

Stadt Sachsenheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße“

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2026 und der Frist von bis zum 26.06.2026 um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Omnibusverkehr Spillmann GmbH, Bietigheim-Bissingen	19.05.26	Das Planungsgebiet weist bereits heute eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. Aus Sicht der Fa. Spillmann bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
2	Netze BW GmbH, Stuttgart	20.05.26	Hiervon sind wir seitens Gashochdruck nicht betroffen.	Kenntnisnahme
3	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart	21.05.26	Im Bereich der Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
4	Terranets bw GmbH, Stuttgart	29.05.26	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.

5	Abteilung Ressourcen und Logistik, Ludwigsburg	02.06.26	Die AVL hat zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine Einwände. Die Abfallentsorgung kann über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Straßen und Wendeflächen die nicht den Vorgaben der BG-Verkehr entsprechen, werden von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die gesetzliche Mindestabfahrbahnbreite muss eingehalten werden. Bitte achten Sie auf ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter. Grundsätzlich bitten wir, die „Hinweise und Anregungen der DGUV Information 214-033 (aktualisierte Fassung vom Mai 2012) der BG Verkehr“ zu beachten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
6	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	02.06.26	1. Geologie und bodenkundliche Grundlagen 1.1. Geologie Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Löss" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex. 1.2. Geochemie Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

1.3. Bodenkunde

Da im Rahmen des Planungsvorhabens ausschließlich Böden in Siedlungsflächen betroffen sind, liegen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der frei zugänglichen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten keine Informationen zu den Bodenverhältnissen vor. Soweit innerhalb des Plangebiets unversiegelte Böden betroffen sind, sollte berücksichtigt werden, dass diese trotz möglicher anthropogener Überprägung wichtige Bodenfunktionen entsprechend § 2 BBodSchG erfüllen.

Für Eingriffe in unversiegelte Böden ist daher gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 2 LBodSchAG auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Eine Bodenfunktionsbewertung kann nach dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ der LUBW (2010) erfolgen.

Kenntnisnahme

2. Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Kenntnisnahme

2.1. Ingenieurgeologie

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Berücksichtigung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen

		Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
		2.2. <u>Hydrologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.	Kenntnisnahme
		Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme
		2.3. <u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für	Kenntnisnahme

		Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis. 2.4. <u>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. 3. Landesbergdirektion 3.1. <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamtgebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	---

			Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	
7	Handwerkskammer Region Stuttgart	09.06.26	Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn	09.06.26	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: • Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende fachdienliche Hinweise zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Es wird entsprechend verfahren.

		Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich über einen der nachfolgenden Kontakte mit der Telekom in Verbindung setzen möchten: • Bauherren-Hotline, Rufnummer 0800 330 1903 • Bauherren-Service (für Eigentümer*Innen: Neuanschlüsse & Verlegungen von Hausanschlüssen) https://www.telekom.de/hilfe/bauherren Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen bzw. nur im erforderlichen Maße an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin zur Verfügung gestellt. Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.
--	--	---	--

9	Vodafone West GmbH, Düsseldorf	12.06.26	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme
---	--------------------------------	----------	---	----------------------

10	Verband Region Stuttgart	18.06.26	Der Planung stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.
11	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	18.06.26	Denkmalfachliche Belange werden hier wie folgt berührt: Bau- und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege, sowie der Städtebaulichen Denkmalpflege werden hier nicht erkennbar berührt.	Kenntnisnahme
			Archäologische Denkmalpflege: Das Plangebiet liegt entlang der nördlichen Plangrenze im Bereich des denkmalrelevanten Objekts - Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Großsachsenheim (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 108993025); Prüffall Ausweislich der ersten württembergischen Landesvermessung (NO 4301 v. 1832) geht die heutige Kirchhofstraße auf den historischen Etterweg zurück. Die Anlage einer Ortsbefestigung in dem Bereich kann auf die Verleihung von Stadtrechten im Jahr 1495 zurückgehen. Insbesondere durch erforderliche tiefgreifende Erdingriffe zur Anlage von Tiefgarage und Unterkellerung können meldepflichtige archäologische Befunde und Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Über die genaue Lage und Ausprägung liegen bislang jedoch keine genügenden Erkenntnisse vor.	Kenntnisnahme

		Aufgrund der nach aktuellem Kenntnisstand bislang nur randlich nachgewiesenen Belange können Bedenken daher unter ausdrücklichem Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 u. 27 DSchG zurückgestellt werden: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Demgegenüber haben die angeführten archäologischen Belange noch keine Berücksichtigung in den Planunterlagen gefunden (s. Textteil und Umweltbericht). Wir bitten daher im Hinblick auf eine hinreichende Berücksichtigung des Schutzguts der Kultur- und Sachgüter die vorgenannten Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege in die Planunterlagen zu übernehmen. Bitte informieren Sie uns über das Abwägungsergebnis. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de	Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bauungsplans aufgenommen Berücksichtigung Die Umweltbelange wurden entsprechend ergänzt. Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren. Kenntnisnahme
--	--	--	---

12	VVS Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH	22.06.26	Wir haben keine Einwände gegen die dargestellte Planung. In Verbindung mit dem (in einem separaten Verfahren) vorgesehenen barrierefreien Umbau der Haltestelle ist nicht nur die Erschließung des Plangebiets gesichert, sondern auch eine qualitativ hochwertige Infrastruktur gegeben.	Kenntnisnahme
13	Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	24.06.26	Raumordnung Aus raumordnerischer Sicht werden zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken geäußert. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Zwar liegt derzeit keine kommunale Starkregengefahrkarte für das Plangebiet vor. Dies schließt jedoch eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen nicht aus. Insbesondere im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI) weisen wir daher auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin. Wir empfehlen eine Auseinandersetzung der Planung mit diesen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Unter den Begriff des Hochwassers iSd. Anlage der BRPHV fallen neben den Überschwemmungen durch oberirdische Gewässer und durch Meerwasser auch Überschwemmungen durch Starkregenereignisse. Verbindliche Festsetzungen zum Schutz vor Starkregen sind in den Unterlagen (Textteil) zwar unter C7.1 mit der Pflicht zur Verwendung versickerungsaktiver Beläge enthalten. Insbesondere, weil von den Hochwasserereignissen sensible Menschengruppen betroffen sein können (im Vorhabengebiet ist die Errichtung eines Wohnhauses für betreutes Wohnen geplant), sollte geprüft werden, ob nicht noch ergänzende, ver-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals bebautes, teilweise bereits versiegeltes Grundstück. Die geplante Neubebauung führt zwar zu einer Veränderung des Versiegelungsgrads, jedoch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich zu bewerten. Durch folgende festgesetzten Maßnahmen können negative Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss minimiert werden: - Schaffung von teilversiegelten Belägen (wasserdurchlässige Beläge) anstelle vollversiegelter Flächen im Bereich der Stellplätze und Wege - Extensive Dachbegrünung zur Retention und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser - Erdüberdeckung von Tiefgaragenbereichen und Nebenanlagen zur Förderung der Versickerung - Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser

			bindliche Festsetzungen zum Schutz gegen Starkregen möglich und erforderlich sind. Hinweis: Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren. Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.
15	Zweckverband Besigheimer Wasserversorgungsgruppe (BWG)	19.06.26	Seitens des Zweckverbands Besigheimer Wasserversorgungsgruppe bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. <u>Bebauungsplan</u> Die Versorgung mit Trinkwasser ist zu prüfen und ein eventueller Mehrbedarf an Wasser bezüglich der lieferbaren Kapazitäten des Zweckverbands Besigheimer Wasserversorgungsgruppe abzustimmen. <u>Allgemein</u> Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht. Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten. <u>Nach DVGW-Arbeitsblatt, W 400-1, gilt Folgendes:</u> Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschos-
zahl der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1).
Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versor-
gungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der
Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbrau-
cher) nicht unterschritten wird.

Tabelle 1 – Versorgungsdrücke (SP)

	neue Netze bzw. signifikan- te Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar

Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Haus-
druckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke
vorzusehen. Bei geplanten Löschwasseranlagen müs-
sen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter
und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.
Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen wer-
den, steht bei normgerechter Bemessung und
Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Min-
destdruck von 1 bar an der ungünstigst gelegenen
Zapfstelle zur Verfügung.

			Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen. Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden. <u>Schlussbestimmung</u> Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen.	Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.
16	IHK Region Stuttgart	26.06.26	Vielen Dank für Ihre Informationen zum oben genannten Bebauungsplan. Uns liegt nichts vor, was Anregungen oder Bedenken zur Folge hätte.	Kenntnisnahme
17	Landratsamt Ludwigsburg	03.07.26	I. <u>Bauordnungsrecht</u> 1. Im zeichnerischen Teil ist ein Pflanzgebot für einen Einzelbaum (Pfg 1) im Ein- und Ausfahrtsbereich dargestellt, eine Verschiebung um bis zu 6,00 m gemäß Textteil C 9.1 ist bei Bebauung an der Baugrenze nahezu nicht möglich.	Kenntnisnahme Der dargestellte Pflanzstandort PFG 1 im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wurde im Rahmen der Planung bewusst so gewählt und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Gemäß Textteil C 9.1 kann der Standort in seiner Lage um bis zu 6,00 m verschoben werden, sofern die Anzahl der Bäume beibehalten wird. Diese Flexibilität ermöglicht es dem Vorhabenträger, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei Bedarf einen endgültigen Pflanzstandort zu wählen.

			2. Die Kennzeichnung L1 und L2 aus Ziffer C10 des Textteils könnten zur besseren Übersicht in den zeichnerischen Teil übernommen werden. Bis jetzt sind diese nur im VEP ersichtlich. II. <u>Naturschutz</u> 1. Artenschutz 1.1. Allgemein Der gesetzlich verankerte Artenschutz ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu beachten und hinreichend zu bearbeiten. Sollten Konflikte mit dem Planungsvorhaben zu erwarten sein, sind zumindest plausible Lösungsmöglichkeiten im Bebauungsplan aufzuzeigen. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind daher im Textteil vorzusehen. 2. Wiederherstellungsverordnung EU Die Untere Naturschutzbehörde weist auf Folgendes hin: • Gesetzliche Vorgabe: Gemäß Art. 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung (WVO) gilt bis Ende 2030 ein striktes Nettoverlust-Verbot für städtische Grünflächen und städtische Baumüberschirmung (Basisjahr 2024). Ab 2031 greift ein Steigerungsgebot. • Relevanz für die Abwägung: Die Gemeinde sollte im weiteren Verfahren prüfen, ob durch die Planung urbanes Grün verloren geht. Ein quantitativer Verlust muss zwingend innerhalb desselben städtischen Ökosystemgebiets ausgeglichen werden; ein reiner Ausgleich im ländlichen Raum reicht hierfür nicht mehr aus.	Kenntnisnahme Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Satzung, sodass die dort enthaltenen Kennzeichnungen rechtlich verbindlich sind. Eine zusätzliche Darstellung in der Planzeichnung ist daher nicht zwingend erforderlich. Kenntnisnahmen Die für den Artenschutz erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (V1–V4) sowie die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme als CEF-Maßnahme (M1, M2), sind bereits vollständig im Textteil unter C 7.3 und C 11 festgesetzt Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	--	--

			• Empfehlung für die Planung: Es wird empfohlen, eine kurze Grünflächen- und Baumkronenbilanz in den Umweltbericht aufzunehmen und ausgleichende Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Baumerhalt) im Bebauungsplan zu verankern, um die Abwägung rechtssicher zu gestalten (bereits enthalten). •	Kenntnisnahme
			3. Licht Für die Beleuchtung sind Leuchtmittel ohne ultraviolette (UV-) und infrarote (IR-) Strahlung und mit geringem Blaulichtanteil (Natriumdampf- und LED-Lampen) zu verwenden und verbindlich festzusetzen. Die Farbtemperatur sollte 2.700 Kelvin nicht überschreiten. Wellenlängen unter 540 nm sollten nicht eingesetzt werden. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Die Oberflächentemperatur sollte 60°C nicht überschreiten. Für eine bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtung sind Zeitschaltuhren, Dimmer und Bewegungsmelder einzusetzen. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass das Licht nur nach unten und nicht in die freie Landschaft oder in den Himmel/oberen Halbraum abstrahlt (Beleuchtung von oben nach unten). Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) der Schweizerischen Vogelwarte verwiesen: https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkmale	Berücksichtigung Ein entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen
			III. <u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> <u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz:</u> Im Zuge der Planung und Ausführung von Bauvorhaben wird die Durchführung objektbezogener	Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte

Baugrunderkundungen dringend empfohlen, um präzise und belastbare Daten zur geotechnischen Beschaffenheit des Baugrundes sowie zur hydrogeologischen Situation zu erlangen. Diese Erkenntnisse bilden die Grundlage für eine sichere und wirtschaftliche Bauwerksplanung und -ausführung.

Starkregen:

Die Stadt Sachsenheim erstellt derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollten im Bebauungsplan mitberücksichtigt werden. Auf die vorläufige Starkregengefahrenkarte für die Stadt Sachsenheim wird an dieser Stelle verwiesen. Demnach sind Teile der betreffenden Flächen von Überflutungen bei Starkregen betroffen. Es wird empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Mögliche Schutzmaßnahmen können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die ebenfalls im Internet abrufbar ist:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>.

um Prüfung und Berücksichtigung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren weitergeleitet.

Kenntnisnahme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals bebaut, teilweise bereits versiegeltes Grundstück. Die geplante Neubebauung führt zwar zu einer Veränderung des Versiegelungsgrads, jedoch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich zu bewerten.

Für das Stadtgebiet Sachsenheim liegt eine vorläufige Starkregengefahrenkarte vor. Diese weist für das Plangebiet bei extremen Abflussereignissen <ergänzen>

Es können negative Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch folgende festgesetzten Maßnahmen minimiert werden:

- Schaffung von teilversiegelten Belägen (wasserdurchlässige Beläge) anstelle vollversiegelter Flächen im Bereich der Stellplätze und Wege
- Extensive Dachbegrünung zur Retention und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser
- Erdüberdeckung von Tiefgaragenbereichen und Nebenanlagen zur Förderung der Versickerung
- Gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser

Die Erkenntnisse aus dem laufenden Starkregenrisikomanagementkonzept sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen

Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.05.2026 und der Frist von bis zum 19.06.2026 um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden wird im Folgenden berichtet:

	Nachbargemeinde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Stadtverwaltung Bönnigheim	19.05.26	Die Stadt Bönnigheim macht zu o.g. Bebauungsplanverfahren keine Bedenken und Anregungen geltend.	Kenntnisnahme
2	Gemeinde Pfaffenhofen	20.05.26	Unsere Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Kenntnisnahme
3	Stadt Markgröningen	21.05.26	Die Stadt Markgröningen sieht sich in ihren Belangen nicht berührt und verzichtet auf eine eventuelle erneute Beteiligung im Verfahren.	Kenntnisnahme
4	Stadt Maulbronn	22.05.26	Seitens der Stadt Maulbronn bestehen keine Einwände bzgl. des Vorhabens. Wir wünschen dem Projekt gutes Gelingen.	Kenntnisnahme
5	Stadt Bietigheim-Bissingen	21.06.26	Die Belange der Stadt Bietigheim-Bissingen sind von den Planungen nicht berührt.	Kenntnisnahme
6	Gemeinde Illingen	30.06.26	Die Gemeinde äußert keine Bedenken und Anregungen. Wir wünschen den Beteiligten ein zügiges Planungsverfahren und mit dem Projekt eine Bereicherung der städtischen Infrastruktur.	Kenntnisnahme
7	Gemeinde Freudental	30.06.26	Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben und kann Ihnen hierzu mitteilen, dass Freudentaler Belange nicht tangiert werden.	Kenntnisnahme

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Sachenheim
Stuttgart, den 03.07.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP