

TEIL III BEGRÜNDUNGEN

III.1 Ziele und Zwecke der Planung

III.1.1. 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 Nachhaltigkeitsstrategie 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 fördern. Hintergrund des Bebauungsplans ist die nachhaltige Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Sachsenheim als Wohnungsschwerpunkt in der Regionalplanung. Darüber hinaus soll eine geregelte Fortentwicklung im an den Zentrumsbereich des Stadtteils Großsachsenheim angrenzenden Südbereich erreicht 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.

III.1.2. Die Lage der Stadt Sachsenheim

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 derzeit ca. 17.600 Einwohner.

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 ehemals 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.

III.1.3. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Planungsgebiet ist keine bauplanungsrechtliche Vorplanung außerhalb des Flächennutzungsplans (FNP) vorhanden.

Die Stadt Sachsenheim hat als Wohnungsschwerpunkt im Regionalplan die Pflicht, neue Baugrundstücke in neuen Baugebieten auszuweisen und vorzuhalten.

Ein solches Areal liegt hier vor.

Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner ständigen Rechtsprechung ausführlich entschieden. Der Erlass von städtebaulichen Satzungen ist ein „einschränkender“ Rechtsakt. Er ist verfassungsrechtlich verankert. Dabei kommt der Abwägung von Einzelinteressen, hier den Interessen des benachbarten Lichtenstern-Gymnasiums, 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 aber nachkommen.

III.1.4. Lage des Planungsgebietes und benachbarte Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich auf der Ostseite der Bissinger Straße in südlicher Lage zum Stadtzentrum von Großsachsenheim, an den heutigen Siedlungsrand unmittelbar angrenzend. Es ist ca. 10 Minuten fußläufig von der Fußgängerzone und ca. 12-15 Minuten vom Bahnhof entfernt.

Nordwestlich des Plangebiets grenzt der Siedlungsbereich Jahnstraße / Kantstraße mit überwiegender Wohnnutzung an.

Nord-Ostwärtiger Nachbar ist das Lichtenstern-Gymnasium mit überörtlicher Funktion. Dort sind an der Ludwigsburger Straße auch die Bushaltestellen mit weiterführender Anbindung an den Großraum Stuttgart wie das Kirbachtal vorhanden.

Weiter nordöstlich wurde zuletzt 2013 mit dem Bebauungsplan „SÜD I“ die planungsrechtliche Grundlage zum Ausbau des Versorgungsangebots und für weitere Wohn- und Gewerbeplätze geschaffen.

Die Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) sollen zukünftig gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans mit einem weiteren Entwicklungsabschnitt verbunden werden.

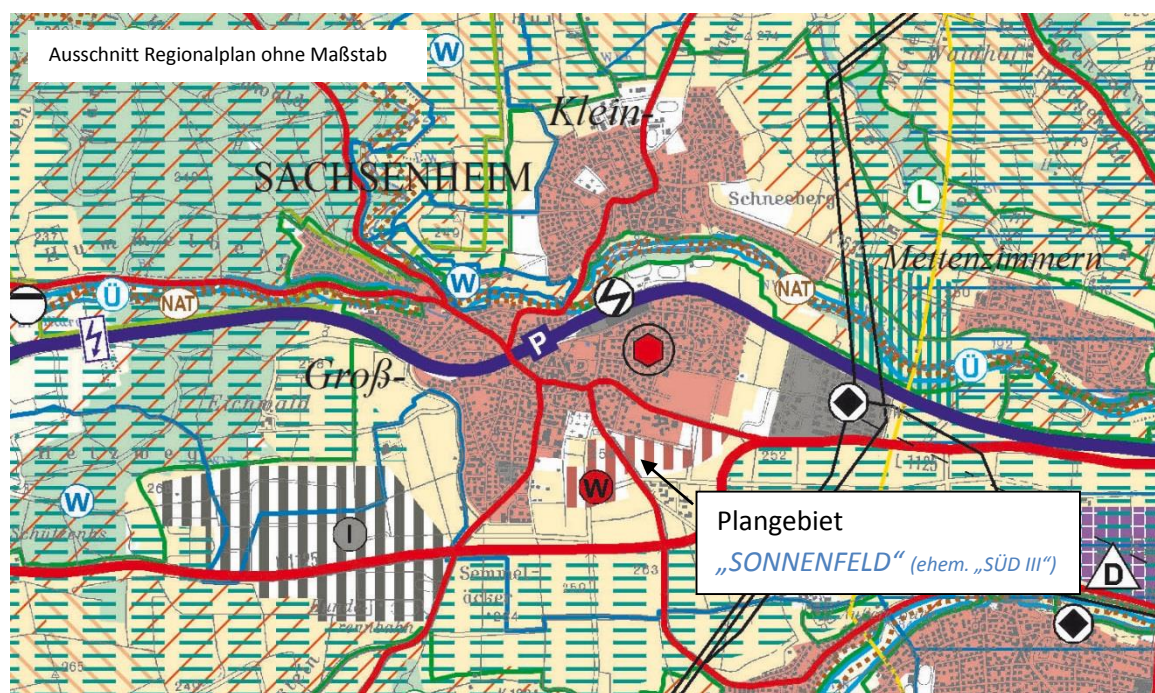
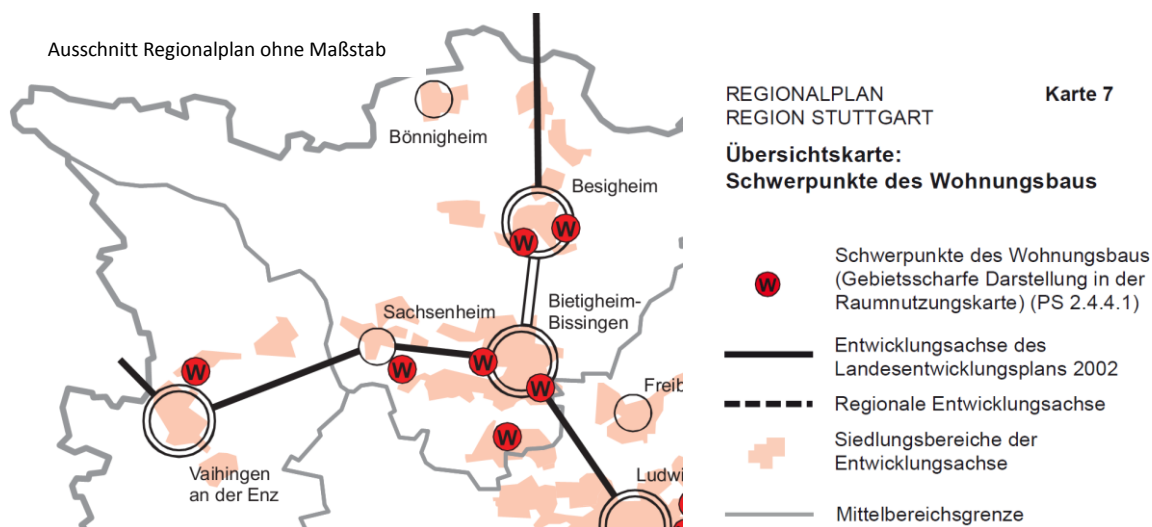
Das Plangebiet ist ein Teil der im Flächennutzungsplan dokumentierten, geplanten Gesamt-Siedlungsentwicklung am südlichen Rand Sachsenheims, östlich und westlich der Bissinger Straße ein (im FNP „Bissingerstraße I+II“ und Lichtensternstraße I+II“).

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Aussiedlerhöfe („Leonhardshöfe“). Es handelt sich um fünf Hofstellen von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, zum Teil mit Tierhaltungen. Auf Grund deren Bewirtschaftung (Nebenerwerbslandwirtschaft / Milchtierhaltung als „In-Stall-Anlage“) sind keine Mindestabstände aus Geruchsimmissionsgründen erforderlich. Ein Mindestabstand von ca. 100 m wird eingehalten.

III.1.5. Bestehendes Planungsrecht, Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplans ist seither nicht überplant.

Sachsenheim (Kernstadt Großsachsenheim) ist im Regionalplan der Region Stuttgart als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt laut Landesentwicklungsplan auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim - Bietigheim-Bissingen / Besigheim – Vaihingen an der Enz (-Mühlacker). Der Regionalplan 2009 der Region Stuttgart bestimmt die Stadt Sachsenheim im Siedlungsbereich Großsachsenheim als ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung in der Region.



Regionalplan 2009, 2.4.0.8 (Z) Freiraumsicherung /Siedlungsdichten:

„Die Vorgabe von Werten für die anzustrebende Bruttowohndichte von Neubaugebieten erfolgt auf der Grundlage von PS 3.2.5 Z Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), in dem auf die Notwendigkeit der Verdichtung der Bebauung abgehoben wird. Die genannten Werte entsprechen landesweiten, mit den höheren Raumordnungsbehörden abgestimmten Vorgaben. Für Siedlungsschwerpunkte sowie dem Siedlungsbereich zugeordnete nichtzentrale Orte bestehen keine landesweit abgestimmten Vorgaben. Für beide Kategorien, die in der Region Stuttgart eine relevante Ausweisung zur Koordination der Siedlungsentwicklung darstellen, wurde daher entsprechende Bruttowohndichten eingeführt.“

Die Dichtewerte stellen ein wesentliches Instrument zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Über eine höhere Siedlungsverdichtung kann zudem eine verbesserte Auslastung und Tragfähigkeit vorhandener bzw. erforderlicher Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen unterstützt werden.

Die jeweilige Bruttowohndichte ist bei der Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen. Hierbei kann ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung erfolgen. Damit wird ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet. Entscheidend ist, dass in der Summe die vorgegebenen Dichte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind also regelmäßig im Sinne dieser Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.“

„Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgenden Werte vorgegeben:

.....

Schwerpunkte des Wohnungsbaus: 90 Einwohner/ha.

.....“

Im Plangebiet wird der geforderte Dichtewert eingehalten.

Die Zahl der Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, ggf. auch verkettete Bauformen) liegt unter Zugrundelegung der planerischen Annahmen bei ca. 114. Bei einem Ansatz von 2,5 Einwohner/Wohneinheit (E/WE) bzw. 2,75 E/WE und einer Geltungsbereichsfläche von ca. 3,2 ha / Bruttowohnbaufläche von ca. 3,0 ha (ohne Bisinger Straße) ergibt sich folgender „Dichtekorridor“:

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,5 \text{ E/WE}} = 285 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,2 \text{ ha}} = \text{ca. } 89 \text{ E/ha}$$

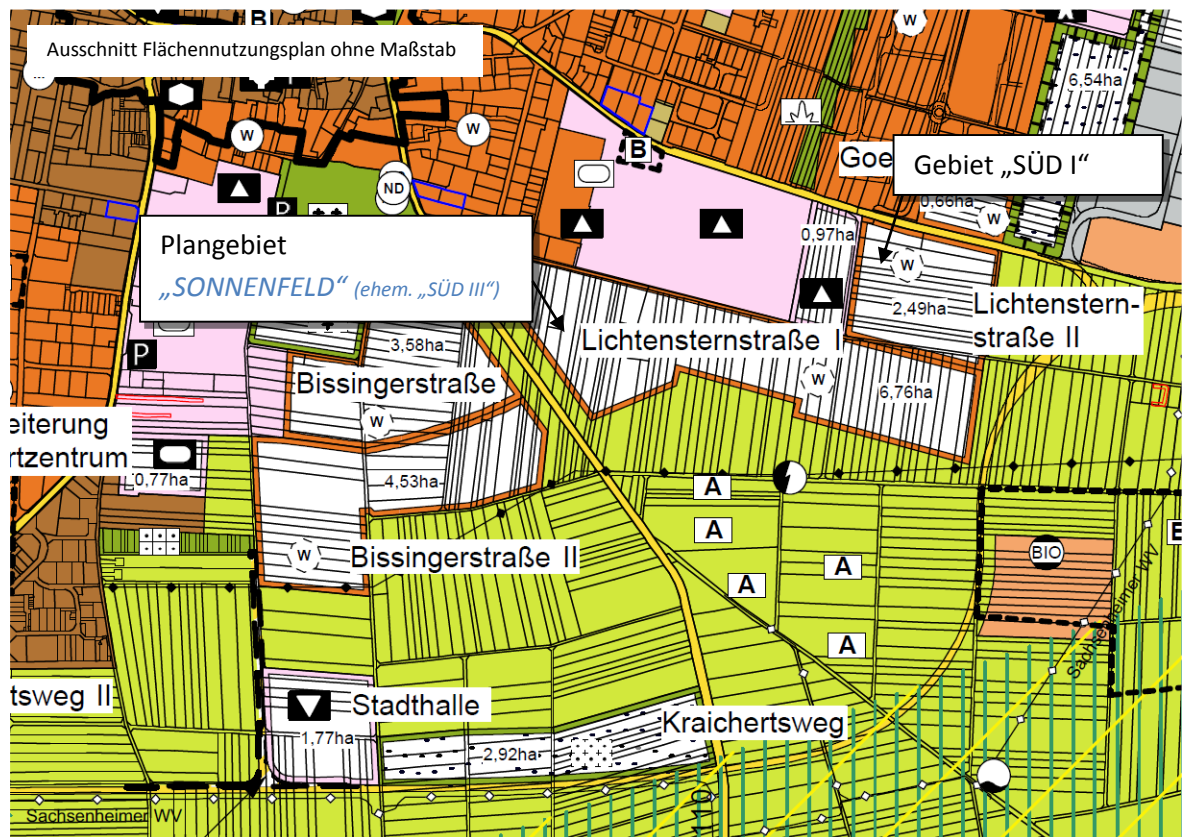
$$114 \text{ WE} \times \underline{2,5 \text{ E/WE}} = 285 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,0 \text{ ha}} = \text{gerundet ca. } 95 \text{ E/ha}$$

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,75 \text{ E/WE}} = 314 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,2 \text{ ha}} = \text{ca. } 98 \text{ E/ha}$$

$$114 \text{ WE} \times \underline{2,75 \text{ E/WE}} = 314 \text{ E} / \text{ca. } \underline{3,0 \text{ ha}} = \text{gerundet ca. } 105 \text{ E/ha}$$

Das Gebiet „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) ist im genehmigten Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sachsenheim, der hier entsprechend den regionalplanerischen Zielen einen regionalen Wohnungsbauschwerpunkt ausweist, als geplante Wohnbaufläche dargestellt (westlicher Teil von „Lichtensternstraße I“).

Insofern ist der Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) aus dem FNP heraus entwickelt.

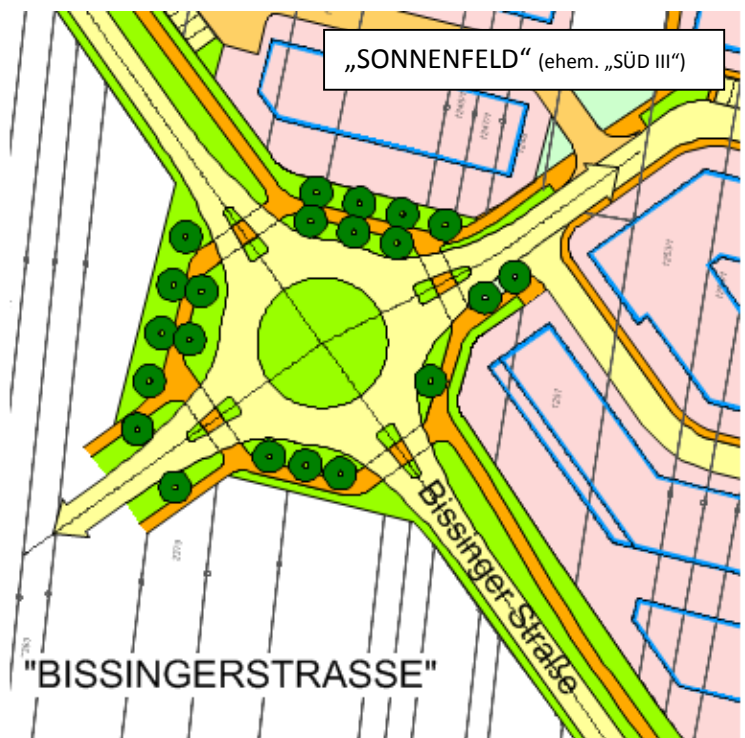


III.1.6. Städtebauliches Konzept und Erschließung

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 auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan in der Umsetzung des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes mit erreicht werden. Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs.

Das Plangebiet ist über einen Anschluss ab die Bissinger Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden; die Sammelstraße soll dabei zukünftig nach Osten über die Gebiete „SÜD II“ und „SÜD I“ an die Ludwigsburger Straße durchgebunden werden. Mit engmaschigen Wegeführungen im Plangebiet und einer querenden Freiflächenzäsur wird eine sehr gute Verflechtung mit der bestehenden Siedlung, der umgebenden Feldwegstruktur und dem angrenzenden Freiraum erreicht. Eine differenzierte Abstufung der öffentlichen Verkehrs- und Freiräume entsprechend der jeweiligen Anforderungen an Erschließung und Aufenthalts-/ Freiraumqualität trägt zur klaren Struktur des Plangebiets bei. Die differenzierte Dichteverteilung und Geschossigkeit der Gebäude erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur, der Einfügung des Plangebiets in die im FNP dargestellte Gesamtentwicklung am südlichen Siedlungsrand Sachsenheims sowie unter Beachtung der regionalplanerischen Forderungen zur Wohndichte.

Die in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart geplante, in den Bebauungsplan übernommene Ausbildung des Verkehrsknotenpunkts an der Bissinger Straße als Einmündung (mit Linksabbiegespuren) soll nach dem planerischen Willen der Stadt Sachsenheim im Rahmen einer Verwirklichung des Wohngebiets westlich der Bissinger Straße zukünftig zum Kreisverkehrsplatz umgestaltet werden (s. Planskizze) und zur Gestaltung des Ortseingangs beitragen.



III.1.7. Ver- und Entsorgung / ÖPNV

Die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation erfolgt von der Bissinger Straße aus. Die weitere Verteilung erfolgt über die internen Straßen und Wege innerhalb des Planungsgebietes. Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird getrennt abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt, über Staudruckkanäle gepuffert und dem städtischen Regenwassersystem zugeleitet. Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalsystem im Umfeld des Plangebietes eingeleitet.

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über die vom Landkreis beauftragten Unternehmen. Bis zum Zeitpunkt einer Entwicklung des die Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) verknüpfenden Gebiets „SÜD II“ wird mit einer provisorischen Fahrverbindung eine Erschließungsschleife sichergestellt.

Die ÖPNV – Anbindung des Plangebietes ist durch die Buslinien auf der Ludwigsburger Straße gegeben; weiterhin durch den fußläufig zu erreichenden Bahnhof. Der Verkehrsraum der Sammelstraße im Plangebiet berücksichtigt jedoch die Erfordernisse eines mit der geplanten Durchbindung zur Ludwigsburger Straße potentiell möglichen ÖPNV-Verkehrs.

III.1.8. 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 und Bodenthermie gewünscht und erlaubt. Für die Nutzung von Solarenergie bieten die festgesetzten Dachformen und Gebäudeausrichtungen sehr gute Bedingungen.

III.1.9. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 31.786qm	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. provisor. Durchfahrt)	ca. 7.570 qm	ca. 23,8 %
Öffentliche Verkehrsgrünflächen incl. Fläche für Lärmschutz	ca. 2.162 qm	ca. 6,8 %
Öffentliche Grünflächen incl. Wege in Grünflächen	ca. 1.667 qm	ca. 5,3 %
Private Grünfläche	ca. 199 qm	ca. 0,6 %
Netto-Wohnbaufläche	ca. 20.187 qm	ca. 63,5 %

III.1.10. Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz, artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz, erstellt vom Büro KMB Kerker, Müller + Braunbeck, Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg ist als Bestandteil der Begründung als Anlage beigefügt.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß Naturschutzgesetz von Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm, Juni 2015 liegt vor. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

III.2.1. Vorbemerkung

Mit dem Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) wird der westliche Teil der im FNP dargestellten Wohnbauentwicklungsfläche „Lichtenstern I und II“ überplant, deren östlicher Teil mit den Bebauungsplan „SÜD I“ bereits überplant wurde. Es wird davon ausgegangen, dass beide Planbereiche mit einer Entwicklung von „SÜD II“ zu einem zusammenhängenden Siedlungsbereich zusammenwachsen werden. Daher sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) soweit möglich und sinnvoll in Regelungsdichte und -Formulierung von denen des Bebauungsplans „SÜD I“ abgeleitet.

III.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend der Darstellung im FNP ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

III.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch das Zusammenwirken der Festsetzung von Grundflächenzahl, maximaler Zahl der Vollgeschosse, überbaubarer Grundstücksfläche (Baugrenzen), Bauweise und Höhenfestsetzungen bestimmt. Mit den Festsetzungen soll die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption sichergestellt, und die Einhaltung der regionalplanerischen Dichtevorgaben ermöglicht werden.

Die GRZ ist differenziert festgesetzt; je nach Bebauung und Grundstücksgröße kann diese nicht immer ausgenützt werden. Bei Mittelhäusern von Reihenhäusern kann es zu Überschreitungen der GRZ kommen; ggf. sind dann Vereinigungsbaukosten einzutragen.

Zur Sicherstellung, dass die notwendigen Garagen bzw. Stellplätze auf den Baugrundstücken untergebracht werden können, sind zulässige Überschreitungen durch Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO geregelt.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch Festsetzungen über der Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Diese „einfache“ Festsetzung ist auf Grund der sehr geringen Längsgefälle der Straßen möglich.

III.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, (§ 9(1)2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen - i. d. Regel im Sinne von Baufeldern - festgesetzt. Ergänzend sind innerhalb der Baufelder Längenbeschränkungen der Gebäude durch abweichende Bauweisen festgesetzt.

III.2.5. Stellung baulicher Anlagen, (§ 9(1)2 BauGB)

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung sind für die westlichen Planbereiche, in denen „klassische“ Satteldachformen festgesetzt sind, die zulässigen Hauptfirstrichtungen vorgegeben.

III.2.6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen als Gebäude (§ 9(1)4 und 14 BauGB)

In Abwägung der städtebaulich / gestalterischer Gesichtspunkte mit den funktionalen Erfordernissen und dem Wunsch nach individuellen Ausgestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Projektplanungen werden Garagen, Carports und Stellplätze (unter Beachtung der Regelungen der Landesbauordnung (LBO)) auf der gesamten Baugrundstücksfläche zugelassen. Lagebeschränkungen erfolgen durch die Festsetzung von Mindestabständen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, teilweise ergänzt durch Beschränkungen der Lage von Grundstückszufahrten. Auf Grund der Dichte des Plangebiets, der teilweise engen Nachbarschaften und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen werden Größe, Anzahl und Lage von Nebenanlagen i. S. von Nebengebäuden auf den Grundstücken eingeschränkt.

III.2.7. Verkehrsflächen und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9(1)11 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgesetzt bzw. klargestellt, dass - sofern die Grundzüge der Planung erhalten bleiben - von der dargestellten Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen abgewichen werden kann, um den bei der Ausführung der Erschließungsanlagen erforderlichen planerischen Spielraum sicherzustellen.

Die Darstellung der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist unverbindlich, um der Freiflächenplanung nicht einschränkend vorzugreifen.

Die Zufahrtsverbote sind dort festgesetzt, wo es die Erschließungskonzeption, die Sicherung der öffentlichen Parkplätze oder verkehrliche Gründe erfordern.

Die provisorische Fahrverbindung zwischen den Haupteerschließungsstraßen dient der Ver- und Entsorgung des Gebietes (Fahrweg Müllfahrzeug), um die flächenverbrauchende Anlage von 2 Wendepunkten für LKW zu vermeiden. Sie wird im Rahmen der weiteren Entwicklung der Verbindung der Gebiete „SÜD I“ und „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) (verknüpfendes Gebiet „SÜD II“, vgl. hierzu FNP und Regionalplan) zum Fußweg zurückgebaut werden.

III.2.8. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz ist bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen auszugehen. Die oberirdische Führung von Stromleitungen in Neubaugebieten ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr zeitgemäß. Daher wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für Telekommunikations- und stromtechnische Anlagen gefordert.

III.2.9. Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption sind im Planbereich öffentliche Grünflächen festgesetzt, deren gärtnerische Ausgestaltung und ggf. Möblierung der Freiflächenplanung vorbehalten bleibt. Angestrebt wird dabei eine möglichst offene, übersichtliche bzw. einsehbare Gestaltung. Darin können Spieleinrichtungen für Kleinkinder punktuell und / oder in Form eines Spielplatzes im Bereich des südlichen Ausläufers des querenden Grünzugs eingebunden sein.

Der derzeitige Stand der Überlegungen zur weiteren Entwicklung sieht einen größeren Kinderspielbereich in zentraler Lage des Gesamtgebiets „SÜD I“ bis „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“) im Rahmen der Entwicklung von „SÜD II“ vor.

Die angrenzend an öffentliche Grünflächen festgesetzte private Grünfläche kann z.B. als nach LBO nachzuweisende Kinderspielplatzfläche genutzt werden.

Verkehrsr Grünflächen sind als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Deren Ausformung als wichtiges gestalterisches Element im öffentlichen Stadt-/Verkehrsraum bleibt der Erschließungs- bzw. Freiflächenplanung vorbehalten.

III.2.10. Vorkehrungen zum Schutzz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1)24 BauGB

Verkehrslärmimmissionen:

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung von BS-Ingenieure, Wette Markt 5, 71640 Ludwigsburg, vom 31.03.2015. Die Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet ist dem maßgebendem Einfluss der Landesstraße L 1110 ausgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1 werden überschritten; Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Entlang der Bissinger Straße wird daher als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand mit einer städtebaulich- / gestalterisch noch vertretbaren Höhe von 3 m festgesetzt. Mit Errichtung dieser Wand werden primär die Erdgeschosslagen und die Freibereiche geschützt. In den Obergeschossen sind zusätzlich passive Maßnahmen an den Gebäuden notwendig.

AUSZUG SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (Ziff. 4.5):

„Für das Plangebiet wurden die maßgebenden Lärmpegelbereiche nach Geschossen differenziert wie folgt bestimmt:

Erdgeschoss: Durch die Abschirmwirkung der 3 m hohen Lärmschutzwände ergeben sich für das Erdgeschoss der Plangebäude entlang der Bissinger Straße nach DIN 4109 [1] Werte des Maßgeblichen Außenlärmpegels, deren zugehörige Lärmpegelbereiche nicht nachweispflichtig sind.

1. Obergeschoss: Für die Fassaden, die der Bissinger Straße zugewandt sind und sich ihr am nächsten befinden, wurden die Lärmpegelbereiche III und IV errechnet. An allen anderen Plangebäuden ergeben sich Lärmpegelbereiche ohne weitere Nachweispflicht.

2. Obergeschoss: An den der Bissinger Straße zugewandten Fassaden der Plangebäude mit 2. Obergeschoss direkt nördlich und südlich der Zufahrtstraße, die der Bissinger Straße am nächsten liegen, wurde für das 2. Obergeschoss der Lärmpegelbereich IV errechnet, an den weiter abgewandten Fassaden der Lärmpegelbereich III. An den Fassaden, die der Bissinger Straße ganz abgewandt sind oder sich weiter entfernt befinden, ergeben sich nicht nachweispflichtige Lärmpegelbereiche.

3. und 4. Obergeschoss: Die Plangebäude, die über ein 3. oder 4. Obergeschoss verfügen, liegen so weit vom Einwirkungsbereich der Bissinger Straße entfernt, dass aufgrund niedriger Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche nicht mehr nachweispflichtig sind.“...

„Grundsätzlich wird bei Neuplanungen empfohlen, schützenswerte Räume (Schlafräume, Wohnräume) an den Geräusch abgewandten Gebäudeseiten unterzubringen. Aufgrund der energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung für Neubauten kann bei in üblichem Maß verglastem Geschosswohnungsbau im Lärmpegelbereich III die Luftschalldämmung der Außenbauteile schützenswerter Aufenthaltsräume in der Regel ohne erhöhten Schallschutz erreicht werden. In höheren Lärmpegelbereichen ist damit zu rechnen, eine erhöhte Schallschutzqualität einbeziehen zu müssen. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des öffentlichen Verkehrs sind dann nicht zu erwarten.“

Lüftungseinrichtungen

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen und besonders in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Gemäß VDI 2719 [5] ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts in Schlafräumen eine schalldämmende, eventuell Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung in allen Geschossen notwendig. Zur Lüftung in Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.“

AUSZUG SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG(Ziff. 5.2):

„An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.“

Geruchsimmissionen Landwirtschaft:

Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei Aussiedlerhöfe („Leonhardshöfe“). Auf Grund deren Bewirtschaftung (Nebenerwerbslandwirtschaft / Milchtierhaltung als „In-Stall-Anlage“) sind entsprechend der Auskunft des Landwirtschaftsamtes keine Mindestabstände aus Geruchsimmissionsgründen erforderlich. Ein geringster Abstand von ca. 100 m wird eingehalten.

Lärmimmissionen Landwirtschaft:

Zur Beurteilung der von den landwirtschaftlichen Betrieb Leonhardshof 5 auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden vom Büro BS-Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg, entsprechende Messungen vor Ort durchgeführt. Die Messungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete unterschritten bleiben.

III.2.11. Grünordnung / Anpflanzungen und Erhalt von Bepflanzungen / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan (ergänzt durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften) aus unterschiedlichen Beweggründen verbindlich festgesetzt. Die Grünflächen, Bepflanzungen und Begrünungen dienen als Ausgleichsmaßnahmen sowie als Bestandteil der Entwässerungskonzeption (z.B. Dachbegrünungen zur Verzögerung des Wasserabflusses). Grundlage der Festsetzungen ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und die dort formulierten Maßnahmenvorschläge. Gleichzeitig sind die Freiflächen und Bepflanzungen aber auch ein sehr wichtiges gestalterisches Element zur Gliederung und Ausgestaltung der öffentlichen Räume und tragen sehr wesentlich zum Gesamterscheinungsbild des Baugebiets bei.

III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf das zur Sicherstellung einer geordneten Gestaltung im Plangebiet erforderliche Maß. Auf allzu detaillierte Regelungen wird im Interesse der zukünftigen Bauherren mit deren jeweils individuellen Gestaltungsabsichten verzichtet.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der festgesetzten Dachformen zonierte: Mit den „klassischen“ Satteldächern im westlichen Bereich wird die dort in der Nachbarschaft bestehende Bauform aufgenommen. Im übrigen Plangebiet sind flache bzw. sehr flach geneigte Dächer festgesetzt, die eine ökologisch wirksame Begrünung ermöglichen und für verdichtete Bauformen sehr viel besser geeignet sind, als die „klassischen“ Dachformen.

Die Zahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze wird gegenüber der Regelung der LBO auf mindestens 1,5 Stellplätze / Wohneinheit erhöht. Damit soll sichergestellt werden, dass der tatsächliche Bedarf an privaten Stellplätzen auf den Grundstücken selbst abgedeckt wird. Mit der Festsetzung von zulässigen GRZ-Überschreitungen im Bebauungsplan wird dem Rechnung getragen.

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht mit Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 15 BNatSchG zum Bebauungsplan „SONNENFELD“ (ehem. „SÜD III“)
Projektnummer 1629

Von: KMB Kerker, Müller + Braunbeck, Brenzstraße 21, 71636 Ludwigsburg

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „SÜD III“ (jetzt: „SONNENFELD“)
im Gebiet der Stadt Sachsenheim, OT Großsachsenheim, Landkreis Ludwigsburg vom Juni 2015
Von: Dipl.-Biol. Dieter Veile, Amselweg 10, 74182 Obersulm

Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „SÜD III“ (jetzt: „SONNENFELD“) in Großsachsenheim
Projektnummer 5493, 31.03.2015

Von: BS-Ingenieure, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg

ENTWURF	16.04.2015
GEÄNDERT:	23.04.2015
GEÄNDERT	14.08.2015
GEÄNDERT	12.11.2015
STAND:	03.12.2015