

KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: SACHSENHEIM  
GEMARKUNG: OCHSENBACH

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„In den Gärten“***

*nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)*

Ludwigsburg, den 22.02.2022

Bearbeiter/in: U. Müller

Projekt: 2535



**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>3</b>
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
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3	Vorhandene Nutzung .....	5
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	5
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	5
<b>4.</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen .....	7
4.5	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze .....	7
4.6	Zahl der Wohneinheiten .....	8
4.7	Verkehrserschließung .....	8
4.8	Ver- und Entsorgung .....	8
4.9	Grünflächen .....	8
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
4.11	Pflanzgebote .....	9
4.12	Örtliche Bauvorschriften .....	9
4.13	Zisternen .....	9
<b>5.</b>	<b><i>Umweltbelange</i></b> .....	<b>10</b>
5.1	Schutzgüter .....	10
5.2	Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse .....	11
5.3	Tierökologisches Gutachten .....	11
5.4	Natura 2000-Vorprüfung .....	12
<b>6.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b> .....	<b>12</b>



## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgend abgegrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1049/1
- Im Osten durch die Westgrenze des öffentlichen Wegegrundstücks 985/1
- Im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 1044/1, 1044/2
- Im Südwest durch die Nordgrenze des Flurstücks 74/1 und Teilflächen des Flurstücks 73
- Im Westen durch Teilflächen des Flurstücks 73 und durch die Westgrenze des Flurstücks 71/2
- Im Nordwesten durch die Westgrenze des Flurstücks 1059/57
- Durch Teilflächen der Baiselsbergstraße Flurstück 1059 und Teilflächen des Kinderspielplatzes Flurstück 1055/12

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich am südlichen Ortsrand vom Stadtteil Ochsenbach der Stadt Sachsenheim.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, beabsichtigt die Stadt Sachsenheim entsprechend des Bedarfs auch in den Ortsteilen die bisherigen Baugebietsflächen zu erweitern 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 auch im ländlichen Bereich sicherzustellen.

Die innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bereits nahezu ausgeschöpft. Im Ortsteil Ochsenbach 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 auch für jüngere, ortsansässige Bewohner insbesondere 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 ein- bis zweigeschossige Bebauungsmöglichkeiten überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern bereitgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bereitstellung von Wohnbauflächen 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 Landwirtschaft ausgewiesen.



### 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Fortschreibung 2006-2021 ist das Plangebiet teilweise als Entwicklungsfläche für Wohnen (0,3 ha) ausgewiesen. Die übrigen Flächen sind als landwirtschaftliche Flächen 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

Innerhalb des Plangebiets bestehen mit Ausnahme der Teilflächen an der Baiselsbergstraße und dem dort vorhandenen öffentlichen Kinderspielplatz keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Die oben beschriebenen geringen Eingriffe in bestehende Rechtsverhältnisse werden durch die neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.

### 2.5 Rechtsverfahren

Aufgrund der Begründung von Wohnnutzung, die an benachbarte und im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, sowie eine Grundfläche von unter 10.000 qm, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB und wird somit in beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens 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 südlichen Ortsrand des Ortsteil Ochsenbach der Stadt Sachsenheim. Es liegt südlich der bebauten Flächen an der Baiselsbergstraße sowie der Tannenbrunnenstraße. Östlich angrenzend liegt das Tannenbrunnenbächle.

Westlich angrenzend befinden sich teilweise bebaute Ortsbereiche an der Liebenbergstraße, welche im rückwärtigen Bereich zur Dorfstraße teilweise auch als Gartenfläche genutzt werden.

Der spätere südliche Ortsrand bildet den Übergang zur freien Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Ackerflächen.



### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit überwiegend in privatem Eigentum, teilweise im Eigentum der Stadt Sachsenheim. Auf Grundlage der vorausgegangenen städtebaulichen Planung wurden bereits Umlegungsverhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern durchgeführt. Im Ergebnis dieser Verhandlungen kann festgestellt werden, dass von allen beteiligten Grundstückseigentümern eine Mitwirkungsbereitschaft vorliegt.

Die Grundstückneubildung erfolgt im Rahmen einer Umlegung somit ist absehbar, dass eine kurzfristige Umsetzung des Plangebiets erfolgt.

### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich bewirtschaftet. Geringe Teilflächen an der südwestlichen Gebietsabgrenzung werden als private Gartenflächen genutzt. Bei den nordwestlich beinhalteten Teilgebietsflächen handelt es sich um öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen.

### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über einen Neuanschluss an die Baiselsbergstraße bzw. im Osten an die Tannenbrunnenstraße sichergestellt. Die Anbindung an bestehende landwirtschaftliche Wege wird von der Planung berücksichtigt.

### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden. Durch die Nähe zum Tannenbrunnenbächle ist die getrennte Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers in den direkt angrenzenden Vorfluter sichergestellt.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist vorgesehen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen nördlich und westlich angrenzend in Form von ein- bis maximal zweigeschossigen Gebäuden innerhalb des Plangebiets fortzuführen. Diese angrenzenden Bauformen in Form, Längen- und Höhenausdehnung bilden die Grundlage für die Festsetzungen zur Bebauung der Neubaufächen.

Durch entsprechende Längen- und Höhenbegrenzungen wird sichergestellt, dass die bestehenden Kubaturen in die Neubebauung übernommen werden und somit einen bestmöglichen Übergang zwischen der angrenzenden Bestandbebauung und den neuen Bauformen entsteht.

Entsprechend der Nachfrage, welche mit dem Ortschaftsrat und den Grundstücksbeteiligten bereits angestimmt ist, stehen ein- bis zweigeschossige Baukörper in Form von Einzel- und Doppelhäusern im Vordergrund. Dies entspricht auch dem nördlich angrenzendem Gebietscharakter.

### **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.

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 nördlich angrenzenden eingeschossigen Wohnbebauung mit nicht anrechenbaren Dachgeschossen, wird der nördliche Bereich des neuen Wohngebiets in maximal eingeschossiger Bauweise überplant.

Im südlichen Bereich sind ein- und zweigeschossige Baukörper mit zusätzlichem, nicht anrechenbarem Dachgeschoss, möglich. Durch diese Art der Höhengestaltung wird zum einen die Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung, welche bisher den Ortsrand bildet, Rechnung getragen und berücksichtigt, zum anderen werden innerhalb des Plangebiets auch zweigeschossige Gebäude entlang des südlichen Ortsrandes im Wechsel zu eingeschossigen Bauformen als Obergrenze zugelassen.

##### **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. In den Bereichen A und B sind dazwischenliegende Bezugshöhen für die Festlegung der Gebäudehöhen entsprechend zu interpolieren. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen erfolgt.



#### 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. Für die einzelnen Bauformen in Form von ein- bzw. zweigeschossigen Baukörpern gelten unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Diese Höhenfestsetzung lassen in den jeweiligen Obergeschossen eine entsprechende Kniestockgestaltung und damit verbunden eine sinnvolle Dachgeschossnutzung, auch für eine zweite Wohneinheit im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser zu.

#### 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.

Durch die bereits erwähnten Gebäudelängenbeschränkungen wird auf der anderen Seite jedoch sichergestellt, dass sich die maximal zulässigen Baukörperlängen an den jeweils angrenzenden Strukturen orientieren.

Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zugelassen.

Die Gebäudeausrichtung erfolgt wahlweise zu den im Bebauungsplan eingetragenen Richtungskreuzen. Lediglich entlang des südlichen Ortsrandes werden, unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Grundstückswünsche, neben Richtungskreuzen auch Richtungspfeile in Ostwest- bzw. Nordsüdrichtung festgesetzt.

Durch diese Art der Festsetzung soll der in Ochsenbach übliche Wechsel von Trauf- bzw. Giebelstehender Wohnbebauung entlang des Ortsrandes entstehen. Dadurch wird der bestehende Charakter des Ortsbildes unter Beachtung der bestehenden Grundstückszuschnitte im Neubaugebiet aufgenommen.

#### 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.

Zudem 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. 40 Wohneinheiten zu. Dies ergibt in der Summe ca. 60 Einwohner pro Hektar. Somit sind die Vorgaben des Regionalplans auch bei dieser Art der Wohnbebauung entsprechend des umgebenden Bestandes berücksichtigt.

#### 4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße, welche an den im Nordwest an die Baiselsbergstraße und im Osten an die Tannenbrunnenstraße angebunden wird. Im Süden wird die Anbindung an die Liebenbergstraße über die bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung beibehalten. Auch die Anbindung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs in der Mitte des Plangebiets, Flurstück 1038, wird berücksichtigt. Unter Beachtung der bestehenden Gehwegführungen in den oben beschriebenen angrenzenden Straßenabschnitten wird innerhalb des Gebiets eine überwiegend einseitige Gehwegführung übernommen. Lediglich in der Verlängerung der Tannenbrunnenstraße erfolgt die Gehwegführung beidseitig.

Die vorgegebenen Straßenbreiten, 5,50 - 5,80 m, lassen ein Längsparken unter Beachtung der jeweiligen Grundstückszu- und -ausfahrten und der Einmündungsbereiche zu. Durch diese Straßenquerschnitte werden die notwendigen Restbreiten von 3,0 m deutlich auch bei größeren Fahrzeugen sichergestellt.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Längsparkmöglichkeiten sind in Verlängerung der Tannenbrunnenstraße zwei Senkrechtparker am Ende des Straßenbereichs vorgesehen. Der dort verbleibende öffentliche Korridor in Form von einer Verkehrsgrünfläche ermöglicht eine spätere weiterführende Erschließungsanlage in Richtung Süden. Dies gilt auch für den Bereich der Anbindung der Liebenbergstraße im Westen des Plangebiets.

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

Durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze kann eine ausreichende Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets kann im Trennsystem mit Anschluss an bestehende Mischwasserleitungen für den Schmutzwasserbereich ermöglicht werden. Die Ableitung des Oberflächenwasser und Dachflächenwassers erfolgt gedrosselt in das westlich angrenzende Tannenbrunnenbächle als Vorfluter.

#### 4.9 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets bestehen private Grünflächen welche aus dem Bestand festgesetzt werden.

Als Puffer zu den östlichen Freiflächen mit Landschaftsschutzgebiet und Natura-2000-Gebieten sowie dem Tannenbrunnenbächle wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.



#### **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. 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 begrünten 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 Fassadegestaltung, 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 ackerbaulich bewirtschaftet. Eine mögliche Vorbelastung der Böden ist auf Grund der intensiven Landwirtschaft gegeben.

Im Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Stuttgart sind die Bodenfunktionen im Plangebiet als hoher bis sehr hoher 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. Im Osten angrenzend verläuft das Tannenbrunnenbächle.

Die Grundwasserneubildungsrate ist von sehr geringer Bedeutung. Folglich ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildung.

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. Durch die L1110 bestehen Luftschadstoffbelastungen durch den Verkehr.

Die Freiflächen besitzen eine weniger bedeutende Klimaaktivität und stehen in keiner direkten Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen. Sie weisen eine geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen auf.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung des Gebiets sowie zur inneren Durchgrünung dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Klima / Luft.

##### Schutzgut Flora / Fauna:

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich genutzt.

Östlich tangieren das Plangebiet Flächen des Biotopverbunds mittlerer und feuchter Standorte.



Mit Festsetzung der Pflanzgebote kann der Eingriff in Seiten des Schutzguts Flora minimiert werden. Durch den Flächenverbrauch entsteht dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für den Teilbereich Fauna siehe Kapitel 5.2 Artenschutz.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Die Flächen grenzen nördlich und westlich an Bestandsbebauung an. Im Süden schließt ackerbaulich genutzte Flächen an. Östlich grenzt der Tannenbrunnenbach an.

Durch die Erweiterung des Ortsrands gehen Flächen mit mittlerem Wert für das Landschaftsbild verloren. Da es sich um eine geringe Erweiterung handelt ist der Eingriff nicht erheblich.

#### Schutzgut Mensch:

Im Plangebiet direkt kommen keine erholungswirksamen Strukturen vor. Angrenzende Flächen besitzen Strukturen mit Erholungseignung. Ein Durchgang zur freien Landschaft und den damit verbundenen Erholungsflächen bleibt bestehen.

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

### 5.1.3 Fazit

Durch den Bebauungsplan entstehen für die **Schutzgüter Boden und Flora und Fauna erhebliche Beeinträchtigungen**. Für die übrigen Schutzgüter können, aufgrund der Ortsrandlage sowie der bestehenden Nutzung, erhebliche Eingriffe ausgeschlossen werden.

## 5.2 Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse

Die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse der Werkgruppe Gruen vom März 2021, geändert Mai 2021 ergab folgendes Ergebnis.

„Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch-, baumfreibrütenden und baumhöhlenbewohnenden Vogelarten, Reptilien und Amphibien nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Im Zuge der weiteren Planung ist daher eine Erfassung der Feldlerche und des Rebhuhns sowie der Reptilien erforderlich.

Auf eine Erfassung der Amphibienarten wurde nach Rücksprache mit dem LRA Ludwigsburg (Mai 2021) verzichtet.“

## 5.3 Tierökologisches Gutachten

Die vertieften tierökologischen Untersuchungen der Werkgruppe Gruen, zusammengefasst in einem Bericht vom September 2021 ergaben folgende Ergebnisse:

„Die Feldlerche, das Rebhuhn und weitere offenlandbrütende Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet und Umfeld nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund der Kleinräumigkeit auch nicht zu erwarten. Bei den festgestellten Vogelarten mit Brutverdacht bzw. nachgewiesenen Brutvogelarten im Feldgehölz und den Hausgärten handelt es sich um allgemein häufige Arten. Mit der Mauereidechse und der Zauneidechse konnten zwei Reptilienarten nachgewiesen werden. Die Vorkommen liegen allerdings in vorhabenbedingt nicht betroffenen Bereich oder außerhalb des Untersuchungsgebietes.“



#### 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

<b>Geltungsbereich / Bruttobaufläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1,66</b>	<b>ha</b>	<b>100 %</b>
davon				
- Verkehrsfläche	ca.	0,26	ha	16%
- öffentliche Grünflächen	ca.	0,13	ha	8%
- private Grünflächen	ca.	0,07	ha	4%
<b>Nettobauland</b>	<b>ca.</b>	<b>1,20</b>	<b>ha</b>	<b>72%</b>

#### 7. PLANVERWIRKLICHUNG

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

