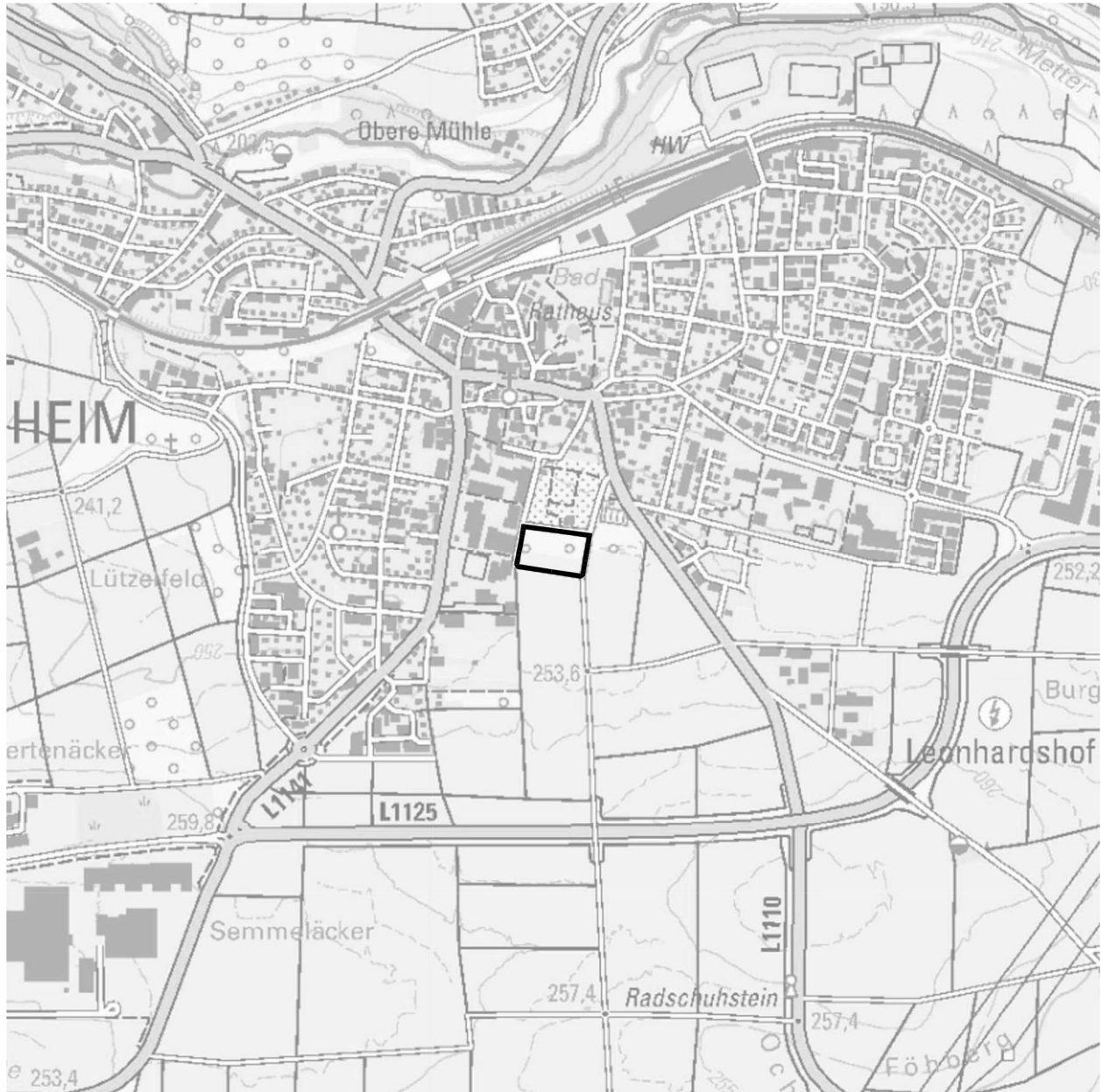




Bebauungsplan
„Schule und Sportzentrum, 3. Erweiterung“
in Großsachsenheim

Begründung
mit Umweltbericht

Vorentwurf | 02.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Anlass der Planung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsrecht	4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	4
3.2 Angrenzende Bebauungspläne	4
3.3 Gewählte Verfahrensart	4
4. Bestand	4
5. Städtebauliches Konzept	6
5.1 Strukturplan für den Bereich westlich der Bissinger Straße	6
5.2 Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule	7
5.3 Städtebauliche Grundidee für den Bebauungsplan	7
6. Übergeordnete Planungen	7
6.1 Regionalplan	7
6.2 Flächennutzungsplan	8
7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
7.1 Natura 2000-Gebiete	9
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	9
7.3 Landschaftsschutzgebiete	9
7.4 Biotop	9
7.4.1 Gesetzlich geschützte Biotop	9
7.4.2 Biotopverbund	9
7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz	10
7.5.1 Offene Gewässer	10
7.5.2 Wasserschutzgebiete	10
7.6 Hochwasserschutz	10
7.7 Denkmalschutz	10
7.8 Nutzungsbeschränkungen	10
7.9 Altlasten und Kampfmittel	10
7.10 Immissionsschutz	10
7.11 Artenschutz	10
Umweltprüfung	11
1. Rechtliche Grundlagen	11
2. Zielsetzung und Kurzbeschreibung der Planung	11
3. Untersuchungsgebiet und -umfang	11
4. Räumliche Vorgaben	12
4.1 Naturräumliche Gegebenheiten	12
4.2 Potenzielle natürliche Vegetation	12
5. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	12
5.1 Schutzgut Mensch	13
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.3 Schutzgut Boden	14
5.4 Schutzgut Wasser	15
5.5 Schutzgut Klima und Luft	15
5.6 Schutzgut Landschaft	16
5.7 Schutzgut Fläche	16
5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
5.9 Sonstige Auswirkungen	17
5.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)	17

5.11	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17
6.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
6.2	Schutzgut Boden	19
7.	Maßnahmenkonzeption	20
8.	Zusätzliche Angaben	20
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
9.1	Quellenangaben	20
	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften	21
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1	Art der baulichen Nutzung	21
1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	21
1.4	Bauweise	21
1.5	Zufahrten	22
1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
1.7	Pflanzgebote	23
2.	Örtliche Bauvorschriften	23
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
2.2	Einfriedungen	23
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	23

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung
- Anlagen (- werden im weiteren Verfahren ergänzt -)

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Anlass der Planung

Bereits seit mehreren Jahrzehnten hat sich der Bereich zwischen der Oberriexinger Straße und dem Friedhof als Schulstandort in Großsachsenheim etabliert. Begonnen mit der heutigen Kraichertschule wurde das Schulzentrum sukzessive nach Süden erweitert und zu einem Schul-, Sport- und Freizeitzentrum mit mehreren Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Jugendhaus und einem Hallenbad fortentwickelt.

Mit dem Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum“ wurde Anfang der 1970er Jahre die planungsrechtliche Grundlage zur Fortentwicklung des damals zu großen Teilen noch unbebauten Areals gelegt. Dabei wurde der Bereich des heutigen Schulzentrums als Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Schulanlage - festgesetzt. Weiterhin beinhaltete der Bebauungsplan den damals schon bestehenden Friedhof, an den sich südlich ein Parkplatz sowie eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport angeschlossen hat. Später tatsächlich umgesetzt wurde jedoch nur Teile der Gemeinbedarfsfläche. Die Kirchhofstraße sowie, in deren Verlängerung, der Feldweg Flurstück 114 grenzen das Schulzentrum heute Richtung Osten ab.

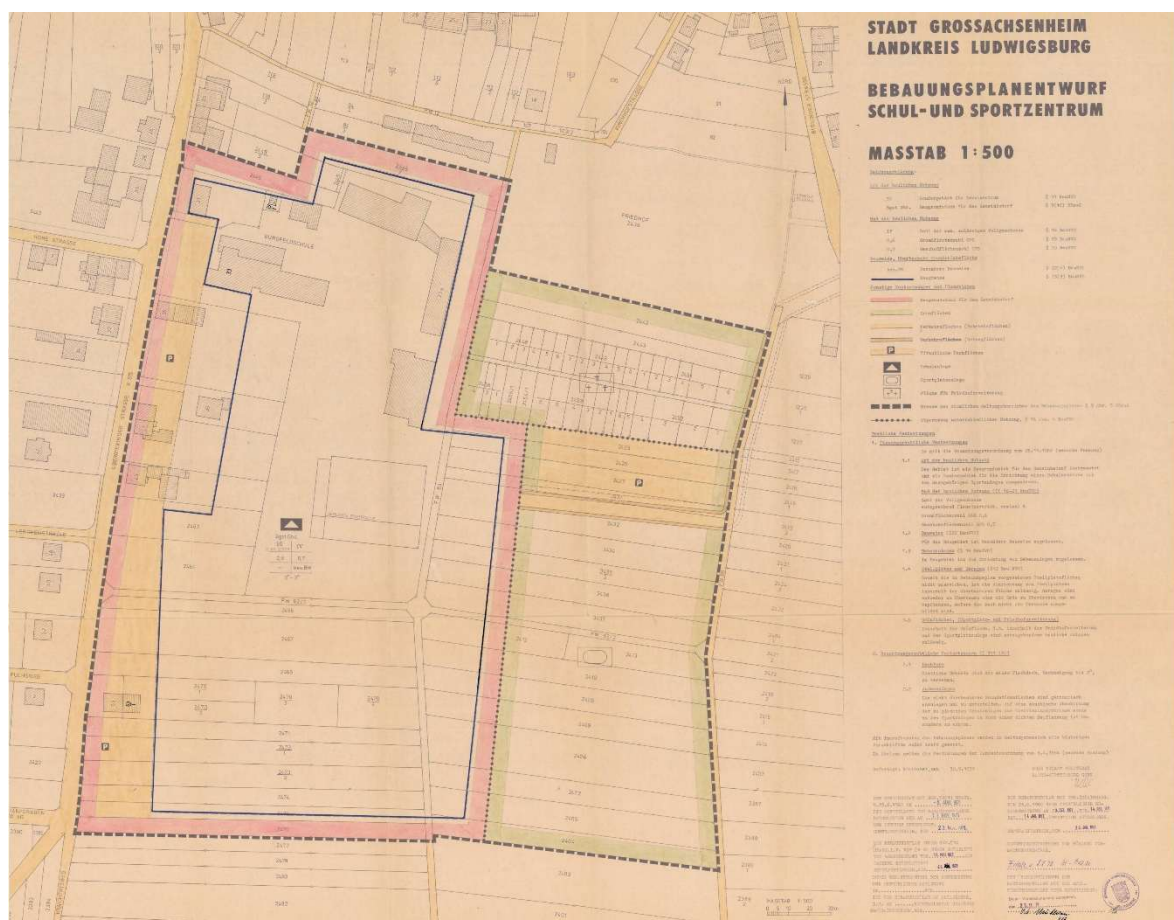


Bild 1: Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum“, 1972

Es ist Ziel der Stadtentwicklung, Sachsenheim auch in Zukunft als bedeutenden und attraktiven Schulstandort zu festigen und fortzuentwickeln. Hierfür wurden in der Vergangenheit stetige Umbauten an Bestandsgebäuden, aber auch neue Einrichtungen realisiert. Die planungsrechtliche Grundlage bildeten hierfür der bestehende Bebauungsplan mit Änderungen und Erweiterungen.

Aktuell ist eine weitere Erweiterung der im nördlichen Bereich des Schulzentrums befindlichen Gemeinschaftsschule vorgesehen. Da diese innerhalb des bestehenden Areals aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden kann, soll die südlich an den bestehenden Friedhof angrenzende Fläche miteinbezogen werden. Zwar war diese Fläche ursprünglich für eine Erweiterung des Friedhofs vorgesehen, aufgrund veränderter Bestattungswünsche mit verstärkter

Urnenbeisetzung wird hierfür jedoch keine Notwendigkeit mehr gesehen. Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung für diesen Bereich daher bereits von Friedhofserweiterungsfläche in Gemeinbedarfsfläche verändert.

Für die Erweiterung der Gemeinschaftsschule wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der grundlegende mögliche Gebäudeanordnungen untersucht wurden. Eine Festlegung auf eine Variante oder eine konkretisierte Gebäudeplanung liegen jedoch noch nicht vor.

Auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes wäre eine Erweiterung der Gemeinschaftsschule nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund soll eine Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich südlich des Friedhofs vorgenommen werden. Zielsetzung ist die Schaffung eines möglichst flexiblen städtebaulichen Rahmens, um eine übermäßige Beschränkung der Erweiterungsplanung zu vermeiden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Großsachsenheim in direkter Angrenzung an das bestehende Schulzentrum und den Friedhof. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 2426, 2427, 2431, 2432, 2434, 2435/2, 2436, 2437 und 2438 sowie teilumfänglich das Flurstück 2381 (Feldweg). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,21 ha.



Bild 2: Ausschnitt ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle Kartengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0)

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schul- und Sportzentrum“. Dieser setzt jedoch nur am westlichen Rand Baufläche fest, so dass Vorhaben nur in diesem Bereich genehmigt werden könnten.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

An den Änderungsbereich grenzen folgende Bebauungspläne an:

- Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“ von 1972 – festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schulanlagen
- Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 1. Erweiterung“ von 2012 – festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche

3.3 Gewählte Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich damit nicht als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Dennoch ist für die vorliegende Bebauungsplanung aus den folgenden Gründen das Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

- Mit der vorliegenden Planung werden Flächen überplant, welche im rechtsgültigen Bebauungsplan als Parkplatz und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen festgesetzt sind. Damit sind die Grundzüge der Planung betroffen und der Bebauungsplan kann im Umkehrschluss zu § 13 Abs. 1 BauGB nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.
- Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ Der Geltungsbereich grenzt zwar im Westen an das bestehende Schulzentrum an, mit dem Friedhof im Norden und landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten besteht jedoch kein baulicher Zusammenhang. Die o.g. Anforderungen sind damit nicht gegeben, es handelt sich um keine Maßnahme der Innenentwicklung. Somit kann der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Bebauungspläne im Regelverfahren sind mit einer Umweltprüfung sowie einer zweistufigen Beteiligung verbunden. Für die im Zuge der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist jedoch nicht der Bestand, sondern der - gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan - zulässige Zustand maßgebend.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Großsachsenheim in direkter Angrenzung zum bestehenden Schulzentrum im Westen sowie dem Friedhof im Norden. Das Gebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, auf Teilabschnitten der Flächen bestehen Gehölzbestände sowie eine Versorgungsstation. Eingefasst wird die Fläche im Norden durch die Kirchhofstraße, welche als Hauptzufahrt zum Friedhof fungiert, im Westen durch einen asphaltierten Weg sowie im Süden und Osten durch Feldwege.

Die Topografie der Fläche ist gering ausgeprägt. In Nord-Süd-Richtung ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 0,5 m, in Ost-West-Richtung von ca. 1 m. Das Höhenniveau der Fläche bewegt sich im Mittel auf ca. 253,50 m ü. NN.

Westlich des Plangebietes besteht das Schul- und Sportzentrum mit verschiedenen Gebäuden und Einrichtungen. Hier sind u. a. verschiedene Schulen, das Hallenbad, eine Sporthalle, Sportanlagen sowie Anlagen zur Kinderbetreuung angesiedelt. Im Norden schließt sich der Friedhof Großsachsenheim an, welcher als aufgelockerte Parkanlage mit einzelnen Gebäuden ausgebildet ist. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an. Langfristig beabsichtigt die Stadt in diesem Bereich eine weitergehende bauliche Entwicklung.

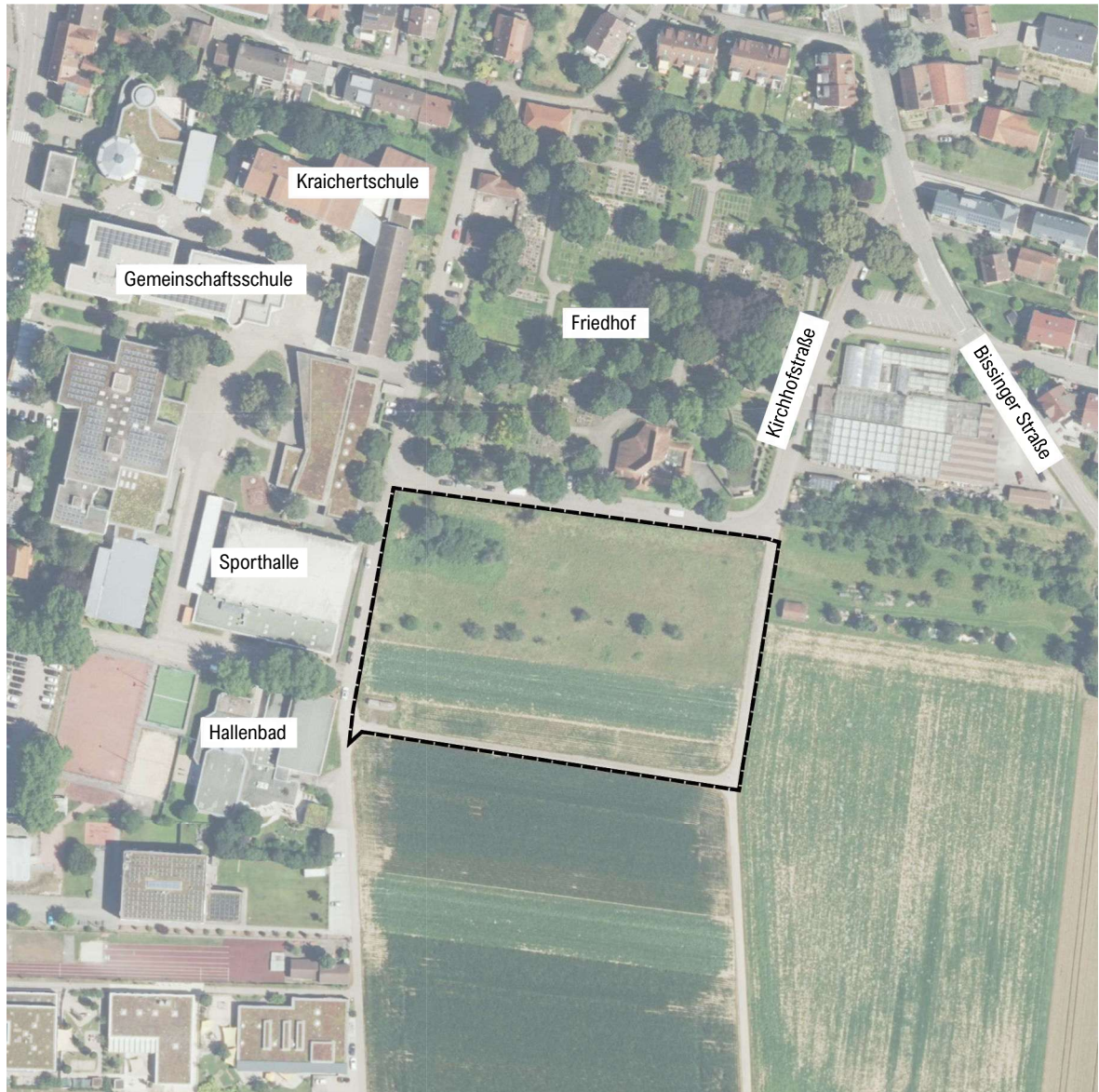


Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

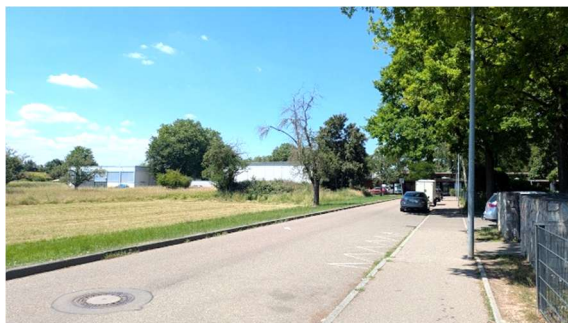


Bild 4: Blick Richtung Südwesten entlang Kirchhofstraße



Bild 5: Blick Richtung Nordosten



Bild 6: Blick auf angrenzendes Schul- und Sportzentrum



Bild 7: Blick von Südosten auf Plangebiet

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Strukturplan für den Bereich westlich der Bissinger Straße

Der südliche Ortsrand von Großsachsenheim stellt einen wichtigen Bereich für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Als Grundlage für Planungen in diesem Bereich dient ein Strukturplan in seiner Urfassung von 2019, welcher jedoch stetig angepasst werden soll. Dieser Plan sieht eine größere Wohnbauentwicklung zwischen Bissinger Straße im Osten und Schulzentrum im Westen vor. Weiterhin wird eine Erweiterung des Schul- und Sportzentrums berücksichtigt. Die zentrale Erschließung dieses Bereiches soll über einen neuen Kreisverkehr an der Bissinger Straße erfolgen.

Zwar liegt die Planung für diesen Bereich derzeit lediglich als „Flächenlayout“ vor, dennoch soll bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die großräumigere Konzeption bereits mitberücksichtigt werden. Von Bedeutung ist dabei insbesondere die „Querspange“ von der Bissinger Straße, welche ggf. bis in das vorliegende Plangebiet geführt werden kann.

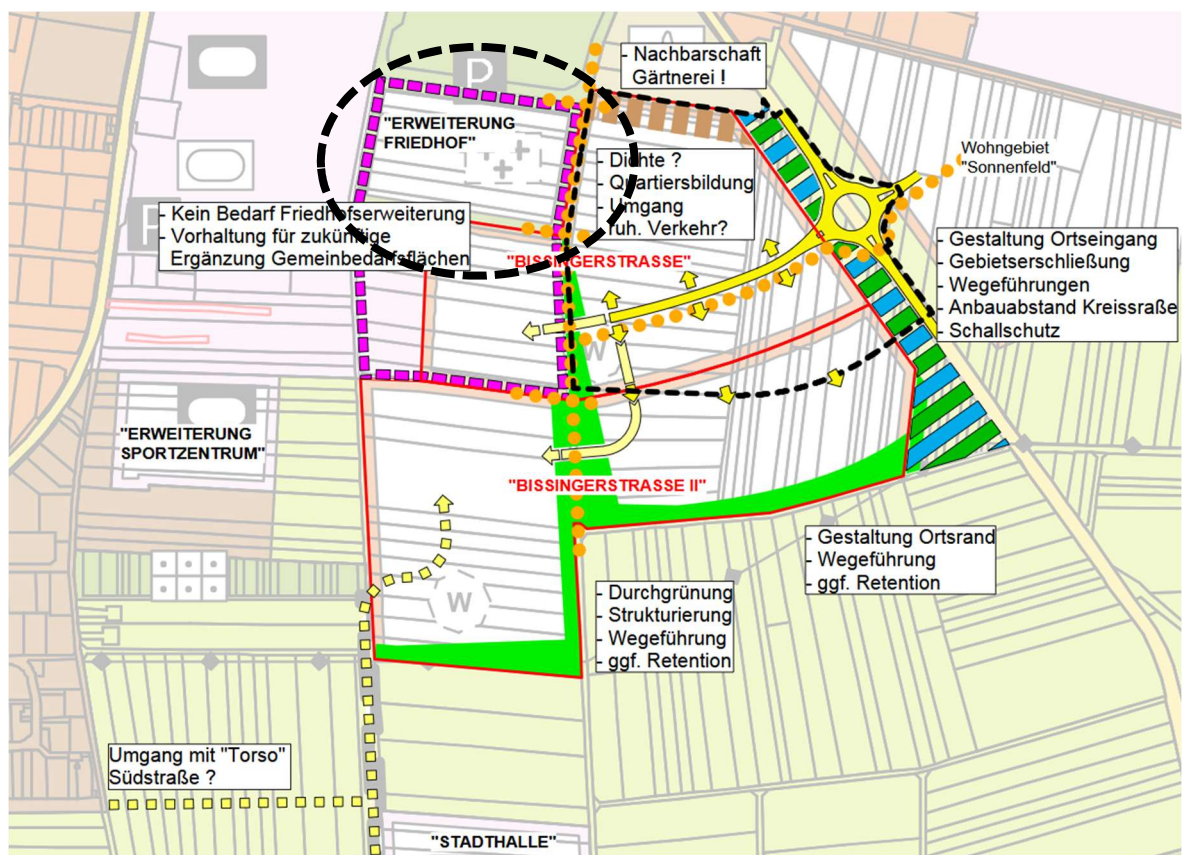


Bild 8: Strukturplan für den Bereich westlich der Bissinger Straße mit Plangebiet (Quelle: Stadt Sachsenheim)

5.2 Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule

Für die erforderliche Erweiterung der Gemeinschaftsschule wurde eine Machbarkeitsstudie durch noma Architekten, Bietigheim-Bissingen erstellt. Auf Grundlage eines festgelegten Raumprogramms wurden unterschiedliche Baukonzepte erarbeitet und bewertet. Die Geschossflächen der Varianten betragen 2.000 bis 2.500 m². Alle Gebäudevarianten wurden dabei im nordwestlichen Bereich des Plangebietes platziert, so dass auf den angrenzenden Flächen weitere bauliche Möglichkeiten eingeräumt werden.

Eine abschließende Festlegung auf eine der vorausgewählten Varianten fand bewusst nicht statt. Vielmehr sollte mit der Machbarkeitsstudie das Raumprogramm ermittelt und eine grundsätzliche Umsetzbarkeit nachgewiesen werden.

5.3 Städtebauliche Grundidee für den Bebauungsplan

Die o.g. Machbarkeitsstudie bildet zwar eine Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes, aufgrund der bisher nicht erfolgten Festlegung des Entwurfs soll der Bebauungsplan einen weiten städtebaulichen Rahmen schaffen, um im weiteren Auswahlverfahren eine große Flexibilität einzuräumen. Durch das übliche Auswahlverfahren bei großen öffentlichen Bauvorhaben ist davon auszugehen, dass eine hohe architektonische Qualität auch ohne enge Vorgaben eines Bebauungsplanes gewährleistet ist.

Innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls die Anlage eines Parkplatzes für die Schule wie auch für Friedhofbesucher vorgesehen. Da sich die Lage des Parkplatzes jedoch aus dem Entwurf für die Schulerweiterung ableitet, soll auf eine flächenhafte Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden.

Konkretere Vorüberlegungen fanden bezüglich der verkehrlichen Erschließung statt. Es ist Wunsch der Stadt, die Kirchhofstraße südlich und westlich des Friedhofs zu entlasten. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan der Ausbau des östlichen, von der Kirchhofstraße abzweigenden Feldweges vorgesehen werden. Ein weiterer Ausbau ist an der Südgrenze vorzusehen. Diese Straße kann später bis zur Bissinger Straße verlängert werden und damit ein Teilstück der „Querspange“ bilden.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Sachsenheim ist in der Strukturkarte zum Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft. Der Versorgungsauftrag und die Bereitstellung von ausreichendem Bildungs- und Freizeitangeboten wird damit unterstrichen.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet zu großen Teilen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt. Damit werden Flächen mit Böden, die eine besondere Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, besonders ausgewiesen. Es handelt sich um einen Grundsatz der Regionalplanung. Plansatz 3.2.2 hierzu lautet: „In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Vorbehaltsgebiet in einer „Insellage“ zwischen bestehender Siedlungsstruktur und geplanter Bebauung. Diese resultiert maßgeblich aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan, der das Plangebiet zum Teil als Grünfläche festgesetzt hat. Eine relevante Bedeutung für die Landwirtschaft ist bei Umsetzung der im Regionalplan dargestellten baulichen Entwicklung am südlichen Ortsrand nicht zu erkennen.

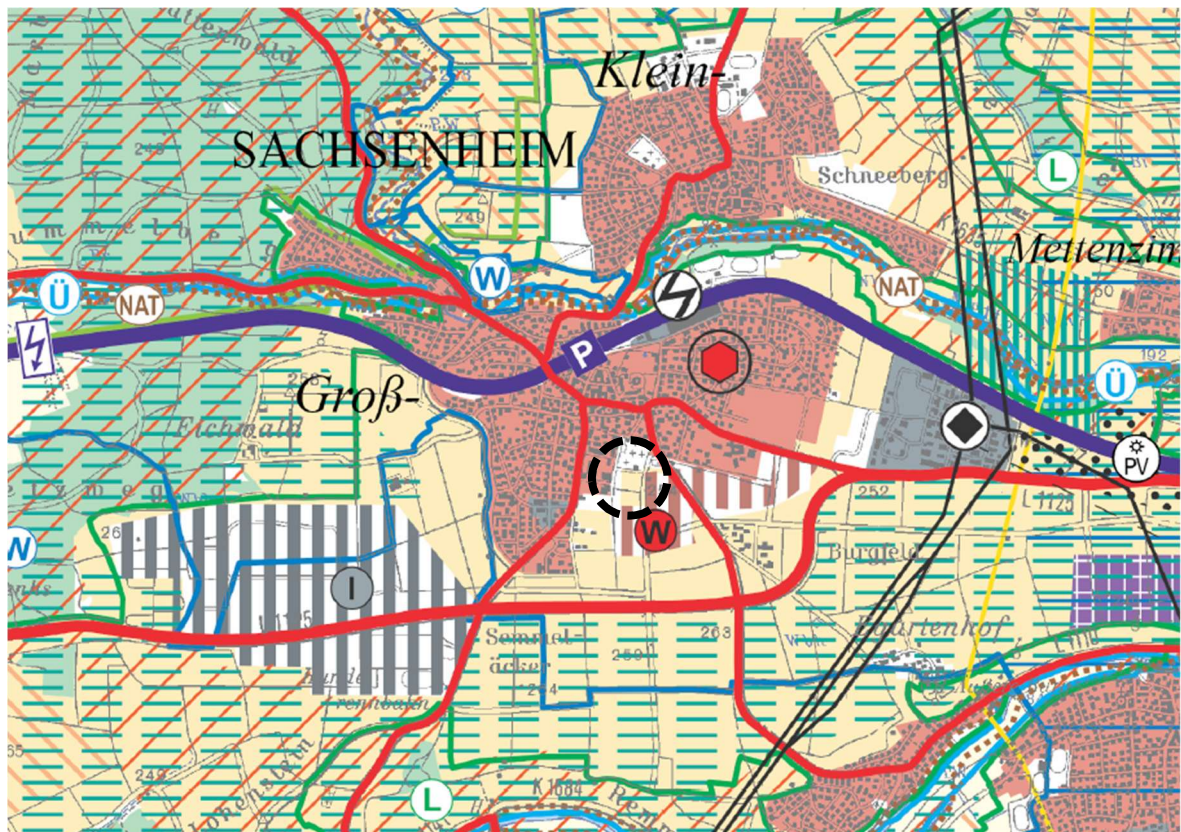
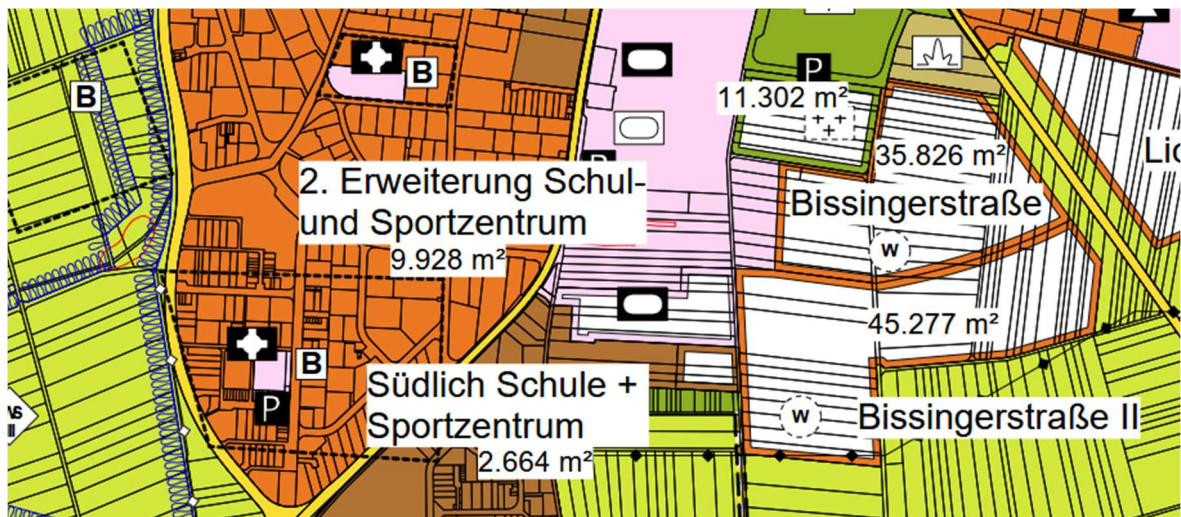


Bild 9: Raumnutzungskarte zum Regionalplan – Ausschnitt Großsachsenheim mit Plangebiet (Kartengrundlage: Verband Region Stuttgart)

6.2 Flächennutzungsplan

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Sachsenheim 2006 - 2021 war das Plangebiet ursprünglich als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt. Im Zuge der 8. Änderung wurde diese Darstellung in Gemeinbedarfsfläche abgeändert. Da der Bebauungsplan eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche vorsieht, entspricht dieser dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



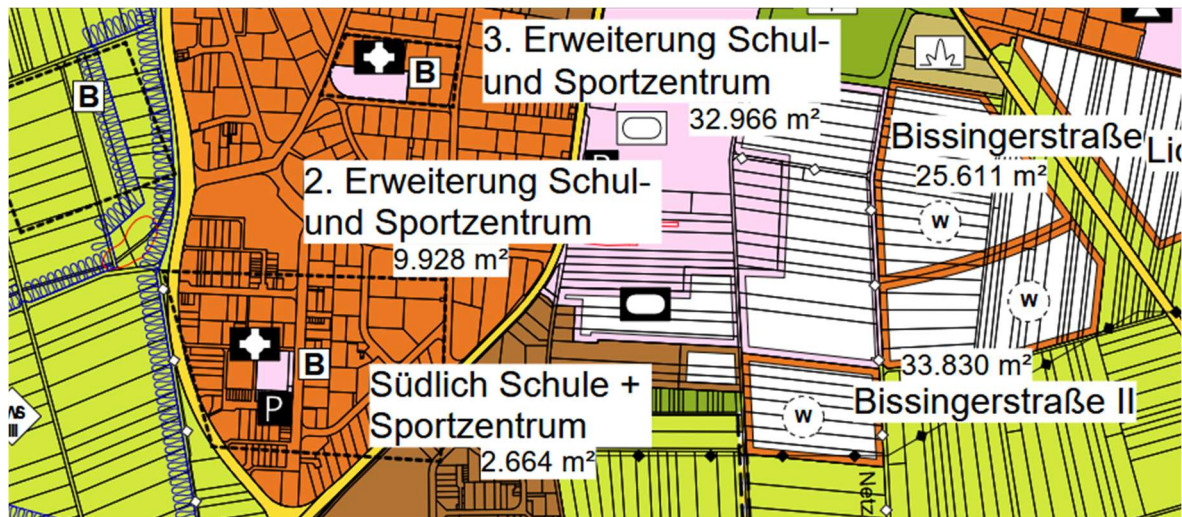


Bild 10: Fortschreibung Flächennutzungsplan 2006-2021 (oben), 8. Änderung (unten) mit Plangebiet

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten oder Naturdenkmalen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale durch die Planung tangiert.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Landschaftsschutzgebiete durch die Planung tangiert.

7.4 Biotop

7.4.1 Gesetzlich geschützte Biotop

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine gesetzlich geschützten Biotop durch die Planung tangiert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein vereinzelter Bestand an Obstbäumen unterschiedlicher Vitalität. Im weiteren Verfahren ist abzu prüfen, ob es sich um eine geschützte Streuobstwiese gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg handelt.

7.4.2 Biotopverbund

Der Geltungsbereich überschneidet sich gemäß Biotopverbundkarte mit einem Kernraum mittlerer Standorte. Diese Festlegung resultiert aus dem ehemals ausgeprägten Streuobstbestand im Plangebiet, welcher mit einem weiteren ca. 300 m südwestlich vernetzt werden und somit einen Streuobstgürtel um den Siedlungsbereich bilden sollte. Inzwischen ist der Streuobstbestand im Plangebiet jedoch auf wenige Bäume reduziert.

Mit der Umgehungsstraße besteht inzwischen ein bauliches Element mit hoher Trennwirkung Richtung Süden. Zudem würde ein Streuobstgürtel dem rechtsgültigen Bebauungsplan sowie der langfristigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich entgegen stehen.

7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

7.5.1 Offene Gewässer

Der Geltungsbereich der Änderung überschneidet sich nicht mit offenen Gewässern. Nächstgelegenes Gewässer ist die Metter ca. 800 m nördlich.

7.5.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

7.6 Hochwasserschutz

Gemäß der maßgebenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich der Änderung außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) Überschwemmungen ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Aufgrund der wenig ausgeprägten Topografie ist der Geltungsbereich im Fall von Starkregenereignissen nicht außergewöhnlich gefährdet. Die überrechneten Abflusskennwerte bewegen sich im niedrigen Bereich.

7.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7.8 Nutzungsbeschränkungen

Der Geltungsbereich befindet sich in südlicher Angrenzung zum Friedhof Großsachsenheim. Gemäß § 8 Bestattungsgesetz (BestatG) ist zur Gewährleistung der Friedhofsruhe bei der Errichtung von Gebäuden ein Mindestabstand von 10 m zum Friedhof einzuhalten. Dies wird mit der vorliegenden Planung beachtet.

7.9 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

7.10 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist keinen außergewöhnlichen Immissionen ausgesetzt. Die Bissinger Straße weist zwar eine erhöhte Verkehrsfrequenz auf, verläuft jedoch in einer Entfernung von ca. 150 m. Andere relevante Lärmemittenten sind nicht bekannt.

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen negativen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung auszugehen. In direkter Angrenzung befinden sich Schul- und Sportanlagen sowie der Friedhof (vgl. Ziffer 7.8).

7.11 Artenschutz

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus bestehen in Teilbereichen Obstbäume sowie eine Gehölzgruppe. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung konnte eine Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Zur tiefergehenden Untersuchung dieser Artengruppen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Umweltprüfung

1. Rechtliche Grundlagen

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe erfolgt in Bebauungsplänen gemäß § 1a BauGB durch Festsetzung von entsprechenden Flächen oder Maßnahmen. Weiterhin kann der Ausgleich auch außerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen erfolgen (planexterne Kompensation) oder andere vertragliche Vereinbarungen erfolgen. Damit ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung.

Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

2. Zielsetzung und Kurzbeschreibung der Planung

Auf einer Fläche südlich des Friedhofs von Großsachsenheim plant die Stadt die Erweiterung der Gesamtschule sowie die Anlage eines Parkplatzes für Schule und Friedhof. Die Fläche ist derzeit mit dem Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum“ von 1972 überplant. Dieser setzt das Plangebiet zum Teil als Gemeinbedarfsfläche, zum Teil als Parkplatz und Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage fest.

Mit der vorliegenden Planung wird einheitlich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Am östlichen und südlichen Plangebietsrand ist darüber hinaus der Ausbau der Feldwege zu Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt in der Gemeinbedarfsfläche 0,6, es ist eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 13,50 m zulässig. Entlang der Planstraße an der südlichen Plangebietsgrenze wird eine Baumreihe vorgegeben. Weiterhin ist das Plangebiet mit Baumpflanzungen zu durchgrünen.

3. Untersuchungsgebiet und -umfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen, sofern Auswirkungen durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können. Die Größe des Untersuchungsbereichs beträgt ca. 200 x 150 m.

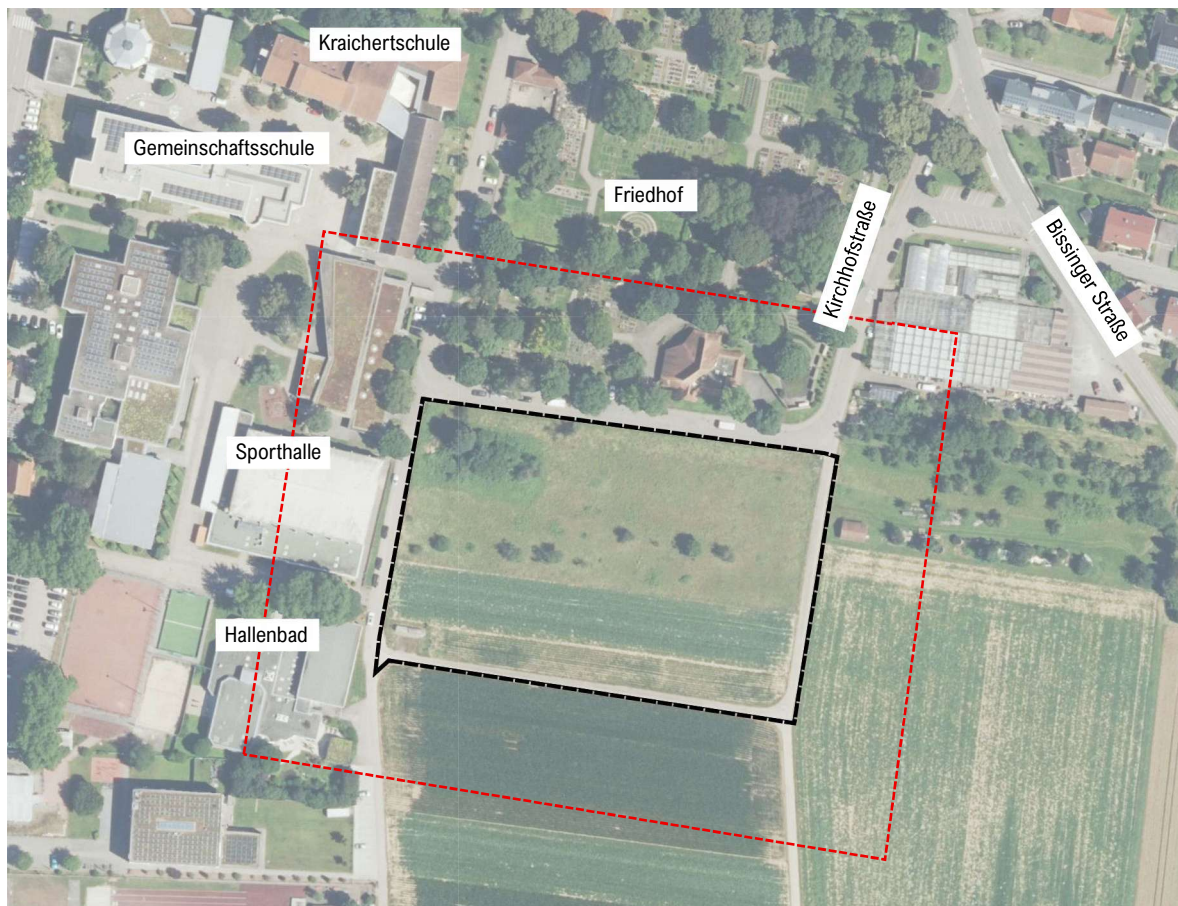


Bild 11: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches und Untersuchungsbereich (Kartengrundlage: LUBW, Stand 2024)

4. Räumliche Vorgaben

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Baden-Württemberg ist in 13 naturräumliche Großlandschaften und 66 Haupteinheiten gegliedert. Sachsenheim gehört hierbei der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten an, welche sich von der Baar im Süden bis nach Hohenlohe im Norden erstreckt und die Vorstufe zur Schwäbischen Alb bildet.

Innerhalb der Großlandschaft ist Sachsenheim dem Naturraum des Neckarbeckens zugeordnet. Dieser ist gekennzeichnet durch eine von Flußtälern eingeschnittene Topografie und fruchtbaren Lößböden mit hoher Mächtigkeit. Große Flächenanteile werden landwirtschaftlich genutzt, an den Hängen der Flusstäler erfolgt auch Weinbau.

4.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche im Bereich des Untersuchungsgebietes besteht aus einem Waldmeister-Buchenwald. Real ist der der Untersuchungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

5. Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen.

Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

5.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Großsachsenheim und ist Teil einer größeren zusammenhängenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Norden grenzt der Friedhof von Großsachsenheim an, westlich befindet sich das bestehende Schul- und Freizeitzentrum mit unterschiedlichen Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Sporteinrichtungen. Dieses stellt einen wichtigen Baustein der sozialen Infrastruktur dar und hat eine Bedeutung über Sachsenheim hinaus.

Der Untersuchungsbereich weist ein Feldwegenetz auf, welches für ortsnahe Spaziergänge genutzt werden kann. Durch die ca. 500 m südlich verlaufende Landesstraße 1125 sowie die Bebauung im näheren Umfeld wird der Bereich jedoch nur begrenzt als Erholungsraum wahrgenommen.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Untersuchungsbereich bereits als Baufläche für den Gemeinbedarf, Parkplatz sowie als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sport festgesetzt.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die Errichtung des geplanten Schulerweiterungsbaus sowie des Parkplatzes ist mit Lärm und Staubemissionen verbunden. Diese führen jedoch lediglich temporär zu Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Planung geht ein Teil des für Spaziergänge genutzten Freibereichs verloren, im Gegenzug wird jedoch der Schulstandort Sachsenheim gestärkt. Ebenfalls soll durch eine verkehrliche Neuordnung der Besucherverkehr zum Friedhof besser gelenkt und damit die Wohnbebauung entlang der Kirchhofstraße entlastet werden.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Die Schulnutzung ist unvermeidlich mit Lärmemissionen verbunden. Die Ruhe und Würde des Friedhofs wird durch ausreichende Abstände jedoch nicht beeinträchtigt.

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsbereich weist unterschiedliche Lebensräume auf. Der zentrale Teil wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt Gehölz- bzw. Obstbaumbeständen eingenommen. Eingefasst wird die Fläche durch asphaltierte Straßen und Feldwege. Im Norden schließt sich der Friedhof von Großsachsenheim an, der einen parkähnlichen Charakter mit altem Baumbestand aufweist. Der westliche Teil wird durch das Schulzentrum eingenommen. Hier befinden sich unterschiedliche Gebäude mit großen versiegelten Freiflächen. Unversiegelte Teile sind als Grünflächen mit einzelnen Bäumen angelegt.

Aufgrund seiner Habitatstrukturen sind Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes wird die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Die bestehenden Bäume müssen überwiegend oder vollständig gerodet werden. Die einfassenden Feldwege sollen zu Straßen verbreitert werden.

Außerhalb des Plangebietes ergeben sich im Untersuchungsbereich keine Veränderungen. Friedhof und Schulgelände bleiben ebenso bestehen wie die landwirtschaftliche Nutzung im Osten und Süden des Plangebietes.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die Umsetzung der Planung ist mit einem Verlust der Habitatstrukturen im Plangebiet verbunden. Dieser Verlust kann durch eine standortgerechte Freiraumgestaltung nur zum Teil ausgeglichen werden. Allerdings ist das Plangebiet auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Teilen bereits bebaubar.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch den Betrieb der Schul- und Sportanlagen verändern sich die Lebensbedingungen im Plangebiet. Es ist davon auszugehen, dass sich verstärkt störungstolerante, an Menschen gewöhnte Arten ansiedeln.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in hohem Umfang betroffen.

5.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der einfassenden Feldwege sowie einer Versorgungstation frei von Versiegelungen und weist daher natürliche Bodenstrukturen auf.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden handelt es sich um tonreiche Lössböden mit erheblicher Mächtigkeit. Die Böden besitzen eine hohe Fruchtbarkeit und werden daher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch ihren hohen Tonanteil ist die Wasserdurchlässigkeit der Böden eher durchschnittlich, die Filterfunktion jedoch hoch. Auf Erosion reagieren die Böden empfindlich.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich vergleichbare Bodenstrukturen an. Im Westen bestehen aufgrund der Bebauung und Versiegelung nur noch in geringem Umfang natürliche Bodenstrukturen. Im Norden sind die Bodenverhältnisse durch die Friedhofsnutzung ebenfalls beeinflusst.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Der Bau von Gebäuden und Freianlagen ist mit der Verwendung von Baumaschinen und damit der Befahrung von bisher unversiegelten Flächen verbunden. Weiterhin kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erheblich erhöhen. Maximal können ca. 0,8 ha als Versiegelungsfläche hinzukommen. Auch wenn dieser Maximalgrad nicht ausgeschöpft wird und Teile der Freianlagen wasserdurchlässig und damit nur teilversiegelt ausgeführt werden, ist von einem erheblichen Eingriff in die natürlichen Bodenstrukturen auszugehen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Versiegelungen bereits in erheblichem Maß zulässig sind. Lediglich im bisher als Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzten Bereich wird sich der Versiegelungsgrad durch Umsetzung der vorliegenden Planung relevant erhöhen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch Umsetzung der Planung in hohem Umfang betroffen.

5.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Die landwirtschaftlich genutzten Teile des Untersuchungsbereichs weisen mit Ausnahme von Feldwegen keine relevanten Versiegelungen oder Verdichtungen auf. Anfallendes Niederschlagswasser kann damit in Teilen vor Ort versickern und somit einen Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Allerdings ist die Wasserdurchlässigkeit der tonigen Böden eingeschränkt, so dass es im Fall von stärkeren Niederschlägen zu einem Abfluss von Niederschlagswasser kommt.

Ebenfalls eine erhebliche Versickerungsfähigkeit weist der Friedhofsbereich auf. Dagegen ist der Bereich des Schulzentrums zu erheblichen Teilen versiegelt oder verdichtet. Hier wird Niederschlagswasser zu überwiegenden Teilen abgeleitet.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Die im Zuge von Baumaßnahmen entstehenden Bodenverdichtungen erfolgen überwiegend auf unbeeinflussten Flächen, und führen dort zu Versiegelungen, Reduzierung der Versickerung und damit zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes. Verunreinigungen des Grundwassers durch Baumaschinen können durch ordnungsgemäße Anwendung ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird die bislang nahezu uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erheblich reduziert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes Versiegelungen und damit eine Einschränkung der Versickerung bereits in erheblichem Maß zulässig sind. Lediglich im bisher als Grünfläche – Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzten Bereich wird sich der Versiegelungsgrad durch Umsetzung der vorliegenden Planung relevant erhöhen.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation auszugehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden und damit zu Grundwasserverunreinigungen kommen.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Der Naturraum des Neckarbeckens weist ein mildes Klima mit einer Durchschnittstemperatur von 8,5° C auf. Hauptwindrichtungen sind Südwesten oder Nordwesten, die Windstärken sind durchschnittlich.

Die unversiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsbereichs sind als Grünfläche ausgebildet und wirken daher lokalklimatisch ausgleichend. Gehölze fungieren darüber hinaus als Sauerstoffproduzent. Der Friedhof stellt mit seinem alten Baumbestand insbesondere an heißen Tagen einen geeigneten Rückzugsort für hitzeempfindliche Personen auf. Dagegen heizt sich das bestehende Schulareal aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Verschattung stark auf.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Im Zuge der Umsetzung werden bestehende Bäume im Plangebiet gerodet werden müssen. Ihre Verschattungsleistung sowie ihre Funktion als Sauerstoffproduzent gehen damit verloren.

Durch den Bau kommt es zu erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft, insbesondere durch Abgase. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die zusätzliche Versiegelung wirken bisher ausgleichende Flächen zusätzlich aufheizend. Durch die Pflanzung von Bäumen kann zumindest mittelfristig eine Verschattung erzielt werden, die diesem Effekt entgegenwirkt. Ebenso können Dachbegrünungen einen Beitrag zu einer reduzierten Aufheizung leisten.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen gegenüber der derzeitigen Situation auszugehen.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Durch die leicht erhöhte Verkehrsfrequenz kann es zu einem verstärkten Schadstoffausstoß kommen. U. a. durch die Zunahme der Elektromobilität ist dieser Effekt jedoch vernachlässigbar.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch Umsetzung der Planung in mittlerem Umfang betroffen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Großsachsenheim, welcher durch Wohnbebauung, das Schulzentrum und verschiedene Straßen geprägt ist. Der Ortsrand ist daher vorrangig baulich geprägt, lediglich im Bereich des Friedhofs und östlich davon leiten Baumbestände einen Übergang zum Landschaftsraum ein. Mittel- bis langfristig sind an diesem Ortsrand weitere bauliche Entwicklungen geplant.

Der Untersuchungsbereich kann durch seine teilweise eingefasste Lage als Teil des Siedlungskörpers wahrgenommen werden und besitzt keine relevante Fernwirkung. Prägnante Aussichtspunkte sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Baumaßnahmen mit Ablagerung von Baumaterialien führt temporär zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch Umsetzung der Planung wird der Ortsrand von Großsachsenheim Richtung Süden verschoben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittelfristig eine weitergehende Siedlungsentwicklung Richtung Süden zur L 1125 erfolgt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch Umsetzung der Planung in geringem Umfang betroffen.

5.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Siedlungsentwicklung von Großsachsenheim erfolgte in den letzten Jahrzehnten vornehmlich durch die Ausweisung neuer Baugebiete, welche v.a. der Schaffung von Bauplätzen für kleinere Wohnhäuser wie auch Flächen für gewerbliche Ansiedlungen dienten. Dies hatte zur Folge, dass sich der Siedlungskörper stark ausgedehnt hat und damit ehemalige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen hat. Zwar wird inzwischen verstärkt die Innenentwicklung verfolgt, dennoch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in der Region auch weiterhin neue Baugebiete an den Ortsrändern geschaffen werden.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen: Für die Umsetzung des Baugebietes werden zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Planung wird der Siedlungskörper von Großsachsenheim um ca. 1 ha weiter Richtung Süden ausgedehnt. Jedoch ist dies zu großen Teilen bereits auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes möglich.

Nutzungsbedingte Auswirkungen: Nutzungsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch Umsetzung der Planung in geringem Umfang betroffen.

5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

5.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Baumaßnahmen werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden bei der späteren Nutzung anfallen. Hierbei handelt es sich um Abfälle in Form von Verpackungen, etc. welche über die kommunale Abfallentsorgung abzuholen und der Weiterverwertung zuzuführen sind.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Der Ausbau der Feldwege erfolgt in asphaltierter Form mit entsprechendem mineralischem Unterbau. Die Gebäude werden als Massivbauwerk in Mauerwerk oder auch in Holzbauweise errichtet. Die unbebauten Freiflächen werden gepflastert oder mit wassergebundener Decke ausgeführt.

5.10 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung unverändert fortgeführt.

5.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung ist vorrangig eine Erweiterung der im Schulzentrum bestehenden Gemeinschaftsschule vorgesehen. Da eine Nähe zum Bestandsgebäude zwingend erforderlich ist und zudem die Ausbildungs-, und Betreuungsstätten in Großsachsenheim an der Oberriexinger Straße konzentriert sind, wurden keine Alternativflächen untersucht.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

Für die Bestandsermittlung ist jedoch nicht nur der real vorhandene Bestand, sondern auch der auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes für diesen Bereich zulässige Zustand zu bewerten.

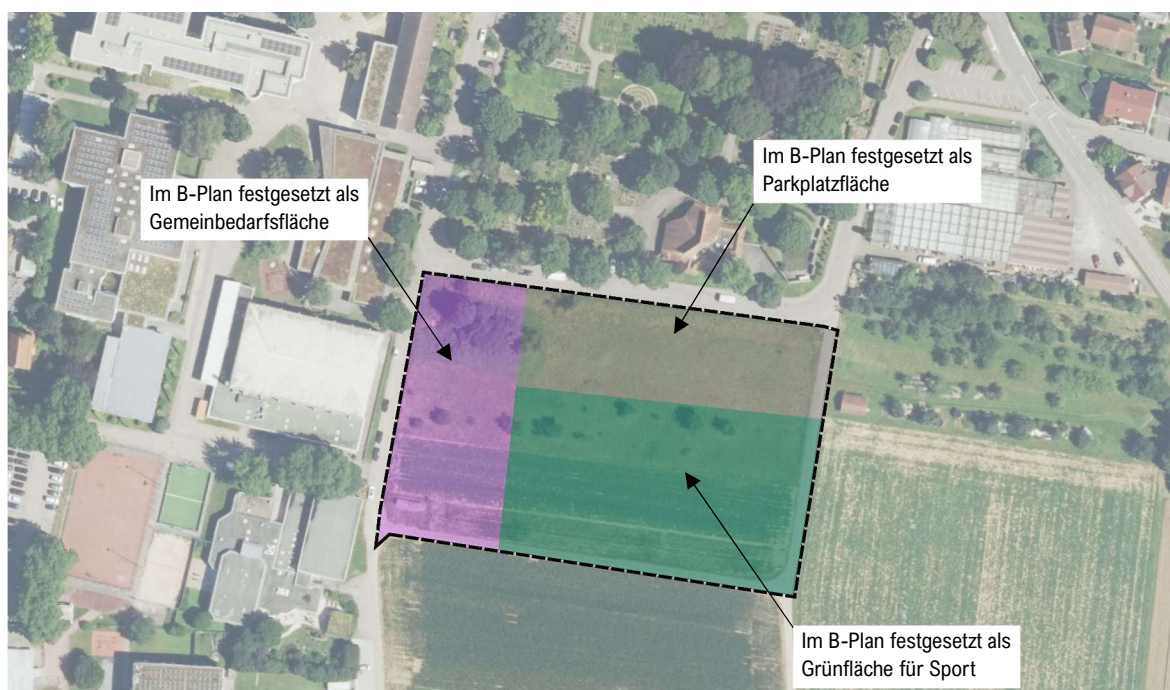


Bild 12: Flächenhafte Festsetzungen im Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum“ von 1972

6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch Umsetzung der Planung in hohem Maß betroffen. Folgende Maßnahmen zur Aufwertung werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß – Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils
- Vorgabe zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO). Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Für die Bestandsermittlung ist jedoch nicht nur der real vorhandene Bestand, sondern auch der auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes für diesen Bereich zulässige Zustand zu bewerten.

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
37.11	Ackerflächen	4	2.950 m ²	11.800 WP
45.40 33.41	Streuobst auf Fettwiese	13+6	2.170 m ²	41.230 WP
60.10	Baugrundstück versiegelt (gemäß B-Plan „Schule und Sportzentrum“)	1	2.580 m ²	2.580 WP
60.21	Parkplatz versiegelt (gemäß B-Plan „Schule und Sportzentrum“)	1	3.190 m ²	3.190 WP
60.21	Feldweg, asphaltiert	1	540 m ²	540 WP
60.60	Baugrundstück unversiegelt (gemäß B-Plan „Schule und Sportzentrum“)	6	640 m ²	3.840 WP
Summe			12.070 m²	63.180 WP

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

6.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelung und der damit verbundenen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenstrukturen in hohem Umfang betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist der Untersuchungsbe- reich der Kartiereinheit f24 (Erodierte Parabraunerden aus Löss) zugeordnet. Die Böden werden wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): hoch bis sehr hoch (3,5)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): hoch (3,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): hoch bis sehr hoch (3,5)

Für die Bestandsermittlung ist jedoch nicht nur der real vorhandene Bestand, sondern auch der auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes für diesen Bereich zulässige Zustand zu bewerten.

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Versiegelte Flächen (Straßen, Bauwerke)	6.310 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Unversiegelte Flächen mit beeinträchtigen Bodenstrukturen	640 m ²	1,5	1,5	1,5	1,5	960 BWE
Unversiegelte Flächen mit natürlichen Bodenstrukturen	5.120 m ²	3,5	3,0	3,5	3,33	17.050 BWE
Summe	12.070 m²					18.010 BWE

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

7. Maßnahmenkonzeption

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8. Zusätzliche Angaben

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

9.1 Quellenangaben

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für eine Schulerweiterung sowie Anlage eines Parkplatzes. Eine konkrete Planung des Vorhabens liegt derzeit nicht vor. Grundsätzlich sind solche Nutzungen in unterschiedlichen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung möglich. Vorliegend soll die Nutzung jedoch explizit auf Anlagen für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen beschränkt werden. Eine alternative Nutzung z. B. als Wohngebiet ist nicht vorgesehen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wie auch der Festsetzung für einen Teilbereich im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan wird daher eine Gemeinbedarfsfläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Zulässigkeit wird dabei entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung auf Anlagen für Kinderbetreuung, Schulen, Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr für die o.g. Nutzung wie auch für Friedhofsbesucher beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Da derzeit noch keine konkretisierte Planung vorliegt, können noch keine abschließenden Aussagen zur Gebäudekubatur und zum Versiegelungsgrad getroffen werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6, die dem Wert des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes im Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche entspricht, wird ein ausreichend flexibler Umfang der möglichen Überbauung definiert. Dieser Wert darf mit Nebenanlagen, Stellplätzen, etc. bis 0,8 überschritten werden, so dass insgesamt von einer ausreichend effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche ausgegangen werden kann.

Die geplante Erweiterung der Schule soll aufgrund der Lage am Ortsrand bewusst mit maximal drei Vollgeschossen ausgeführt werden, um eine bauliche Abrundung des Ortsrandes zu erzielen und gleichzeitig einen großzügigen Rahmen für die Ausgestaltung der Gebäudekörper einzuräumen. Mit der zulässigen Gebäudehöhe von 13,50 m wird dabei ein zusätzliches Staffelgeschoss ermöglicht. Dennoch bleibt die Höhenentwicklung der Bebauung unter der des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der vier Vollgeschosse zugelassen hat.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch den Bebauungsplan soll eine größtmögliche Flexibilität für eine spätere Bebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist ein großzügig zugeschnittenes, aus Baugrenzen bestehendes Baufenster festgesetzt, welches jedoch zur südlichen Plangebietsgrenze abgerückt ist. Dies resultiert aus den Überlegungen des Strukturplanes (vgl. Ziffer 5.1), welcher eine von der Bissinger Straße abzweigende Querspange Richtung Schulzentrum vorsieht. Die im Plangebiet an der südlichen Grenze vorgesehene Planstraße kann ggf. Teil dieser Querspange sein. Eine übermäßig dicht an diese Straße heranrückende Bebauung wird als nicht angemessen eingestuft.

Die Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet können mit der Notwendigkeit von Nebenanlagen verbunden sein. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen und damit nach individuellem Erfordernis angeordnet werden.

1.4 Bauweise

Mit dem großzügig geschnittenen Baufenster werden auch unterschiedlichste Gebäudetypen ermöglicht. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise werden bezüglich der zulässigen Gebäudelänge keine Maximalwerte vorgegeben. Die Baugrenzen und Abstandsflächen gemäß LBO sind jedoch zu beachten.

1.5 Zufahrten

Der Bebauungsplan verfolgt - neben der Bereitstellung von Bauflächen für die Erweiterung des Schul- und Sportzentrums - auch eine Verkehrsentslastung an der Kirchhofstraße. Anfallender Individualverkehr soll vorrangig östlich und südlich an der Baufläche vorbeigeleitet werden. Entlang der westlichen und Teilen der nördlichen Plangebietsgrenze soll dagegen ein Zufahrtsverbot festgesetzt werden, so dass hier keine Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet mehr zulässig sind. Erforderliche Stellplätze sollen vorrangig im östlichen Teil des Plangebietes umgesetzt werden.

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

Zeitliche Vorgaben für Rodungsarbeiten

Innerhalb des Plangebietes bestehen neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen auch vereinzelte Obstbaumbestände sowie eine Gehölzgruppe, welche Lebensraum insbesondere für Brutvögel bieten können. Für eine Neubebauung ist die Beseitigung dieser Gehölze unumgänglich. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zuzulassen.

Beleuchtung

Die übermäßige Beleuchtung von Verkehrsräumen oder Grundstücken führen zu einer erheblichen Luftverschmutzung und wirken sich auf den Menschen wie auch auf die Natur negativ aus. Ungeeignete Leuchtmittel für Straßen- und Grundstücksbeleuchtungen besitzen eine hohe Lockwirkung auf Insekten. Durch sie kommen unzählige Tiere durch Entkräftung oder Verbrennen zu Tode. Mit LED-Leuchtmitteln im warmen Farbspektrum mit geringem UV- und Blaulichtanteil kann die Lockwirkung erheblich reduziert werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen und grundsätzlich Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden sind.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen wirkt sich durch das zusätzliche Retentionsvolumen positiv auf den Wasserhaushalt in bebauten Gebieten aus. Zusätzlich heizen sich solche Dachflächen gegenüber herkömmlichen Flachdächern wesentlich geringer auf.

Im Bebauungsplan ist die Ausbildung von begrünten Dachflächen von Haupt- wie auch Nebengebäuden vorgegeben. Dabei ist auf eine funktionstüchtige Stärke der Substratschicht und eine standortgerechte Einsaat zu achten. Da Dachflächen gemäß gesetzlichen Vorgaben auch zur Gewinnung von Solarenergie zu nutzen sind, wird zur Kombination von Dachbegrünungen mit PV-Anlagen auf die Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung des Landes verwiesen.

Vermeidung von Vogelschlag

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel durch Kollision mit verspiegelten Glasflächen zu Tode. Mit dem Verzicht von großen Glasflächen oder der Behandlung oder dem Bedrucken von Gläsern kann dem entgegengewirkt werden. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass großflächige Glasflächen, verglaste Brüstungen, etc. mit einem Schutz vor Vogelkollisionen versehen werden müssen.

Wasserdurchlässige Beläge

Mit der wasserdurchlässigen Ausführung von Pkw-Stellplätzen wird der Versiegelungsgrad reduziert und Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten.

1.7 Pflanzgebote

Vor dem Hintergrund des Klimawandels mit der Zunahme heißer Tage ist die Verschattung von Straßenräumen mit Straßenbäumen von Bedeutung, um deren Aufheizung zu mindern. Gleichzeitig werden mit den Bäumen neue Lebensräume und Nahrungsangebote für Vögel oder Insekten geschaffen. Aus diesem Grund sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten Hochstamm-Laubbäume in ausreichend dimensionierten Baumbeeten anzupflanzen.

Weiterhin ist aus ökologischen Gründen auf eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu achten. Hierfür sind in Abhängigkeit der Grundstücksgröße standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan stellt an die Fassadengestaltung keine besonderen Anforderungen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der öffentlichen Nutzung eine qualitätvolle Architektur entsteht. Vorgegeben wird jedoch die Ausbildung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern. Dies ermöglicht nicht nur die Ausbildung von Gründächern mit PV-Modulen, sondern vermeidet auch übermäßig hohe Dachräume, die an diesem Standort am Ortsrand als städtebaulich unpassend angesehen werden. Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan sah die Ausführung mit Flachdächern vor.

2.2 Einfriedungen

Übermäßig hohe oder massive Einfriedungen können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung und Höhe im Bebauungsplan begrenzt.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Bauflächen werden zwar hohen Überbauungsgrad aufweisen, ein Mindestanteil der Flächen bleibt jedoch unversiegelt und ist aus ökologischen wie auch optischen Gründen naturnah zu gestalten. Im gesamten Plangebiet sind unbebaute Freiflächenanteile der Bauflächen daher als Grünfläche zu gestalten, standortgerecht zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.