

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Sachsenheim



Darstellung der Umweltbelange

zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan

" Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße "

Auftraggeber:

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

Rotebühlstraße 169/1

70197 Stuttgart

Datum: 03.07.2026

Bearbeitung:



Dipl.-Ing. (FH) Jennifer Laier
Landschaftsarchitektin AKBW

• Moltkestraße 17 • 72072 Tübingen •
Tel: 0178-1975103 • Email: j.laier@mail.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
2	Schutzstatus	7
2.1	"Natura 2000"- Schutzgebiete	7
2.2	Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser	7
2.4	Artenschutz	8
3	Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung	9
3.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	9
3.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.....	9
3.3	Fläche und Boden.....	10
3.4	Wasser.....	11
3.5	Klima / Luft.....	11
3.6	Landschaft (Stadtbild / Erholung)	12
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	12
4	Maßnahmen	14
4.1	Artenschutz	14
4.2	Vermeidung und Verminderung.....	14
5	Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Vorhabensträgerin plant auf den Flurstücke Flst. 119/3, 2440 und 119/5 in Großsachsenheim einen freistehenden Gebäudekomplex mit insgesamt 29 Wohneinheiten für barrierefreies und betreutes Wohnen für ältere Menschen. Die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken an der Oberriexinger Straße stehen zur Disposition und entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an diese zentrale innerstädtische Lage.

Der bestehende rechtskräftige einfache Bebauungsplan setzt eine Verkehrsfläche an der Einmündung der Kirchhofstraße fest, so dass ein sinnvolles Baukonzept der Vorhabenssträgerin auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden kann.

Die Stadt Sachsenheim plant daher die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flst. 119/3, 2440 und 119/5 mit einer Flächengröße von ca. 0,17 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) und ohne Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Kompensationsverpflichtung). Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.



Abbildung 1 Lage des Vorhabens
(Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben liegt in Großsachsenheim an der Oberriexinger Straße, Einmündung Kirchhofstraße und umfasst eine Fläche von ca. 0,17 ha. Der westliche Bereich an der Oberriexinger Straße ist dabei vollständig durch einen zusammenhängenden Gebäudekomplex aus ehemaligem Gasthaus, Scheunengebäude und Wohnhaus bebaut. Im östlichen Teil befinden sich Nebengebäude sowie Garten- und Hofflächen mit mehreren Einzelbäumen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 2 m und von Osten nach Westen ca. 5 m ab.

Das Plangebiet ist von Quartieren mit unterschiedlicher Nutzung umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Kirchhofstraße, die im Plangebietsbereich nur als schmale Gasse ausgebildet ist. Nördlich der Kirchhofstraße liegt Wohnbebauung, nordwestlich liegt das Kleeblatt Pflegeheim. Östlich des Plangebiets grenzt an die Kirchhofstraße weitere Wohnbebauung an. Südlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Gemeinbedarfsflächen, die das Kulturhaus und verschiedene Schulen beinhalten. Westlich grenzt die Oberriexinger Straße als Hauptverkehrsstraße mit einer Bushaltestelle an. Westlich der Oberriexinger Straße befindet sich wiederum Wohnbebauung.



Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebiets
(Luftbild Bildflug 2024, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2.1 Ist-Zustand / Realnutzung

Das Plangebiet ist derzeit zu einem Anteil von knapp ca. 40 % versiegelt durch bestehende Gebäude (von Bauwerken bestandene Fläche, Biotoptyp 60.10). Dabei handelt es sich um einen zusammenhängenden und verschachtelten Gebäudekomplex aus ehemaligem Gasthaus (Nr.23), Scheunengebäude und ehemaligem Wohnhaus (Nr.25) und drei freistehende Nebengebäude, die als Lagerschuppen und Garage genutzt werden. Der geschlossene Gebäudekomplex ist jeweils zweigeschossig mit zusätzlichem Dachgeschoss unter einem Satteldach und wurde in der Vergangenheit mehrfach erweitert, um-, an und ausgebaut.

Die Freiflächen nehmen rund 60% des Plangebiets ein. Dabei ist der überwiegende Teil als Hoffläche mit Pflaster befestigt (ca. 35 % des Plangebiets, Gepflasterte Straße oder Platz, Biotoptyp 60.22). Ca. 25 % werden von unbefestigten Gartenflächen mit Zierrasen, einzelnen Ziersträuchern und Koniferen (Biotoptyp 60.60) sowie 7 Einzelbäumen (u.a. Kirsche, Kastanie, Eberesche, Einzelbaum auf geringwertigen Biotoptypen, Biotoptyp 45.30a) gebildet. Die Einzelbäume weisen Stammdurchmesser zwischen ca. 23 und 46 cm auf.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück des Kulturhauses stehen unmittelbar an der Flurstücksgrenze zwei Kirschbäume mit Stammdurchmessern bis ca. 55 cm, drei weitere Einzelbäume mit Stammdurchmessern zwischen 20 und 28 cm sowie verschiedene Sträucher, die teilweise mit dem Kronenbereich in das Plangebiet einragen.

Das Plangebiet ist nach Norden, Osten und Süden in unterschiedlicher Art eingefriedet, vorhanden sind einen Bretterzaun, einen Maschendrahtzaun sowie teilweise eine Mauer.

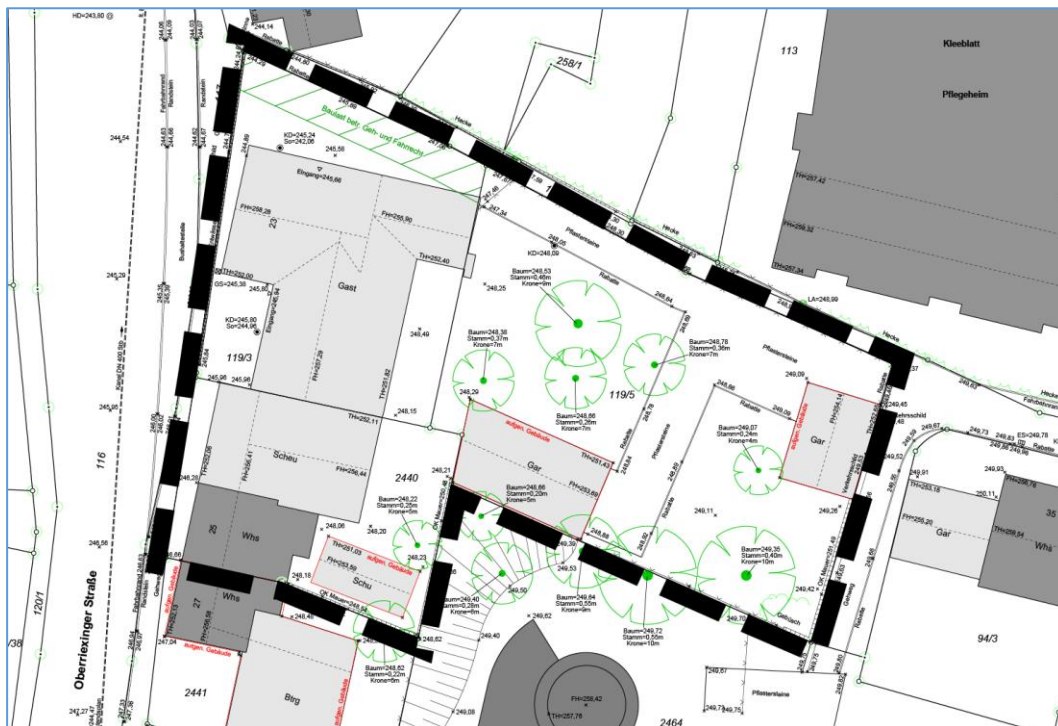


Abbildung 3 Geländeaufnahme des Plangebiets vom August 2025, Stöckl Vermessung GmbH

1.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes besteht der seit 17.08.1960 rechtskräftige einfache Bebauungsplan "Ortskern". Dieser setzt an der Einmündung der Kirchhofstraße in die Oberriexinger Straße eine Verkehrsfläche sowie eine geplante Baugrenze entlang der Oberriexinger Straße fest. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind Art und Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt.

1.2.3 Planung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die Planung eines verwinkelten Gebäudekörpers vor, der über eine Baugrenze festgesetzt ist. Der Baukörper schließt direkt an das südlich angrenzende Gebäude Oberriexinger Straße Nr. 27 an. Bei dem Baukörper handelt es sich um ein dreigeschossiges Gebäude mit zusätzlichem Hanggeschoss und Flachdach. Das Flachdach soll extensiv begrünt werden, die Substratstärke umfasst dabei mindestens 8 cm. Schräg aufgeständerte Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Offene Stellplätze, Tiefgaragen und weitere Nebenanlagen wie Fahrradständer, Müllauffstellflächen, Trafostationen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den jeweils dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Die Erdüberdeckung für Tiefgaragen ist mit mindestens 60 cm festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Oberriexinger Straße aus. Mit Ausnahme der Tiefgaragenerschließung werden die Zufahrten und Wege mit versickerungsaktiven Belägen hergestellt.

An der Oberriexinger Straße ist die Neupflanzung von vier Einzelbäumen vorgesehen, weitere 5 Einzelbäume werden entlang der Kirchhofstraße gepflanzt.

Durch das Vorhaben sind ca. 58% der Flächen in Plangebiet durch den Baukörper bebaut, davon werden ca. 9 % vollversiegelt und bis zu ca. 49 % mit Dachbegrünung versehen. Weitere 17% sind werden durch Nebenanlagen wie Zuwegungen (13%) und Tiefgarage (4%) versiegelt, teilversiegelt oder versiegelt und begrünt. Ca. 25 % verbleiben als echte Freifläche.

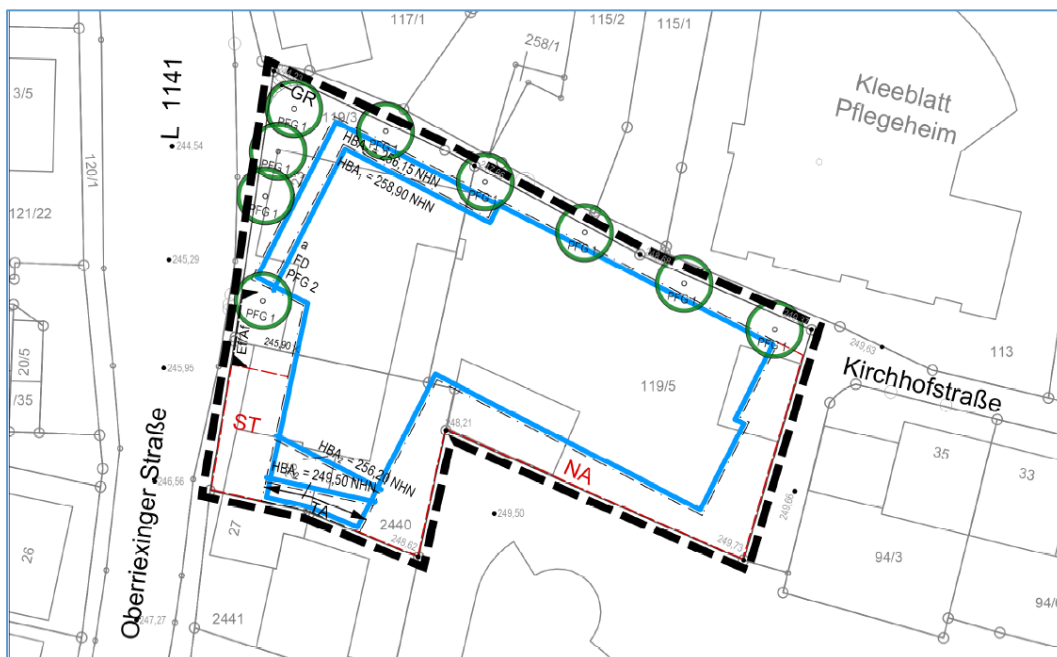


Abbildung 4 Bebauungsplanentwurf ARP vom 03.07.2026 (unmaßstäblich)

1.2.4 Zusammenfassung wesentlicher Nutzungsänderungen

Durch das Vorhaben bleibt der Anteil der unversiegelten Freiflächen gegenüber der Realnutzung unverändert bei ca. 25%. Der Baumbestand im Plangebiet entfällt anlagebedingt vollständig (7 Einzelbäume). Auch auf dem südlich angrenzenden Flurstück 2464 (Oberriexinger Straße Nr. 29, Kulturhaus) entfallen anlagebedingt 3 Einzelbäume, die mit dem Kronenbereich in das geplante Bauwerk einragen. Die Bäume auf dem Nachbargrundstück werden dort ersetzt (3 Neupflanzungen). Im Plangebiet ist die Neupflanzung von 9 Einzelbäumen vorgesehen, davon 4 entlang der Oberriexinger Straße und 5 entlang der Kirchhofstraße.

Die durch Gebäude bestandenen Flächen nehmen durch das Vorhaben um ca. 18% zu (von 40% auf 58%). Durch die Dachbegrünung verringert sich jedoch der vollversiegelte Flächenanteil im Plangebiet auf insgesamt 9% und umfasst somit ca. 31% weniger vollversiegelte Flächen als in der Realnutzung.

Tabelle 1 Übersicht Flächenversiegelung und Bäume Realnutzung und Planung (überschlägig)

	Realnutzung	Planung
Vollversiegelt (Gebäude)	40%	9%
Bebaut und begrünt		53% (49% + 4%)
Teilversiegelt	35%	13%
Unversiegelte Freifläche	25%	25%
Bäume im Plangebiet	7	9 (Neu)
Bäume unmittelbar angrenzend	5	5 (2 Erhalt, 3 Neu)

2 Schutzstatus

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor.

Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Gewässerlandschaften sowie Generalwildwege liegen nicht vor.

Eine Baumschutzsatzung für das Gebiet der Stadt Sachsenheim liegt nicht vor.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Hochwassergefährdete Bereiche, Geotope, o.ä.) liegen im Plangebiet nicht vor.

Starkregenereignisse werden beim Schutzgut Wasser (vgl. Kap. 3.4) berücksichtigt.

2.4 Artenschutz

Durch das Büro Werkgruppe Gruen, Bad Liebenzell wurden im April 2023 eine Übersichtsbegehung Artenschutz, eine Habitatpotentialanalyse sowie Gebäudebegehungen für das Vorhaben durchgeführt.

In Bezug auf europäische **Vogelarten** wurden bei der Übersichtsbegehung 11 Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld nachgewiesen, davon drei Arten (Amsel, Hausrotschwanz und Ringeltaube) mit Brutverdacht im Plangebiet. Die acht weiteren Arten brüten im weiteren Umfeld und nutzen das Plangebiet teilweise lediglich als Nahrungshabitat. Nach Erkenntnissen der Habitatpotentialanalyse wird das Plangebiet von ubiquitären Busch- und Baumfreibrütern sowie Gebäudebrütern genutzt. Bäume mit Baumhöhlen wurden nicht festgestellt. Im offenen Dachstuhl des Garagengebäudes im östlichen Plangebiet wurde jeweils ein Nest des Hausrotschwanzes und der Amsel festgestellt. An und in den Hauptgebäuden der Oberriexinger Straße 23 und 25 sowie an und in den weiteren Nebengebäuden wurden keine geeigneten Habitatstrukturen für Fortpflanzungsstätten für Vögel festgestellt. Das Vorkommen streng geschützter Brutvogelarten und Vogelarten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebiets kann ausgeschlossen werden.

In Bezug auf **Fledermäuse** ergaben sich bei der Übersichtsbegehung keine Anhaltspunkte (u.a. Kots Spuren, Verfärbungen an Hangplätzen) für eine Nutzung der vorhandenen Gebäude durch Fledermäuse. Die beiden Gewölbekeller in den Hauptgebäuden der Oberriexinger Straße 23 und 25 besitzen keinerlei Einflugmöglichkeiten. Das Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 23 ist zur Wohnnutzung ausgebaut. Lediglich der Dachstuhl des Gebäudes Nr. 25 weist einige wenige Einflugöffnungen an der Fassade und am Dach auf. Allerdings weist der Dachstuhl ungeeignete Bedingungen u.a. durch eine niedrige Raumhöhe, helle Lichtverhältnisse und eine zeitweise Besiedlung durch den Steinmarder auf. Auch die Nebengebäude weisen ungeeignete Bedingungen durch nach oben offene oder niedrige und durch den Marder besiedelte Dachstühle auf. Bäume mit Baumhöhlen oder geeigneten Spalten wurden nicht festgestellt. Das Vorkommen von Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Eine zeitweise Nutzung durch einzelne Tiere als Tagesquartier wird als unwahrscheinlich betrachtet, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für **weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen** ergaben sich keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen bzw. eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar
- Abriss von Bauwerken (Gebäude, Nebengebäude) nur im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar. Falls der Abbruch außerhalb dieser Zeiträume stattfinden muss, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Schutz der nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen
- Anbringung von 3 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz (Typ Schwegler Halbhöhle 2HW) an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang vor Abriss der Bestandsgebäude

(CEF-Maßnahme). Für eine fachlich korrekte Ausführung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Für die Nistkästen ist eine Unterhaltungspflege vorzusehen.

- Anbringung von 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 26) an den neu geplanten Gebäuden im Plangebiet

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

3 Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet ist bisher mit einem Gebäudekomplex aus ehemaligem Gasthaus (Nr.23), Scheunengebäude und ehemaligem Wohnhaus (Nr. 25) sowie Nebengebäude (Lager, Garage) bestanden. Durch die Lage unmittelbar an der als Hauptverkehrsachse genutzten Oberriexinger Straße (L1141) und der beidseitigen Bushaltestelle besteht eine Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Kulturhaus Sachsenheim, das Pflegeheim Kleeblatt, die Kraichertschule und weitere Wohnbebauung.

Zur Abschätzung der Lärmwirkung des Straßenverkehrs auf das Plangebiet hat das Büro Stahl+WeißPartGmbH im Januar 2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Für die Ermittlung der Lärmeinwirkungen wurden für die Oberriexinger Straße ein DTV von 9287 Kfz für das Prognosejahr 2041 angenommen. Zudem wurden die Lärmeinwirkungen durch an- und abfahrende Busse des ÖPNV an den Haltestellen berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der am Gebäude anliegenden Außenlärmpegel, besonders den nächtlichen Beurteilungspegeln über 49 dB vor Schlafräumen, an der Westseite und am westlichen Teil der Nordseite, teilweise Fenster und Außenluftdurchlässe mit erhöhtem Schallschutz notwendig werden.

Von der geplanten Wohnnutzung sind keine Lärmemissionen zu erwarten. Während der Bauphase können die angrenzenden Siedlungsbereiche kurzzeitig durch Immissionen beeinträchtigt werden.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei den in der Realnutzung vorkommenden Biotopstrukturen im Plangebiet handelt es sich um Biotoptypen von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Gebäude und Hofflächen, versiegelte und teilversiegelte Flächen) und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Garten mit Zierrasen und Ziergehölzen, Koniferen). Bei den vorhandenen Einzelbäumen handelt es sich vorwiegend um Gehölze mittleren Alters. In der Realnutzung sind 75% des Plangebiets versiegelt oder teilversiegelt.

Das Plangebiet wird von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Durch das Büro Werkgruppe Gruen, Bad Liebenzell wurden im April 2023 eine Übersichtsbegehung Artenschutz, eine Habitatpotentialanalyse sowie Gebäudebegehungen für das Vorhaben durchgeführt. Die Gehölze im Garten dienen ubiquitären Busch- und Baumfreibrütern als Lebensraum. Im offenen Dachstuhl des Garagengebäudes im östlichen Plangebiet wurde jeweils ein Nest des Hausrotschwanzes und der Amsel festgestellt. Fledermäuse könnten potentiell Gebäudeteile als Tagesquartier nutzen.

Durch das Vorhaben werden die bestehenden Gebäude und Nebengebäude abgebrochen und die vorhandenen Vegetationsstrukturen entfernt. Der Baumbestand im Plangebiet entfällt anlagebedingt vollständig (7 Einzelbäume). Auch auf dem südlich angrenzenden Flurstück 2464 (Oberriexinger Straße Nr. 29, Kulturhaus) entfallen anlagebedingt 3 Einzelbäume, die mit dem Kronenbereich in das geplante Bauwerk einragen.

Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung von Vögeln zu vermeiden, darf die Baufeldräumung (Entfernung der Vegetation) nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden. Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, dürfen die Gebäude nur zwischen Anfang November und Ende Februar abgebrochen werden, bei Abbruch zwischen April und Oktober muss eine ökologische Baubegleitung eingerichtet werden.

Um einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebüsch- und baumbewohnenden Vogelarten zu vermeiden, sind die nicht vorhabensbedingt in Anspruch Gehölzbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Um einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Hausrotschwanz zu vermeiden, sind vor Abriss der Gebäude drei Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang an Bestandsgebäuden anzubringen. An den neu geplanten Gebäuden sind zusätzlich drei Nistkästen (Einbausteine) anzubringen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden durch Begrünung der Freianlagen, Flachdächer und Tiefgaragen sowie durch die Pflanzung von Einzelbäumen neue Lebensräume für ubiquitäre Arten geschaffen. Der Anteil der begrünten Flächen, einschließlich Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung ist dabei deutlich höher als in der Realnutzung (vorher 25%, nachher fast 78%). Die entfallenden 10 Einzelbäumen werden durch die Neupflanzung von 12 Einzelbäumen ersetzt.

3.3 Fläche und Boden

Ziel des Vorhabens ist die Nutzung innerstädtischer Flächen und somit die Vermeidung von Zersiedelung im Außenbereich. Durch Nutzung von zum Teil schon versiegelten und teilversiegelten Flächen kann die Flächenversiegelung vermindert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Sachsenheim und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind in der Realnutzung derzeit zu etwa 75% versiegelt oder teilversiegelt. Die übrigen Böden sind durch anthropogene Nutzungen bereits verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur geringe Funktionen auf.

Durch das Vorhaben werden zunächst bis zu 75% der Fläche bebaut und versiegelt, einschließlich der Errichtung einer Tiefgarage. Durch Teilversiegelung von Flächen, Dachbegrünung, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage) sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden jedoch vermindert werden können. Der Anteil der vollversiegelten Flächen wird gegenüber der Realnutzung um 31 % verringert. Der Anteil der unversiegelten Flächen bleibt unverändert.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Für das Gebiet der Stadt Sachsenheim liegt keine kommunale Starkregengefahrenkarte vor.

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Einheit "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" dargestellt, überlagert von einer Deckschicht aus Lösssediment. Die Durchlässigkeit wird als sehr gering bis fehlend eingestuft.

Durch das Vorhaben kommt es zunächst zu einer Versiegelung von Flächen von insgesamt ca. 75%. Durch Maßnahmen wie Teilversiegelung von Flächen, Dachbegrünung (geplantes Retentionsgründach) und ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage) können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert werden. Das überschüssige Niederschlagswasser wird auf dem Baugrundstück zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt. Der Anteil der vollversiegelten Flächen wird gegenüber der Realnutzung um ca. 31 % verringert. Der Anteil der unversiegelten Flächen bleibt unverändert.

3.5 Klima / Luft

In der landesweiten Klimaanalyse der LUBW (Planungshinweise) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Wirkraum der Kategorie 2 eingestuft (vgl. Abb. 6). Die thermische Belastung im Sommer und der damit verbundene Handlungsbedarf für die hitzebedingte Gesundheitsgefährdung während mindestens 5 Wochen im Jahr ist vergleichsweise hoch (Abb. 5).

Durch die bestehende Versiegelung und Bebauung im Plangebiet bestehen kleinklimatisch bereits höhere Durchschnittstemperaturen, geringere Luftfeuchtigkeit und niedrigere Windgeschwindigkeiten. Die bestehenden Gehölzbestände tragen als klimaaktive Flächen zur Filterung von Luftschadstoffen sowie zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang bei.

Durch die Nutzungsänderung gehen die bioaktiven Gehölzstrukturen im Plangebiet nur vorübergehend verloren. Durch Neupflanzung von Einzelbäumen werden diese nach Abschluss der Bauarbeiten wiederhergestellt. Durch Reduzierung der vollversiegelten Flächen gegenüber der Realnutzung sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen können kleinklimatische Verbesserungen gegenüber der Realnutzung erzielt werden.

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

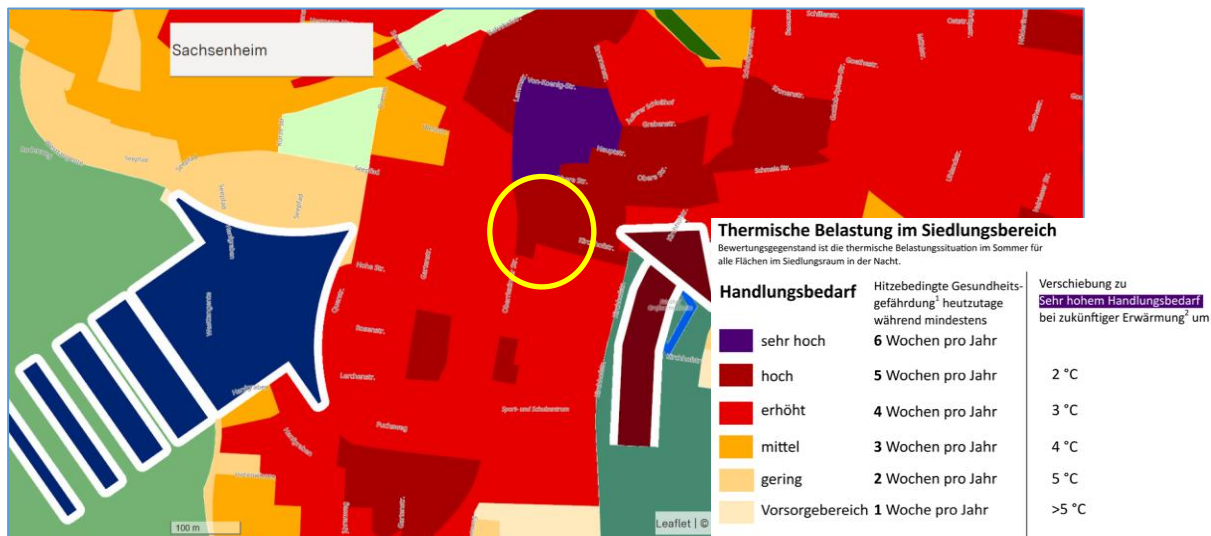


Abbildung 5: Planungshinweiskarte im Bereich Sachsenheim der landesweiten Klimaanalyse der LUBW

3.6 Landschaft (Stadtbild / Erholung)

Das Plangebiet liegt am südlichen Zentrumsrand von Großsachsenheim unmittelbar an der Oberriexinger Straße als zentrale Erschließungsstraße zum Stadtkern. Die nähere baulichen Umgebung ist insgesamt eher heterogen und besteht aus Quartieren mit unterschiedlicher Nutzung. Die Gebäude verfügen meist über ein bis zwei Vollgeschosse und Satteldach, südlich des Plangebiets verfügen die Gebäude meist über ein Flachdach. Das Plangebiet selbst ist im östlichen Teil mit mehreren Einzelbäumen durchgrünt. Das Gelände fällt nach Westen und Norden hin ab.

Ziel des Vorhabens ist es, eine angemessene Umnutzung und Nachverdichtung im zentrumsnahen Bereich von Sachsenheim zu ermöglichen. Zudem soll durch eine qualitätsvolle Neubebauung die zentrale Straßenachse in Richtung Stadtkern aufgewertet werden. Der Vorhabens- und Erschließungsplan der Vorhabensträgerin sieht die Errichtung eines verwinkelten Gebäudekörpers mit begrüntem Flachdach vor. Durch Hanggeschosse wird das Gebäude in das anstehende Gelände eingebettet. Durch die parallele Ausrichtung zur Kirchhofstraße wird die Wegebeziehung zum östlich gelegenen städtischen Friedhof betont. Entlang der Oberriexinger Straße und der Kirchhofstraße ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Die Außenanlagen verbleiben als gärtnerisch begrünte Freiflächen.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 25 ist ein Mobilfunkmast installiert.

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.

Aufgrund der nach aktuellem Kenntnisstand bislang nur randlich nachgewiesenen Belange können Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege unter ausdrücklichem Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 u. 27 DSchG im Bebauungsplan zurückgestellt werden.

Für das Plangebiet sind ansonsten keine weiteren Hinweise auf das Vorliegen von Kultur- oder sonstiger Sachgüter bekannt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

4 Maßnahmen

4.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgelegt.

- Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar
- Abriss von Bauwerken (Gebäude, Nebengebäude) nur im Zeitraum zwischen dem 01. November und dem 28. Februar. Falls der Abbruch außerhalb dieser Zeiträume stattfinden muss, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Schutz der nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen
- Anbringung von 3 Nisthöhlen für den Hausrotschwanz (Typ Schwegler Halbhöhle 2HW) an Gebäuden im räumlichen Zusammenhang vor Abriss der Bestandsgebäude (CEF-Maßnahme). Für eine fachlich korrekte Ausführung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Für die Nistkästen ist eine Unterhaltungspflege vorzusehen.
- Anbringung von 3 Nistkästen für den Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Nist- und Einbaustein Typ 26) an den neu geplanten Gebäuden im Plangebiet

4.2 Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage und Begrünung nicht bebauter Bereiche
- Begrünung von Flachdächern
- Neupflanzung von Bäumen, Ersatz entfallender Bäume
- Erhalt angrenzender Gehölzbestände
- Fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial
- Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser
- Maßnahmen zum Lärmschutz

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARP-ArchitektenPartnerschaft Stuttgart Gbr (2026): Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberriexinger Straße/ Kirchhofstraße ", Stand 03.07.2026
- [2] Geoportal Baden-Württemberg (2026): Digitaler Luftbildatlas, Online im Internet: <https://www.geoportal-bw.de>, Informationsstand 16.02.2026
- [3] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2026): Kartenviewer, Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 16.02.2025
- [4] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2026): Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 16.02.2026
- [5] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2026): Daten- und Kartendienst: Geobasisdaten, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 13.02.2026
- [6] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2026): Daten- und Kartendienst: Natur und Landschaft, Lärm Wasser, Starkregen, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 13.02.2026
- [7] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW, Kompetenzzentrum Klimawandel (2026): Klimaatlas Baden-Württemberg, Online im Internet: <https://www.klimaatlas-bw.de/>, Datendownload Landesweite Klimaanalyse, Informationsstand 17.02.2026
- [8] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2009
- [9] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2016): Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Karlsruhe März 2016
- [10] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005, aktualisiert durch Prof. Dr. C. Küpfer, Stand Mai 2016
- [11] Landkreis Ludwigsburg (2026): Bebauungspläne im Landkreis Ludwigsburg, Online im Internet: https://karo.landkreis-ludwigsburg.de/weboffice_buerger/synserver?client=core&project=LRALB_BPL, Informationsstand 16.02.2026
- [12] Stahl+Weiß PartGmbH (2026): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pommer - betreute Wohnungen mit Tiefgarage“, Oberriexinger Straße 23, 71739 Sachsenheim, Stand Januar 2026
- [13] Werkgruppe Gruen (2023): Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotentialanalyse sowie Gebäudebegehungen zum Bebauungsplan „Oberriexinger Straße / Kirchhofstraße“ in Großsachsenheim, Stand April 2023