

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: SACHSENHEIM
GEMAKRUNG: GROßSACHSENHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Holderbüschle III, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 20.10.2014

Bearbeiter/in: S. Hofmann



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung	4
1.2 Landes- und Regionalplanung	4
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
1.5 Rechtsverfahren	5
2. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
2.1 Lage des Plangebiets	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Vorhandene Nutzung	5
2.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
2.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6
3. Planinhalt	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung	6
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.5 Verkehrserschließung	6
3.6 Ver- und Entsorgung	6
3.7 Verkehrserschließung	6
3.8 Ruhender Verkehr	7
3.9 Natur- und Umweltschutz	7
3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.11 Leitungsrecht	8
3.12 Pflanzgebote	8
3.13 Örtliche Bauvorschriften	8
4. Flächenbilanz	8
5. Gutachterliche Grundlagen zur Planung	8



5.1	Artenschutz	8
6.	Planverwirklichung	8



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

- 1104/7
- 1104/8
- 1104/9
- 1104/10
- 1104/11
- 1104/12
- 1111
- 1112

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Osten des Stadtteils Großsachsenheim befinden sich die Gewerbeflächen „Holderbüschle“. Im Übergang zwischen den Abschnitten „Holderbüschle II“ und „Holderbüschle III“ war im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Holderbüschle III“ eine private Grünfläche festgesetzt.

Diese Fläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches konnte im Zuge einer freiwilligen Umlage nicht für die Umnutzung zu gewerblichen Bauflächen gewonnen werden.

Zwischenzeitlich haben sich die Eigentumsverhältnisse dahingehend verändert, daß ein im Gebiet „Holderbüschle III“ ansässiger Betrieb die Flächen erworben hat und dort eine Betriebserweiterung anstrebt. Aufgrund dieser Absichten ist es erforderlich den Bebauungsplan für diesen Bereich zu überplanen.

1.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist die Stadt Sachsenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit sowie die Kernstadt Großsachsenheim als Kleinzentrum ausgewiesen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Derzeit bestehen innerhalb des Plangebiets folgende qualifizierten Bebauungspläne bzw. baurechtliche Festsetzungen:

- Bebauungsplan „Holderbüschle III“, Rechtskraft 20.10.2004

1.5 Rechtsverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Demnach kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden, wenn es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in §1 Abs. 6 Nr.4 BauGB an, da er der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile dient.

Bisher nicht mit Baurecht belegte Flächen im bisher geltenden Bebauungsplan „Holderbüschle III“ können durch sich zwischenzeitlich veränderte Eigentumsverhältnisse zur Nachverdichtung genutzt werden.

Da das Plangebiet durch einen Bebauungsplan bereits beplant ist, ist für die Ermittlung der nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB maßgebende zulässige Grundfläche von 20 000 Quadratmeter nur die neu festgesetzte Fläche heranzuziehen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ca. 1.400 m² zusätzliche Gewerbebaufläche. Demnach wird der vorgenannte Schwellenwert bei weitem nicht erreicht.

Es handelt sich somit um eine "Innenentwicklung" gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Folglich gelten Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan verbunden sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig - die Notwendigkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Auch ist es gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht anzufertigen.

2. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlich Ortsrand des Stadtteils Großsachsenheim im Bereich der dort befindlichen Gewerbeflächen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich sowohl im privaten Besitz als auch im Besitz der Stadt Sachsenheim.

2.3 Vorhandene Nutzung

Neben den bereits vorhandenen Gewerbegrundstücken finden sich Erschließungsflächen in Form eines Feldweges im Plangebiet.

2.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt durch die Max-Eyth-Straße an die L 1125 und über die Industriestraße an die übrigen Gewerbeflächen und die im Westen folgenden Wohngebiete.

2.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Entwässerung im Gewerbegebiet Holderbüschle III erfolgt bereits im Trennsystem.

Das Straßenwasser, das häusliche Schmutzwasser sowie ein kleinerer Anteil des anfallenden Oberflächenwassers der Hofflächen (ca. 20 %) werden über die Kanalisation, im Mischwasserkanal entwässert.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser der Dach- und der Hofflächen (ca. 80 %) wird über Mulden nach Norden Richtung Industrie-/Goethestraße abgeleitet. Durch die Mulden wird bereits Oberflächenwasser rückgehalten. In der Industriestraße wird das verbleibende Oberflächenwasser der Mulden in den Mischwasserkanal eingeleitet.

3. PLANINHALT

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben, werden durch diese Bebauungsplanänderung weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Diese dienen insbesondere der Erweiterung ansässiger Betriebe.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Festsetzung „Gewerbegebiet“ mit allen Einschränkungen und Ausnahmen gemäß § 1 (5-9) BauNVO aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderbüschle III“ übernommen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderbüschle III“ unverändert übernommen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch hier erfolgt eine Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderbüschle III“.

3.5 Verkehrserschließung

Es ist keine weitere Erschließung erforderlich. Auf Kapitel 2.4 wird hingewiesen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Ein Ausbau der in Kapitel 2.5 beschriebenen Anlagen ist nicht erforderlich. Die am bisherigen östlichen Gewerbegebietsrand verlaufende Mulde wird in Teilen weiter nach Osten an den Rand des vorhandenen Feldweges verlegt. Somit bleibt das bisherige Entwässerungssystem sicher gestellt.

3.7 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das umgebende, bestehende Straßennetz. Änderungen oder Erweiterungen sind nicht erforderlich. Auch die bisher bestehenden Regelungen bei Zu- und Abfahrten bleiben bestehen. Ebenso bleibt die Ausweisung des Feldweges am östlichen Gebietsrand erhalten, da dieser als Pflweg bereits genutzt wird und auch als Leitungskorridor dient.

3.8 Ruhender Verkehr

Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderbüschle III“ werden nicht überdachte Stellplätze auf speziell ausgewiesenen Flächen zugelassen.

3.9 Natur- und Umweltschutz

Da das Plangebiet nach § 13a BauGB als Gebiet der Innenentwicklung bearbeitet wird, kann auf einen Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

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

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser sind Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

Um schädliche Auswirkungen durch möglicherweise erforderliche Eingriffe in den Gebäude- oder Gehölzbestand für die Fauna zu minimieren, sind zudem Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG notwendigen Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden in einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ermittelt:

- Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit der betroffenen Arten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 20. Februar vorzunehmen. Arbeiten im Nahbereich von Gehölzen sind vor Beginn der Brutzeit (vor dem 20. Februar) zu beginnen, damit die Vögel die Möglichkeit haben ihre Nester von vornherein in ungestörten Bereichen zu errichten.
- Ist die Einhaltung des Zeitfensters nicht möglich, so sind die Gehölze unmittelbar vor der Rodung nochmals durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen hin zu überprüfen und das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen anzupassen.
- Verbleibende Gehölzbestände in direkter Nachbarschaft zu Bau- oder Rodungsarbeiten sind durch einen Bauzaun zu schützen. Hierbei ist darauf zu achten, daß der Bauzaun das Betreten/Befahren der Fläche, sowie das Ablagern von Baustoffen/Müll verhindert. Baustelleneinrichtungsflächen sind nicht in der Nähe von Gehölzbeständen einzurichten.
- Entfallende Gehölze mit Potential als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für freibrütende Vogelarten, müssen gleichwertig nachgepflanzt werden (s.u.).
- Eventuell nötige Arbeiten an den Gebäuden mit potentiellen Brutplätzen bzw. in ihrer unmittelbaren Umgebung (siehe Karte 1) sind außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten, also zwischen 10. Oktober und 20. März durchzuführen bzw. müssen vor Beginn der Brutzeit (also vor dem 20. März) begonnen werden. Somit haben die Vögel die Möglichkeit ihre Nester von vornherein in ungestörten Bereichen zu errichten.
- Sollte eine Einhaltung der Bauzeitbeschränkung nicht möglich sein, so sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten auf eine aktuelle Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten hin zu überprüfen. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Große Fenster, Fensterfronten und Glasfassaden müssen aus Vogelschutzglas bestehen. Alternativen mit demselben nachweisbaren dauerhaften Vermeidungserfolg sind zulässig. Dies vermeidet für Vögel ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch Kollision.
- Des Weiteren sind Arbeiten an den Gebäuden mit potentiellen Fledermausquartieren bzw. in ihrer unmittelbaren Umgebung (siehe Karte 1) außerhalb der Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus, also zwischen 1. Oktober und 31. März durchzuführen. Zusätzlich ist darauf zu achten, daß die Temperaturen unter -2°C liegen, um sicher zu gehen, daß die Fledermäuse bereits ihre Winterquartiere aufgesucht haben. Ist die Einhaltung dieses Zeitfensters nicht möglich, sind die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeiten nochmals durch einen Fachgutachter auf aktuelle Quartiernutzung hin zu überprüfen und das weitere Vorgehen auf die Ergebnisse abzustimmen.
- Entfallen potentielle Quartiere der Zwergfledermaus durch Arbeiten an Gebäuden, so sind diese als populationsstützende Maßnahme im räumlich-funktionalen Zusammen-

hang durch neu zu schaffende Fassadenquartiere am Neubau bzw. an bestehenden Gebäuden zu ersetzen.

Gem. den vorgenannten Ausführungen werden für den voraussichtlichen Verlust der Obstbäume auf der bisherigen Grünfläche folgende konfliktvermeidende Maßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von zwei Laubbäumen auf Grundlage des Pfg 4 im Bereich von Stellplätzen
- Pflanzung von einem Laubbaum sowie von 3 Strauchgruppen à 3 Sträuchern auf Flurstück 1104/19

3.11 Leitungsrecht

Die bestehenden Leitungsrechte zur Oberflächenentwässerung werden den geänderten Flächennutzungen in ihrer Lage angepaßt.

3.12 Pflanzgebote

Es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Holderbüschle III“ – angepaßt auf heutige Rechtsgrundlagen - übernommen.

3.13 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften entsprechen grundsätzlich den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Holderbüschle III“. Sie sind aus diesem Bebauungsplan übernommen, soweit sie in der aktuellen Rechtsgrundlage Gültigkeit besitzen und für den vorliegenden Planbereich zutreffen.

Ergänzend werden Festsetzungen zu Werbeanlagen, Stellplatzgestaltung und Freileitungen getroffen. So sind Werbeanlagen auf dem Grundstück lediglich für die ansässigen Firmen zulässig.

Für Freileitungen wird eine unterirdische Verlegung vorgegeben.

4. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich/Bruttobaufläche	ca.	0,76 ha	100 %
Gewerbefläche	ca.	0,72 ha	94 %
Verkehrsfläche - Feldweg	ca.	0,04 ha	6 %

5. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

5.1 Artenschutz

Das Büro ÖPF - Ökologie - Planung – Forschung, Ludwigsburg legte mit der Fassung vom 10. Oktober 2014 eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse vor.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG Maßnahmen notwendig sind. Diese sind in Kapitel 3.10 aufgeführt.

6. PLANVERWIRKLICHUNG

Die Stadt beabsichtigt die Bebauungsplanung noch im Jahr 2014 zur Rechtskraft zu bringen.