KREIS: LUDWIGSBURG

STADT: SACHSENHEIM

GEMARKUNG: KLEINSACHSENHEIM

KMB

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Birkenfeld, 1. Änderung“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Bietigheim-Bissingen, den 18.09.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung
Projekt: 3335

INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ... 3

2. Allgemeines ... 3

2.1 Anlass und Ziel der Planung ... 3

2.2 Landes- und Regionalplanung ... 3

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 3

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse ... 3

2.5 Rechtsverfahren ... 4

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation ... 4

3.1 Lage des Plangebiets ... 4

3.2 Eigentumsverhältnisse ... 4

3.3 Vorhandene Nutzung ... 4

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung ... 4

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ... 4

4. Planinhalt ... 4

4.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 4

4.2 Art der baulichen Nutzung ... 5

4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 5

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen ... 6

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze ... 6

4.6 Zahl der Wohneinheiten ... 7

4.7 Verkehrserschließung ... 7

4.8 Ver- und Entsorgung ... 8

4.9 Grünflächen ... 8

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 8

4.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen ... 9

4.12 Örtliche Bauvorschriften ... 9

5. Umweltbelange ... 10

5.1 Umweltbericht ... 10

5.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse ... 10

5.3 Tierökologisches Gutachten ... 10

5.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen ... 11

5.5 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung in Baden-Württemberg ... 11

5.6 Untersuchung der Schallimmissionen ... 11

5.7 Klimaschutz ... 12

6. Flächenbilanz ... 12

7. Nutzungsbilanz ... 12

8. Planverwirklichung ... 13

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgend abgegrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche – Flurstücks 689
- Im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg Flurstück 665 sowie Teilflächen der K1635 Flurstück 596/2 und 6473
- Im Süden durch die angrenzende Bebauung – Flurstücke 6415, 6414, 6411, 6408, 6407, 6406, 6405, 6368, 6344, 6343, 6342, 6341, 6338, 6335, 6334, 6331, 6328, 6327, 6324, 6321, 6320, 6317, 6314, 6313, 6310, 6345/1, 6345, 6309 und 610/1
- Im Westen durch Teilflächen der K1635 sowie der angrenzenden Bebauung – Flurstücke 596/2, 6851, 6838, 6837, 6855, 6821, 6820, 6819, 6818, 6817 und 6856

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenfeld“ ist die Anpassung einzelner Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen durch die bauliche Entwicklung im Plangebiet.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen insbesondere Ergänzungen zum Stellplatzschlüssel sowie Anpassungen der festgesetzten Bezugshöhen vorgenommen werden. Durch die Anpassung des Stellplatzschlüssels soll eine bedarfsgerechte Anzahl an Stellplätzen ermöglicht werden. Die Anpassung der Bezugshöhen dient der Optimierung der baulichen Einfügung und soll eine bessere Anpassung der Gebäude an die örtlichen Gegebenheiten ermöglichen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenfeld“ bleiben von der Änderung unberührt und gelten weiterhin fort.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverband Stuttgart, 2009, ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) ausgewiesen. Teilwiese liegen sie in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG). Durch die Vorangegangene Alternativenprüfung wurden mehrere Standorte abgeprüft. Aufgrund dieser wurde beschlossen das Gebiet Birkenfeld wegen des geringeren Konfliktpotentials zu entwickeln. Der dringend benötigte Wohnraum steht damit über den Belangen der Landwirtschaft und Landschaftsentwicklung.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Fortschreibung 2006-2021 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung, im Wege der Berichtigung, angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Plangebiets besteht Baurecht durch den Bebauungsplan „Birkenfeld“, mit Rechtskraft vom 02.06.2022.

Die oben beschriebenen geringen Eingriffe in bestehende Rechtsverhältnisse werden durch die neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

2.5 Rechtsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenfeld“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die Planung werden keine Vorhaben gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und ebenfalls keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Die Vorschriften über die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind ebenfalls nicht anzuwenden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteil Kleinsachsenheim der Stadt Sachsenheim. Südlich grenzt die Bietigheimer Straße an. Weiter südlich und im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauungen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, teilweise in kommunalem Eigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell durch den Bebauungsplan „Birkenfeld“ als Wohngebiet bebaut.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über einen neuen Kreisverkehr an der Bietigheimer Straße K1635 sichergestellt. Die Anbindung an bestehende landwirtschaftliche Wege wird von der Planung berücksichtigt.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Die Regenwasserrückhaltung wird im Plangebiet sichergestellt.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Birkenfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung des Plangebiets geschaffen werden. Ein wesentliches Ziel der Änderung ist dabei die Unterstützung

der Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum unter Berücksichtigung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes.

Für die den Bebauungsplan wird weiterhin ein Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit beibehalten, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren. Davon abweichend soll für geförderte Wohnungen bzw. Sozialwohnungen demgegenüber ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplatz je Wohneinheit möglich bleiben.

Die Anpassung der festgesetzten Bezugshöhen erfolgt zur Optimierung der baulichen Umsetzung. Hierdurch sollen die Festsetzungen an die vorgesehenen baulichen Anforderungen angepasst und eine städtebaulich und bautechnisch optimierte Umsetzung der zulässigen Bebauung ermöglicht werden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenfeld“ bleiben unverändert bestehen. Die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans wird durch die Änderung nicht verändert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Plangebiets werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung passt sich das Plangebiet der Umgebungsbebauung an.

Der Bebauungsplan soll vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerkbetriebe zugelassen. Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht erlaubt. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzung aufgrund der verursachenden Wirkung zur Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie eines erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich sind.

Durch die Art der Festsetzung wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung in der Schaffung von Wohnraum liegt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,4. Dies entspricht der Obergrenze der Bau- und Nutzungsverordnung.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von abweichenden Bauweisen festgelegt. Für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wird eine abweichende Bauweise offen mit Längenbeschränkung von 21 m bestimmt. Somit wird der Bau auch von großzügigen Doppel- oder Reihenhäusern in einer gemeinsamen Gesamtlänge bis 21 m ermöglicht. Für die Hausgruppen in Form von Kettenhäusern ist eine maximale Gesamtlänge von 68 m möglich. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wird die maximale Gebäudekubatur durch Breiten- und Längenbegrenzungen eingeschränkt, damit die Durchsicht innerhalb des Plangebiets gewährleistet ist. Die maximale Gebäudelänge beträgt 28 m und die Gebäudebreite 16 m. Die Hauptausrichtung der Gebäude erfolgt in Nord-Südausrichtung zugunsten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Durch diese Art der Höhengestaltung wird die Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Wohnbebauung, welche bisher den Ortsrand bildet, Rechnung getragen und berücksichtig. Innerhalb des Gebiets sollen die Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser überwiegend zweigeschossig ausgebildet werden. An dem neuen nördlichen Stadtrand werden die Gebäude, um einen abgestuften Übergang in die freie Landschaft zu schaffen, eingeschossig. Im Gebietszentrum stehen die dreigeschossigen Mehrfamiliengebäude.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ gemäß den Vorgaben der BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Wohngebäuden auch entsprechende Anlage zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garage, überdachten Stellplätzen und weitere Nebenanlagen auf privater Fläche realisiert werden. Zudem ist eine Überschreitung der GRZ im Bereich D bis zu einem Wert von 0,8 für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags. Dazwischenliegende Bezugshöhen sind für die Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen erfolgt.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten Maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen in Form von ein- bzw. zwei- und dreigeschossigen Baukörpern gelten unterschiedliche Höhenbegrenzungen. Diese Höhenfestsetzung lassen in den jeweiligen Obergeschossen eine entsprechende Kniestockgestaltung und damit verbunden eine sinnvolle Dachgeschossnutzung, auch für eine zweite Wohneinheit im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser zu. Die dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten können zusätzlich mit einem nichtanrechenbaren zurückgesetzten Dachgeschoss ausgebildet werden.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. In den jeweiligen Bauflächen werden zusammenhängende überbaubare Grundstückflächen ermöglicht. Dadurch wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte vom Bebauungsplan weitestgehend unabhängige Grundstückneubildung erfolgen kann.

Durch die bereits erwähnten Gebäudelängenbeschränkungen wird auf der anderen Seite jedoch sichergestellt, dass sich die maximal zulässigen Baukörperlängen an den jeweils angrenzenden Strukturen orientieren.

Neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch Ketten- und Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt wahlweise zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungskreuzen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden Richtungspfeile in Nord-Südausrichtung festgesetzt, damit keine langen Gebäudefronten in Ost-Westausrichtung entstehen und die dahinterliegende Bebauung beeinträchtigt.

4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Separate Garagenbaufenster wurden lediglich in einzelnen Randbereichen ergänzt, um dort auch eine Grenzbebauung von Garagen entlang der

benachbarten Grundstückgrenze zuzulassen. Durch die bereits oben beschriebenen zusammenhängenden Baufenster sind in den innenliegenden Quartiersbereichen jeweils Grenzgaragen entsprechend den Festsetzungen der LBO bereits möglich.

Zudem sind nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche in direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen möglich. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass auf den privaten Grundstückflächen eine ausreichende Zahl von privaten Stellplätzen realisierbar ist.

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden 2,0 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. (siehe zur Begründung unter 4.12.3).

Ausnahmsweise kann die Zahl der erforderlichen Stellplätze auf 1,0 Stellplatz je Wohneinheit reduziert werden, sofern dies der Errichtung von Sozialwohnungen oder geförderten Wohnungen gemäß den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) dient (siehe zur Begründung unter 4.12.3).

4.5.2 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

4.5.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen können als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis maximal 15 cbm überbautem Raum erlaubt.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Um Einfamilienhäuser auch Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu ermöglichen, werden für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser maximal zwei Wohneinheiten als Obergrenze festgelegt.

Im Bereich D, der Mehrfamilienhäuser, wird keine Obergrenze der Wohneinheiten festgesetzt. Damit wird eine flexible Unterteilung von möglichst vielen verschiedenen, kleinen wie auch großen, Wohnungen unter Einhaltung der festgeschriebenen Stellplätze ermöglicht.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße, die im Süden durch einen Kreisverkehr an die Bietigheimer Straße anbindet, erschlossen. Von der Ringstraße führen nördlich drei Stichstraßen, welche die nördliche Gebietshälfte erschließen. Entsprechend von Anregungen aus den Gremien werden zur Ermöglichung einer Osterweiterung Verkehrs- bzw. Verkehrsflächen ausgewiesen. Die bisherigen fußläufigen Verbindungen entfallen und werden im Bereich der beiden Verkehrsflächen als Verbindung zum östlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg realisiert. Später kann eine Straßenfläche die Verkehrsfläche ersetzten. Die Hauptzufahrt sowie die Ringstraße werden mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet. Die Stichstraßen sind als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgeführt. Die vorgegebenen Straßenbreiten, 5,50 - 5,80 m, lassen ein längsparken unter Beachtung der jeweiligen Grundstückszu- und -ausfahrten und der Einmündungsbereiche zu. Durch diese Straßenquerschnitte werden die notwendigen Restbreiten von 3,0 m deutlich auch bei größeren Fahrzeugen sichergestellt. Durch das Parken auf der Straße sowie Baumscheiben im Straßenraum wird der Verkehr beruhigt und bietet damit die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Das Längsparken soll ausschließlich auf markierten Längsparkflächen beschränkt werden.

Die Markierung erfolgt später unter Beachtung der privaten Zufahrten und möglichen Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Straßenraumgestaltung erfolgt nach Kenntnis der privaten Erschließung auf den im B-Plan festgesetzten Straßenflächen. Die Darstellung im B-Plan ist somit Richtlinie für die Ausführung. Weitere öffentliche Parkplätze sind nord-westlich des Kreisverkehrs vorgesehen.

Neben den fußläufigen Verbindungen innerhalb des Plangebiets auf und im Zusammenhang mit den Verkehrsanlagen folgt eine Vielzahl von Anbindungen zum einen zu den benachbarten Wohngebieten, zum anderen zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in die freie Natur und Landschaft.

Die bereits im westlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehene Fußwegverbindung von der Milanstraße wird durch die Wegeplanung berücksichtigt und weitergeführt.

In Richtung Süden wird über eine Rad-Gehweg-Verbindung die fuß- und radverkehrliche Anbindung Richtung Ortskern Kleinsachsenheim sowie in Richtung des südlichen angrenzenden Wohngebiets „Zimmererpfad“ vorgesehen. Westlich und östlich des Kreisverkehrs werden sichere Querungen der Bietigheimer Straße K1635 durch Anlage von Querungshilfen im Schutze des Verkehrskreisels vorgesehen. Die von der Stadt Sachsenheim vorgesehene beidseitige Rad-Gehweg-Verbindung entlang der K1635 in Richtung Ortsmitte wird innerhalb des Bebauungsplans aufgenommen und im Zuge des Baus der Erschließungsanlagen realisiert. Eine weitere Wegverbindung erfolgt zwischen dem neuen Standort der Bushaltestelle auf der K1635 in Fahrtrichtung Kleinsachsenheim und den beiden Baugebieten, entlang der westlichen Gebietsgrenze des Baugebiets Birkenfeld. Diese Wegeverbindung ist bereits bestehend und sichert die Anbindung zur bestehenden etwas weiter östliche gelegenen Busbucht.

Die Rad- und Gehwegverbindung entlang der Bietigheimer Straße wird beidseitig ausgebaut und führt nach dem Kreisverkehr Richtung Metterzimmern wieder auf den einseitigen Bestand. Die Radwegverbindung wird 3 m breit mit Sicherheitsstreifen ausgebaut.

Diese Maßnahme ist Bestandteil des verkehrlichen Gesamtkonzeptes uns soll im zeitlichen Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets realisiert werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets kann im Trennsystem mit Anschluss an bestehende Mischwasserleitungen für den Schmutzwasserbereich ermöglicht werden. Die Ableitung des Oberflächenwasser und Dachflächenwassers erfolgt gedrosselt über das im Plangebiet neu errichtete Regenrückhaltebecken mit Anschluss an eine bestehende Regenwasserableitung ins Mettertal. Diese Planung ist bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

4.9 Grünflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün innerhalb des Straßenraums festgesetzt. Des Weiteren wird ein Spielplatz ausgewiesen, der durch seine Lage nicht allein für das neue sondern auch für das westlich angrenzende Baugebiet angelegt wird.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der im Plangebiet und weitern Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglicher Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte.

4.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durch- und Eingrünung des Plangebiets. Zusätzlich tragen sie zur Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets bei. Darüber hinaus bieten sie Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern damit den Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Um wichtige bestehende Biotopstrukturen zu erhalten werden Pflanzbindungen für Einzelbäume und Heckenstrukturen entlang der K1635 ausgewiesen.

Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu begrünen. Außerdem sind unterirdische Bauteile zu überdecken. Mit dieser Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

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 ermöglich 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 Dachforme 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 Schleppgauben 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 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Die Erhöhung des Regelstellplatzschlüssels von 1,0 (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 2,0 dient dazu, den öffentlichen Straßenraum vom ruhenden Kfz-Verkehr freizuhalten und dadurch der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs Rechnung zu tragen. Erfahrungsgemäß liegt der Stellplatzbedarf gerade im ländlichen Bereich höher. Meistens leben zwei oder mehr Personen mit Fahrerlaubnis in einer Wohnung oder einem Haus, welche auch pro fahrberechtigte Person ein PKW besitzen.

Die Ausnahmemöglichkeit für geförderte Wohnungen und Sozialwohnungen dient zum einen der Kostenreduzierung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus. Andernfalls besteht die Gefahr, dass sozialer Wohnungsbau nicht realisiert wird. Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist ein

städtebaulicher Belang (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zudem weisen Investoren regelmäßig darauf hin, dass Bewohner von geförderten Wohnungen und Sozialwohnungen aufgrund der damit verbundenen Haltungskosten häufiger keinen Bedarf für zwei Stellplätze haben.

4.12.4 Weitere örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen werden weitere örtliche Bauvorschriften für den Bereich der Dacheindeckung, der Fassadegestaltung, der Abfallbehälter, der Einfriedungen sowie der Gestaltung von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen festgesetzt.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Umweltbericht

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet für das Schutzgut Boden.

Im Plangebiet entsteht für das Schutzgut Boden ein Defizit von -54.514 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von -54.514 BWE * 4 ÖP/BWE = -218.056 ÖP

Durch die Minimierungsmaßnahmen Dachbegrünung und Überdeckung baulicher Anlagen können 7.080 ÖP und 11.840 ÖP gewonnen werden

Für das Schutzgut Flora / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung zu einem Überschuss von 13.130 Biotopwertpunkten = -13.130 ÖP.

Durch die Planung kommt es zu einem Gesamtdefizit von:

-218.056 ÖP +7.080 ÖP +11.840 ÖP +13.130 ÖP = -186.006 ÖP

Es besteht ein Kompensationsdefizit von -186.006 ÖP.

Der Eingriff kann teilweise durch die Ausgleichsmaßnahme zur Anlage von Buntbrachen ausgeglichen werden.

Der restliche Ausgleich wird über die Ökokontomaßnahme Magerwiese Großholz kompensiert. Der Bebauungsplan ist damit rechnerisch ausgeglichen.

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 vorangegangen 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 Plan-gebietes.

Mit einer Verschlechterung der maßgeblichen Bestandteile der Natura-2000-Gebiete ist nicht zu rechen. 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.“

5.7 Klimaschutz

Gemäß § 13 Bundesklimaschutzgesetz (KSG) sind die Ziele und Zwecke nach §§ 1 und 3 KSG in der Abwägung zu berücksichtigen

Bis zum Jahr 2045 sollen die Treibhausgasemissionen so weit gemindert werden, dass Netto-Treibhausgasneutralität erreicht wird. Und ab 2050 negative Treibhausgasemissionen erreicht werden.

Unter Verweis auf Kapitel 4.5 Schutzgut Klima und Luft des Umweltberichts kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Freifläche, mit weniger bedeutender Klimaaktivität, überplant wird. Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerland bewirtschaftet, weswegen die Flächen kaum zur Frischluftentstehung beitragen. Die Freiflächen besitzen keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen und besitzen nur eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.

Gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) ist bei Neubau von Gebäuden ein Photovoltaikanlage auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche zu errichten. Somit besteht bereits die gesetzliche Grundlage zur Minimierung der Treibhausgasemissionen. Es wird damit sichergestellt, dass auch für Privatgebäude ein Beitrag zur Einsparung von Treibhausgasen durch erneuerbare Energien geleistet wird.

Zusätzlich wird mit der Ausweisung von Pflanzgeboten und zur Dachbegrünung Luftschadstoffe gefiltert und versiegelte, sich stark erhitzende, Flächen reduziert. Durch die Verdunstungskälte der zusätzlichen Vegetation wird ein Beitrag für das zukünftige innerstädtische Mikroklima geleistet.

Durch die Maßnahmen und der ohne hin nur geringen bestehenden Klimaaktivität wird mit keinen wesentlich neuen Treibhausgasemissionen gerechnet.

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
4 Mehrfamilienhäuser a 6 WE	ca. 24 WE
	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 2026 durchzuführen.