

Kreis Ludwigsburg

Stadt Sachsenheim

Gemarkung Kleinsachsenheim

K M B



BEGRÜNDUNG gemäß §9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplanentwurf

Kleinsachsenheim

„Änderung Ost I“

Aufgestellt:

Ludwigsburg, den 26. Februar 2003 / 08.05.2003 / 28.05.2003 / 23.07.2003

Stand: 02.10.2003

Müller / ha

K M B

Kerker, Müller + Braunbeck

Freie Architekten BDA

+ Stadtplaner,

beratende Ingenieure BDB

Brenzstraße 21

71636 Ludwigsburg

U. Müller

Inhaltsverzeichnis

1. Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
2.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse/Planungsgrundlage	4
3. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	4
3.2 Vorhandene Nutzung	4
3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
3.4 Erschließung	4
4. Planinhalt	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Art der baulichen Nutzung	5
4.2.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	5
4.2.2 <i>Grünflächen</i>	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Verkehrserschließung	6
4.5 Grünordnung	6
4.6 Ver- und Entsorgung	12
5. Flächenbilanz	12
6. Gutachterliche Grundlagen der Planung	12
7. Maßnahmen zur Bodenordnung	12
8. UVP	12
9. Kosten	12
10. Planverwirklichung	12

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 1041,
- Im Osten durch die Westgrenze der bebauten Grundstücke an der Metterzimmerer Straße
- Im Südosten durch die obere Schulgartenstraße
- Im Südwesten durch die Nord- und Ostgrenze des bestehenden Kindergartengrundstücks
- Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 997 und 1051 am Besigheimer Weg.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I.S.2850)

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, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521), geändert durch Gesetz vom 19.12.00 (GBl.S.760)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.08.2001 (BGBl.I.S.2350)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Kleinsachsenheim stehen zur Zeit keinerlei neue Wohnbauflächen zur Verfügung. Es besteht aber ein Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Andere beabsichtigte Gebietsausweisungen sind im Ortsteil Kleinsachsenheim nicht kurzfristig zu realisieren.

Bereits im Rahmen einer Standortuntersuchung zum Bau eines Pflegeheimes war die Fläche des Geltungsbereiches Bestandteil der Untersuchung. Derzeit ist ein Teil der Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan „Kleinsachsenheim Ost“ noch als Spielplatzfläche ausgewiesen. Bei der oben genannten Standortanalyse für ein Pflegeheim hat sich gezeigt, dass der Bedarf an Flächen für Kinderspielplätze im Gebiet gedeckt ist, so dass die stadteigenen Flächen für eine andere Bebauung generell zur Verfügung stehen.

Zwischenzeitlich hat sich die Stadt Sachsenheim für ein anderes Areal zum Bau eines Pflegeheimes in zentralerer Lage zum Ortskern entschieden. Somit würden die untersuchten Flächen für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. 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 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets

Der überwiegende Teil der zu bebauenden Flächen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Kleinsachsenheim Ost als Fläche für Gemeinbedarf (Kinderspielplatz) ausgewiesen. Die nördlich gelegenen Flächen außerhalb des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für diese Flächen besteht keine Rechtsgrundlage.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich im Besitz der Stadt Sachsenheim. Ca. 30 % der Flächen sind in privatem Besitz.

3.2 Vorhandene Nutzung

Die zu überplanenden Flächen innerhalb des Gebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Gebietsfläche östlich des Kindergartens wird als Streuobstwiese genutzt.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keinerlei Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Anschlussmöglichkeiten zur Ver- und Entsorgung des Gebiets bestehen im Bereich der Oberen Schulgartenstraße.

3.4 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets kann über einen neu zu bauenden Anschluss an die Obere Schulgartenstraße im Südosten des Plangebiets sichergestellt werden.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das geplante Wohngebiet soll die bestehenden Wohnbauflächen des Gebiets „Kleinsachsenheim Ost“ in westlicher Richtung ergänzen und die bestehende Baulücke zwischen dem Gebäude Besigheimer Weg 10 im Westen und dem bestehenden Wohngebiet im Osten schließen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet sollen Wohnbauflächen insbesondere für den individuellen Wohnungsbau Vorrang haben. Der Bebauungsplanentwurf weist somit als Bauformen das Einzel-, Doppel- und Reihenhaus aus.

4.2.2 Grünflächen

Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausweisung von entsprechenden Pflanzgebieten auf privater Fläche weitestgehend innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bestehenden Strukturen im Süden und Osten des Plangebiets bestimmt. Unter Beachtung der bereits oben beschriebenen städtebaulichen Situation sowie der angedachten Grundstücksgrößen werden die Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden Baukörperlängen bis zu 41m in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern ausgewiesen. Durch entsprechende Festsetzungen im Rechtsplan wird sichergestellt, dass eine Gliederung der Fassade erzielt wird. Eine starke Auflockerung der Gesamtbaukörper soll durch Gebäuderücksprünge erreicht werden. Entsprechend den vorhandenen Flächen für Stellplätze/Garagen werden die Wohneinheiten für diesen Teil auf 1 beschränkt.

Im Süden und Osten des Gebiets sind Flächen für eingeschossige Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Topographie (Richtung Osten abfallend) ist es zum Schutz der östlich angrenzenden Bebauung notwendig, in diesem Bereich eine lockere eingeschossige Bebauung festzusetzen.

Darüber hinaus ist in Teilen dieser östlich gelegenen Gebietsflächen eine Geländemodellierung in Form einer Geländeabsenkung geplant. Durch diese Maßnahme soll ein bestmöglicher Übergang zwischen der östlich gelegenen tieferliegenden Bebauung und der neuen Bebauung erreicht werden. Um aufgrund des immer noch vorhandenen Höhenunterschiedes von 1.5m bis 2.0m die Beschattung der östlich angrenzenden Gärten zu reduzieren, wird die Straße entlang der Westgrenze der bestehenden Bebauung geführt. Somit ist die geplante Bebauung von den angrenzenden Gärten abgerückt.

Unter Beachtung der bestehenden Dachformen sollen im Gebiet Satteldächer sowie für den Bereich der Reihenhäuser auch das Pultdach zugelassen werden. Dächer mit einer Dachneigung unter 10 Grad müssen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begründet werden.

Ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Baukörper, insbesondere zur Fassadengestaltung, Farbgebung, Dachaufbauten, zur Begrünung wie zur Freiflächengestaltung werden erlassen. Sie orientieren sich an der umgebenden, bestehenden Bebauung.

4.4 Verkehrserschließung

Wie in Pkt. 3.4 erwähnt, wird das Gebiet über einen neu zu bauenden Anschluss an die Obere Schulgartenstraße im Südosten erschlossen. Diese Anschlussstraße wird mit einer Breite von 5.5 m und einem Gehweg ausgebildet. Die Bauflächen im westlichen Bereich des Plangebiets werden dabei durch eine sogenannte gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne Ausweisung von separaten Gehwegen erschlossen. Es handelt sich somit um eine reine Wohnstraße mit einer Breite von 6.0 m. Die Parkierung wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die Wohnstraßen sind so dimensioniert, dass das Längsparken zumindest in Teilbereichen gewährleistet ist.

4.5 Grünordnung

Das zu überplanende, 0,73 ha große Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich genutzt. Nur im Süden besteht eine kleine Obstwiese mit 5 hochstämmigen Apfelbäumen. Die bestehende Straße und der Gehweg innerhalb des Plangebiets sind asphaltiert.

Östlich grenzen Wohnhäuser an, deren EFH bis zu ca. 1,5 m unter der Geländehöhe des Plangebiets liegt. Im Westen grenzt ein Wohnhaus mit Scheune und Hausgarten an. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten.

Der Planung zufolge ist eine Wohnbebauung mit Reihen- und Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,4. Für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten ist eine Überbauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 bzw. 0,70 zulässig.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Oberen Schulgartenstraße im Süden über eine Straße mit einseitigem Gehweg.

Zur inneren Durchgrünung sind Pflanzgebote für Sträucher und Einzelbäume vorgesehen.

Entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wird versucht, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes soweit als möglich auszugleichen bzw. zu minimieren. Zur Eingriffsminimierung und -vermeidung werden daher Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, dessen Aussagen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Stichworten

Schutzgut Boden

Bestand

Versiegelte Fläche: 0,03 ha (4% des Geltungsbereichs)

Planung

Straße, Gehweg 0,16 ha (12 % des Geltungsbereichs)

Max. mögliche Überbauung / Befestigung auf Privatflächen (Davon Dachbegrünung ca. 90 m²) 0,28 ha (38 % des Geltungsbereichs)

Insgesamt max. mögliche Versiegelungszunahme: 0,42 ha (58 % des Geltungsbereichs)

Wasserdurchlässige Beläge, mindestens (Verdichtung /Befestigung) 0,09 ha (12 % des Geltungsbereichs)

Durch Überbauung und Versiegelung werden das Bodenprofil und die Bodeneigenschaften stark gestört bzw. zerstört.

Im Süden wird das bestehende Gelände um ca. 0,5 - 1 m abgetragen, um die EFH der geplanten Häuser und die Straße an die Höhe der bestehenden Häuser im Osten besser anzupassen. Nach dem Abtrag wird der vorhandene Oberboden wieder angedeckt.

=> Die Überbauung, Versiegelung und starke Verdichtung führt auf einer Fläche von bis zu 0,42 ha zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden.
Der Abtrag des Bodens stellt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung dar, da sich mittel- bis langfristig wieder eine natürlich Bodenschichtung einstellen wird.

Schutzgut Oberflächengewässer / Grundwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht die Möglichkeit, dass Dünge- oder Pflanzenschutzmittel in das Grundwasser gelangen. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt, und der Boden lehmig ist, besteht ein geringes bis mittleres Risiko des Schadstoffeintrags ins Grundwasser.

Die Grundwasserneubildungsrate wird aufgrund der Bodenverhältnisse als gering bis mittel eingestuft.

Planung

Bei der geplanten Wohnnutzung ist mit keiner erhöhten Gefährdung des Grundwassers zu rechnen. Das Grundwasser wird voraussichtlich nicht angeschnitten.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt deutlich. Da die Versickerungsrate im Gebiet zwar mittel bis gering ist, aber bisher dennoch das gesamte Oberflächenwasser auf dem Gelände versickerte bzw. verdunstete, kommt es durch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

⇒ Durch die Versiegelung und die damit verbundene Ableitung des Oberflächenwassers entsteht ein Eingriff in das Grundwasser.

Schutzgut Klima

Bestand

Das Plangebiet besteht vorwiegend aus Ackerfläche, die für die Kaltluftentstehung eine wichtige Bedeutung hat. Für die Frischluftproduktion bedeutsame Flächen (Gehölze oder Wälder) sind nicht vorhanden.

Die klimatische Wirkung wird aufgrund der Lage zwischen anderen Siedlungsflächen und deren Wärmeabstrahlung reduziert. Das Gebiet liegt nicht innerhalb einer wichtigen Abflußbahn für Kalt- und Frischluft.

Insgesamt hat das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage eine nur untergeordnete Bedeutung für das regionale Klima.

Planung

Auf dem gesamten Plangebiet ist eine Wohnbebauung inkl. Erschließung vorgesehen. Im westlichen Teil ist eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Im östlichen Teil sind Einzelhäuser auf größeren Grundstücken geplant. Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote für Einzelbäume und Strauchpflanzungen festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen.

=> Das Kleinklima des Plangebiets wird sich durch die Bebauung verschlechtern. Da die Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, verhältnismäßig klein ist und keine Kalt- und Frischluftbahnen beeinträchtigt werden, sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsklimas und des regionalen Klimas zu erwarten. Es erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Klima

Schutzgut Flora/Fauna, Biotopstrukturen

Bestand

Straße, Gehweg	ca. 320 m ²	(4,5 %)
Acker	ca. 5960 m ²	(81,5 %)
Garten / Grabeland	ca. 225 m ²	(3 %)
Grasrain	ca. 65 m ²	(1 %)
Streuobstwiese	ca. 755 m ²	(10 %)

7325 m² (100 %)

Planung

Straße, Gehweg	ca. 1585 m ²	(21 %)
Wohngebiet GRZ 0,3/0,4 mit 90 m ² Garagen (1 %)	ca. 5540 m ²	(76 %)
100 m ² private Stellplätze (1 %)		
150 m ² Private Zuwege (2 %)		

Reine Gartenfläche	ca. 200 m ²	(2 %)
--------------------	------------------------	-------

7325 m² (100 %)

Bestand

Die Ackerfläche und die versiegelten Flächen haben keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die Obstwiese und die schmalen Krautsäume entlang des Zauns zum Kindergarten und an der östlichen Gebietsgrenze besitzen eine mittlere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Planung

Die geplanten überbauten und versiegelten Flächen haben wiederum keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Zur Durchgrünung des Gebiets sind 10 % der Grundstücksfläche (im Bereich der Festsetzung von GRZ 0,3) mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Da dies i. d. R. entlang der Grundstücksgrenzen erfolgt, kann dadurch eine naturnahe Einfriedung der Gärten erzielt werden, die zumindest einigen Tierarten gewisse Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten bietet. Die Bedeutung dieser Gehölzflächen wird als mittel eingeschätzt. Die übrigen Gartenflächen besitzen für Tiere und Pflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Um den Verlust der Obstbäume auszugleichen werden entlang der Straße und für die größeren Gartengrundstücke Pflanzgebote für Einzelbäume (Laub- oder Obstbaum) festgesetzt (bei Einzelhäusern 1 Baum pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche).

=> Für die Tier- und Pflanzenwelt führt die Planung zu einer Abwertung von 455 m² Fläche mit mittlerer Bedeutung. Durch die Wohnbebauung wird Acker in überbaute Flächen und Gartenfläche umgewandelt. Da die Gartenfläche eine etwas höhere Bedeutung hat, als Ackerfläche, führt die Bebauung zu einer leichten Aufwertung von 1.825 m².

Die Abwertung kann durch die flächenmäßig deutlich größere Aufwertung kompensiert werden. Da auch der Verlust der Obstbäume ausgeglichen wird, erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Flora, Fauna und Biotopstrukturen.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch

Bestand:

Die Fläche liegt innerhalb bestehender Siedlungs- bzw. Sportflächen. Sie ist nur von den direkt angrenzenden Flächen und einer etwas weiter östlich liegenden, bebauten Hangfläche aus einsehbar. Im Norden besteht zwischen dem Plangebiet und der vorhandenen Straße eine Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen.

Planung

Die Planung sieht zweigeschossige Reihenhäuser und eingeschossige Einzelhäuser vor. Für die Durchgrünung sind Pflanzgebote für Sträucher und Einzelbäume vorgesehen. Am nördlichen Rand wird keine Pflanzfläche festgesetzt, da das Wohngebiet hier später erweitert werden soll.

=> Die Planung führt zu keiner erheblichen Veränderung für das Schutzgut Landschaftsbild. Bestehende Wegeverbindungen oder Erholungsflächen werden nicht tangiert.

FAZIT

Für die Schutzgüter, Klima, Flora, Fauna und Biotopstrukturen und Landschaftsbild liegen keine Eingriffe, aber auch keine Verbesserungen vor.

Das Schutzgut Boden wird durch die Zunahme von versiegelten und befestigten Flächen auf bis zu 4225 m² nachhaltig und erheblich beeinträchtigt, wodurch ein Eingriff entsteht.

Das Schutzgut Grundwasser wird durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und der Ableitung des Oberflächenwassers ebenfalls nachhaltig und erheblich beeinträchtigt. Es entsteht ein Eingriff.

Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**Ausgleichsfläche am Kirbach**

Ziel: Schaffung von Dauergrünland am Kirbach
Lage: Flurstücke 5576,5577, 5578, 5579, 5590 und 5592 Gem. Kleinsachsenheim
Bestand: still gelegter Acker, Wertstufe 1
Größe: 2.300 m²

Durchführung:

Erhalt des durch die Stilllegung entstandenen, artenarmen Grünlands.

Aushagerung der Fläche durch häufigere Mahd in den ersten Jahren (ca. 3-5 Jahre), keine Düngung, Abtransport des Mähgutes.

Beobachtung der Vegetationsentwicklung. Bei Entwicklung in Richtung einer artenreichen Frischwiese Verringerung der Mähgänge (siehe Pflegehinweise unten).

Hinweise für die Pflege:

Nach der Aushagerung Bewirtschaftung als 2-schürige Wiese, frühester Mähzeitpunkt: 15.6. Keine Düngung, Abtransport des Mähgutes.

Innerhalb eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens Entwicklung eines artenreichen Krautsaums durch abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre, keine Düngung.

Bewertung:

Schutzgut Boden: Aufwertung, da Störungen und Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bewirtschaftung (Umbruch, Dünge- und Spritzmittel entfallen und sich wieder ein natürliche Bodenstruktur entwickeln kann.

Schutzgut Wasser: Entlastung durch geringeren Nährstoffeintrag und geringere Bodenerosion

Schutzgut Klima: Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung und höhere Verdunstung

Schutzgut Flora, Fauna: Aufwertung einer ehem. Baumschulfläche durch Umwandlung in extensiv genutztes Grünland, Aufwertung des Ufervegetation des Kirbachs durch Schaffung eines Krautsaums am Gewässerrand. Aufwertung von Wertstufe 1 auf Wertstufe 2,5

Extensive Dachbegrünung

- Ziel: Schaffung belebter Bodenschichten und Herstellung thermophiler Pflanzengesellschaften, um flugfähigen Tieren solcher Standorte einen Lebensraum zu bieten.
- Lage: Sporthalle Kleinsachsenheim, beim Sportzentrum Löchgauer Straße / Besigheimer Weg (Flst. 2180 in Kleinsachsenheim)
- Größe: 600 m²

Durchführung:

Die Begrünung wurde als extensive Dachbegrünung bereits durchgeführt (Öko-Konto-Fläche). Auf einer vegetationsfreien Fläche wurde ein Wildkrautfläche der Wertstufe 2 geschaffen (Aufwertung um 1 Wertstufe).

Für die rechtliche Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Stadt Sachsenheim und dem Kreis Ludwigsburg geschlossen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die für das Plangebiet zur Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen werden überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenfläche verlegt. Anschlussmöglichkeiten an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Oberen Schulgartenstraße vorhanden. Somit wird eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt. Die Anlage von Zisternen wird empfohlen.

5. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca.	0,73 ha	
- bereits bestehende Verkehrsflächen ca.	0,03 ha	
<hr/>		
Bruttobauflächen	0,70 ha	= 100 %
Öffentliche Verkehrsflächen ca.	0,16 ha	= 21 %
Nettobauflächen (allgemeines Wohngebiet) ca.	0,55 ha	= 76 %
davon GRZ	0,4 = 0,25 ha	
	0,3 = 0,30 ha	

6. Gutachterliche Grundlagen der Planung

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (GOP) gefertigt. Die Ergebnisse werden in Form von Pflanzgeboten in den Rechtsplan übernommen.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es ist vorgesehen, dass zur Realisierung der Planung ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt wird. Die Stadt Sachsenheim wird hierzu mit den Grundstückseigentümern entsprechende Verhandlungen aufnehmen.

8. UVP

Gemäß UVPG vom 03.08.2001 ist aufgrund der geringen Gebietsgröße keine Umweltverträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

9. Kosten

Voraussichtlich werden ca. 60 – 70 € pro m² Erschließungskosten anfallen.

10. Planverwirklichung

Es ist davon auszugehen, dass das Bebauungsplanverfahren am Ende des Jahres 2003 durchgeführt wird. Mit dem Baubeginn der Erschließungsanlagen ist somit frühestens in der ersten Jahreshälfte des Jahres 2004 zu rechnen.