

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf
für das Baugebiet
„Ost Ic“

Kreis: Ludwigsburg
Gemeinde: Sachsenheim
Gemarkung: Kleinsachsenheim

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 2. Juli 2007

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

A	BEGÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
2.	Allgemeines	3
	Rechtsgrundlagen	2.1
	Anlass und Ziel der Planung	2.2
	Landes- und Regionalplanung	2.3
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2.4
	Bestehende Rechtsverhältnisse	2.5
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	4
	Bestitz- und Eigentumsverhältnisse	3.1
	Vorhandene Nutzung	3.2
	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3.3
	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	3.4
	Städtebauliches Umfeld	3.5
4.	Planungsziele und -grundsätze	4
	Städtebauliche Zielsetzung	4.1
	Verkehrerschließung	4.2
	Natur und Umweltschutz	4.3
5.	Planinhalt	5
	Art der baulichen Nutzung	5.1
	Maß der baulichen Nutzung	5.2
	Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	5.3
	Städtebauliche Gestaltung	5.4
	Grünflächen	5.5
	Ver- und Entsorgung	5.6
	Grünordnung	5.7
6.	Flächenbilanzplanung	8
7.	Gutachterliche Grundlagen	9
8.	Maßnahmen zur Bodenordnung	9
9.	Planverwirklichung	9

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs umfassen die städtebauliche Maßnahme zum Bau und zur Erschließung des Wohnbaugebiets "Schwalgerner Straße – Süd". Das Gebiet des räumlichen Geltungsbereichs wird somit wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 1254,
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 6575, 6573, 6726, 6725 und 6724,
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstücks Nr. 1041,
- im Westen durch Teilbereiche der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1051.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl. S.617), zuletzt geändert durch Gesetz am 14.12.2004 (BGBl. I, S. 884, 895)

Planzechenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.59)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2002 (BGBl. I, S. 1914, 1921)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Kleinsachsenheim besteht Bedarf an Wohnbauflächen. Andere beabsichtigte Gebietsausweisungen sind in diesem Ortsteil nicht kurzfristig zu realisieren. Die Planung stellt eine Arrondierung der Wohnbauflächen im Zusammenhang mit dem Baugebiet "Ost I" dar. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich kann auf die Beanspruchung von Flächen in der freien Landschaft verzichtet werden.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Kleinsachsenheim bietet die Möglichkeit der Gebietsausweisung im innerörtlichen Bereich und ist somit von öffentlichem Interesse.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Sachsenheim ist der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet (Landesentwicklungsplan). Sie liegt in der Entwicklungsachse Bietigheim – Vaihingen/Enz (- Mühlacker). Die weitere Entwicklung des Siedlungsbereichs Groß- und Kleinsachsenheim ist mit dem Hinweis gekennzeichnet, dass die Festlegungen zur Freiraumstruktur in der Talau der Metter zu beachten sind.

- 2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, so dass der Bebauungsplan den Vorgaben des FNP-Entwurfs entspricht.
- 2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**
- Für die Flächen gibt es keine Rechtsgrundlage.
Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.
- 3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**
- 3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**
- Die Flächen befinden sich in privatem Besitz.
- 3.2 Vorhandene Nutzung**
- Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflä-
chen, Grünland und Streuobstwiesen. Ein Teil wird als Grabeland genutzt.
- 3.3 Verkehrerschließung**
- Die Flächen des Plangebiets werden bislang verkehrlich über einen Weg von Norden her er-
schlossen.
- 3.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Bereich der bestehenden Bebauung vorhanden.
- 3.5 Städtebauliches Umfeld**
- Das Baugebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Sachsenheim im Ortsteil Kleinsach-
senheim. Nördlich und Nordwestlich gelegen befinden sich Sportplätze sowie sport- und Mehr-
zweckhallen. Weiter südlich des Gebiets liegen die Schule und der Kindergarten von Kleinsach-
senheim.
An das Gebiet grenzt direkt im Süden das Baugebiet „Ost I“ an. Im Westen und Osten befindet
sich Wohnbebauung. Das Angebot der Wohnformen reicht vom Einfamilienhaus über Doppel-
häuser bis zu Reihenhäusern.
- 4. PLANUNGSZIELE UND -GRUNDSÄTZE**
- 4.1 Städtebauliche Zielsetzung**
- Das geplante Wohngebiet soll die bestehenden Wohnbauflächen des Gebiets „Ost I“ in nördlicher
Richtung ergänzen und die bestehende Baulücke zwischen dem bestehenden Wohngebiet im
Süden und den Sportanlagen im Norden schließen.

Mischgebiet
 Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den Sportanlagen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Um den Lärmschutzanforderungen gerecht werden zu können werden die nördlich und nordwestlich liegenden Bauplätze als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der ortsnahen Lage sollen im Übergang zu den Sportflächen neben Wohnbauflächen auch Flächen für Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude für gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen.

Allgemeines Wohngebiet
 Der südliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau sollen Vorrang haben, es werden Einfamilien und Doppelhäuser festgeschrieben.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5. PLANINHALT

Im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB kann auf eine Umweltauflage und einen entsprechenden Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Des Weiteren ist zu beachten, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

4.3 Natur und Umweltschutz

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der umgebenden Bebauung und wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sichergestellt.

4.2.4 Versorgung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Lage des Gebiets im bereits bebauten Siedlungsbereich ist ein Anschluss an ein anderes System nicht möglich.

4.2.3 Entwässerung

Die Haupterschließung des Gebiets bildet somit die Verlängerung der Straße „Torweinberg“ welche im Norden in den Besigheimer Weg mündet. Die östlichen Wohnbauflächen werden über eine weitere Stichstraße mit Wendemöglichkeit für PKW erschlossen. Die Haupterschließungsstraße hat eine Straßenbreite von 5,50m mit einseitiger Gehwegführung auf der Ostseite. Die Stichstraße wird als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

4.2.2 Innere Erschließung

Das Gebiet wird weiterhin von Norden her über den Besigheimer Weg erschlossen. Im Süden wird das Plangebiet an die Straße „Torweinberg“ angebunden, welche im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebiets Ost 1b entstanden ist.

4.2.1 Äußere verkehrstechnische Erschließung und Anbindung

4.2 Verkehrerschließung

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehenden Strukturen im Süden und Osten des Plangebiets bestimmt. Unter der bereits beschriebenen städtebaulichen Situation sowie der angedachten Grundstücksgrößen werden die Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,50 festgesetzt.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Damit wird ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gesichert.

5.2.3 Höhengestaltung / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhengestaltung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Es werden eingeschossige Einfamilienhäuser und maximal zweigeschossige Doppelhäuser festgesetzt.

5.2.4 Gebäudehöhen

Es werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen EFH (Fertigfußbodenhöhen).

5.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Um die städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Hauptfriesrichtung orientiert sich überwiegend an Überlegungen zu Energiekonzepten von Wohngebäuden (aktive, passive Solarenergienutzung).

5.4 Städtebauliche Gestaltung

Mit den Festsetzungen, der Lage der Baugrenzen, der Bauweise, der maximalen Gebäudehöhen und der Dachform zusammen mit Dachaufbauten soll unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung ein harmonisches Einfügen der Planung gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Hauptfriesrichtung der neuen Gebäude orientiert sich überwiegend an der bestehenden Bebauung und an grundsätzlichen Überlegungen zu Energiekonzepten von Wohngebäuden (aktive, passive Solarenergienutzung etc).

Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper, insbesondere zur Gestaltung der

- Fassaden,
- Dachformen, Dachaufbauten, Dachterrassen, Dachüberstände
- Mauergestaltung,
- Farbgebung und Begrünung

gewährleisten ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild.

Die Begrünung von Flachdächern bis 12° Neigung hat im Wesentlichen ökologische Gründe. Sie wird zur Drosselung des Regenwasserabflusses und zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt.

Bei den Örtlichen Bauvorschriften wird auf sparsame Oberflächenversiegelung geachtet. So sind Pkw-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien erlaubt.

Auf die Oberflächenwasserrückhaltefähigkeit mittels Zisternen wird im Textteil verwiesen.

5.5 Grünflächen

Innerhalb des geplanten Wohngebiets „Ost Ic“ sind aufgrund der geringen Gebietsgröße keine nennenswerten öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Im Bereich des Sammelplatzes für die Abfallbehälter ist eine kleine öffentliche Grünfläche als Puffer zum privaten Grundstück ausgewiesen. Weiter wird das Gebiet durch die privaten Hausgärten geprägt sein. In der nördlichen Ecke des Gebiets wird eine private Grünfläche festgeschrieben.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die benötigten Ver- und Entsorgungseinrichtungen können an vorhandene Einrichtungen im angrenzenden Gebiet angeschlossen werden.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Rechtsgrundlagen

Seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs am 1. Januar 2007 kann nach § 13a BauGB bei entsprechenden Gebieten im Innenbereich das beschleunigte Verfahren angewandt werden. Mit dieser gesetzlichen Grundlage sind die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als zulässig zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000) darf bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nicht vorliegen.

Bei der Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Die zu erwartenden Eingriffe wurden verbal-argumentativ in einem grünoordnerischen Fachbeitrag abgehandelt.

Ziel der grünoordnerischen Maßnahmen ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Diese Maßnahmen werden im grünoordnerischen Fachbeitrag, welcher als Begleitverfahren zum Bebauungsplan ausgearbeitet wird, erläutert und festgesetzt.

5.7.2 Bewertung des Eingriffs

Boden

Bisher unversiegelte Flächen werden durch die Bebauung und Erschließung verloren gehen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von Stellplätzen und Wegen kann die Versiegelung minimiert werden. Trotzdem entsteht durch den Verlust der Bodenfunktionen im versiegelten Bereich ein Eingriff von 0,81 haWE. Dies entspricht einer Abwertung von 3.120m² um eine Wertstufe. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde vom Ausgleich befreit.

Grundwasser / Oberflächenwasser

Durch die Lössüberdeckung besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Einer Verringerung der Grundwasserneubildung wird über wasserdurchlässige Beläge und der Empfehlung, das anfallende Oberflächenwasser in die auf dem Grundstück angrenzende Fläche abzuleiten oder in Zisternen zwischenzuspeichern, entgegengewirkt. Es steht keine erhebliche Beeinträchtigung. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Klima / Luftqualität

Durch die geplanten Veränderungen im Gebiet werden sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben. Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote festgesetzt.

Flora / Fauna / Biotopstrukturen

Durch die Bedienung des Gebiets geht der Bestand an heimischen Obstgehölzen verloren. Die Bäume können nicht über Pflanzbindungen gesichert werden. Es entsteht ein Eingriff, der einer Abwertung von 1,470 m² um drei Wertstufen entspricht, das sind 4,410 m² um eine Wertstufe. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist die Gemeinde vom Ausgleich befreit. Um den Verlust den- noch zu minimieren werden über Pflanzgebote 13 einheimische, standortgerechte Laubbäume festgeschrieben. Des Weiteren wird ein Pflanzgebot zur Inneren Durchgrünung festgesetzt.

Im Verlauf der Planung wurden zwei Begehungen des Plangebiets für eine avi-faunistische Stel- lungnahme durchgeführt. Von den potentiellen Brutvögeln befindet sich keiner auf der Roten Liste oder ist nach Europä- scher Vogelschutzrichtlinie geschützt. Von den geschützten Nahrungsgästen stehen der Mauer- segler und der Haussperling auf der Vorwarnliste und die Mehlschwalbe ist in der Roten Liste als gefährdet eingestuft. Durch den Verlust des Plangebiets als Nahrungs- und Lebensraum (Ackerflächen und Obstäu- me) für die Vögel werden diese aber nicht in ihrer Existenz bedroht, da sich im Norden an den Sportplatz angrenzend die freie Landschaft mit vergleichbaren Biotopstrukturen befindet. Durch die spätere Anlage von Hausgärten sowie die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, werden die meisten der jetzt aufzufindenden Vögel wieder in das Gebiet zurückkehren. Eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Vogelarten erfolgt nicht.

Landschaftsbild / Ortsbild

Am Ortsbild wird sich etwas verändern. Die geplante Bebauung vervollständigt die Siedlung in diesem Bereich. Es entstehen keine negativen Auswirkungen.

Mensch

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das Wohnumfeld verändern, die Wohnsituation im Gebiet wird positiv beeinflusst. Die Lärmbelastung durch den Sportplatz wurde in einem schalltechnischen Gutachten unter- sucht. Die von der TA Lärm vorgeschriebenen Grenzwerte werden eingehalten.

5.7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plan und im Textteil sind aus ökologischen und städtebaulichen Gründen Flächen für Pflanz- gebote gem. § 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB festgesetzt.

Pflanzgebote

Es werden Pflanzgebote für heimische standortgerechte Laubbäume und ein Pflanzgebot zur in- neren Durchgrünung festgesetzt.

6. **FLÄCHENBILANZ PLANUNG**

Geltungsbereich	5.060 m ²	
Brutbauwand	5.060 m²	100,0 %
- Erschließungsflächen neu	480 m ²	9,5 %
- Fußwege neu	70 m ²	1,4 %
- Grünflächen öfftl.	220 m ²	4,3 %
Nettbauwand	4.280 m²	84,8 %

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten hat Emissionen der Sportanlagen südlich des Gebiets untersucht. Die geforderten Grenzwerten gemäß TA Lärm werden entsprechend den als Misch- und Wohngebiet ausgewiesenen Flächen eingehalten.

Des Weiteren wurde eine avi-faunistische Untersuchung mit zwei Begehungen im Mai und Juni 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse sind unter Punkt 5.7.2 *Flora/Fauna/Biotop*e eingearbeitet.

8. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Die Grundstücksumbildung erfolgt durch eine Baulandumlegung.

9. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2007 durchzuführen.

