

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: KLEINSACHSENHEIM

KMB



ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Erweiterung Sportgelände – Pumptrack“

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Bietigheim-Bissingen, den 26.01.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung
Projekt: 2419



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 2173
- im Osten durch die Teilflächen der Flurstücke 2176 und 2178.
- im Süden durch die Flurstücke 2197, 2196 und 2202 sowie Teilflächen des Flurstücks 2205/1
- im Westen durch die Löchgauer Strasse sowie den angrenzenden Gehweg auf dem Flurstück 1753 sowie Teilflächen des Flurstücks 1753/3

Maßgebend für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Hauptsächlich von der Planung betroffen ist das Flurstück 2176. Bei den Flächen handelt es sich um den Garten eines landwirtschaftlichen Gebäudes. Die Fläche befindet sich zwischen den ausgewiesenen Sportflächen des Bebauungsplans „2. Sportplatz, Kleinsachsenheim“ im Norden des Plangebiets und ebenfalls sportlich genutzten Flächen im Süden des Plangebiets.

Durch die Ausweisung des oben genannten Bereichs hat die Stadt Sachsenheim die Möglichkeit, eine zusammenhängende Grünfläche für die Freizeit- und Sportnutzung auszuweisen und somit die beiden getrennten Sportbereichsteile nutzungsrechtlich und baurechtlich weiter zusammenzufügen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans für Freizeitnutzung ist von öffentlichem Interesse.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan des Verband Region Stuttgart ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs als sonstige Flächen eingetragen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ enthalten.

Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans bestehen derzeit keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Aufstellung des Bebauungsplans knüpft somit an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Der Bebauungsplan umfasst Flächen von insgesamt ca. 0,17 ha. Damit liegt die Fläche deutlich unter der maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB 20.000 m² nicht überschreiten darf.



Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete, in denen ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im vorgesehenen Plangebiet liegt die Bebauungsplanfläche deutlich unter der Grenze für ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Textteil beschrieben.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der bebauten Gemarkungsfläche von Kleinsachsenheim. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, welche als Garten und Hühnergehege genutzt werden. Die Flächen befinden sich zwischen zwei Sportplatzbereichen und liegen östlich angrenzend zur Löchgauer Straße L1141.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Sachsenheim.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet wird als Garten und kleines Hühnergehege eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens genutzt.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung erfolgt von Westen über den Anschluss an die Landesstrasse L1141 (Löchgauer Straße). Darüber hinaus befindet sich östlich in ca. 50 m Entfernung fußläufig ein Parkplatz, welcher über den Besigheimer Weg erschlossen ist.

Ebenfalls ist das Plangebiet gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplan für den Landkreis Ludwigsburg mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Bushaltestellen befinden sich in der Neuweilerstraße, der Großsachsenheimer Straße und der Bietigheimer Straße.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Einrichtungen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den benachbarten öffentlichen Sportflächen vorhanden.

4. PLANHINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das Plangebiet wird ein Pumptrack geplant. Durch die öffentliche Grünfläche zwischen den bestehenden Sportflächen rücken die Nutzungen näher aneinander. Somit wird durch den Bebauungsplan ein Beitrag für das Ziel einer ganzheitlichen, geschlossenen Anlage für den sportlichen Betrieb in Kleinsachsenheim geleistet.



Das Plangebiet wird westlich durch den bestehenden Anschluss an die Löchgauer Straße verkehrlich erschlossen. Von Osten kann das Plangebiet fußläufig und mit dem Fahrrad erreicht werden. Im Plangebiet werden Fahrradbügel zum Abschließen der Fahrräder errichtet.

Wenn möglich soll die vorhandene Vegetation im Plangebiet erhalten werden, wofür im Plangebiet auch Pflanzbindungen festgesetzt werden.

Da der Bebauungsplan an bestehende Sportflächen angrenzt, werden im Plangebiet ebenfalls Anlagen für Sport- und Spielflächen ausgewiesen. Somit ist bei eventuell späterer Änderung der Nutzung keine erneute Änderung des Bebauungsplans notwendig.

4.2 Erschließung des Plangebiets

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende verkehrliche Anbindung an die Landesstrasse L1141 sichergestellt.

Die verkehrliche Funktion im Bereich der Löchgauer Straße bleibt erhalten. Um dies zu gewährleisten, wird entlang des Radweges östlich der Löchgauer Straße ein Zufahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass eine Zufahrt zu den Flächen ausschließlich über den bereits vorhandenen Verkehrsanschluss im Südwesten des Plangebiets erfolgt.

Um den Betrieb und Baumaßnahmen an der Landesstraße innerhalb des Verknüpfungsbereichs, der die freie Strecke mit dem Erschließungsbereich verbindet, sicher stellen zu können, ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße L1141 einzuhalten. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 4 fanden zum Anbauabstand gemäß §22 Straßengesetz (StG) statt.

4.2.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets kann über bereits vorhandene Entwässerungseinrichtungen innerhalb der südlich angrenzenden Sportfläche bzw. über Entwässerungsanlagen in den umliegenden öffentlichen Straßennetzen sichergestellt werden. Die Entwässerung des Regenwassers ist über eine Mulden- oder Flächenversickerung zu realisieren.

4.2.3 Versorgungseinrichtungen

Alle zur Versorgung des Plangebiets notwendigen Versorgungseinrichtungen sind sowohl innerhalb der öffentlich angrenzenden Verkehrsanlagen als auch im Bereich der südlich angrenzenden Sportfläche bereits vorhanden.

Somit ist durch Ergänzung dieser Netze eine ordnungsgemäße Versorgung sichergestellt.

4.3 Öffentliche Grünfläche

Da es sich um öffentliche Grünfläche für Sportanlagen handelt, sind entsprechende zweckgebundene bauliche Anlagen, Sport- und Spielflächen, ein Pumptrack sowie Parkierungs- bzw. Stellplatzflächen zulässig.

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

Zum Schutz, der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird, die Festsetzung zur Nutzung von ökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht, die die Tiere damit anlocken könnte.

4.5 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sowie zu besserer Eingrünung sind neben Pflanzbindungen für Einzelbäume weitere Pflanzgebote für hochstämmige Laubbäume vorgesehen.



Entlang der West- und Ostgrenze befinden sich Flächen für Strauchpflanzungen als Abgrenzung und Sichtschutz.

5. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

5.1 Umweltbelange

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter betrachtet.

5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden als Garten genutzt. Für die Flächen liegen keine Bodenklassen vor. Die angrenzenden Ackerflächen haben die Bodenklasse L 3 LÖ 76/80 und sind damit sehr hochwertige Parabraunerden aus Löss und Lösslehm. Vorbelastungen durch Versiegelung bestehen in den Randbereichen durch die Verkehrsflächen.

Für die angrenzenden Ackerböden ergibt sich die Bewertung aus den Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe von 3,67 Bodenwerteinheiten. Analog kann der Bodenwert auch für das Plangebiet herangezogen werden. Mit Umsetzung der Planung werden derzeit unversiegelte Böden, teilweise versiegelt und modelliert. Es ergeben sich Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen wird der Eingriff in Teilen minimiert. Im Wesentlichen bleibt der Eingriff bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von mittlerer Bedeutung. Aufgrund der überwiegend verbleibenden Grünflächen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Ebenfalls ist die Entwässerung des Regenwassers über eine Mulden- oder Flächenversickerung zu realisieren. Diese Regenwasserabführung wird damit umweltgerecht und nachhaltig gestaltet.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt in einem Stadtrandklimatop mit wesentlicher Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind sowie Störungen der lokalen Windsysteme.

Aufgrund der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet zu erwarten.

Schutzgut Flora/Fauna:

Im Plangebiet befinden sich Gartenflächen und ein kleines Hühnergehege. Nördlich grenzen Ackerflächen an und östlich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof. Im Garten befinden sich eine Vogelkirsche und weitere Obstbäume, welche noch keine großen Baumhöhlen besitzen. Alle übrigen Biotopstrukturen sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Mit Umsetzung der Planung entstehen Verluste für die bestehenden Biotopstrukturen. Durch die festgesetzten Pflanzgebote und -bindungen werden die Eingriffe minimiert. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Flora.



Für den Teilbereich Fauna siehe Ziffer 5.2.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Aufgrund der vierseitigen Umbauung besitzt das Landschaftsbild keine hohe Wertigkeit. Daher ergeben sich bei einer Nutzungsänderung keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen keine erholungswirksamen Strukturen.

Durch die Planung einer Sportgeländeerweiterung bzw. eines Pumptracks ergeben sich für die Erholung Aufwertungen für das Plangebiet. Es entsteht durch den Bebauungsplan somit eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

5.1.3 Fazit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Bebauung der Flächen ergeben sich **Eingriffe** in die Schutzgüter **Boden** und **Flora / Fauna**.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung Bioplan hat mit Datum vom 29.09.2025, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet vorgelegt. Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis:

„Fledermäuse: Einzelne Tagesquartiere in den Bäumen mit Höhlen sind nicht vollständig auszuschließen, daher wurden entsprechende Maßnahmen definiert. Gebäudequartiere sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Brutvögel: Für Brutvögel wurden geeignete Maßnahmen definiert.

Reptilien: Innerhalb des Plangebiets konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Maßnahmen für Reptilien sind nicht notwendig.

Holzbewohnende Käfer: Bäume mit relevanten Höhlen werden im Zuge der Planung erhalten und vor baubedingten Schädigungen geschützt. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

Großer Feuerfalter: Ein Vorkommen des Großen Feuerfalters konnte nicht festgestellt werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.“

6. FLÄCHENBILANZ

Bruttobaulandfläche des Plangebiets	ca. 0,17 ha	100 %
davon		
- öffentliche Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,03 ha	18 %
- öffentliche Grünfläche der Sportanlage	ca. 0,14 ha	82 %

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2026 durchzuführen.

