

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: SACHSENHEIM
GEMARKUNG: HÄFNERHASLACH

K M B



BEGRÜNDUNG

Entwurf

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Talaue“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 04.11.2021

Bearbeiter/in: U. Müller

Projekt: 2582



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung	3
2.2 Landes- und Regionalplanung	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	4
2.5 Rechtsverfahren	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Eigentumsverhältnisse	5
3.3 Vorhandene Nutzung	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4. Planinhalt	6
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
4.2 Art der baulichen Nutzung	6
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	7
4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	8
4.6 Zahl der Wohneinheiten	8
4.7 Verkehrserschließung	8
4.8 Ver- und Entsorgung	9
4.9 Grünflächen	9
4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.11 Pflanzgebote	9
4.12 Örtliche Bauvorschriften	10
4.13 Zisternen	10
5. Umweltbelange	10
5.1 Schutzgüter	10
5.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse	12
5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	12
5.4 Natura 2000-Vorprüfung	12
6. Flächenbilanz	13
7. Planverwirklichung	13



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgend abgegrenzt:

- Im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 2112 und 2111/2
- Im Südwest durch die Südgrenze des Flurstücks 2148
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 2120
- Im Nordwesten durch die Südgrenze des Flurstücks 2111
- Im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 317 (Riesenklinge)
- Im Osten durch Ostgrenze des Flurstücks 2148

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung des Geltungsbereichs ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am nordwestlichen Ortsrand vom Stadtteil Häfnerhaslach der Stadt Sachsenheim.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen auch in den Teilorten der Stadt Sachsenheim, beabsichtigt die Stadt Sachsenheim entsprechend diesen Bedarf auch in den Ortsteilen zudecken und in moderater Form Neubaugebietsflächen entsprechend des örtlichen Bedarfs auszuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Sachsenheim die Möglichkeit Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart und auch im ländlichen Bereich sicherzustellen.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft. Im Ortsteil Häfnerhaslach wurden in den letzten Jahren keinerlei neue Gebietsausweisungen durchgeführt. Innerörtliche Baulücken stehen aufgrund der Besitzverhältnisse im privaten Bereich nicht zur Verfügung. Die Erweiterung der Wohnbauflächen ist insbesondere auch für jüngere, ortsansässige Bewohner besonders für Familien ist dringend erforderlich, um entsprechende Perspektiven am Ort anzubieten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer Nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage sollen eingeschossige Baukörper in Form von Einzelhäusern bereitgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bereitstellung von Wohnbauflächen in den Teilorten ist somit von öffentlichem Interesse.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regionalverband Stuttgart, 2009, ist die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. [Die Fläche liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.](#)



2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Fortschreibung 2006-2021 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft mit Abfallentsorgung ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

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

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind derzeit noch nicht überplant. Es handelt sich somit um eine Neuaufstellung des Bebauungsplans für die Gesamtfläche.

2.5 Rechtsverfahren

Aufgrund der notwendigen Schaffung von Wohnraum, der an benachbarte und im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, sowie eine Grundfläche von unter 10.000 qm, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB und wird somit in beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 – 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 qm oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 qm handelt begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Es bestehen keine Hinweise auf Störfallbetriebe und es liegen keine Anhaltspunkte.

In dem beschleunigten Verfahren kann somit von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. Regelung abgesehen werden.

Eine Beeinträchtigung für die östlich angrenzenden Natura 2000-Gebieten (Flora-, Fauna-, Habitat- und Vogelschutzgebiete) **besteht nicht** (siehe Kapitel 5.4).



3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteil Häfnerhaslach der Stadt Sachsenheim. Es liegt unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das Wohngebiet Gallenmichel. Im Norden wird das Plangebiet durch die Riesenklinge als Gewässer 2. Ordnung begrenzt.

Das Plangebiet ist nach Norden bzw. Nordosten geneigt und bildet zukünftig den nördlichen Ortsrand von Häfnerhaslach. Die im Nordwesten bereits vorhandene Gebietsabgrenzung entlang der Riesenklinge durch die dort vorhandene Wohnbebauung wird bei der Neuplanung berücksichtigt und aufgenommen.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum. Auf Grundlage der vorausgegangenen städtebaulichen Planung wurden bereits Umlegungsverhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt. Diese Verhandlungen haben ergeben, dass von allen beteiligten Grundstückseigentümern eine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt.

Die Grundstückneubildung soll im Rahmen einer Umlegung erfolgen. Somit ist absehbar, dass eine kurzfristige Umsetzung des Plangebiets nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen kann.

3.3 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Grün- und Weideflächen.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch Anschluss bzw. Verlängerung der Straße Gallenmichel im Südwesten des Plangebiets vorgesehen und sichergestellt. Im Bereich des Flurstücks 2148 ist eine fußläufige Anbindung an den dort vorhandenen öffentlichen, landwirtschaftlichen Weg möglich.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Versorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind im Bereich der Gallenmichel Straße vorhanden. Der Anschluss des häuslichen Schmutzwassers ist über Leitungsrecht in östliche Richtung an die dort vorhandene Mischwasser Kanalisation im Bereich der Töpfergasse gesichert. Die Regenentwässerung kann in die unmittelbar angrenzende Riesenklinge abgeleitet werden. Somit kann festgestellt werden, dass alle zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets notwendigen Medientrassen bzw. Anlagen unmittelbar angrenzend vorhanden sind.



4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen südlich und östlich angrenzend in Form von ein- bis maximal zweigeschossiger Baukörper innerhalb des Plangebiets fortzuführen.

Durch die bestehenden topografischen Verhältnisse werden in Teilbereichen des Plangebiets die Untergeschosse talseitig voll in Erscheinung treten, sodass insbesondere die Baukörper südlich der geplanten Erschließungsstraße mit Aussicht auf den neuen Straßenraum zweigeschossig mit zusätzlichem nicht anrechenbarem Dachgeschoss in Erscheinung treten.

Die angrenzenden Bauformen bilden die Grundlage für die Längen- und Breitenausdehnung der neuen Baukörper. Durch entsprechende Längen- und Höhenbegrenzungen wird somit sichergestellt, dass die bestehenden Kubaturen mit in die Neubebauung übernommen werden und somit ein bestmöglicher Übergang zur angrenzenden Bestandbebauung geschaffen wird. Der östlich vorhandene Ortsrand entlang der Riesenklinge soll in westlicher Richtung in Form dieser neuen Randbebauung weitergeführt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Bebauungspläne die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, sollen vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Neben Wohngebäuden sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise genehmigt werden, wenn diese den Gebietscharakter und die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Da das Baugebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll, sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht erlaubt. Der Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zusätzlich dadurch begründet, dass diese Nutzung aufgrund der verursachenden Wirkung zur Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie eines erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung Wohnen nicht verträglich sind.

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl von maximal 0,4. Dies entspricht der Obergrenze der Bau- und Nutzungsverordnung. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise offen festgelegt. Dies bedeutet, dass Gebäude bis zu einer Maximallänge von 18 m errichten werden können. Somit wird der Bau auch von großzügigen Doppelhäusern in einer gemeinsamen Gesamtlänge bis 18 m ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der Topografie der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung mit nicht anrechenbaren Dachgeschossen, wird die Bebauungsmöglichkeit des Neubaugebiets in maximal eingeschossiger Bauweise überplant und festgesetzt. Wie oben bereits erwähnt treten teilweise die Untergeschosse talseitig in Erscheinung, sodass insbesondere südlich der neuen Erschließungsstraße eine zweigeschossige Bebauung entsteht. Je nach Grundstücksform und späterer Geländegestaltung in den neuen Bauplätzen, können die Untergeschosse zu anrechen-



baren Vollgeschossen werden. Aus diesen Gründen und um dies zu ermöglichen wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

4.3.1 *Grundflächenzahl*

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

Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung dieser GRZ gemäß den Vorgaben der BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Wohngebäuden auch entsprechende Anlage zur Parkierung in Form von Stellplätzen, Garage, überdachten Stellplätzen und weitere Nebenanlagen auf privater Fläche realisiert werden.

4.3.2 *Höhenlage*

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten am Ort des Eintrags. Bezüglich der Lage dieser Höhenfestsetzung wurde eine mögliche Grundstücksaufteilung innerhalb des Plangebiets bereits berücksichtigt ohne dies jedoch im Bebauungsplan festzusetzen. Sollten sich davon abweichende Grundstücksneubildungen ergeben so sind diese Höhenfestsetzung bei Abweichung entsprechend zu interpolieren. Die Höhenfestsetzungen werden zum einen geprägt durch die vorhandene Topografie insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets, zum anderen durch die festgesetzten Planungshöhen der Erschließungsstraße überwiegend im Norden des Plangebiets. Wie oben bereits erwähnt, wurden die Bezugshöhen so festgesetzt, dass die Höhenfestsetzung südlichen Grundstücke ca. 2,5-3,0 m über der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt werden.

4.3.3 *Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen bestimmt. Ausgehend von den eingetragenen Bezugshöhen werden die First- und Traufhöhen so festgesetzt, dass in den Obergeschossen eine entsprechende Kniestockgestaltung ermöglicht wird, um eine sinnvolle und großzügige Dachgeschossnutzung auf für eine zweite Wohneinheit zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird aus oben besagten Gründen verzichtet.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

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

Die im Plan dargestellten Grundstücksaufteilungen sind nur nachrichtlich eingetragen. Durch die bereits erwähnten Gebäudelängenbeschränkungen wird sichergestellt, dass sich die maximal zulässigen Baukörperlängen an den jeweils angrenzenden Strukturen orientieren und gleichzeitig auch eine Doppelhausbebauung ermöglichen kann. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zugelassen.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt aufgrund der relativ geringen Nord/Süd-Ausdehnung des Plangebiets in Ost/West Richtung. Dadurch wird sichergestellt, dass eine den Grundstücksformen entsprechende Baukörpergestaltung in Ost/West Richtung entsteht.



4.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.5.1 *Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze*

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Separate Garagenbaufenster wurden lediglich in einzelnen Randbereichen ergänzt, um dort auch eine Grenzbebauung von Garagen entlang der benachbarten Grundstücksgrenze zu zulassen. Durch die bereits oben beschriebenen zusammenhängenden Baufenster sind in den innenliegenden Quartiersbereichen jeweils Grenzgaragen entsprechend den Festsetzungen der LBO bereits möglich.

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

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

4.5.2 *Nebenanlagen*

Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Nebenanlagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bis maximal 15 cbm überbautem Raum erlaubt.

4.6 Zahl der Wohneinheiten

Wie oben bereits aufgeführt sollen überwiegend Einfamilien- oder einzelne Doppelhäuser entstehen. Um Einfamilienhäuser auch Zweifamilienhäuser bzw. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung zu ermöglichen, werden sowohl für Einzel- als auch Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten als Obergrenze festgelegt.

Die geplant Einzel- und Doppelhausbebauung lässt im Plangebiet die Bebauung von ca. 17 Wohneinheiten zu. Dies ergibt in der Summe ca. 53 Einwohner pro Hektar. Somit sind die Vorgaben des Regionalplans mit 60 Einwohnern pro Hektar nicht erreicht. Was sich hauptsächlich auf die geringe Gebietsgröße zurückführen lässt. Da es sich bei Häfnerhaslach um einen kleinen Ortsteil von Sachsenheim handelt und innerhalb der Stadt Sachsenheim auch Baugebiete mit höherer Wohndichte, als im Regionalplan vorgegeben ist, ausgewiesen werden, kann von den Vorgaben des Regionalplans abgewichen werden.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über einen Anschluss an die Straße Gallenmichel im Südwesten des Plangebiets angebunden. Die Straße wird innerhalb des Plangebiets aufgrund der geringen Nord-Süd-Ausdehnung als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Am Ende der neuen Erschließungsstraße wird ein Wendehammer so gestaltet, dass das Wenden für dreiachsige Müllfahrzeuge berücksichtigt ist.

Eine fußläufige Anbindung befindet sich im Südosten, des Plangebiets. Dort wird der parallel zum angrenzenden, bestehenden Wohngebiet verlaufende landwirtschaftliche Weg fußläufig an die Wendeanlage der Erschließungsstraße angebunden. Aufgrund der dort bestehenden Topografie ist diese Anbindung nur über eine Treppenanlage erforderlich. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes besteht nicht die Möglichkeit dies barrierefrei anzubinden. Darüber hinaus findet eine weiter fußläufige Anbindung in Richtung Nordwesten auf einen Bestandsweg statt.



Zusätzlich zu der Parkierungsmöglichkeit, als Längsparken entlang der öffentlichen Erschließungsstraße, sind am nordwestlichen Rand des Plangebiets drei zusätzliche Längsparker für Besucher parallel zur Straße vorgesehen. Aufgrund der Straßenbreite von 5,50 m wird sichergestellt, dass bei Längsparken auf der Straße bzw. im Straßenraum eine genügende Restfläche von größer 3,0 m für den durchfahrenden Verkehr entsteht. Somit ist insgesamt sichergestellt, dass in Ergänzung der privat geforderten Stellplätze für Besucher und Anwohner ein ausreichendes Stellplatz- und Parkierungsangebot sichergestellt wird.

4.8 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der bereits oben beschriebenen Versorgungsnetze im Bereich der Straße Gallenmichel und der östlich benachbarten Töpfergasse kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets durch alle Medienträger sichergestellt werden. Die Anbindung zur Töpfergasse wird außerhalb des Plangebiets auf Flurstück 2149/12 über ein bestehendes Leitungsrecht sichergestellt und ermöglicht. Innerhalb des Plangebiets ist ein Leitungsrecht auf öffentlicher Fläche dargestellt, um diese Möglichkeit aufzuzeigen.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzentwässerung ist durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem in der Töpfergasse möglich. Die ebenfalls durch das oben beschriebene Leitungsrecht gesichert ist. Die Oberflächenentwässerung bzw. die Dachflächenentwässerung der privaten Grundstücke wird über einen gedrosselten Anschluss an den unmittelbar nördlich angrenzenden Vorfluter Riesenklinge ermöglicht. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt für die öffentlichen Verkehrsflächen in Form eines Stauraumkanals im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlage. Die Rückhaltung der privaten Grundstücksflächen erfolgt über Retentionszisternen. Das notwendige Rückhaltevolumen wird bezogen auf den individuellen Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken quadratmeterbezogen im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass der Abfluss der Oberflächenentwässerung auf das natürliche Maß reduziert wird, ohne den Vorfluter zusätzlich zu belasten.

Zur Sicherung und Pflege der Riesenklinge ist auf der privaten Grundstücksfläche entlang dieser ein Gehrecht für Pflegearbeiten festgesetzt.

4.9 Grünflächen

Im Straßenraum und entlang der Riesenklinge befinden sich öffentliche Grünflächen. Im Straßenraum sind diese als Verkehrsgrünflächen in Randbereichen festgesetzt. An der Riesenklinge dienen diese als Pufferflächen und Gewässerrandstraßen für das Gewässer.

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

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

4.11 Pflanzgebote

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



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

4.12 Örtliche Bauvorschriften.

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

1.12.1 Dachform / Dachneigung

Wie oben bereits erwähnt, sollen innerhalb des Plangebiets die örtlichen Dachformen und Dachneigungen in Form von Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern übernommen und ermöglicht werden. Um in den Dachgeschossen eine ausreichende Wohnnutzung zu ermöglichen, werden Dachneigungen zwischen 30 und 40 Grad zugelassen. Dies entspricht weitestgehend der Situation in der Umgebungsbebauung sowie auch in den innerörtlichen Strukturen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind alternativ auch mit extensiv begrüntem Flachdächern mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm zugelassen.

4.12.2 Dachaufbauten

Zur optimalen Nutzung der Dachgeschosse werden überständige Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben zugelassen. In den örtlichen Bauvorschriften ist die maximale Länge der Abstand zum Giebel, zum First und zum Ortgang festgelegt um gestalterisch die Rahmenbedingungen aufzuzeigen.

4.12.3 Weitere örtliche Bauvorschriften

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

4.13 Zisternen

Zur Reduzierung des Oberflächenwasser Abflusses bzw. zur gedrosselten Einleitung in den Vorfluter werden Rückhaltezysternen für die privaten Dach- und Hofflächen festgesetzt. Die Größe des Rückhaltevolumens richtet sich nach dem Versiegelungsgrad bzw. der versiegelten Flächen in den jeweiligen Baugrundstücken. Durch diese Festsetzung auf privaten Flächen, kann das Rückhaltevolumen auf die Abflusswerte aus den öffentlichen Flächen reduziert werden. Somit wird die notwendige gedrosselte Regenwassereinleitung in den Vorfluter sichergestellt.

5. UMWELTBELANGE

5.1 Schutzgüter

5.1.1 Vorbemerkung

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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 nach ihrem tatsächlichen Bestand betrachtet.



5.1.2 Schutzgutbezogene Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die Böden im Plangebiet werden als Grünland und Weide genutzt.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet als mittel bewertet. Mit Versiegelung der Böden entsteht ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen und damit ein Eingriff in Seiten des Schutzguts. Minimierungsmaßnahmen sind in Form von Dachbegrünungen auf Flach- und flachgeneigten Dächern vorgesehen. Durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stell- und Parkplätze sowie deren Zufahrten wird eine weitere Minimierung erreicht. Der Eingriff bleibt im Wesentlichen bestehen.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. An der Nordgrenze verläuft die Riesenklunge. Im Plangebiet befinden sich keine Überflutungsflächen, folglich entstehen mit Aufstellung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Retentionsflächen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von geringer Bedeutung. Durch die Festsetzung der Regenwasserrückhaltung in Zisternen und der Einleitung des Niederschlagswassers in die Riesenklunge werden die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert.

Durch den Bebauungsplan entstehen für das Schutzgut Wasser demnach keine erheblichen Eingriffe.

Schutzgut Klima / Luft:

Bei der Planfläche handelt es sich um ein Freilandklimatop, welches als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet dient. Die gesamte Fläche ist Bodeninversionsgefährdete. Von Norden bestehen Hangabwinde durch die Riesenklunge.

Die Freiflächen besitzen eine bedeutende Klimaaktivität und stehen in direktem Bezug zum Siedlungsraum. Sie weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Zur Minimierung des Eingriffs tragen die Pflanzgebote zur Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung des Gebiets bei. Zusätzlich bietet die Stellung der baulichen Anlagen in Nordwest- und Südostrichtung eine bessere Durchlässigkeit der Abwinde. Dennoch entstehen Beeinträchtigungen in Seiten des Schutzguts Klima / Luft.

Schutzgut Flora / Fauna:

Die Flächen im Plangebiet werden als Grünland und Weide genutzt. Entlang der südlich angrenzenden Bebauung stehen Obstbäume. Durch das Plangebiet werden Kernräume und -flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte tangiert.

Das Plangebiet tangiert ebenfalls an der Nordgrenze leicht das gemäß §33 NatSchG BW geschützte Biotop „Bäche und Feldgehölze an der 'Riesenklunge'“ sowie das Naturdenkmal „Magerwiesen, Waldsäume, Bachläufe und Gehölzbestände am Seuerbach“. Darüber hinaus Grenzen direkt an das Plangebiet das FFH-Schutzgebiet sowie SPA-Schutzgebiet (Natura2000) „Stromberg“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Kirbachtal mit angrenzenden Gebieten von Sachsenheim-Häfnerhaslach über Sachsenheim-Hohenhaslach bis Sachsenheim-Kleinsachsenheim, Vaihingen-Horrheim und Vaihingen-Gündelbach“.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans gehen mittel- bis hochwertige Biotopstrukturen sowie Flächen des Biotopverbunds verloren. Mit Festsetzung der Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Dennoch entstehen Eingriffe für den Teilbereich Flora des Schutzguts Flora/Fauna.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 5.2 Artenschutz.



Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart ist das Landschaftsbild für die Flächen in Kombination durch Eigenart, Vielfalt und Schönheit mit hoch bewertet. Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende, gut einsehbare Bebauung.

Durch die Erweiterung des Ortsrands gehen Flächen mit hohem Wert für das Landschaftsbild verloren. Folglich entstehen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet liegt in ruhiger Lage und besitzt erholungswirksame Strukturen. Jedoch besitzt es aufgrund der mangelnden Größe und der fehlenden Durchgängigkeit für Erholungssuchende keine direkte Erholungseignung.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch besteht durch die Planung nicht.

5.1.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan entstehen für die **Schutzgüter Boden, Klima, Flora und Landschaftsbild erhebliche Beeinträchtigungen**. Für die Schutzgüter Wasser und Mensch können, aufgrund der Ortsrandlage sowie der geringen Flächengröße, erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

5.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

Die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse der Werkgruppe Gruen vom März 2021, ergänzt September 2021 ergab folgendes Ergebnis:

„Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch-, baumfrei- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.“

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.

5.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Artenschutz wurden in einem Bericht der Werkgruppe Gruen, September 2021, gesondert aufgelistet:

„Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden.“

5.4 Natura 2000-Vorprüfung

Durch den Bebauungsplan werden Flächen die an das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet „Stromberg“ angrenzen bebaut. Die FFH-Vorprüfung der Werkgruppe Gruen, September 2021, kam zu folgendem Ergebnis:

„Das Vorhaben führt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten. Es sind durch die Baumaßnahme keine FFH-Lebensraumtypen oder Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie oder Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie betroffen.“



6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca. 0,70	ha	100 %
davon			
- Verkehrsfläche	ca. 0,12	ha	17 %
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,05	ha	7 %
Nettobauland	ca. 0,53	ha	76 %

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen das Planverfahren im Jahr 2021/2022 durchzuführen.

