

Stadt Sachsenheim

# Bebauungsplan „Mühlwiese – Herrenacker Straße“

in Hohenhaslach



## Begründung

Entwurf  
27.10.2022

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	3
1 Anlass der Planung.....	4
2 Geltungsbereich .....	5
3 Planungsrecht .....	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung .....	5
3.2 Gewählte Verfahrensart .....	5
4 Bestand.....	6
5 Städtebauliches Konzept .....	7
6 Übergeordnete Planungen.....	8
6.1 Regionalplanung .....	8
6.2 Flächennutzungsplan.....	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	9
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).....	9
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete.....	9
7.3 Gesetzlich geschützte Biotope .....	9
7.4 Denkmalschutz.....	9
7.5 Gewässerschutz.....	9
7.5.1 Offene Gewässer .....	9
7.5.2 Wasserschutzgebiete .....	9
7.6 Hochwasserschutz.....	10
7.7 Starkregenereignisse.....	10
7.8 Artenschutz.....	10
7.9 Immissionsschutz .....	10
7.10 Altlasten .....	10
8 Fachgutachten .....	10
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	10
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	11
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	13
10.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
10.5 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten .....	13
10.6 Pflanzgebote .....	13
11 Örtliche Bauvorschriften.....	14
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	14
11.2 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	14
11.3 Einfriedungen .....	14

11.4	Stellplatzverpflichtung .....	14
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	15
12	Städtebauliche Kennwerte .....	15

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen:
  - Habitatpotenzialabschätzung vom März 2022, erstellt durch Planung+Umwelt, Stuttgart

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1,4)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

## 1 Anlass der Planung

Am südöstlichen Ortsrand von Hohenhaslach soll ein größerer zusammenhängender Bereich an der Freudentaler Straße neu strukturiert werden. Derzeit besteht hier ein landwirtschaftlicher Betrieb mit mehreren Stall- und Scheunengebäuden, Wohnhäusern, Schuppen, versiegelten Freiflächen und Fahrsilos. An diesen schließen sich weitere Flächen mit Grünland sowie einzelnen Schuppen an. Aktuell ist geplant, die an der Freudentaler Straße gelegenen landwirtschaftlichen Betriebsteile aufzugeben und nach Süden zu verlagern. Auf den freiwerdenden Flächen soll eine Anlage für altengerechtes Wohnen umgesetzt werden, um das Wohnungsangebot für ältere oder pflegebedürftige Personen in Hohenhaslach zu verbessern. Hierzu befindet sich ein entsprechender Bebauungsplan derzeit in Aufstellung.

Im Gegenzug ist südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgeländes die Errichtung von zwei neuen Hallengebäuden vorgesehen, welche zur Lagerung und Unterstellung von Fahrzeugen dienen sollen. Da die bisherige Zufahrt über den von der Vaihinger Straße abzweigenden Etweg für diese Hallen nicht mehr genutzt werden kann, muss eine neue Zufahrt angelegt werden. Vorgesehen ist der Ausbau eines bestehenden Feldweges, welcher weiter östlich von der Freudentaler Straße nach Süden abzweigt und später Richtung Westen abbiegt.

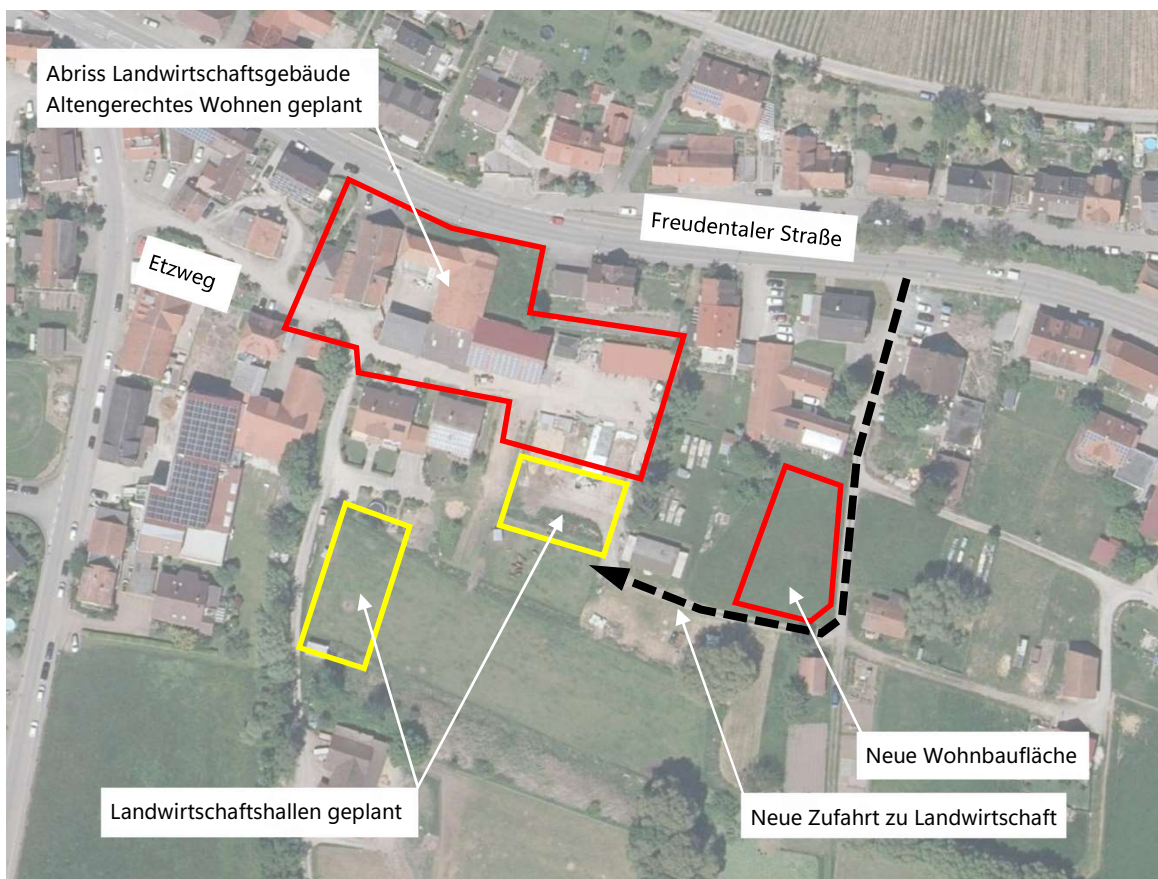


Bild 1: Luftbild mit geplanter Umstrukturierung südlich der Freudentaler Straße

Wie in der gesamten Region besteht auch in Sachsenheim sowohl in der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Vor dem Hintergrund der politischen Vorgabe, den Flächenverbrauch zu reduzieren, verfolgt die Stadt das Ziel, den Wohnflächenbedarf zumindest anteilig durch die Aktivierung von Baulücken sowie kleineren Arrondierungen an den Siedlungsrändern zu decken.

Durch die o. g. Umstrukturierung und des Ausbaus des Feldweges besteht die Möglichkeit, in südlicher Angrenzung zur bestehenden Bebauung zusätzliche Bauflächen zu schaffen, welche ebenfalls über diesen Feldweg erschlossen werden könnten. Diese potenziellen Bauflächen sind als Teil der o.g. Arrondierung einzustufen. Hierzu wurden die Eigentümer der Flächen bezüglich zukünftiger Bauwünsche miteingebunden.

Die potenziellen Bauflächen am ausgebauten Feldweg sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 2151, 2152 und 2153 sowie teilumfänglich die Flurstücke 2153/1, 2153/2 und 2267/1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,32 ha.



Bild 2: Auszug aus dem Liegenchaftskataster mit Geltungsbereich

## 3 Planungsrecht

### 3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen, grenzt jedoch im Norden an bestehende Siedlungsstrukturen an.

### 3.2 Gewählte Verfahrensart

Seit der Novelle des BauGB 2017 kann für Außenbereichsflächen bis zu einem Hektar überbaubarer Grundfläche, welche einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen und sich im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete befinden, Bebauungspläne unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens in Anlehnung an § 13 a BauGB aufgestellt werden. Dieser damals neue § 13 b BauGB, welcher ursprünglich bis Ende 2019 befristet war und inzwischen bis 2022 verlängert

wurde, hat die Zielsetzung einer vereinfachten Schaffung von Wohnraum und soll bei der vorliegenden Planung zur Anwendung kommen. Der o.g. Schwellenwert von einem Hektar wird mit der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Für die Anwendung von § 13 b gelten die in § 13 a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen. Diese sind vorliegend erfüllt:

- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Natur- wie auch artenschutzrechtliche Belange sind bei der Planung jedoch zu berücksichtigen. Von der Darstellung des Flächennutzungsplanes kann bei Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren abgewichen werden.

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hohenhaslach und wird derzeit als Grünfläche bzw. als Lagerplatz für Holz genutzt. Weiterhin ist es mit einem Schuppen überbaut. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Feldweg, welcher von der nördlich verlaufenden Freudentaler Straße abzweigt.

Das Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Topografie. Während sich der Anschlusspunkt an der Freudentaler Straße auf ca. 232 m ü. NN befindet, fällt das Gelände Richtung Süden auf bis zu 224,65 m ü. NN ab.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen. Im Norden und im Osten bestehen Wohngebäude sowie einzelne Grünflächen, Richtung Süden grenzen Grünflächen bzw. Feldgärten an das Plangebiet an. Im Westen besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Ställen, Schuppen, Fahrhilfen sowie zwei Wohngebäuden. Die an der Freudentaler Straße gelegenen Teile dieses Betriebes sollen abgerissen und mit einer Anlage für altengerechtes Wohnen überbaut werden (vgl. Ziffer 1).



Bild 3: Plangebiet von Südwesten



Bild 4: Zufahrtsweg Richtung Norden

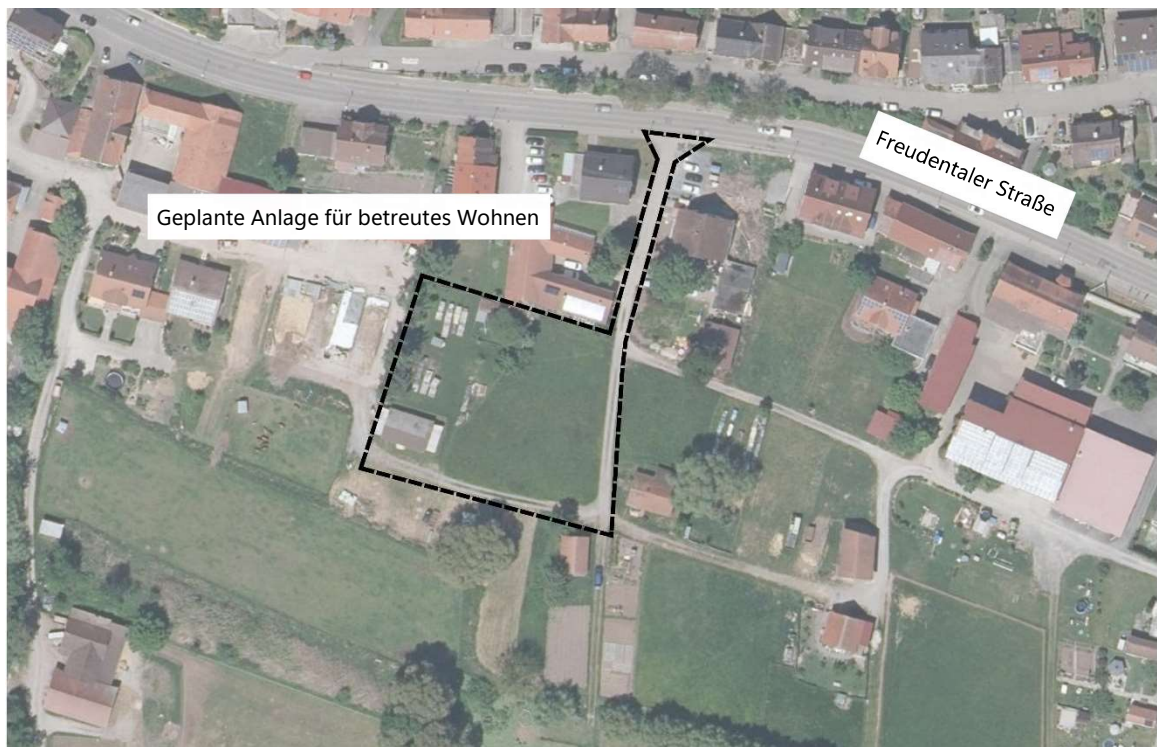


Bild 5: Luftbild mit Geltungsbereich

## 5 Städtebauliches Konzept

Durch den geplanten Ausbau des Feldweges können drei Grundstücke verkehrlich erschlossen werden. Allerdings haben die Eigentümer der beiden westlichen Grundstücke keinen Bebauungswunsch geäußert. Aus diesem Grund wird auch nur das östliche Grundstück (Flurstück 2153) mit der vorliegenden Planung eine Baumöglichkeit eingeräumt. Die Festsetzungen erlauben die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern. Denkbar ist auch eine Einrichtung, welche an die Anlage für betreutes Wohnen angelehnt ist. Ein konkretisiertes Baukonzept liegt derzeit jedoch noch nicht vor.

Die westlich angrenzenden Flurstücke werden zwar in den Bebauungsplan miteinbezogen, jedoch nicht für eine Bebauung vorgesehen und als Grünfläche festgesetzt. Damit ist auch nach Umsetzung der Planung keine Genehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich.

Wesentlicher Gegenstand der Planung ist die Schaffung einer Zufahrt für den verlegten und umstrukturierten landwirtschaftlichen Betrieb. Maßgebend ist hierbei die Befahrbarkeit mit einem Lastzug und 18 m Länge sowie einem Bereich für Begegnungsverkehr. Da weder die erforderliche Kurvenausbildung noch der Begegnungsbereich ausschließlich auf den Flurstücken des bestehenden Feldweges umgesetzt werden können, ist die Inanspruchnahme des angrenzenden Flurstückes 2153 unumgänglich. Die zur Verfügung stehenden Bauflächen werden hierdurch zwar reduziert, eine bauliche Nutzung bleibt jedoch weiterhin möglich.

Die Entwässerung des Plangebietes ist über einen bestehenden Mischwasserkanal am nördlichen Rand des Plangebietes möglich. Weiterhin ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grünflächen zu prüfen. Die Wasser- und Stromversorgung können durch Erweiterung des Netzes von der Freudentaler Straße sichergestellt werden.



## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet im Angrenzungsbereich eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landwirtschaft an bestehendes Siedlungsgebiet. Eine eindeutige Zuordnung ist aufgrund der groben Rasterung nicht möglich. Auf Grundlage des einzuräumenden Ausformungsspielraumes ist davon auszugehen, dass Belange der Raumordnung oder Regionalplanung durch die Planung nicht betroffen sind.

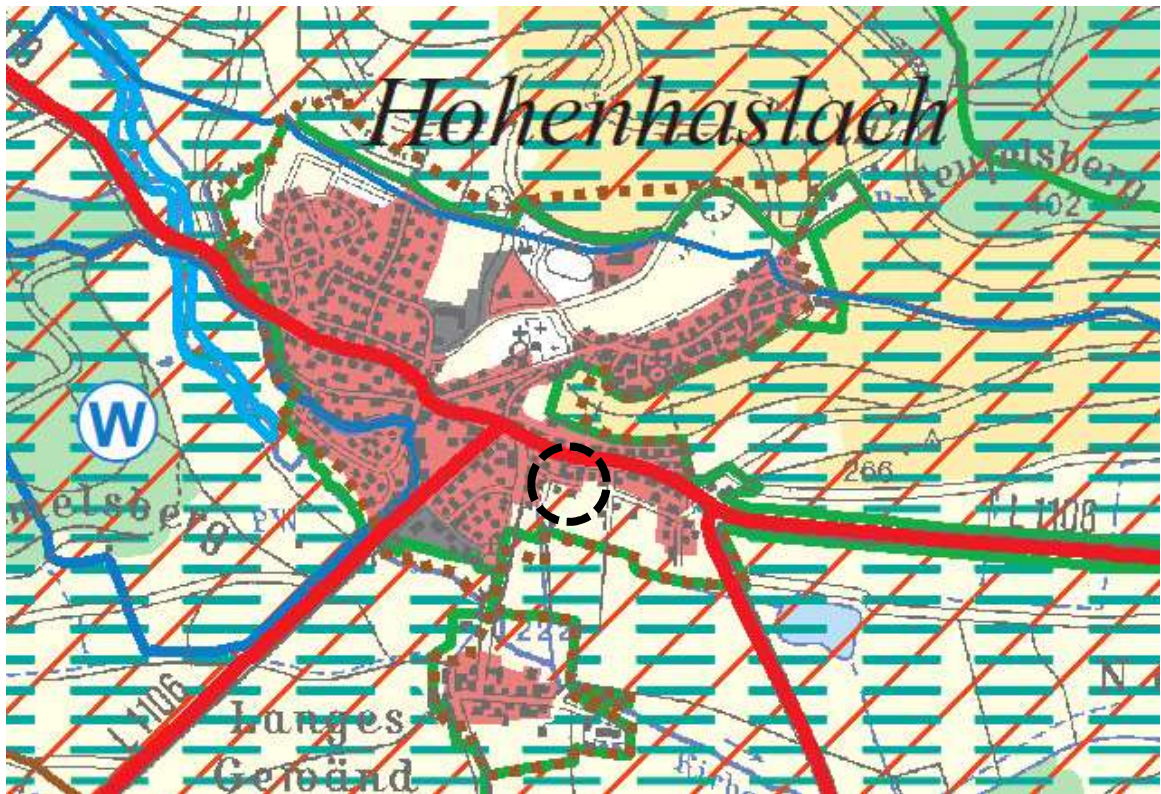


Bild 6: Raumnutzungskarte zum Regionalplan, Ausschnitt Hohenhaslach, mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

### 6.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellt und planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Auf Grundlage von § 13 b BauGB können Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung begründen, auch im Außenbereich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Darstellung des Flächennutzungsplanes kann dabei gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB abgewichen werden. Im Zuge der nächsten Fortschreibung ist der FNP zu berichtigen.



Bild 7: Flächennutzungsplan der Stadt Sachsenheim, Ausschnitt Hohenhaslach, mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

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

### 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder Landschaftsschutzgebietes. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### 7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

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

### 7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 7.5 Gewässerschutz

#### 7.5.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

#### 7.5.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

## **7.6 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

## **7.7 Starkregenereignisse**

Bei Starkregenereignissen handelt es sich um extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge, welche zu einer Überlastung der Kanalisation führen. Durch die bestehende Hanglage des Plangebietes besteht ein entsprechendes Schadensrisiko. Dieses ist durch geeignete Vorkehrungen zu begrenzen. Ein vollständiger Schutz gegen Starkregenereignisse ist jedoch kaum umsetzbar.

## **7.8 Artenschutz**

Das Plangebiet weist mit seiner Bebauung und Freiflächen verschiedene Habitatstrukturen auf. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurden im Zuge einer Habitatpotenzialanalyse überprüft (vgl. Ziffer 8.1).

## **7.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist keinen besonderen Lärmimmissionen ausgesetzt. Allerdings ist durch den nahegelegenen landwirtschaftlichen Betrieb temporär mit Fahr- oder Betriebsgeräuschen durch Fahrzeuge oder Maschinen und mit Geruchsbeeinträchtigungen zu rechnen.

## **7.10 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

# **8 Fachgutachten**

## **8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen im Plangebiet mit Grünflächen, einem Schuppen sowie Holzstapellager konnte eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde das Büro Planung+Umwelt, Stuttgart mit einer Habitatpotenzialabschätzung beauftragt. Diese wurde im März 2022 vorgelegt und ist dem Bauplan als Anlage beigefügt. Im Zuge von zwei Begehungen wurden potenzielle Habitate von streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie gefährdete Vogelarten (ab Rote Liste-Vorwarnstufe) überprüft. Der Schwerpunkt der Untersuchungen lag dabei auf Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien.

Die Grünflächen aus Flurstück 2151 sind als Intensivgrünland angelegt, werden regelmäßig gemäht und sind als artenarm einzustufen. Die Holzstapel und der Schuppen können möglicherweise als Quartier für Brutvögel dienen. Ein Quartierspotenzial des Schuppens für Fledermäuse ist zwar unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen.

Im nördlichen Bereich von Flurstück 2152 bestehen Gehölzstrukturen sowie eine Feldgartennutzung. Quartiere für Brutvögel sind nicht auszuschließen. Der südliche Teil ist als artenarme Glatthaferwiese ausgebildet und weist kein Habitateignung für besonders oder streng geschützte Insekten und Brutvögel auf.

Das Flurstück 2153 ist gänzlich als artenarme Glatthaferwiese ausgebildet. Eine Bedeutung für Offenlandbrüter oder streng oder besonders geschützte Insekten ist nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten die Rodung von Gehölzen oder die Beseitigung von Gebäuden nur im Winterzeitraum. Die potenziellen Quartiere auf den Flurstücke 2151 und 2152 können bei Entfall durch Ersatzquartiere ausgeglichen werden. Allerdings ist auf diesen Flurstücken keine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der genannten Empfehlungen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden können.

## **9 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch**

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Grünfläche, im westlichen Bereich befindet sich ein Schuppen sowie Holzablagerungen, im Norden ein Feldgarten. Die Flächen bilden den Siedlungsrand von Hohenhaslach und sind Teil eines großen zusammenhängenden Freiraums. Eine elementare Bedeutung für die Naherholung besitzt das Plangebiet jedoch nicht. Es wird eingefasst durch einen Feldweg. Der nördliche Abschnitt ist dabei Teil eines übergeordneten Wegenetzes, der südliche Teil dient ausschließlich der Zufahrt zu landwirtschaftlichen Anlagen. Mit Umsetzung der Planung wird der Weg ausgebaut, bleibt in seiner ursprünglichen Funktion jedoch erhalten. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist zu großen Teilen als regelmäßig gemähte Grünfläche ausgebildet und ist aufgrund ihrer artenarmen Zusammensetzung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eingeschränkt geeignet. Der Schuppen wie auch die wenigen Gehölze können jedoch gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung als Quartier für Brutvögel und ggf. Fledermäuse dienen. Die Feldwege sind im nördlichen Teil asphaltiert, im südlichen Teil verdichtet und besitzen ebenfalls keine relevante Habitatfunktion. Durch den Ausbau des Feldweges und einer baulichen Nutzung auf einer Teilfläche des Plangebietes sind damit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet dominieren tonhaltige Böden mit einer begrenzten natürlichen Fruchtbarkeit, weshalb in der näheren Umgebung die Grünlandbewirtschaftung überwiegt. Mit Ausnahme des Schuppens und der Feldwege sind die Böden unversiegelt, so dass die natürlichen Bodenstrukturen vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung werden Teile der unversiegelten Flächen einer Bebauung oder Versiegelung zugeführt, womit die Bodenstrukturen zerstört werden. Der absolute Umfang dieser Versiegelungen ist jedoch gering.

### **Schutzgut Wasser**

Die vorherrschenden Böden weisen eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nur begrenzt stattfindet. Dennoch wird ein Beitrag zur Grundwasserbildung geleistet. Durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen erfolgt ein Eingriff, der zu einem erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser führt. Durch den geringen Umfang der geplanten Bebauung ist jedoch von nur geringen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet befindet sich in der Region Stromberg-Heuchelberg mit einem gemäßigten Klima, durchschnittlichen Niederschlagsmengen und mittleren Windstärken vornehmlich aus Nordwesten oder Südwesten. Die unversiegelten Flächen leisten einen Beitrag zur Kaltluftproduktion. Eine Überbauung oder Versiegelung kehrt diesen Prozess um und wirkt aufheizend. Durch den geringen Umfang ergeben sich für das Lokalklima jedoch keine relevanten Auswirkungen.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine baulich geprägte Umgebung an und bildet einen Teil des Ortsrandes, der jedoch in diesem Bereich von Hohenhaslach nicht eindeutig ausgeprägt ist. Durch Umsetzung der Planung wird die Siedlungsstruktur geringfügig erweitert, Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich aufgrund der begrenzten Gebäudekubatur jedoch nicht.

### **Schutzgut Fläche**

Die Entwicklung des Stadtteils vollzog sich in den letzten Jahrzehnten vornehmlich durch die Ausweisung neuer Baugebiete an den Ortsrändern. Diese dienten zu erheblichen Teilen der Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Hierdurch wurde die Siedlungsfläche von Hohenhaslach zu Lasten von Freiflächen erweitert. Die vorliegende Planung ist als Arrondierung am südlichen Ortsrand von Hohenhaslach einzustufen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Zusammengefasst ergeben sich durch die Umwandlung von bisherigen Freiflächen in Baufläche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Lage sowie der Größe des Plangebietes jedoch als begrenzt und vertretbar eingestuft werden können. Mit der Einführung von § 13 b BauGB wurde seitens des Gesetzgebers die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum im Anschluss an bereits bestehenden Wohnbaugebieten explizit vereinfacht. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung entsprochen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Zielsetzung des § 13 b BauGB ist explizit die vereinfachte Bereitstellung von Wohnbauflächen: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne [...], durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“ Dies bedingt, dass die ausgewiesenen Bauflächen auch tatsächlich der Wohnnutzung dienen. Entsprechend der bisher vorliegenden Rechtsprechung ist dabei ein engefasster Rahmen vorgegeben, so dass andere Nutzungen weitgehend auszuschließen sind.

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird, jedoch nur Wohngebäude allgemein zugelassen sind. Nutzungen, die unterstützend auf das Wohnen wirken, wie Versorgungseinrichtungen oder Anlagen für soziale Zwecke, werden ausnahmsweise zugelassen. Andere Nutzungen, die nicht originär dem Wohnen dienen, werden dagegen von der Zulässigkeit ausgenommen. Trotz dieser erheblichen Einschränkungen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes folgerichtig, da in Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO, welche einen noch größeren Schwerpunkt auf das Wohnen setzen, die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen noch weitgehender eingeschränkt ist.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, dies entspricht dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert und erlaubt eine ausreichende Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ-Überschreitung gemäß § 19 BauNVO kann das Baugrundstück zu maximal 60 % versiegelt werden.

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird die Bebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Weiterhin wird eine maximale Gebäudehöhe von 236,00 m ü. NN festgesetzt. Ab Höhe der angrenzend verlaufenden, leicht abfallenden Erschließungsstraße ergibt sich somit eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 bis 11 Meter. Damit können Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen umgesetzt werden, ohne dass eine Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu befürchten ist.

## **10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Auf der zur Verfügung stehenden Baufläche soll eine flexible Ausbildung und Anordnung von Gebäuden ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist das Baufenster bewusst großzügig festgelegt. Durch die Vorgabe einer offenen Bauweise kann das Baufenster auf unterschiedliche Weise ausgenutzt und somit auch alternative Wohnkonzepte umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass zu der Wohnbebauung auch Nebenanlagen, Garagen oder Carports errichtet werden. Diese sollen auf der Baufläche flexibel angeordnet und damit z. B. auch als Grenzbebauung umgesetzt werden können. Allerdings ist zu der Erschließungsstraße mit solchen Anlagen ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Dies dient nicht nur dem Straßenbild, sondern soll auch die Freihaltung der beengten Zufahrtsstraße unterstützen.

## **10.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß gesetzlichen Vorgaben und Empfehlung des artenschutzrechtlichen Gutachtens darf die Rodung von Gehölzen oder der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierbei ist auch ein ausreichend durchlässiger Unterbau vorzusehen.

Die Ausbildung von Gründächern wird grundsätzlich begrüßt, Dachflächen bis 15 Grad Dachneigung sind aus ökologischen sowie wasserwirtschaftlichen Gründen zwingend zu begrünen. Hierfür sind die Flächen mit einer unbelasteten Substratschicht von mindestens 12 cm Stärke zu versehen und mit für die Anforderungen geeigneten, einheimischen Pflanzen anzusäen.

## **10.5 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten**

Das Plangebiet wird im Norden von einem Mischwasserkanal gekreuzt. Für diesen ist eine Fläche zur Einräumung eines Leitungsrechtes festgesetzt. Damit ist eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung nicht zugelassen. Die Zugänglichkeit des Kanals ist jederzeit zu gewährleisten.

## **10.6 Pflanzgebote**

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind mindestens drei standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume anzupflanzen.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Lage am Ortsrand werden an die Gestaltung der Gebäude besondere Anforderungen gestellt. So sollen Gebäude möglichst unauffällig gestaltet werden und sich damit gut in das Landschaftsbild einfügen. Grell leuchtende Farben oder stark reflektierende Materialien stehen dieser Vorgabe entgegen und sind daher nicht zugelassen.

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Grundsätzlich werden für die Dachform nur wenige Vorgaben gemacht. Zulässig sind sowohl Flachdächer als auch Pultdächer bis 15 Grad Neigung sowie Satteldächer und Walmdächer bis 35 Grad Dachneigung. Zusammen mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe ergeben sich damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Da auch für die in unmittelbarer Nähe entstehende Anlage für altengerechtes Wohnen eine moderne Architektursprache gewählt wird, ist es folgerichtig, dieses auf das vorliegende Plangebiet zu übertragen.

### **11.2 Werbeanlagen**

Übermäßig dimensionierte Werbeanlagen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Sie werden daher hinsichtlich Anordnung und Größe beschränkt.

### **11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Bereits aus ökologischen Gründen ist bei der Gestaltung der Freiflächen auf eine standortgerechte Bepflanzung zu achten. Fremdländische Gehölze sind dabei weitgehend zu vermeiden. Eine Variante mit geringem Pflegeaufwand stellt die Überlassung von Flächen der natürlichen Sukzession dar. Hierbei können blütenreiche Flächen entstehen, die für Insekten ein reiches Nahrungsangebot darstellen.

Die Anlage von Schottergärten ist bereits gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg unzulässig.

### **11.4 Einfriedungen**

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind Einfriedungen aus immergrünen Nadelgehölzen, Kirschlorbeer oder anderen fremdländischen Gehölzen unzulässig. Die in jüngerer Zeit immer stärker verbreiteten Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind ebenfalls optisch unbefriedigend und werden darum nicht zugelassen.

Durch Einhaltung eines Bodenabstandes bleiben Zäune für Kleintiere passierbar. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund eine entsprechende Vorgabe enthalten.

### **11.5 Stellplatzverpflichtung**

Auch in der Stadt Sachsenheim ist der Motorisierungsgrad in den letzten Jahren nahezu stetig angestiegen. Waren im Jahr 2000 noch 548 Fahrzeuge je 1.000 Einwohner gemeldet, so sind es inzwischen 637 Fahrzeuge. Diese Zunahme führt zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, jedoch auch zu Problemen bei der Unterbringung der Fahrzeuge. Eine zu geringe Zahl an privaten Stellplätzen hat das verstärkte Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zur Folge. Dies ist nicht nur als optische Beeinträchtigung einzustufen, sondern kann auch zu einer erhöhten Unfallgefahr und zu Verkehrsbehinderungen führen.

Aus diesen Gründen werden für die vorliegende Planung zwei Stellplätze je Wohnung vorgegeben. Dies ist das gemäß § 74 Abs. 2 Landesbauordnung maximale Maß und ist vor dem Hintergrund der begrenzten nicht bestehenden Parkmöglichkeiten in der Freudentaler Straße wie auch dem auszubauenden Feldweg folgerichtig.

Allerdings könnten im Plangebiet auch Wohnformen umgesetzt werden, die einen deutlich geringeren Stellplatzbedarf haben (z. B. altengerechtes Wohnen o. ä.). Solche Vorhaben würden mit einer übermäßigen Stellplatzforderung verhindert werden. Daher kann in diesem Fall ein niedrigerer Stellplatzschlüssel vereinbart werden.

## **11.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Für das Plangebiet liegt keine explizite Entwässerungskonzeption vor. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist eine Versickerung oder eine getrennte Ableitung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation vorzuziehen. Daher sind die Vorgaben des WHG bei der Erstellung der Entwässerungskonzeption vorab zu prüfen und die Entwässerungskonzeption mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

## **12 Städtebauliche Kennwerte**

Plangebiet	0,32 ha	100,0 %
Baufläche	0,09 ha	28,1 %
Private Grünfläche	0,15 ha	46,9 %
Verkehrsfläche	0,08 ha	25,0 %