freileitungen und Kabel werden entsprechend den neuen Straßenführungen abgebaut und verlegt, ein erforderliches Leitungsrecht in den Plan übernommen. Es ist eine Entwässerung im Mischsystem vorgesehen. Für die eigenständige Ableitung des Traufflächenwassers fehlt die entsprechende Vorflut, weshalb darauf verzichtet wurde.

Die Planungen berücksichtigen bereits die zukünftigen Entwicklungen im Süden und Osten des Gebietes.

Das derzeitige Gebiet ist noch bei der Berechnung der bestehenden RÜB berücksichtigt, sodass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

## 9. BODENORDNUNG

Zur Realisierung der Planungen waren bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die freiwillige Umlegung mit Hilfe eines Erschließungsträgers ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

## 10. PLANUNGSSTATISTIK

### 10.1 Flächenstatistik

Fläche des Geltungsbereiches	4,24 ha	100,0 %
davon		
öffentliche Verkehrsflächen	1,22 ha	28,8 %
Verkehrsgrünflächen	0,22 ha	5,2 %
öffentliche Grünflächen	0,03 ha	0,7 %
private Grünflächen	0,10 ha	2,3 %
Bauflächen Mischgebiet	2,67 ha	63,0 %

### 10.2 Kostenannahme der Erschließungskosten

Verkehrsflächen:	
Kreisverkehr an der L 1141/Cityring	216.000,- €
Straßenbau	696.000,- €
Umlegung der Leitung der NWS	55.000,- €
Wasserversorgung	131.000,- €
Entwässerung	364.000,- €
Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	50.000,- €
<b>Summe</b>	<b>1.512.000,- €</b>