

## TEIL III: BEGRÜNDUNG

### III.1 Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Rechtsgrundlagen

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

#### 2. Allgemeines

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im Regionalplan der Region Stuttgart von 1999 als Unter- bzw. Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Kornwestheim – Ludwigsburg – Bietigheim Bissingen – Vaihingen an der Enz.

#### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt eine Baulücke im Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB dar. Der vorliegende Bebauungsplan soll gemäß § 1(5)1 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hohenhaslach gewährleisten. Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes will die Stadt das Angebot an Bauplätzen in Hohenhaslach erweitern, die innerörtliche Baulücke im Siedlungskörper von Hohenhaslach schließen und die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles sichern.

#### 4. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Sachsenheim-Hohenhaslach. Es wird begrenzt:

im Norden

durch die Flurstücke 452 und 4206

im Osten

durch die Bühlgasse sowie den Friedhof

im Süden

durch die Flurstücke 456/1, 456/2, 456/4, 457/1, 457/2, 457/8, 457/9, 458/2, 458/4, 458/5, 458/6460/1, 460/2, 461/1, 461/2 sowie den Friedhof

im Westen

durch das Flurstück 458/1

Im Plangebiet enthalten sind folgende Flurstücke:

453, 454, 455, 456, 459, 460/1, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163, 4164, 4170

Im Plangebiet teilweise enthalten sind folgende Flurstücke:

452, 4153, 4166, 4206

## 5. Bestehendes Planungsrecht

### 5.1 vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1994 stellt auf dem betreffenden Gebiet eine unbebaute Fläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist jedoch nicht erforderlich, da das Gebiet als Fläche für Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt wird. Im Rahmen dieses Fortschreibungsverfahrens wird die ca. 1,4 ha große Fläche als Mischfläche dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durchgeführt.

### 5.2 Bebauungsplanung

Es bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 5.3 Geh- und Fahrrechte

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind teilweise mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nachbarn belegt, die im Rahmen des Bebauungsplanes bereinigt werden.

## 6. Städtebauliches Konzept

Die entwickelte Konzeption beinhaltet die Schließung einer freien Fläche innerhalb des gewachsenen Ortsbildes im nördlichen Bereich des Ortsteiles Hohenhaslach.

Das Planungsgebiet soll als Dorfgebiet ausgewiesen werden, welches dem landwirtschaftlichen Charakter des Ortes entspricht.

Das Planungsgebiet ist durch eine Hanglage von Südost nach Nordwest geprägt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt daher weitgehend parallel zum Hang, an die zu beiden Seiten angebaut wird.

Die vorwiegend aus Einzel- bzw. Doppelhäusern geplante Bebauung kann sich über Abstufung der einzelnen Gebäude dem bestehenden Gelände harmonisch anpassen.

Im Osten des Plangebietes verläuft eine ca. 16m breite Grünzäsur zwischen Neubaugebiet und dem bestehendem Friedhof. Diese dient dem notwendigen Abstand zwischen Bebauung und Gräbern.

## 7. Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist überwiegend dem Wohnen sowie der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung vorbehalten. Die Bebauung sieht überwiegend Einzelhäuser mit vereinzelt Doppelhäusern vor.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist im Osten an die Bühlgasse angebunden.

Im Gebiet, nach dem Friedhof, wird die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE über einen kleinen Platz umgelenkt, der hierdurch zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Im Westen endet die Erschließungsstraße in einer Wendefläche, die für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt ist. Zentral zweigt eine weitere Straße nach Süden ab, die den Anschluss weiterer Gebäude ermöglicht und auch die bestehende Garage des Gebäudes Nr. 13 entlang der Steige erschließt.

Im Südwesten, entlang der bestehenden Grundstücksgrenzen, ist ein Erdweg vorgesehen, der weiterhin die rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke sichert.

### 8.2 Fußwegverbindungen

Parallel der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist von der Bühlgasse bis zum Platz am Friedhof ein separater, begleitender Fußweg vorgesehen. Westlich dieser Platzfläche ist die Erschließung als gemischt genutzte Verkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung von Fußgänger und Autofahrern angedacht und daher keine weiteren separaten Fußwege ausgewiesen. Von der Wendefläche im Westen ist eine Fußwegverbindung an die im Norden gelegene Klingestraße geplant.

### 8.3 Parkierung

Im Gebiet sind ca. 13 öffentliche Stellplätze als Senkrechtparker vorgesehen.  
Für die private Parkierung sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgeschrieben.

## **9. Ver- und 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 und in den Klingenbach abgeleitet. Die Anlage von Zisternen zur Reduzierung des abzuführenden Regenwassers wird empfohlen.  
Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalsystem in der Klingenstraße 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. Grün- und Freiflächenkonzept**

### 10.1 Grün- und Freiflächenplanung

Das Grünkonzept sieht vor, eine Grünzäsur zwischen Neubaugebiet und dem bestehenden Friedhof auszuweisen. Diese dient dem notwendigen Abstand zwischen Bebauung und Gräbern.

Diverse Pflanzgebote sind zur Gliederung der Straßenräume vorgesehen und sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich.

Bei der Neuplanung von Gebäuden und Außenanlagen gilt grundsätzlich die Beachtung ökologischer Gesichtspunkte:

- Stellflächen für den Kraftverkehr sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster anzulegen.
- Garagen und Carports, soweit nicht als Dachterrasse genutzt und bis 8° Dachneigung, werden extensiv begrünt.

## **11. Städtebauliche Daten**

<b>Gesamtgebiet Bebauungsplan:</b>	<b>14.500 m<sup>2</sup></b>
davon:	
- Straßenverkehrsfläche	3.150 m <sup>2</sup>
- öffentliche Grünflächen	830 m <sup>2</sup>
- Nettobauland	10.520 m <sup>2</sup>

## **12. Fachtechnische Vorabstimmung**

### 12.1 Altlasten

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen für das Ingenieurgeologische Gutachten wurden Bodenproben der Asphaltdecke sowie der Schottertragschichten aus der Bühlgasse sowie der Klingenstraße entnommen. Die Proben der Schottertragschichten zeigen erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen im Feststoff und an Chlorid im Eluat. Für eine endgültige Einstufung sind ergänzende Untersuchungen nach den TA Siedlungsabfall durchzuführen. Die vorhandenen Altlasten im Plangebiet werden im Zuge der Bauausführung der neuen Zufahrtsstraße fachgerecht entsorgt. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Planung.

## 12.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung der Schallimmissionen des Ingenieurbüros W&W Bauphysik, Schwaikheim, vom 07.02.2008 für die nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebe angefertigt. Die Berechnung der Schallimmissionen legt dar, dass die Beurteilungspegel tags unter dem Immissionsrichtwert für ein Dorfgebiet liegen. Während des Nachtzeitraumes sind bei einer nächtlichen Anlieferung von Heizöl bei der Firma Baumgärtner teilweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten. Die Beurteilungspegel nachts liegen jedoch unter dem Immissionsrichtwert nachts für „seltene“ Ereignisse.

## 12.3 Bodengutachten

Im Planungsgebiet ist, gemäß Ingenieurgeologischem Gutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, vom 08.02.2008, unter dem teilweise vorhandenen Mutterboden Lehm sowie Zersatzböden und Verwitterungsschichten des Keupers anzutreffen.

Die Lehmböden sowie die obere Zone des anstehenden Zersatzbodens sind gering tragfähig und stark setzungsempfindlich. Das darunter (ab etwa 1 – 3 m Tiefe unter Gelände) vorhandene entfestigte Material ist mäßig tragfähig und ebenfalls setzungsempfindlich. Der darunter in unregelmäßiger Tiefe vorhandene angewitterte Felsuntergrund ist gut tragfähig und gering setzungsempfindlich.

Aus geotechnischer Sicht kommt zur Gründung von Wohnhäusern entweder eine herkömmliche Gründung auf Einzel- oder Streifenfundamenten oder eine Gründung auf einer biegefesten und setzungsausgleichenden Fundamentenplatte in Frage.

Es werden ergänzende, bauwerksbezogene Baugrunderkundungen und geotechnische Beratung empfohlen.

Die anstehenden Böden sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gering durchlässig und ungeeignet.

Bei den Erkundungen am 28.01.2008 wurde kein Grundwasser angetroffen. Der geschlossene Grundwasserspiegel beeinflusst das Bauvorhaben nicht. Oberhalb des geschlossenen Grundwasserspiegels ist mit Stau- und Sickerwasserzutritt zu rechnen.

## 12.4 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 Vogel-schutzrichtlinie wurde im Juni 2008 erstellt.

### Vögel

Insgesamt wurden 34 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, von denen 21 als Brutvögel, 11 als Nahrungsgäste und 2 als Durchzügler eingestuft wurden.

Bezüglich der in Höhlen und Halbhöhlen brütenden Vogelarten (Feldsperling, Haussperling) kann aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs, der geringen Anzahl an betroffenen Brutpaaren (einzige Ausnahme: Star) und der direkt angrenzenden Gehölz- und Heckenstrukturen von einem ausreichend großen Angebot an geeigneten Ausweichhabitaten ausgegangen werden. Der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population höhlen- und halbhöhlenbrütender Vogelarten bleibt somit erhalten.

Die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen stellt eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der frei- und heckenbrütenden Vogelarten dar. Durch die Kleinräumigkeit des Eingriffs, die strukturelle Ausstattung der Umgebung des Eingriffsgebietes und die geringe Anzahl an betroffenen Brutpaaren kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang auch nach dem Eingriff weiterhin vorhanden ist.

Für die Bestände der anderen Vogelarten ist davon auszugehen, dass sie auch bei Realisierung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Dies begründet sich vor allem aus der Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen der betroffenen Arten im Naturraum und des natürlichen Verbreitungsgebietes. Die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang bleibt erhalten.

Für alle Vogelgruppen kann konstatiert werden, dass die Verbotstatbestände nach § 42(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden, sofern die sensiblen Zeiten für die Baufeldbereinigung beachtet werden.

Die einzige Ausnahme von den dargestellten Sachverhalten ist der höhlenbrütende Star. Diese hohe Zahl von betroffenen Brutpaaren ist grenzwertig für den Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 42(1)3 BNatSchG). Durch eine entsprechende Ausbringung von Nistkästen in einem geeigneten Ersatzlebensraum in

räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet, kann jedoch eine Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

#### Fledermäuse

Im ausgewählten Untersuchungsgebiet konnte eine mittlere Aktivitätsdichte von vier Fledermausarten festgestellt werden. Das Habitatpotenzial für die nachgewiesenen Fledermausarten ist als mittel- bis hochwertig einzustufen.

Da im Gebiet keine Winterquartiere für Fledermäuse vorhanden sind, kann durch eine Baufeldbereinigung während der Wintermonate (Anfang November bis Anfang März) eine Störung der Fledermäuse während der sensiblen Zeiten (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Wanderungs- und Überwinterungszeit) verhindert werden. Auf Grund der fehlenden Habitateignung für Wochenstuben, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung von Ruhestätten (Tagesquartieren) ist jedoch hinreichend wahrscheinlich. Auf Grund der strukturellen Ausstattung der Umgebung ist aber davon auszugehen, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang auch bei Durchführung des Bauvorhabens weiterhin erhalten bleibt.

#### Reptilien

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden drei Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen. Auf Grund des verbreiteten Vorkommens von für Reptilien geeignete Habitatstrukturen und den direkten Nachweisen von Zauneidechsen, wird das Gebiet als für die Zauneidechse hochwertig eingestuft.

Auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und der Bestandsschätzung ist davon auszugehen, dass eine größere Anzahl von Individuen auf der Fläche vorkommen und durch den Eingriff getötet bzw. vertrieben werden. Der Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang kann über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erreicht werden. Hierfür ist sicherzustellen, dass sich die Ersatzlebensräume in räumlicher Nähe befinden und eine entsprechende Habitateignung für die Zauneidechse aufweisen. Diese kann gegebenenfalls durch eine Optimierung der Ersatzhabitats (Schaffung von ausreichend Sonnenplätzen, Ausbringung von grabbarem Bodensubstrat zu Eiablage, Sicherung von lückig mit Vegetation bewachsenen Bereichen und einem ausreichenden Insektenvorkommen als Nahrungsgrundlage) erreicht werden.

Das Vorkommen weiterer bewertungsrelevanter Arten, wie z.B. Haselmaus, europarechtlich geschützte Tagfalterarten oder Pflanzen ist nicht zu erwarten.

## **III.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht weitgehend den umgebenden Nutzungen sowie den Gegebenheiten des Stadtteils und wird daher als Dorfgebiet festgelegt.

Die nach §5(2)6 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe sind gemäß § 1(5) BauNVO in Form von Dienstleistungsgewerbe zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie der ausnahmsweise zulässigen Anlagen im MD soll die Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung unterstreichen sowie strukturelle Störungen in diesem Bereich vermeiden.

Aufgrund der nur beengt möglichen Zufahrtssituation entlang des Friedhofes werden Anlagen, die größeren Ziel- und Quellverkehr erwarten lassen wie z.B. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Höhe der Baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzungen zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Stellung der baulichen Anlagen wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

### **4. Verkehrsflächen**

Die festgelegten Verkehrsflächen gewährleisten den reibungslosen Ablauf des fließenden Verkehrs.

### **5. Stellplätze, Carports und Garagen**

Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Um den fließenden Verkehr beim öffnen von Garagentoren nicht zu gefährden und um ein leichtes Ein- und Ausfahren zu gewährleisten, müssen Garagen einen Abstand von mindestens fünf und Carports einen Abstand von mindestens einem halben Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

### **6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude stellt sicher, dass die gewünschte Kleinteiligkeit der Gebäude erreicht wird. Die mit der Festsetzung Einzel- oder Doppelhaus möglichen Mehrfamilienhäuser sind hier ausdrücklich nicht erwünscht und mit der Festsetzung für diese Bereiche ausgeschlossen.

## **7. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen**

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

## **8. Leitungsrecht**

Die mit Leitungsrecht belegte Fläche zugunsten der Stadt Sachsenheim sichert die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers.

## **9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Um den Grundstückseigentümern möglichst große Grundstücke zur Verfügung stellen zu können, wird die öffentliche Verkehrsfläche minimal gehalten. Böschungen, die für Grenzbausteine notwendige Hinterbeton sowie Fundamente greifen hierdurch in die privaten Flächen ein und müssen geduldet werden.

## **10. Nebenanlagen**

Um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, wird unter anderem die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf privaten Baugrundstücken beschränkt.

## **11. Festsetzungen zur Grünordnung**

### Maßnahme 1: Beleuchtung der öffentlichen Flächen

Umweltverträgliche Beleuchtung wird für die öffentlichen Flächen festgesetzt, um den Belangen des Tierschutzes nachzukommen.

### Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung mit Pflanzbindungen sowie –geboten sichern eine ökologisch hochwertige Grünfläche und sorgen für eine qualitätsvolle straßenräumliche Gestaltung. Anforderungen an die Gartengestaltung bieten einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung durch Bebauung.

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt, um den Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für Star und Zauneidechse zu erhalten.

### **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, ohne dass die individuelle Gestaltungsfreiheit der einzelnen Bauherren zu stark eingeschränkt wird. So wird die äußere Gestaltung der Gebäude sowie deren Dachgestaltung in einigen Punkten vorgeschrieben und Vorgaben zu Dachaufbauten gemacht

Um ein einheitliches, sowie harmonisches Straßenbild zu erhalten, sind Hausgruppen und Doppelhäuser sowie aneinandergebaute Garagen und Carports in Bezug auf Dachform, Dachneigung und der Höhe einheitlich zu gestalten.

Es wird darüber hinaus empfohlen, die Dächer der Wohngebäude zu begrünen, um einen kleinklimatischen Ausgleich zu erreichen.

Um die Linearität der Baukörper als städtebaulich wichtiges Element zu sichern wird teilweise die Gebäuderichtung festgesetzt.

An die Gestaltung der unbebauten Flächen sowie an Einfriedungen und Stützmauern werden Anforderungen gestellt, um einer ungeordneten und diffusen Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten. Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten sind vorgeschrieben um das abzuführende Regenwasser im Gebiet minimal zu halten.