

4.12 Örtliche Bauvorschriften.

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.12.1 Dachform / Dachneigung

Im Bereich A sind Satteldächer sowie versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein bestmöglicher Übergang in die freie Landschaft, als Siedlung mit typischen Satteldächern, geschaffen.

In Bereich B und C sind zusätzlich geneigte Dächer mit Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Somit ist in diesem Bereich eine größere Auswahl an Dachformen zulässig, was zu einer aufgelockerten Gestaltung beiträgt und eine moderne Bebauung ermöglicht. Des Weiteren ermöglicht die moderne Dachform eines flach geneigten Dachs dazu bei, im Bereich C eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses zu ermöglichen, wodurch, trotz der geringeren Grundfläche der Bebauung, ausreichend große Wohnhäuser entstehen können.

In Bereich D dürfen ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung errichtet werden. Mit Festsetzung dieser Dachformen wird eine moderne Bebauung ermöglicht. Darüber hinaus wird so eine optimale Ausnutzung des obersten Geschosses ermöglicht.

Die Dachflächen der Garagen überdachten Stellplätzen oder Nebenanlagen können im gesamten Baugebiet abweichend von den festgesetzten Dachformen auch als Flachdach ausgeführt werden. Ansonsten sind sie aus gestalterischen Gründen mit der Dachneigung und -form des Hauptgebäudes auszuführen.

4.12.2 Dachaufbauten

Zur optimalen Nutzung der Dachgeschosse werden überständige Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben zugelassen. In den örtlichen Bauvorschriften ist die maximale Länge der Abstand zum Giebel, zum First und zum Ortgang festgelegt um gestalterisch die Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

4.12.3 Weitere örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden weitere örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Dach-eindeckung, der Fassadengestaltung, der Abfallbehälter, der Einfriedungen sowie der Gestaltung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.



5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Eine mögliche Vorbelastung der Böden ist auf Grund der intensiven Landwirtschaft gegeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet hoch bewertet. Mit Versiegelung der Böden entsteht ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen und damit ein Eingriff in Seiten des Schutzguts. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern sowie der Überdeckung baulicher Anlagen vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten und -wege wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt dennoch im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der Bietigheimer Straße befindet sich ein Straßenentwässerungsgraben.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von mittlerer Bedeutung. Folglich ergeben sich Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen für die Grundwasserneubildung.

Zur Minimierung des Eingriffs werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Nutzung von Zisternen bestimmt. Darüber hinaus wird das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebiets in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Eingriffe.

Schutzgut Klima / Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet dient.

Die Freiflächen besitzen eine weniger bedeutende Klimaaktivität und stehen in keiner direkten Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gebiets sowie zur inneren Durchgrünung dient der Minimierung des Eingriffs. Es kann mit keinen erheblichen Eingriffen für das Schutzgut Klima / Luft gerechnet werden.

Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt. An der Bietigheimer Straße befinden sich kleine Streuobstbestände und Grünland.

Mit Festsetzung der Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den Flächenverbrauch entsteht dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 5.2 Artenschutz.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen grenzen südlich und westlich an Bestandsbebauung an. Im Osten und Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Entlang der Südgrenze verläuft die Bietigheimer Straße.

Durch die Erweiterung des Ortsrands gehen Flächen mit geringem bis mittlerem Wert für das Landschaftsbild verloren. Folglich ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans für das Schutzgut Landschaftsbild.



Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet direkt kommen keine erholungswirksamen Strukturen vor. Die Freiflächen weiter nördlich und östlich besitzen Strukturen mit Erholungseignung. Ein Durchgang zur freien Landschaft und den damit verbundenen Erholungsflächen bleibt bestehen. Durch den Flächenverlust gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Flächen besitzen durch die verkehrliche und öffentliche Anbindung ein hohes Potential für Wohnbebauung.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans ergeben sich Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch durch Flächenverlust von produzierender Fläche. Dahingegen werden mit Festsetzung des Bebauungsplans dringend benötigter Wohnraum gedeckt.

5.1.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan entstehen für die **Schutzgüter Boden und Flora Beeinträchtigungen**. Für die übrigen Schutzgüter können, aufgrund der Ortsrandlage sowie der bestehenden Nutzung, Eingriffe ausgeschlossen werden. Mit den Pflanzgeboten und der Regenwasserableitung in ein planinternes Regenrückhaltebecken können Eingriffe minimiert werden.

5.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

Die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse der Werkgruppe Gruen vom März 2021 ergab folgendes Ergebnis:

„Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i. V. m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch-, baumfreibrütenden und baumhöhlenbewohnenden Vogelarten, bodenbrütenden Vogelarten sowie holzbewohnenden Käferarten nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.“

Daher ist in der weiteren Planungsphase eine weitergehende Erfassung erforderlich. Hierfür ist eine Kontrolle der potenziellen Quartierbäume auf Vorkommen baumhöhlenbewohnender Vogelarten sowie holzbewohnender Käferarten erforderlich.

Weiterhin ist eine Erfassung der Feldlerche und des Rebhuhns im Untersuchungsgebiet notwendig. Eine Erfassung der Amphibien, Reptilien, Tagfalter und der Haselmaus ist aufgrund fehlender Habitate nicht erforderlich.“

5.3 Tierökologisches Gutachten

Für die weiteren Untersuchungen wurde ein Tierökologisches Gutachten der Werkgruppe Gruen vom September 2021 erstellt:

„Die Feldlerche brütet mit sechs Brutpaaren im Untersuchungsgebiet. Dabei ergibt sich für zwei Brutpaare eine direkte Betroffenheit durch den Bebauungsplan „Birkenfeld“, da die Vorkommen in unmittelbarer Nähe liegen. Die vorgezogene Umsetzung einer CEF-Maßnahme „Anlage von zwei Bunt-/Blühbrachen“ mit einer Größe von jeweils ca. 1.000 - 1.500 m² ist erforderlich. Der Turmfalke brütet mit zwei Brutpaaren im Untersuchungsgebiet, eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan ist aufgrund der Entfernung und der Lage der Brutplätze nicht gegeben. Die Blaumeise konnte mit einem Brutpaar in einem Obstbaum nachgewiesen werden, die Brutplätze sind durch eine geeignete CEF-Maßnahme „Nisthöhlen für baumhöhlenbrütende Vogelarten“ zu ersetzen. Holzbewohnende Käferarten konnten nicht nachgewiesen werden.“



5.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Durch die Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen wurden durch die Werkgruppe Gruen ein Maßnahmenkatalog vom September 2021 zusammengestellt. Mit Einhaltung dieser Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG begründet:

„Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.“

5.5 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg

Durch die Werkgruppe Gruen wurde im Dezember 2021 die Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete geprüft.

„Das FFH-Gebiet Nr. DE 7018-341 „Stromberg“ liegt in ca. 1,8 km Entfernung westlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Nr. DE 7119-341 „Strohgäu und unteres Enztal“ liegt in ca. 160 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Das Vogelschutzgebiet DE Nr. 6919-441 „Stromberg“ liegt in ca. 3,1 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Mit einer Verschlechterung der maßgeblichen Bestandteile der Natura-2000-Gebiete ist nicht zu rechnen. Eine Natura-2000-Vorprüfung ist nicht erforderlich.“

5.6 Untersuchung der Schallimmissionen

„Grundlage für die Festsetzungen zu den Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist das Gutachten B-Plan "Birkenfeld" in Sachsenheim-Kleinsachsenheim Untersuchung der Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens" des Ingenieurbüros W&W Bauphysik GbR, Leutenbach, vom 04.11.2021:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen für das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Birkenfeld“ im Teilort Kleinsachsenheim der Stadt Sachsenheim wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der K 1635 sowie durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Bietigheim – Vaihingen/Enz untersucht.

Die Untersuchungen erfolgten nach den Vorschriften der RLS-19 /3/ und der Schall 03 /4/. Die schalltechnischen Ausgangsdaten wurden auf der Grundlage der Straßenverkehrsdaten der Stadt Sachsenheim /8/ sowie den Angaben der Deutschen Bahn AG für den Zugverkehr /7/ ermittelt.

Anhand der für den Straßen- und Schienenverkehr berechneten Schallimmissions- und Beurteilungspegel lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- *Für den Straßenverkehr wird der Orientierungswert tags für ein Allgemeines Wohngebiet [55 dB(A)] bis zu einem Abstand von ca. 45 bis 80 m zur K 1635 überschritten. Im Nachtzeitraum liegen Überschreitungen des Orientierungswertes nachts [45 dB(A)] in einem Bereich zwischen 55 bis 125 m von der K 1635 vor.*
- *Für den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte tags im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum liegen die berechneten Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet über dem Orientierungswert nachts.*

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenfeld“ müssen für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß /2/ eingehalten werden.“



6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	3,53	ha	100 %
davon				
- Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	ca.	1,12	ha	31,7 %
- öffentliche Grünflächen	ca.	0,23	ha	6,5 %
Nettobauland	ca.	2,18	ha	61,8 %

7. NUTZUNGSBILANZ

23 Einfamilienhäuser a 1,3 WE	ca.	30 WE
19 Doppel-/Ketten-/Reihenhäuser a 1 WE	ca.	19 WE
4 Mehrfamilienhäuser a 8 WE	ca.	32 WE
<u>4 Mehrfamilienhäuser a 6 WE</u>	<u>ca.</u>	<u>24 WE</u>
	ca.	105 WE

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Einw./Whg. = 231 Einwohner
Somit ergeben sich ca. 65 Einw./ha

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen das Planverfahren im Jahr 2021/2022 durchzuführen.

