

## TEIL III: BEGRÜNDUNG

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodschG), der Planzeichenverordnung, des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

#### 2. Allgemeines

##### 2.1. Allgemeine Situation (Auszug aus der bisherigen Beschlussfassung, Handlungshintergrund):

Die Unterbringung der Asylbewerber obliegt den Landkreisen. Städte und Gemeinden sind nur noch gesetzlich verpflichtet, im Wege der Anschlussunterbringung abgelehnte Asylbewerber unterzubringen.

Der Landkreis betreibt aktuell elf Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber mit einer Kapazität von 596 Unterbringungsplätzen. 61 Plätze sind noch nicht belegt. 145 Personen erfüllen die Voraussetzungen für die Anschlussunterbringung durch Städte und Gemeinden.

Der Schlüssel für eine Zuweisung an die Städte und Gemeinden im Rahmen der Anschlussunterbringung ergibt sich aus dem Anteil der jeweiligen Kommunen an der Bevölkerung des Landkreises.

In der Vergangenheit konnte der Landkreis Wünsche der Kommunen, von einer Anschlussunterbringung abzusehen, berücksichtigen, weil es in den staatlichen Gemeinschaftsunterkünften freie Kapazitäten gab. Damit der Landkreis weiterhin seiner Aufnahmeverpflichtung nachkommen kann, müssen den Städten und Gemeinden jedoch in Zukunft entsprechend der gesetzlichen Vorgaben verstärkt abgelehnte Asylbewerber zur Anschlussunterbringung zugewiesen werden. Von Seiten des Landratsamtes wurde bereits im Herbst 2012 darauf hingewiesen, dass die Kommunen künftig mit einer verstärkten Zuweisung von Personen rechnen müssen.

##### 2.2. Situation der Stadt Sachsenheim:

Die Stadt Sachsenheim ist verpflichtet, im Rahmen der Anschlussunterbringung nach dem Flüchtlingsaufnahmegesetz Asylbewerber unterzubringen.

Das Landratsamt Ludwigsburg hat bereits mit Schreiben vom 25.09.2012 alle Städte und Gemeinden aufgefordert, sich ab Mitte Oktober 2012 auf eine deutlich verstärkte Zuweisung von Asylbewerbern zur Anschlussunterbringung einzustellen und entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.

In Sachsenheim gibt es keine freien Kapazitäten. Die Containeranlage im Seepfad ist abgängig und der Standort wurde durch den Gemeinderatsbeschluss vom 13.03.2008 bereits als aufgegeben zugesichert. Andere derzeit unbelegte städtische Immobilien sind aufgrund ihres Zustandes nicht für eine Unterbringung geeignet.

Ein Abbau der baulichen Anlage am Standort im Seepfad und ein Neuaufbau an einem anderen Standort sind angesichts des sehr schlechten baulichen Zustands der Container nicht möglich. Das Land Baden-Württemberg hat sich vertraglich verpflichtet nach Ablauf der Mietzeit unter bestimmten Bedingungen die Container auf eigene Kosten abzubauen und zu entsorgen.

Der Standort „Im Steigle“ wurde in einem aufwendigen Untersuchungs- und Entscheidungsprozess ermittelt. Die nunmehr dort vorgesehene Anlage soll sich in jeder Form und Art der Umgebung unterordnen und sowohl in Größe wie Außengestaltung einer harmonischen Einfügung in das Grundstück gerecht werden.

Hierfür wurden eigens Simulationen erstellt. Diese sind nachfolgend zusammengestellt. Nach der Einigung auf eine maximale Belegung von 36 Personen wird die Anlage komplett eingeschossig ausgeführt:



Da mit dem Beschluss des Gemeinderates primär die obere der beiden Parkplatzflächen genutzt werden soll, um den unteren Parkplatz für die Bevölkerung (Wandererparkplatz) zu erhalten, wird an der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise als Obergrenze festgehalten.

### 3. Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2008 stellt auf dem betreffenden Gebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ist eine parallele, partielle Änderung des FNP erforderlich. Diese wird zeitgleich zum Satzungsverfahren des B-Plans durchgeführt.



### 3.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine vorangegangenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Aufstellungsbereich.

### 3.4 Nachbarplanungen

Im nord-ostwärtigen Anschluss befindet sich ein CVJM-Heim.

## 4. Erfordernis der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine bauliche Nutzung im Allgemeininteresse gewährleisten.

## 5. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Hohenhaslach.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 4478
- im Osten durch die Flurstücke 1297/2 und 1298
- im Süden durch das Flurstück 4393
- im Westen durch den Weg „Im Steigle“

## 6. Städtebauliches Konzept

Das Planungsgebiet ist leicht geneigt in süd-westlich / nord-ostwärtiger Richtung. Es ist in zwei Ebenen gestaffelt.

Das Gebiet ist unbebaut.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen landwirtschaftlichen Weg.



## 7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist der Errichtung einer Sammelwohnanlage für Asylbewerber zugedacht.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den vorhandenen Weg erschlossen.

### 8.2 Fußwegverbindungen

Das Gebiet ist fußläufig erreichbar.

### 8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist nicht unmittelbar an den ÖPNV angebunden. In der Ortslage besteht eine Busverbindung zu den Nachbarorten.

### 8.4 Parkierung

Es werden Parkplätze umgewandelt in Baufläche.

## 9. Entsorgung

### 9.1 Schmutzwasser-/ Niederschlagswasserableitung

Das Schmutz- und Niederschlagswasser des Gebietes wird separat abgeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser des Gebietes wird in separaten Kanälen im Gebiet gesammelt, gepuffert und abgeleitet.

Es werden Staudruckkanäle zur Pufferung errichtet.

Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in den Straßen zugeleitet.

### 9.2 Versorgung

#### 9.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Sachsenheim.

#### 9.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Stromnetz der EnBW.

#### 9.2.3 Fernsprechversorgung

Die Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

## 10. Städtebauliche Daten

Gesamtgebiet Bebauungsplan: rd 1.640 m<sup>2</sup>

davon:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
Grünflächen	ca. 155 m <sup>2</sup>
Pflanzbindung	ca. 465 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1.640 m<sup>2</sup></b>

## 11. Fachtechnische Vorabstimmung

### 11.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt

### 11.2 Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung nach Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist im Planumweltbericht (Teil IV) eingestellt.

## 12. Planumweltbericht

Es wird eine Planumweltprüfung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz erforderlich. Diese ist gesondert beigelegt.

## III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Es findet ein Parallelverfahren zur partiellen Änderung statt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl sowie Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Nutzung gewährleistet werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Sicherung des Betriebs der Anlagen gewährleistet.

### 4. Nebenanlagen

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, werden Nebenanlagen ausgeschlossen.

### 5. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

Aufgrund der im Jahr 2004 aufgenommenen Ergänzung zum Telekommunikationsgesetz, wonach bei Vorliegen entsprechender Voraussetzung vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen ist, wird für das Plangebiet die unterirdische Verlegung für die Telekommunikationslinien gefordert.

## III.3 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden.

Aufgestellt:

Empfingen, 11. September 2013



BÜRO GFRÖRER  
DOTTENBERGER STR. 23/25  
70118 EMPFINGEN

ARCHITEKTEN, INGENIEURE  
Telefon: 071455 / 97 69 0  
Telefax: 071455 / 97 69 21

