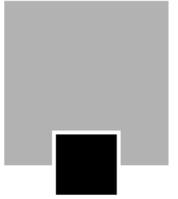


KREIS: LUDWIGSBURG  
STADT: SACHSENHEIM  
GEMARKUNG: GROSSSACHSENHEIM

K M B



# ***BEGRÜNDUNG***

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

## ***„Schule und Sportzentrum 2. Erweiterung“***

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

Ludwigsburg, den 24.01.2024

Bearbeiter/in: S.Hübner

Projekt:2615

**INHALT:**

|   |   |
|---|---|
| <b>1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....</b>  | <b>3</b>                                  |
| <b>2. Allgemeines .....</b>   | <b>3</b>                                  |
| 2.1 Anlass und Ziel der Planung .....   | 3   |
| 2.2 Landes- und Regionalplanung .....   | 3   |
| 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....   | 3   |
| 2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....   | 3   |
| 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....  | 3   |
| 2.6 Rechtsverfahren .....   | 4   |
| <b>3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation .....</b>                                   | <b>4</b>                                  |
| 3.1 Lage des Plangebiets .....  | 4   |
| 3.2 Eigentumsverhältnisse .....   | 4   |
| 3.3 Vorhandene Nutzung .....  | 4   |
| 3.4 Vorhandene Verkehrserschließung .....   | 4   |
| 3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....  | 4   |
| <b>4. Planinhalt .....</b>  | <b>4</b>                                  |
| 4.1 Städtebauliche Zielsetzung .....  | 4   |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 4   |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....   | 5   |
| 4.4 Nebenanlagen, Garagen .....   | 5   |
| 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf .....  | 5   |
| 4.6 Verkehrserschließung .....  | 5   |
| 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft ..... | 5   |
| 4.8 Pflanzgebote .....  | 5   |
| 4.9 Örtliche Bauvorschriften .....  | 6   |
| <b>5. Flächenbilanz .....</b>   | <b>6</b>                                  |
| <b>6. Grünordnungsplan .....</b>  | <b>7</b>                                  |
| <b>7. Artenschutz .....</b>   | <b>7</b>                                  |
| <b>8. Planverwirklichung .....</b>  | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 116/6, 2475 und 3383/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke 117, 2233 und 2482

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## **2. ALLGEMEINES**

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

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits zwei Kindergärten. Derzeit erfolgt der Bau eines dritten Gebäudes. Hier soll ein Kinderhaus entstehen. Zudem soll innerhalb des Plangebietes ein Unterstand als Jugendtreffpunkt errichtet werden. Hierfür sowie für die Freibereiche der Kindergärten ist die geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Da ein Großteil der Flächen bereits bebaut ist und der bestehende Bebauungsplan nur geringfügig in den Außenbereich erweitert wird, entspricht das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel „Stärkung der Innenentwicklung“ sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und ist somit von öffentlichem Interesse.

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Sachsenheim befindet sich im Verdichtungsraum Stuttgart und ist im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt befindet sich auf der Entwicklungsachse Stuttgart — Kornwestheim — Ludwigsburg — Bietigheim-Bissingen — Vaihingen an der Enz. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche bzw. als sonstige Fläche ausgewiesen.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim 2006-2021, genehmigt am 08.05.2009 sind die Flächen zum Großteil bereits als bestehende bzw. geplante Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um gemischte Bauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft.

Somit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weswegen der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

### **2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für den Großteil des Plangebietes (nördlicher Teilbereich) gilt der seit dem 31.03.2012 rechtskräftige Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 1. Erweiterung“. Auch hier ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

### **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei dem Großteil des Bebauungsplanes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geringe Erweiterung im Wesentlichen lediglich der bestehenden Nutzungen dient, wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

## **2.6 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

## **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteil Großsachsenheim. Es bildet einen Teil des bestehenden Schul- und Sportzentrums entlang der Oberriexinger Straße, welches im Norden an das vorliegende Plangebiet anschließt. Im Westen grenzen Wohnbebauung sowie eine kleinteilige gewerbliche Nutzung an. Östlich und südlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

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

### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Wie unter 2.1 bereits aufgeführt, ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes bebaut. Hier befinden sich zwei Kindergärten. Zudem erfolgt auf der Fläche derzeit der Bau eines Kinderhauses. Die Erweiterungsfläche des bestehenden Bebauungsplanes wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Oberriexinger Straße. Der bestehende Kindergarten im Osten wird über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen.

Es kann festgestellt werden, dass durch die verkehrliche Erschließung die vorgesehenen Nutzungen auch in der Zukunft ausreichend erschlossen sind.

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

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die geringfügige Erweiterung des bestehenden Sport- und Schulzentrums ermöglicht werden.

Die Festsetzungen werden weitestgehend aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Begrenzung der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Grundfläche der Gebäude erfolgt über Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen sowie einer maximalen Geschossflächenzahl. Die festgesetzten Werte entsprechen dem bestehenden

Planungsrecht. Hierdurch soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet werden.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form eines großzügig zusammenhängenden Baufensters. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Errichtung gemeinnütziger Anlagen in ihrer üblichen Baukörpergröße.

Durch die Festsetzung der Hauptausrichtung der baulichen Anlagen wird ein ansprechendes Gesamtbild angestrebt.

#### **4.4 Nebenanlagen, Garagen**

Um zu verhindern, dass Garagen und Carports direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, werden einzuhaltende Abstände festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen auf der gesamten Grundstücksfläche soll für die vorhandenen und geplanten Nutzungen eine ausreichende Parkierung hergestellt werden können.

Für die Errichtung eines Unterstandes für Jugendliche, wird eine Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen ausgewiesen. Im Hinblick auf die Gestaltung der Freiflächen sind Nebenanlagen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der besonders gekennzeichneten Fläche wird die Größe von Nebenanlagen, in Form von Gebäuden, beschränkt, um die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche so gering wie möglich zu halten.

#### **4.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Das Plangebiet ist für die Errichtung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie Kindergärten, schulischen Nutzungen und/oder sportlichen Anlagen vorgesehen. Betriebsbedingtes Wohnen kann zugelassen werden, es wird allerdings in der Nutzungszahl und Größe beschränkt (Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen).

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Die vorgesehene Mischverkehrsfläche soll eine Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Plangebietes ermöglichen. Die Ausbildung als Mischverkehrsfläche bedeutet, dass kein getrennt geführter Gehweg vorhanden ist. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion ist dieser Straßenquerschnitt vertretbar.

Durch die angrenzende Verkehrsgrünfläche besteht die Möglichkeit, diese Straße zu einem späteren Zeitpunkt weiter auszubauen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

#### **4.8 Pflanzgebote**

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Gebietes. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zur inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote für die Bepflanzung der Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

#### 4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zur harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets unter Beachtung der Nachbarsituation geschaffen werden.

##### 4.9.1 Dachform, Neigung

Entsprechend des bestehenden Planungsrechts sowie der bestehenden Bebauung sind innerhalb des Plangebietes Gebäude mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 – 3° zulässig.

##### 4.9.2 Dacheindeckung

Die Dachbegrünung von Flachdächern dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und -verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

##### 4.9.3 Fassadengestaltung

In Hinblick auf die Nutzung durch Kindergärten sind die Festsetzungen zur Fassadengestaltung relativ offen gehalten. Zum Schutz gegen Vogelschlag wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

##### 4.9.4 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Die Zufahrten und Stellplätze sowie die Zugänge sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen, um einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu erreichen.

##### 4.9.5 Abfallbehälter

Aus gestalterischen Gründen sind Müllauffstellflächen einzugrünen.

##### 4.9.6 Einfriedungen

Durch die Höhenbeschränkung der Einfriedungen soll eine zu starke Eingrenzung der Grundstücke verhindert werden.

##### 4.9.7 Stützmauern

Aus gestalterischen Gründen sind für sichtbare Stützmauern nur Trockenmauern zulässig.

##### 4.9.8 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Gebietes leisten.

## 5. FLÄCHENBILANZ

|   |            |               |
|---|------------|---------------|
| <b>Fläche des Geltungsbereichs</b>                | <b>ca.</b> | <b>1,0 ha</b> |
| davon   |            |               |
| - Öffentliche Verkehrsanlage (inkl. Verkehrsgrün) | ca.        | 0,1 ha        |
| <hr/>   |            |               |
| <b>Nettobauland</b>                               | <b>ca.</b> | <b>0,9 ha</b> |

## 6. GRÜNORDNUNGSPLAN

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet „Schule und Sportzentrum 2. Erweiterung“ ergeben sich im Schutzgut Boden.

Im B-Plangebiet entsteht für das Schutzgut Boden ein Defizit von 5.238 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von  $5.238 \text{ BWE} * 4 \text{ ÖP/BWE} = 20.951 \text{ ÖP}$

Die Dachbegrünung und die Überdeckung baulicher Anlagen als Minimierungsmaßnahmen führen zu einem Gewinn an 1.910 ÖP und 3.184 ÖP.

Für das Schutzgut Flora / Fauna / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung zu einem Überschuss von 17.745 Biotopwertpunkten = 17.745 ÖP.

Durch die Planung kommt es zu einem Gesamtüberschuss von:

$$-20.951 \text{ ÖP} + 1.910 \text{ ÖP} + 3.184 \text{ ÖP} + 17.745 \text{ ÖP} = 1.888 \text{ ÖP}$$

Nach derzeitigem Stand weist die Bilanzierung ein Überschuss von 1.888 ÖP auf (Kompensationsüberschuss).

## 7. ARTENSCHUTZ

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurde durch die Werkgruppe Gruen im Mai 2021 eine Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse erstellt. Die Untersuchungen kamen zu folgendem Ergebnis:

„Über die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist, für das Untersuchungsgebiet, ein Vorkommen von gebüsch-, baumfrei- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten, holzbewohnender Käferarten sowie Falterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine Gefährdung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten ist vorhabenbedingt nicht gegeben. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des §44 BNatSchG vermieden.

Durch die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) wird eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG für den Bereich des Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 2. Erweiterung“ vermieden.

Die über den Bereich des Bebauungsplan „Schule und Sportzentrum, 2. Erweiterung“ hinausgehende Fläche ist noch ungewiss im Hinblick auf die weitere Überplanung. Denn dafür gibt es keine konkrete Planungsabsicht. Dieser Bereich soll zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des konkreteren Bebauungsplanverfahrens angegangen und konkreter untersucht werden, um auf dieser Ebene abgearbeitet zu werden.

In der weiteren Planungsphase ist eine weitergehende Erfassung der baumhöhlenbewohnenden Vogelarten im Streuobstbestand, der holzbewohnenden Käferarten sowie der Falterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie innerhalb dieses Bereiches erforderlich.“