

Stand: 24.01.2020

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Wohnen im Erlenbadpark“
in Obersasbach**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	4
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i>	4
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i>	4
1.3 <i>Verfahrensart</i>	4
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i>	5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i>	6
2.2 <i>Artenschutz</i>	6
2.3 <i>Hochwasserschutz</i>	9
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	9
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	9
3.2 <i>Ausgangssituation</i>	9
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	14
4.2 <i>Raumordnung</i>	14
4.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	15
4.4 <i>Verhältnis zu anderen Planungen</i>	16
TEIL B PLANUNGSBERICHT	17
5. PLANUNGSKONZEPT	17
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	17
5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i>	17
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	18
6.1 <i>Bebauung</i>	18
6.2 <i>Verkehr</i>	23
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i>	24
6.4 <i>Grünkonzept</i>	26
6.5 <i>Immissionsschutz</i>	30
6.6 <i>Belange des Klimaschutzes</i>	31
6.7 <i>Umweltbelange</i>	32
6.8 <i>Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht</i>	44
7. AUSWIRKUNGEN	46
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i>	46
7.2 <i>Verkehr</i>	46
7.3 <i>Ver- und Entsorgung</i>	46
7.4 <i>Natur Landschaft Umwelt</i>	46
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	47
8.1 <i>Bodenordnung</i>	47
8.2 <i>Entschädigungen</i>	47
8.3 <i>Kosten und Finanzierung</i>	47
8.4 <i>Planungsrecht</i>	47
8.5 <i>Erschließung</i>	47
9. FLÄCHENBILANZ	48
10. RECHTSGRUNDLAGEN	48

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 2: LUFTBILD; QUELLE: GOOGLE EARTH, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 13.02.2018; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHTSPLAN AUSGLEICHSGRUNDSTÜCK FLST.-NR. 710 ZUM ERHALT HIEBREIFER BÄUME; QUELLE: LGL BW; EIGENE DARSTELLUNG	29
ABBILDUNG 7: ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANS	33
ABBILDUNG 8: BESTANDSPLAN	35
ABBILDUNG 9: BEREICH PARKANLAGE	35
ABBILDUNG 10: BEREICH PARKANLAGE	35
ABBILDUNG 11: WALDBEREICH	36
ABBILDUNG 12: GEHÖLZBESTAND AN DER L 86A	36
ABBILDUNG 13: STRAÙE „HOCHFELD“, RECHTS PLANGEBIET	36
ABBILDUNG 14: LAGEPLAN UMWELTDATEN	37
ABBILDUNG 15: BODENSCHÄTZKARTE	39
ABBILDUNG 16: LAGEPLAN WALDUMWANDLUNG	41

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt, südlich des bestehenden Pflegeheims Erlenbad eine Wohnbebauung zu realisieren. Hierbei liegt der Schwerpunkt im sogenannten Service-Wohnen. Üblicherweise handelt es sich hierbei um barrierearme Wohnungen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren wie Alltagshilfen für Wäsche, Hausnotrufsysteme, Besuchsdienste und einem Menübringdienst (Essen auf Rädern) sowie einem ambulanten Dienst angereichert.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Allerdings kann das Plangebiet aufgrund der prägenden näheren Umgebung nicht komplett überbaut werden. Es handelt sich somit um eine Nachverdichtung und dadurch um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?		
Nettobauland 5.374 m² x Grundflächenzahl 0,3 = Grundfläche 1.612 m²	Ja	Ja
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.		

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind? Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	nein	Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 09.04.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen im Erlenbadpark“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.05.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.05.2019 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 18.11.2019 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.11.2019 wurde vom 02.12.2019 bis zum 10.01.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.11.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.11.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.11.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 03.02.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und Studenten haben es schwer, angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Maßnahmen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von 20.000 Quadratmetern.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde Sasbach auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die geplante Entwicklung des Wohnbaugebietes erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Sind artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, können die artenschutzrechtlichen Verbote nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften unterliegt im Übrigen der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle.

Begründung

Sofern die Gemeinde nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbote zu dem Schluss kommt, dass der Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG droht, prüfen,

- ob bei nur national geschützten Arten das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird, oder
- ob bei europäisch geschützten Arten ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann.

Wenn ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verhindert werden kann, ist zu prüfen,

- ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann.

Wenn auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen, ist zu prüfen,

- ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann.

Auch wenn die Gemeinde auf der Ebene des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Anforderungen in eigener Zuständigkeit prüft, ist es erforderlich, die zuständige Naturschutzbehörde einzubinden. Denn die zuständige Naturschutzbehörde entscheidet über die Zulässigkeit der auf dem Bebauungsplan basierenden Einzelvorhaben, ggf. im Wege der Ausnahme oder Befreiung. Das bedeutet, dass die Gemeinde das bereits im Bebauungsplanverfahren geäußerte Votum der zuständigen Naturschutzbehörde in der Regel zu beachten hat, wenn sie sicherstellen will, dass sich der Bebauungsplan infolge der später abgelehnten Vorhabenzulassung nicht als vollzugsunfähig und damit unwirksam darstellt.

Durch ILN, Bühl, wurde im März 2018 eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird folgendes Vorgehen empfohlen:

- Fledermäuse: Da die drei erfassten Baumhöhlen grundsätzlich als Männchen- bzw. Übergangsquartiere genutzt werden können, ist eine Tötung von Individuen durch Fällung der Bäume im Zeitraum zwischen November und Februar zu vermeiden. Dabei ist stufenweise vorzugehen. Zunächst werden die Bäume ohne Höhlen, am Folgetag diejenigen mit Höhlen unter Beisein eines Fledermausexperten gefällt. Der Verlust dieser potenziellen Quartiere sollte durch das Anbringen von fünf Fledermauskästen kompensiert werden.
- Reptilien: Werden die potenziell als Zauneidechsenhabitat geeigneten Teile der Fläche durch die geplante Baumaßnahme in Anspruch genommen, ist ein Vorkommen im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung mit mindestens 4 Begehungen zu überprüfen. Gegebenenfalls müssen hier Maßnahmen zur Minderung (Erhaltung der Habitate) bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) getroffen werden. Die Untersuchung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt des Ortenaukreises abzustimmen.
Sind die potenziellen Habitatflächen nicht unmittelbar betroffen, sind sie während der Bauphase durch einen Bauzaun vor einem Befahren zu schützen. Außerdem muss durch einen Reptilienzaun verhindert werden, dass Individuen ins das Baufeld laufen und dort getötet werden könnten.

Begründung

- Vogelarten: Alle erforderlichen Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Februar vorzunehmen. Der Verlust von Höhlenbäumen sollte durch das Anbringen von fünf Starenistkästen kompensiert werden.

Hierauf aufbauend wurden durch ILN, Bühl, im Jahr 2019 vertiefende Untersuchungen zu Fledermäusen, Reptilien und Vögeln durchgeführt. Demnach sind artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (vor allem planungsrelevante Arten wie Grauschnäpper und Turmfalke).

Hierbei stellt der Park im Plangebiet mit seinem alten Baumbestand ein essentielles Jagdhabitat für die Zwergfledermaus dar. Eine Nutzung der Baumhöhlen als Quartier konnte jedoch nicht festgestellt werden. Daher können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung, Verletzung) im Zusammenhang der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) weitgehend ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat aufweist, können jedoch vorhabensbedingte Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population der Fledermausarten verschlechtern, nicht ausgeschlossen werden. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, sind funktionserhaltende Maßnahmen auszuführen.

Da bei einer Fällung der Gehölze im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Verlust von Jagdhabitaten zu erwarten ist, kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nur mit einem umfangreichen Erhalt alter Bäume in räumlicher Nähe zum Vorhaben gewahrt werden. Aus gutachterlicher Sicht denkbar ist hier ein Ausgleichskonzept zum Erhalt hiebreifer Laubbäume im Wald in Form eines Waldrefugiums oder einzelner Bestandsbäume in gleicher Flächengröße des Eingriffs. Zudem sind insektenreiche, gut geeignete Jagdhabitats in unmittelbarer Nähe zum Eingriff zu entwickeln. Hierzu können artenreiche Saumstrukturen aus Sträuchern und krautigen Pflanzen entlang vorhandener Waldränder/Gehölzstrukturen oder an Bächen und Gräben hergestellt werden.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden daher Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die in notwendige CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG und Maßnahmen zur Minimierung unterteilt sind.

CEF-Maßnahmen:

- Ausgleichskonzept für Fledermäuse (Erhalt hiebreifer Laubbäume z. B. in Form von Waldrefugien, Entwicklung geeigneter Jagdgebiete)
- Aufhängen Nistkästen für Grauschnäpper und Turmfalke

Maßnahmen zur Minimierung:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März
- Erhalt von Altbäumen und beruhigten Bereichen
- Eingrünung des Plangebiets mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen
- Einbau von mindestens fünf Fledermausquartieren in den neu zu errichtenden Gebäuden

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,67 ha (6.688 m²) und wird begrenzt

- im Norden Pflegeheim "Erlenbad"
- im Osten L86a (Erlenbadstraße)
- im Süden Wohnbebauung
- im Westen Straße "Hochfeld"

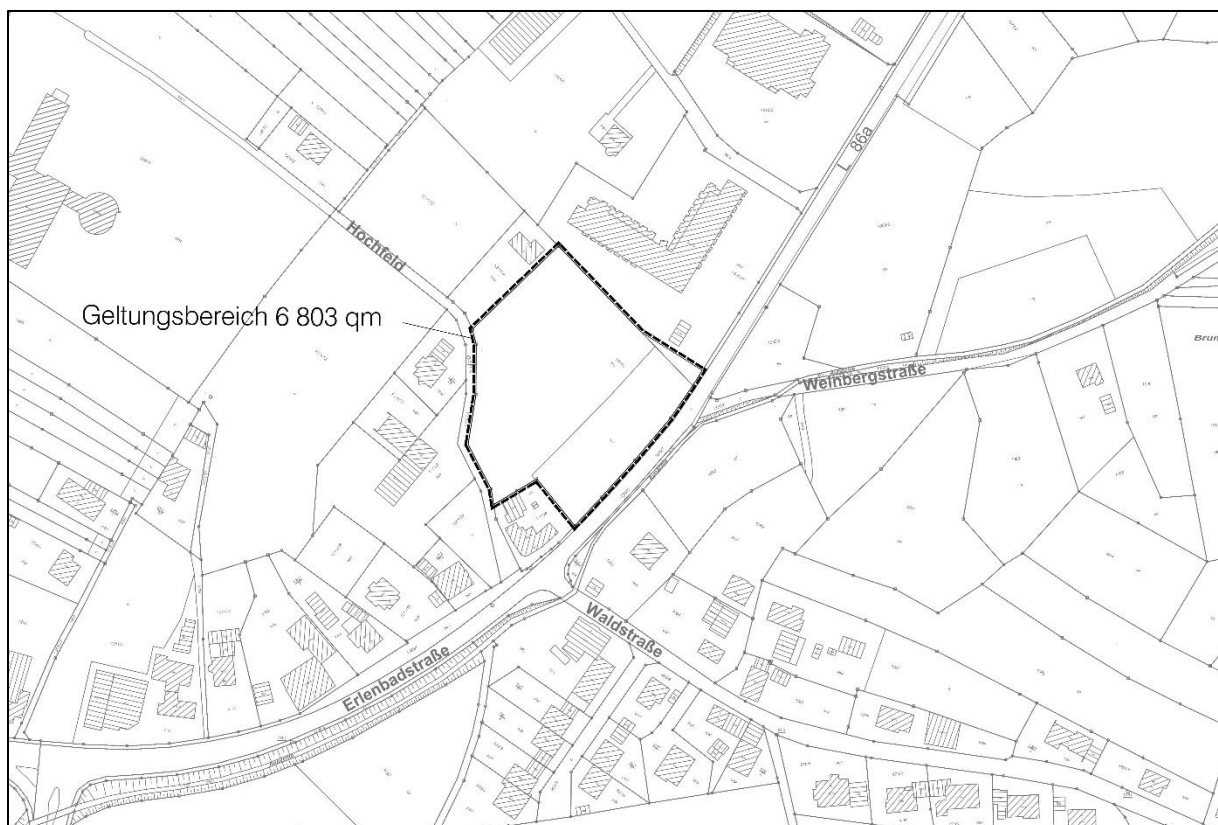


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.000 m entfernt vom Ortskern Sasbach in östlicher Richtung im Ortsteil Obersasbach und grenzt südlich an bestehende Wohnbebauungen an.



Abbildung 2: Luftbild; Quelle: GoogleEarth, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit im westlichen Bereich als Grünfläche mit Baumbestand genutzt. Aufgrund der Lage im bebauten Gebiet sowie nach Erscheinungsbild und erkennbarer Nutzung ist dieser Teilbereich als Parkanlage einzustufen.

Durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, wurde die Fläche entlang der Erlenbadstraße dagegen als Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) eingestuft. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von etwa 0,2 bis 0,3 ha. Auf der Fläche ist zudem Erholungswald der Stufe 1b ausgewiesen. Durch die beabsichtigten Planungen kommt es zur Überplanung von Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG.

Das Grundstück Flst.-Nr. 1082/2 östlich der Erlenbadstraße (Landesstraße L 86a) ist ebenfalls als Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz einzustufen. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist daher mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m zu diesem Wald einzuhalten. Mit Hauptgebäuden wird dieser Abstand im Plangebiet eingehalten.

Nach Süden und Westen ist die Umgebungsbebauung geprägt durch die zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschosse mit Gebäudehöhen bis etwa 10 m. Nördlich des Plangebiets befindet sich das dreigeschossige Pflegeheim Erlenbad.

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen der zweigeschossigen Bebauung entlang der Erlenbadstraße im Süden und den größeren, mindestens dreigeschossigen Gebäudekomplexen von Pflegeheim, Villa Erlenbad und Kloster Erlenbad im Norden. Die Nutzung wird entlang der Erlenbadstraße stark durch Wohngebäude geprägt, wobei vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen (Restaurant, Gärtnerei, Friseur) bestehen. Direkt nördlich des Plangebiets schließt das Pflegeheim an sowie das Hotel Villa Erlenbad mit Restaurant und die Klosteranlage.

Die Bebauungsdichte und bebauten Grundstücksflächen weisen in der näheren Umgebung Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 auf.

Die Bebauung ist südlich des Plangebiets durch die offene Bauweise gekennzeichnet. Die Hauptgebäude halten den landesrechtlich vorgeschriebenen Abstand ein und weisen Längen i.d.R. zwischen 10 m und 15 m ein. Die vorherrschende Dachform ist das geneigte Dach in Form des Satteldaches. Nördlich des Plangebiets wird die Bebauung mit den größeren Baukörpern von Pflegeheim, Villa Erlenbad und Kloster Erlenbad fortgesetzt. Die Gebäudelängen betragen dort zwischen 45 m und 70 m.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Das für die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Grundstück Flst.-Nr. 763 der Gemarkung Obersasbach ist im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) steigt leicht von der Landesstraße L 86a im Osten (etwa 156,0 – 158,0 m+NN) nach Westen (etwa 161,5 m+NN) an.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Gemäß Geologischer Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht der Boden aus Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm, gelbbraun, häufig mit Lösskindl; meist durch kryogene Umlagerungsvorgänge überprägt und mit Material des Liegenden vermengt (Übergänge zu Frostbodenbildungen). Zusätzlich wurde durch Hydrosond, Rheinmünster, eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.

Für die Versickerung von Niederschlägen eignen sich i.d.R. Böden mit Durchlässigkeiten zwischen 5×10^{-3} m/s und 5×10^{-5} m/s. Der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand sollte mindestens 1,0 m betragen.

Im Untersuchungsgebiet wird der Untergrund ab GOK bis im Mittel etwa 3,0 m u. GOK von bindigen Schichten geprägt. Die Schluffe dieser Schicht sind als schwach durchlässig, $k_f < 10^{-6}$ bis 10^{-7} m/s, einzustufen. Damit sind die Versickerungsmöglichkeiten über die oberflächennahen, bindigen Deckschichten als sehr ungünstig einzustufen.

Zwar befinden sich unterhalb dieser Schicht Sande und Kiese, die nach gutachterlicher Einschätzung eher für einen Versickerung geeignet sind. Aufgrund der Tiefenlage dieser durchlässigen Schichten wird jedoch von einer Versickerung abgesehen.

Bodenbelastungen

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

3.2.6 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Etwa 20 m östlich des Plangebiets läuft das Aubächle. Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen jedoch nicht.

Grundwasser

Durch Hydrosond, Rheinmünster, wurde eine geotechnische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen zum Grundwasser durchgeführt:

In den Bohrungen wurde bis in eine Tiefe von etwa 5,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) kein zusammenhängender Grundwasserkörper angetroffen. Bezogen auf NN lag die maximale Erkundungstiefe der Bohrungen bei etwa 153,6 m+NN.

In zwei Bohrungen wurde zwischen 2,0 m und 3,5 m u. GOK bzw. 0,6 m und 2,3 m u. GOK Staunässe festgestellt. Innerhalb der Schluffschicht sind auch weitere Bereiche mit Staunässe nicht auszuschließen.

Grundwasseraufschlüsse sind im Umfeld des Baufensters nur in Form des etwa 150 m nordwestlich entfernten Förderbrunnens im Kloster der Franziskanerinnen vorhanden. Für diesen Förderbrunnen wurde der Grundwasserspiegel mit 153,03 m+NN bestimmt. Bei einer Übertragung dieses Grundwasserspiegels auf die Baufenster ergeben sich dort Flurabstände zwischen 6,0 m und 7,0 m. Nach Mitteilung des Brunnenbetreibers wurden in der Vergangenheit jedoch auch Brunnenwasserstände bis zur Oberkante des Brunnenkopfes von etwa 156,5 m+NN beobachtet (Anstieg von etwa 3,5 m), was ggf. einem höchsten Grundwasserspiegel entsprechen würde.

Der Brunnen ist vermutlich im Festgestein verfiltert und auf den oberen 9,5 m mit einer Tonsperrschicht versehen. Da aber nicht bekannt ist, ob die über den Brunnen erschlossenen grundwasserführenden Schichten gespannt sind oder mit der Talfüllung in hydraulischem Kontakt stehen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser auch im Bereich des Baufensters um bis zu 3,5 m über den aktuellen Wasserstand ansteigen kann.

Treffen diese Annahmen zu, wäre im Bereich des Baufensters ein Grundwasserspiegel bei etwa 3,5 – 4,0 m u. GOK zu erwarten, was für die geplante Bebauung relevant wäre. Daher ist nach gutachterlicher Einschätzung bei der Ausführung des Untergeschosses die Möglichkeit des Auftretens von Wässern (Staunässe, Grundwasser) zu berücksichtigen.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen an. Daher ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen zu rechnen.

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch Gerlinger und Merkle, Schorndorf, die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt.

Anhand der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung verschiedener Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm möglich ist.

3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

3.2.9 Verkehrliche Erschließung

Über die Landesstraße L 86a im Osten sowie die private Straße „Hochfeld“ im Westen ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 8 Straßengesetz (StrG). Die Einhaltung einer Anbaubeschränkung gemäß § 22 StrG ist daher nicht erforderlich.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Landesstraße L86a verlegt. An diese Leitungen soll das Plangebiet angeschlossen werden.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

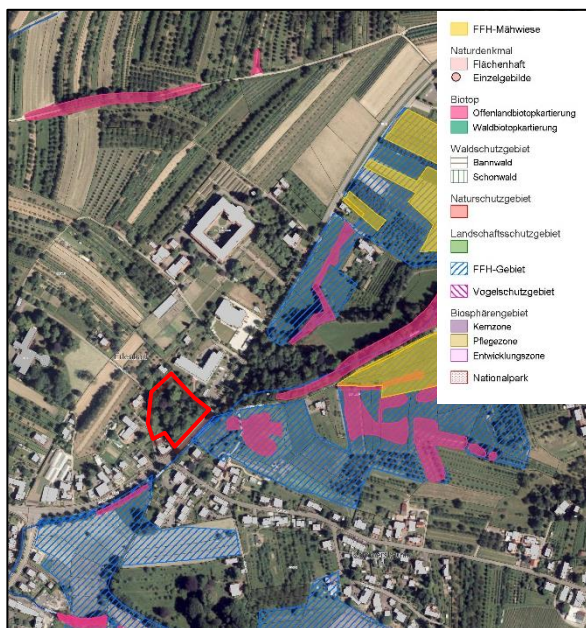


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 13.02.2018; eigene Darstellung

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotop, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“. FFH-Mähwiesen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auf das östlich der Landesstraße beginnende FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“ hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist demnach nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Allerdings kann das Plangebiet aufgrund der prägenden Umgebung nicht komplett überbaut werden. Daher ist zur Realisierung der vorgesehenen Bebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4.2 Raumordnung

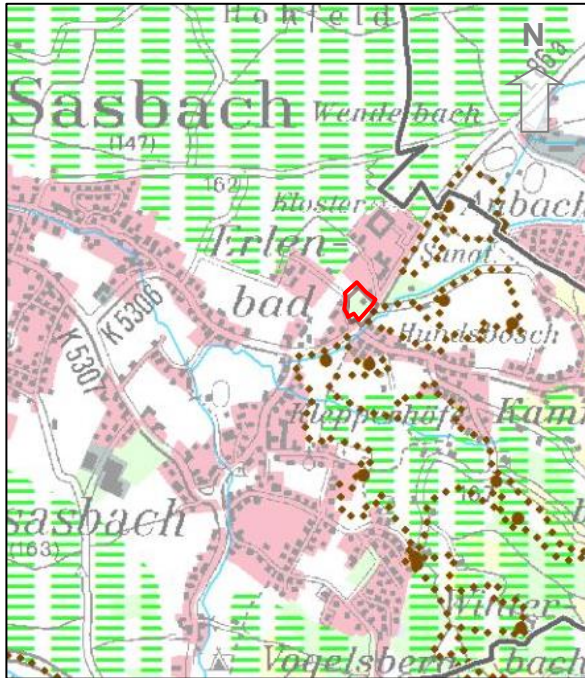


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere

raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen. Durch die Festlegung des regionalen Grünzuges ist die Entwicklung des Ortsteils Obersasbach insgesamt relativ stark eingeschränkt.

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein Ziffer 2.4.1.1 wird die Gemeinde Sasbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. In diesem Sinne wird innerhalb des Siedlungsbereichs eine Lücke geschlossen, um der Siedlungsentwicklung nachzukommen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

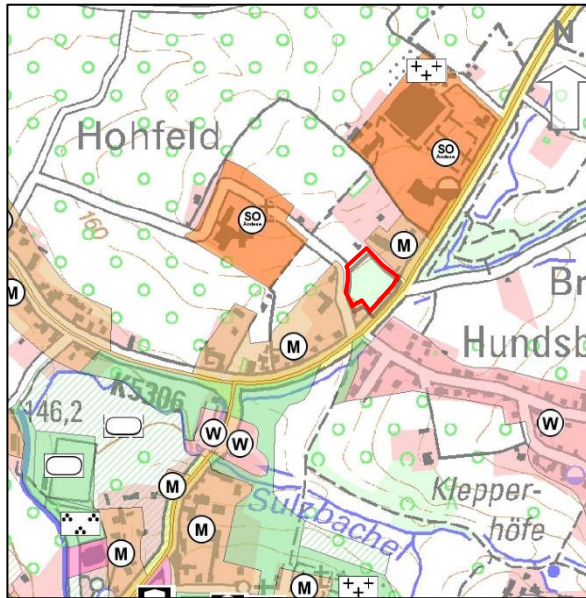


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, Lauf, Sasbach und Sasbachwalden stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dar.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohn- und Mischgebiete geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

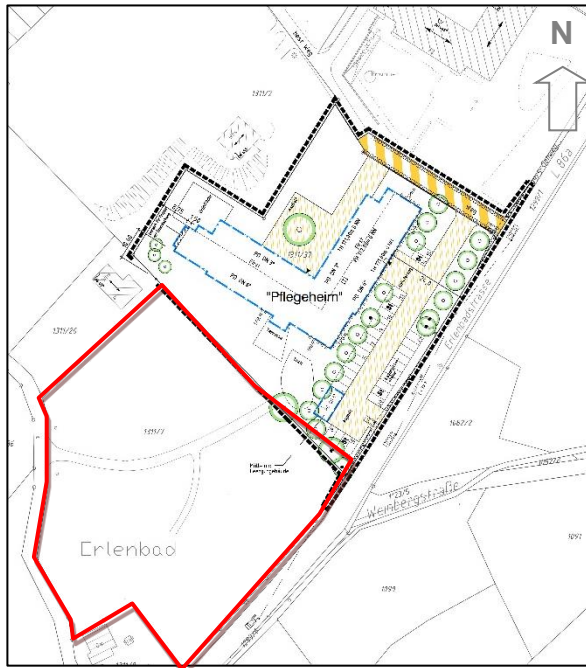


Abbildung 5: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“ mit Eintragung Plangebiet;
Quelle: Gemeinde Sasbach, eigene Darstellung

Nördlich des Plangebiets befindet sich der seit dem 10.06.2005 rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“. In diesem Bebauungsplan ist als Art der Nutzung „Pflegeheim“ festgesetzt.

In einem Teilbereich überlagert der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“ aus dem Jahr 2005. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“), wird der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“ in diesem Teilbereich durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar.

Im Überlagerungsbereich wird die öffentliche Fußwegeverbindung angelegt. Wesentliche Auswirkungen auf das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim Erlenbad“ ergeben sich nicht.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes von Sasbach auszuschöpfen und Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen. Im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur soll hierbei ein Übergang zwischen dem Bestand mit kleinteiliger Bebauung im Süden und größeren Baukörpern im Norden (Pflegeheim, Villa Erlenbad, Kloster) geschaffen werden.

Hierzu hat die Gemeinde Sasbach in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Die Gemeinde hat für das Plangebiet folgende Planungsleitziele definiert:

- Umsetzung einer Wohnbebauung mit der Möglichkeit für „Service-Wohnen“,
- Schaffen von Wohnraum, der insbesondere der älteren Generation vorbehalten bleiben soll.
- Umsetzung einer Architektur als Übergang zwischen dem Pflegeheim im Norden und der Wohnbebauung im Westen und Süden,
- Schaffen einer kompakteren Siedlungsstruktur durch Nachverdichtung,
- Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange wie Artenschutz.

5.2 Städtebauliches Konzept

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird von Süden und Westen durch freistehende, zweigeschossige Einzelhäuser, von Norden durch das dreigeschossige Pflegeheim geprägt. In diesem Kontext bewegt sich das Plangebiet. Die Bebauung soll einen Übergang zwischen diesen verschiedenen Bauvolumina schaffen.

Nutzungskonzept

Ein Großteil der Baugrundstücke soll für Wohnnutzung zur Verfügung stehen, wobei hierbei insbesondere das sogenannte „Service-Wohnen“ ermöglicht werden soll. Darüber hinaus soll ein Baukörper errichtet werden, in dem neben Wohnungen auch die Verwaltung des Klosters untergebracht werden soll. Grundsätzlich entspricht die vorgesehene Nutzung dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke.

Grünkonzept

Im Plangebiet ist teilweise ein üppiger Baumbestand vorhanden. Ziel der Planung ist, im Bereich der neuen Parkanlage einige Bäume zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets an der Landesstraße L 86a besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch soll entsprechend des vorliegenden Bebauungskonzepts aktuell die Unterbringung der Verwaltung des Klosters ermöglicht werden. Allerdings soll diese Nutzung nicht nur auf die Klosterverwaltung beschränkt sein, sondern auch andere, heute noch nicht absehbare Nutzungen, ermöglichen.

Zu berücksichtigen ist, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,3 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,3 durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO auf bis zu 0,6 überschritten werden darf. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass eine ausreichende Nutzung der Baugrundstücke mit untergeordneten Anlagen möglich ist. Insgesamt ergibt sich demnach eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,3 + 0,3).

Zwar wird durch diese Regelung die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie unterirdische Bauteile von 0,2 auf 0,3 erhöht. In Verbindung mit der von 0,4 auf 0,3 reduzierten Grundflächenzahl (GRZ) wird jedoch die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete weiterhin eingehalten. Insgesamt ergibt sich daher keine höhere Versiegelung als von der BauNVO vorgesehen, so dass auch keine besondere Begründung erforderlich ist.

Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung grundsätzlich notwendig, um auf diese Weise eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können. In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird daher die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Festlegung der maximalen Wandhöhe (WH) sowie Gebäudehöhe (GH).

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Hierbei handelt es sich um die Oberkante des fertigen Fußbodens. Für die einzelnen Baukörper wird jeweils die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull bestimmt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen zu erhalten.

- Im direkten Anschluss an das Pflegeheim soll das „Kleine Kloster“ mit Verwaltung, Andachtsraum und Pflegewohnen entstehen. Für diesen Bereich wird die maximale Wandhöhe mit 10,5 m, die maximale Gebäudehöhe mit 12,0 m festgesetzt.
- Die übrigen vier Gebäude sind zur Errichtung von Wohngebäuden („Service-Wohnen“) vorgesehen. Für diese Bereiche wird die maximale Wandhöhe mit 9,5 m, die maximale Gebäudehöhe mit 11,5 m festgesetzt.

Zwar werden die maximalen Gebäudehöhen der neuen Gebäude höher als die Firsthöhen der südlich und nordwestlich angrenzenden Wohngebäude. Durch die neue Bebauung entsteht nach Einschätzung der Gemeinde aber kein unzumutbarer Maßstabssprung zur bestehenden Bebauung. Vielmehr wird mit der gewählten Gebäudehöhe ein Übergang zwischen den verschiedenen Gebäudehöhen der Wohnbebauung und dem Pflegeheim geschaffen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird im Plangebiet als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, eine ausreichend große Bebauung im

Begründung

Plangebiet umzusetzen und dadurch eine ressourcenschonende Bebauung zu ermöglichen. Festgesetzt wird, dass mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse errichtet werden müssen. Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,3	3	0,9

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen wird. Durch die festgesetzten Baufenster ergibt sich eine an die Umgebung angepasste Siedlungsstruktur. Die Reduzierung der maximalen Gebäudelänge ist daher nicht erforderlich.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile hinter der Baugrenze zurückbleiben können, die Baugrenzen jedoch nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Die festgesetzten Baufenster entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und weisen dennoch einen ausreichenden Spielraum auf. Ziel der festgesetzten Baufenster ist hierbei insbesondere, eine Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Baukörpern zu erreichen. Darüber hinaus gruppieren sich die vier südlichen Baufenster um die zentrale

öffentliche Grünfläche. Das nördliche Baufenster dagegen stellt die räumliche Verbindung zum Pflegeheim Erlenbad dar.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebengebäude gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 40 m³ Brutto-Rauminhalt werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der „Flächen für Nebengebäude“ zugelassen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die klar definierte Architektursprache mit den raumbildenden Raumkanten auch bei einer untergeordneten Nutzung von Nebengebäuden fortzuführen.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind dagegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch sollen die bauliche Ausnutzung sowie Versorgung des Gebiets auch zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden.

Private Nebenanlagen können hierbei Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie beispielsweise untergeordnete Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleintierställe, überdachte Fahrradabstellplätze, Terrassen oder Freisitze sein.

Nicht zu den Nebenanlagen zählen dabei Stellplätze, Garagen und angebaute Wintergärten. Der Begriff der Nebenanlage setzt stets eine selbständige bauliche Anlage voraus. Bestandteile des Hauptgebäudes sind keine Nebenanlagen. Dies gilt vor allem für Eingangsüberdachungen, Vordächer, Vorbauten und Anbauten.

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen, gehören vor allem öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur wie beispielsweise Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Plätze für Wertstoffbehälter. Diese Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll die Errichtung von heute noch nicht absehbaren, zukünftig jedoch eventuell erforderlichen Versorgungsanlagen offengehalten werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei diesen Nebenanlagen handelt es sich um baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlage) oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der „Fläche für Stellplätze“ zulässig. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird aus diesem Grund eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt. Dort sollen vorrangig oberirdisch Besucherstellplätze angelegt werden. Weitere Besucherstellplätze sollen außerhalb des Plangebiets, im Bereich des Pflegeheims Erlenbad, dem sogenannten „Kleinen Kloster“ zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze im Plangebiet vorgesehen und aufgrund der vorgenommenen Festsetzung auch nicht zulässig. Zur Landesstraße L 86a orientierte Stellplatzanlagen sind nur mit gebündelten Zufahrten möglich.

Ziel der Planung ist, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Aus diesem Grund wird eine „Fläche für Tiefgarage“ festgesetzt, innerhalb der die unterirdischen Stellplätze errichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird aufgrund der bestehenden

Höhenverhältnisse zur Landesstraße L 86a orientiert. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist dagegen ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen soll erreicht werden, das Plangebiet oberirdisch autofrei zu halten. In einem Teilbereich befindet sich die vorgesehene Tiefgarage innerhalb des Waldabstands gemäß § 4 Abs. 3 LBO. Aufgrund der Ausbildung als Tiefgarage ist jedoch nicht von einer erhöhten Gefährdung dieses Gebäudeteils auszugehen. Die Errichtung der Tiefgarage innerhalb des Waldabstands wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, als grundsätzlich als umsetzbar eingestuft.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Erlenbadstraße (Landesstraße L 86a) sowie die private Straße „Hochfeld“ angeschlossen. Die Zufahrt über die Straße „Hochfeld“ stellt nur eine untergeordnete Anbindung dar. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind dort keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Erlenbadstraße ist hierbei leistungsfähig, um die zusätzliche Verkehrsmenge aufzunehmen. Zu beachten ist, dass die Erschließung zur Erlenbadstraße so gestaltet werden soll, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Die Ausgestaltung sollte den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt)“ entsprechen. Hierfür wird eine grobe Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens vorgenommen. Die Größe der Tiefgarage bietet Platz für etwa 40 Stellplätze.

Stellplätze		40
Einwohner (E)	1 E/WE	40
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	132
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	92
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	84
Kfz-Aufkommen Einwohner		84

Unter Annahme eines Anteils von 10 % der täglichen Verkehrsbelastung in der Spitzenstunde ergeben sich etwa 8 Kfz/h, welche ihre Quelle oder ihr Ziel in der Tiefgarage haben.

Aufgrund dieser geringen Verkehrsstärke sind keine baulichen Maßnahmen notwendig, so dass in der L 86a kein Linksabbiegefahrstreifen vorgesehen werden muss.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Ziel der Planung ist, dadurch eine hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu schaffen.

Wesentliches Freiraumelement ist hierbei die zentrale Parkanlage, um die sich die Gebäude als eigenständiges Wohnensemble entwickeln. Diese Parkanlage kann über die öffentlichen Wohnwege erreicht werden. Die erforderlichen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Breite des Wohnwegs beträgt zwischen 2,0 m und 5,0 m und soll nur in Ausnahmefällen befahren werden. Insbesondere zur gelegentlichen Personenbeförderung oder mit Rettungsfahrzeugen soll der Wohnweg hierbei genutzt werden können. Eine Durchfahrt in Richtung des Pflegeheims bzw. der Erlenbadstraße ist jedoch nicht vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind zu einem großen Teil unterirdisch vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt hierbei von der Erlenbadstraße (Landesstraße 86a). Zusätzlich werden bis zu sechs oberirdische Stellplätze angelegt. Diese können von der Straße „Hochfeld“ angefahren werden.

Aufgrund der geringen Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Plangebiet nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Aus diesem Grund sind Abfallsammelbehälter an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand von Erschließungsstraßen (Straße „Hochfeld“ oder Erlenbadstraße) bereitzustellen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der L86a mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden. Zur Versorgung des Plangebiets ist das Verlegen eines separaten Zuleitungskabel aus der benachbarten Trafostation Marienheim in der Weinbergstraße erforderlich.

Die bnNetze als Leitungsträger der Gasversorgung wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Erlenbadstraße mit Erdgas versorgt werden.

6.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Sasbach ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Ggf. ist die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitung erforderlich.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss der neu herzustellenden Schmutzwasserkanäle an die bestehende Kanalisation in der Landesstraße L 86a erfolgt hierbei im südlichen Bereich des Plangebiets.

Zur Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich. Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass das Leitungsrecht noch im Grundbuch einzutragen ist.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus geotechnischer Sicht nicht möglich.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung des Plangebiets „Wohnen im Erlenbadpark“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Herstellung eines Regenwasserkanales im Plangebiet vorgesehen. Dieser wird im südlichen Bereich des Plangebiets an den bestehenden Regenwasser-Kanal in der Landesstraße L 86a angeschlossen. Dieser wiederum mündet etwa 50 m weiter südöstlich im Aubächle.

Für eine schadlose Beseitigung ist erforderlich ist, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Aufbauend auf dem natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) wurden folgende Vorgaben für die Regenrückhaltung ermittelt:

- Regenrückhaltung für die Straßenfläche:
AE = 589 m^2
AU = 530 m^2 (90 % Versiegelt)
QD,i,M = 1 l/s
V = 16 m^3 (Rückhaltevolumen für die Straßenfläche)

- Regenrückhaltung für die gesamten Grünstücke (GRZ 0,3 + 100%):
AE = 5374 m^2
AU = 3224 m^2 (60 % Versiegelt)
qD,u = 15 l/(s*ha)
V = 96 m^3 (Rückhaltevolumen für die gesamten Grünstücke (GRZ 0,3 + 100%))

Je 100 m^2 versiegelter Grundstücksfläche ergibt sich daher ein zulässiger Drosselabfluss von $0,2 \text{ l/s}$. Rein rechnerisch bedeutet dies ein erforderliches Rückhaltevolumen von 3 m^3 je 100 m^2 versiegelter Grundstücksfläche. Um die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu fördern, wird für das gesamte Plangebiet nur der Drosselabfluss von $0,2 \text{ l/s}$ je angefangener 100 m^2 versiegelter Fläche festgesetzt. Dadurch besteht bei der Ausgestaltung der Rückhaltung ein großer Spielraum und auch abflussmindernde Maßnahmen wie beispielsweise Dachbegrünung können vorgesehen werden. Maßgeblich ist lediglich die Einhaltung des zulässigen Drosselabflusses.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits durch § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) „Grundsatz der Benutzung öffentlicher Wege“ geregelt. Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf dieser Grundlage möglich. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im zentralen Bereich des Plangebiets öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist, einen zentralen Aufenthaltsbereich für die Bewohner zu schaffen. Gleichzeitig soll die Parkanlage mit Spielplatz aber auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Im Bereich der Parkanlage können sechs bestehende Bäume erhalten und in die Planung integriert werden.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Zwar finden Eingriffe in Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft statt. Diese sind jedoch zur Versorgung der Bevölkerung mit Service-Wohnen erforderlich. Ziel der Gemeinde ist, im Plangebiet Wohnraum zu schaffen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Service-Wohnen. Zwar werden verschiedene Bäume im Plangebiet erhalten und insbesondere in die Parkanlage integriert, jedoch muss ein Großteil der Bäume aufgrund der Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden.

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Nachverdichtung und Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen höher gewichtet als die Erhaltung der bestehenden Bäume bzw. der bestehenden Grünverbindung.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme

Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden gemäß § 25a BauGB im Plangebiet Standorte für das Anpflanzen von sieben Bäumen festgesetzt. Hierdurch wird am nördlichen Fußweg eine Baumreihe vorgesehen, die die Wegeverbindung zum Pflegeheim Erlenbad betonen soll. Zusätzlich wird das Anpflanzen von Bäumen an der Erlenbadstraße vorgegeben.

Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient darüber hinaus der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Aus diesem Grund wird das Anpflanzen von gebietsheimischen Bäumen vorgegeben. Für die Anpflanzung sind daher zum Standort passende und gebietsheimische Gehölze für den Naturraum zu wählen wie beispielsweise Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus laevigata* oder *C. monogyna*).

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen sind.

Erhalten der Bäume

Im Plangebiet befindet sich ein umfangreicher Baumbestand mit bis zu etwa 100 Bäumen. Alte Laubbäume sind hierbei wichtige Nahrungshabitate für Fledermäuse und sollten daher soweit möglich im Plangebiet erhalten und in die Planung integriert werden. Um das Ziel der Gemeinde, im Plangebiet vorwiegend Wohnraum zu schaffen, ist jedoch ein starker Eingriff in den Baumbestand erforderlich. Zwar werden wenige Bäume im Plangebiet erhalten und insbesondere in die Parkanlage integriert. Der Großteil der Bäume muss jedoch aufgrund der Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden. Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass diese sieben Bäume zu erhalten sind.

6.4.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Eingrünung des Plangebiets (Maßnahme „M01“)

Um den Verlust von Nahrungsflächen der Vögel abzumildern sollte eine Ein- und Durchgrünung des Vorhabens mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen vorzusehen. Dies sollte insbesondere mit samen- und fruchtetragenden Arten erfolgen. Für die Anpflanzung sind zum Standort passende und gebietsheimische Gehölze für den Naturraum zu wählen wie beispielsweise Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnlicher Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*) oder Weißdorn (*Crataegus laevigata* oder *C. monogyna*).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher die Eingrünung des Plangebietes nach Nordwesten festgesetzt. Zu entwickeln sind hierbei magere und extensiv genutzte Saumstrukturen und Wiesenflächen. Entwickelt werden sollen insbesondere insektenreiche, gut geeignete Jagdhabitats für die Zwergfledermaus in unmittelbarer Nähe zum Eingriff.

Auf dieser Fläche anzupflanzen sind einheimische Sträucher und Laubbäume. Neben der Eingrünung des Plangebietes dient diese Maßnahme demnach auch zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten.

Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist das vorhabensbedingte Töten von Individuen bei Ausführung notwendiger Rodungsarbeiten und der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Oktober – Februar) auszuschließen. Vorhabensbedingte Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population von Vogelarten verschlechtern könnten, sind dann ebenfalls auszuschließen.

Eine Festsetzung der Rodungszeiten ist jedoch nicht im Bebauungsplan möglich, da es sich um reine Handlungs- und Verhaltenspflichten handelt. Aufgenommen wird jedoch ein Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde, damit diese Vorgabe als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen wird.

Einbau von Fledermausquartieren in den neu zu errichtenden Gebäuden

Zur Stützung der lokalen Population der Zwergfledermaus sollen an den neuen Gebäuden Spaltenquartiere installiert werden. Diese können in Form von Flachkästen an der Fassade oder speziellen Fassadeneinbausteinen hergestellt werden. Da Fledermäuse je nach Witterung unterschiedliche Expositionen bevorzugen, müssen die Quartiere an verschiedenen Seiten der Gebäude angebracht werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass mindestens fünf Quartiermöglichkeiten für Zwergfledermäuse in den neu zu errichtenden Gebäuden geschaffen werden müssen.

Aufhängen Nistkästen für Grauschnäpper und Turmfalke

Die Durchführung von CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) im Vorfeld der Bebauung ist für diejenigen Vogelarten erforderlich, die durch einen Brutplatz- bzw. Revierverlust betroffen sind (Grauschnäpper und Turmfalke). Mit dem Ziel die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) weiterhin zu erfüllen, sind Flächen gezielt für diese Arten entsprechend aufzuwerten.

Hierzu bietet sich das Aufhängen von Nistkästen für Grauschnäpper und Turmfalke an. Mit dem Ziel die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind daher in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben an geeigneten Stellen künstliche Nisthilfen für den Grauschnäpper und den Turmfalke zu installieren.

Hierbei sind nach gutachterlicher Einschätzung für den Grauschnäpper drei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter an Bäumen in der Umgebung anzubringen. Als geeignete Standorte bieten sich hierbei die Flächen östlich der Erlenbadstraße entlang des Aubächles an.

Für den Turmfalke kann eine spezielle Nisthilfe möglichst hoch außen an hohen Gebäuden, Hallen oder Scheunen in der Umgebung des Eingriffs angebracht werden. Vorgesehen ist hierbei, die Nisthilfe am bestehenden Pflegeheim anzubringen.

Begründung

Eine Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde jedoch ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geregelt ist. Durch diese Vorgaben sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft rechtlich gesichert.

Erhalt hiebreifer Laubbäume

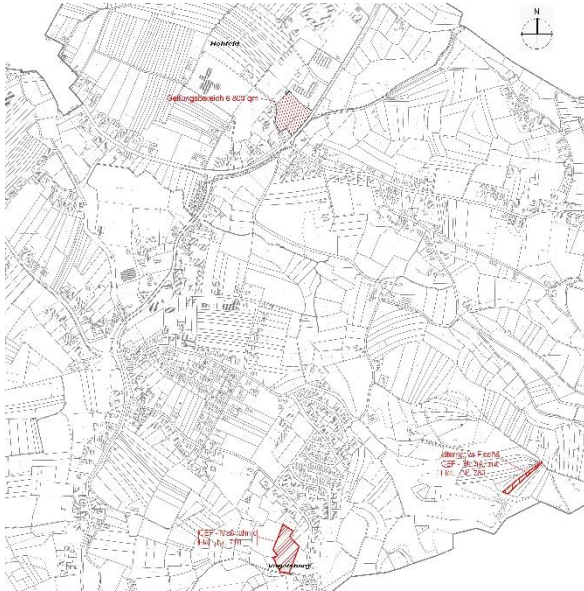


Abbildung 6: Übersichtsplan Ausgleichsgrundstück Flst.-Nr. 763 zum Erhalt hiebreifer Bäume; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

Das Plangebiet weist eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus auf. Eine Nutzung der Baumhöhlen als Quartier konnte jedoch nicht festgestellt werden. Da bei der geplanten Fällung der Gehölze im Plangebiet ein erheblicher Verlust von Jagdhabitaten zu erwarten ist, kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nur mit einem umfangreichen Erhalt alter Bäume in räumlicher Nähe zum Vorhaben gewahrt werden.

Hierzu wird das Grundstück Flst.-Nr. 763 der Gemarkung Obersasbach den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet. Auf diesem Grundstück sind bestehende hiebreife Laubbäume zu erhalten. Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung wird eine Baulast eingetragen.

Durch diese funktionserhaltenden Maßnahmen können vorhabenbedingte Störungen

während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population der Fledermausarten verschlechtern, ausgeschlossen werden. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wird der Erhalt hiebreifer Bäume vorgesehen.

6.4.6 Waldflächen

Die forstfachliche Prüfung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, ergab, dass durch die Planung eine Waldinanspruchnahme von etwa 0,2 ha vorgesehen ist.

Die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart im Zuge der Bauleitplanung ist nach § 10 (Umwandlungserklärung) Landeswaldgesetz genehmigungspflichtig.

Bei der Waldumwandlung berücksichtigt werden muss, dass es sich um Erholungswald der Stufe 1b handelt. Der Ausgleichsbedarf für die Waldumwandlung ist aus diesem Grund mit dem Faktor 1,5 anzusetzen und beläuft sich auf 0,3 ha.

Vorgesehen ist, den erforderlichen Waldausgleich durch Aufforstungsmaßnahmen im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1082/4, südlich der Fläche des geplanten Waldkindergartens, zu realisieren.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Verkehrslärm

Ausgangslage

In der Schalltechnischen Untersuchung wird prognostiziert, dass es innerhalb des Plangebiets tags sowie nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV durch Straßenlärm kommt. Besonders betroffen ist die südöstliche Seite des Bebauungsplangebiets, die parallel zur Erlenbadstraße verläuft. Die Orientierungswerte, sowie die Immissionsgrenzwerte werden in diesem Bereich zum Teil nicht eingehalten.

Am stärksten betroffen ist hierbei die Südost-Fassade des direkt an der Landesstraße L 86a gelegenen Baukörpers. Dort betragen die Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) tags (> 59 dB(A) Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV tags) sowie bis zu 54 dB(A) nachts (> 49 dB(A) Immissionsgrenzwerte 16.BImSchV nachts)

Aktive Maßnahmen

Ein Abrücken der vorgesehenen Bebauung von der Landesstraße L 86a oder die Errichtung eines Schallschirms (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Ziel der Planung ist gerade, die bestehende Lücke im Siedlungsbereich zu schließen. Das Abrücken der Bebauung von der Straße widerspricht diesem städtebaulichen Ziel. Ein Schallschirm schottet dagegen die neue Bebauung zur Umgebung ab. Dies widerspricht dem Ziel, das Plangebiet offen und mit einer hohen Durchlässigkeit zu gestalten.

Als aktive Maßnahme besteht die Möglichkeit, die Geschwindigkeit auf der Erlenbadstraße von 50 km/h auf 30 km/h zu reduzieren. Mit dieser Maßnahme kann der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV am Tag eingehalten werden, in der Nacht ist er in diesem Fall allerdings um 2 dB überschritten. Um den Nachtwert nicht zu überschreiten, muss das Gebäude um etwa 5 m weiter entfernt zur Straße verschoben werden.

Abwägung

Durch den Straßenverkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Fassade des direkt an der Erlenbadstraße gelegenen Gebäudes um bis zu 4 dB(A) bzw. 7 dB(A) überschritten. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes ist sichergestellt, dass mindestens eine Fassade besteht, an der der Orientierungswert Tag eingehalten wird.

An den Fassaden der übrigen Baukörper werden die Orientierungswerte tags eingehalten. Nachts werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der geringen Überschreitungen der maßgeblichen Schallpegel im Plangebiet wird daher auf aktiven Lärmschutz verzichtet. Stattdessen wird der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet. Zu beachten ist auch, dass die für Außenwohnbereiche anzusetzenden Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Plangebiet eingehalten werden.

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Wänden oder Wällen widerspricht auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Dadurch entstünde in der innerörtlichen Lage ein stark trennendes Element. Aufgrund der geringen Überschreitungen der maßgeblichen Schallpegel im Plangebiet wird daher auf aktiven Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden verzichtet.

Passive Maßnahmen

Zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der geplanten Gebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das jeweilige Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt. Als Grundlage hierzu werden die im Schallgutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Anhand dieser Außenlärmpegel werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten definiert. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen. Hierbei gilt, dass im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert und weniger schutzbedürftige Räume (Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten. Zum Schutz von Wohnräumen können auch vorgehängte (Glas-) Fassaden, „Prallscheiben“ oder festverglaste Laubengänge vorgesehen werden. Diese Maßnahmen können im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ durchgeführt werden.

Aus Lärmschutzgründen wird zusätzlich empfohlen, an den der Erlenbadstraße zugewandten Fassaden keine stöempfindlichen Räume anzuordnen. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Durch die vorgenommene Festsetzung zum passiven Schallschutz sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 ab einem Abstand zur Erlenbadstraße von etwa 20 m eingehalten sind. Dadurch ist auch eine Nutzung der Außenwohnbereiche und Grünflächen im Plangebiet möglich.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet, ohne das Plangebiet übermäßig zu verdichten.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Sasbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Durch die lockere Bebauung mit einer geringen

Grundflächenzahl sowie der großzügigen öffentlichen Grünfläche erfolgt nur eine geringe Versiegelung des Plangebiets. Zusätzlich besteht weiterhin eine gute Durchströmung durch die Positionierung der Baukörper.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Vorgabe

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

6.7.2 Planung

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt, südlich des bestehenden Pflegeheims Erlenbad eine Wohnbebauung zu realisieren. Hierbei liegt der Schwerpunkt im sogenannten Service-Wohnen d.h. Wohnraum mit Unterstützungsleistungen wie Hausnotrufsysteme, ambulante Dienste usw. Es sind insgesamt fünf Baukörper vorgesehen. Diese sollen sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen. Hierdurch soll ein Übergang zwischen der kleinteiligen Bebauung im Süden und den größeren Baukörpern im Norden geschaffen werden.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, einen zentralen Aufenthaltsbereich für die Bewohner zu schaffen. Gleichzeitig soll die Parkanlage aber auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Begründung



Abbildung 7: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

Die GRZ im Plangebiet wird auf 0,3 festgesetzt. Zusätzlich einer Anrechnung für Nebenanlagen (Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) darf die Grundfläche auf bis zu 0,6 überschritten werden. Hierdurch ergibt sich auf dem Baugrundstück eine maximale zulässige Flächenversiegelung von insgesamt ca. 3.240 m².

Zuzüglich der geplanten Verkehrsflächen von ca. 500 m² liegt die max. zulässige Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes bei ca. 3.740 m². Bei einer Gesamtfläche von ca. 0,68 ha entspricht dies einer Flächenversiegelung von ca. 55 % der Gesamtfläche.

Da es sich beim Plangebiet um eine weitgehend unbebaute Grundstücksfläche handelt – das Plangebiet weist nur zwei befestigte Fußwege (befestigte Fläche ca. 420 m²) auf – liegt der Neuversiegelungsanteil relativ hoch.

6.7.3 Bestand

Landschaftsbild / Erholung / Pflanzen und Tiere

Das ca. 0,68 ha große Plangebiet befindet sich etwa 1000 m entfernt vom Ortskern Sasbach in östlicher Richtung im Ortsteil Obersasbach und grenzt südlich an bestehende Wohnbebauungen an. Östlich des Plangebietes verläuft die Erlenbadstraße (L86a). Auf der Nordseite befindet sich das Pflegeheim Erlenbad. Im Westen schließt die Straße „Hochfeld“ an.

Das Plangebiet weist vor allem auf Grund seiner parkartigen Ausbildung und den vorhandenen Wegen eine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Außerdem hat es eine Erholungswirkung für das nördlich angrenzende Pflegeheim.

Die zu bebauende Fläche ist aktuell weitgehend mit Bäumen bestockt.

Es handelt sich hierbei um verschiedene Baumarten von unterschiedlicher Größe und unterschiedlichem Alter, die zum Teil eine parkartige Struktur bilden. Neben heimischen Laubholzarten wie Linde und Spitzahorn sind hier auch nicht heimische Baumarten wie Ginkgo, Platane, Tulpenbaum, Sumpfeiche usw. anzutreffen. Der Stammdurchmesser reicht von 30 cm bis 140 cm. Zwischen den Bäumen sind unterschiedlich große offene Wiesenflächen zu verzeichnen. Entlang der Straße „Hochfeld“ wurde eine Hainbuchenhecke angepflanzt.

Aber auch Nadelholzbaumarten sind im Plangebiet vorhanden. Sie bilden im westlichen Bereich zusammen mit den Laubholzarten einen Laubholzmischwald. An Laubholzarten sind hier u.a. Erlen, Eschen und Esskastanien (vorwiegend Jungwuchs) sowie Bergahorn anzutreffen.

Der als Wald eingestufte Laubholzmischwald liegt angrenzend an die Erlenbadstraße und weist nach Angabe des Amtes für Waldwirtschaft eine Fläche von ca. 0,2 ha auf.

Entlang der Erlenbadstraße hat sich ein Waldrand aus Junggehölzen und Sträuchern entwickelt. Hier ist auch der Aufwuchs von Essigbäumen zu verzeichnen.

Die Bestandssituation ist im nachfolgenden Plan (Luftbild) und den Bestandsfotos zu erkennen.

Begründung

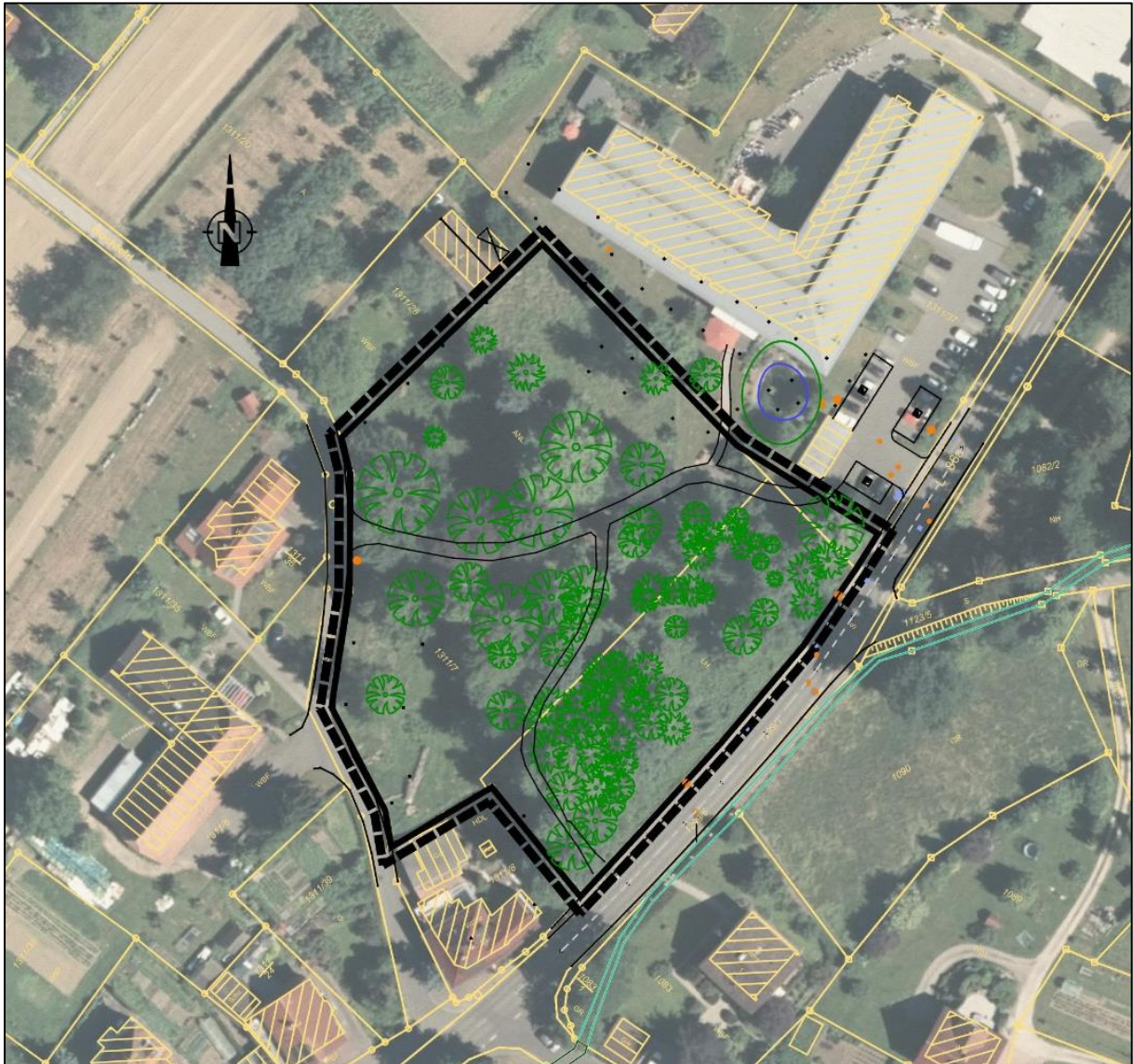


Abbildung 8: Bestandsplan



Abbildung 9: Bereich Parkanlage



Abbildung 10: Bereich Parkanlage

Begründung



Abbildung 11: Waldbereich



Abbildung 12: Gehölzbestand an der L 86a



Abbildung 13: Straße „Hochfeld“, rechts Plangebiet

Geschützte Biotop, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und FFH- / SPA-Gebiete bzw. Flächen die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Das FFH-Gebiet Nr. 7314-341 ‚Schwarzwald-Westrand bei Achern‘ endet östlich der Erlenbadstraße. Es grenzt nicht direkt das Plangebiet an (siehe Lageplan Umweltdaten).

Begründung



Abbildung 14: Lageplan Umweltdaten

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde im März 2018 zunächst eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durch das ILN in Bühl vorgenommen.

Im Sommer 2019 folgte eine „Faunistische Bestandserfassung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“. Diese Ausarbeitung wurde ebenfalls durch ILN, Bühl erstellt.

Hierbei wurde eine Bestandserfassung der zu betrachtenden Arten (Fledermäuse, Vögel und Reptilien) durchgeführt.

Bei den Fledermäusen konnten lediglich zwei Fledermausarten sicher festgestellt werden. Bei einer weiteren handelt es sich sehr wahrscheinlich um das Graue oder Braune Langohr. Auf Grund der stetig hohen Jagdaktivität kommt dem Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung als Nahrungshabitat zu.

Hinsichtlich der Vögel wurden im Plangebiet im Untersuchungszeitraum 27 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 Arten als Brutvögel eingestuft werden. Neun Arten werden im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste angesehen. Der Fitis konnte nur während des Durchzugs festgestellt werden.

Von den nachgewiesenen Vogelarten ist in der Roten Liste für BW eine Art „gefährdet“ (Fitis). Drei weitere Arten werden in der Vorwarnliste geführt (Grauschnäpper, Haussperling und Turmfalke).

Trotz geeigneter Strukturen waren im Plangebiet keine Zauneidechsen oder andere Reptilien festzustellen.

(Auszug aus „Faunistische Bestandserfassung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ ILN, Bühl)

Boden / Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich im Oberrheinischen-Tiefland im Bereich der Ortenau-Bühler Vorberge.

Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt und weist keine erkennbaren Vorbelastungen auf. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen, keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Gemäß Geologischer Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht der Boden aus Schluff, teils feinsandig, teils tonig, kalkfrei bis kalkarm, gelbbraun, häufig mit Lösskindl; meist durch kryogene Umlagerungsvorgänge überprägt und mit Material des Liegenden vermischt (Übergänge zu Frostbodenbildungen).

Eine Bewertung des Bodens zeigt die Bodenschätzkarte auf:
Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen dargestellt:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Flächen)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Bewertungsklassen der Bodenfunktionen (LUBW, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren (2010))

Gemäß der Bodenschätzkarte kann dem Boden im Planbereich nachfolgende Bewertung zugeordnet werden:

Der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation wird keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine hohe Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als mittel bewertet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder. Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit hoch angegeben.

Begründung

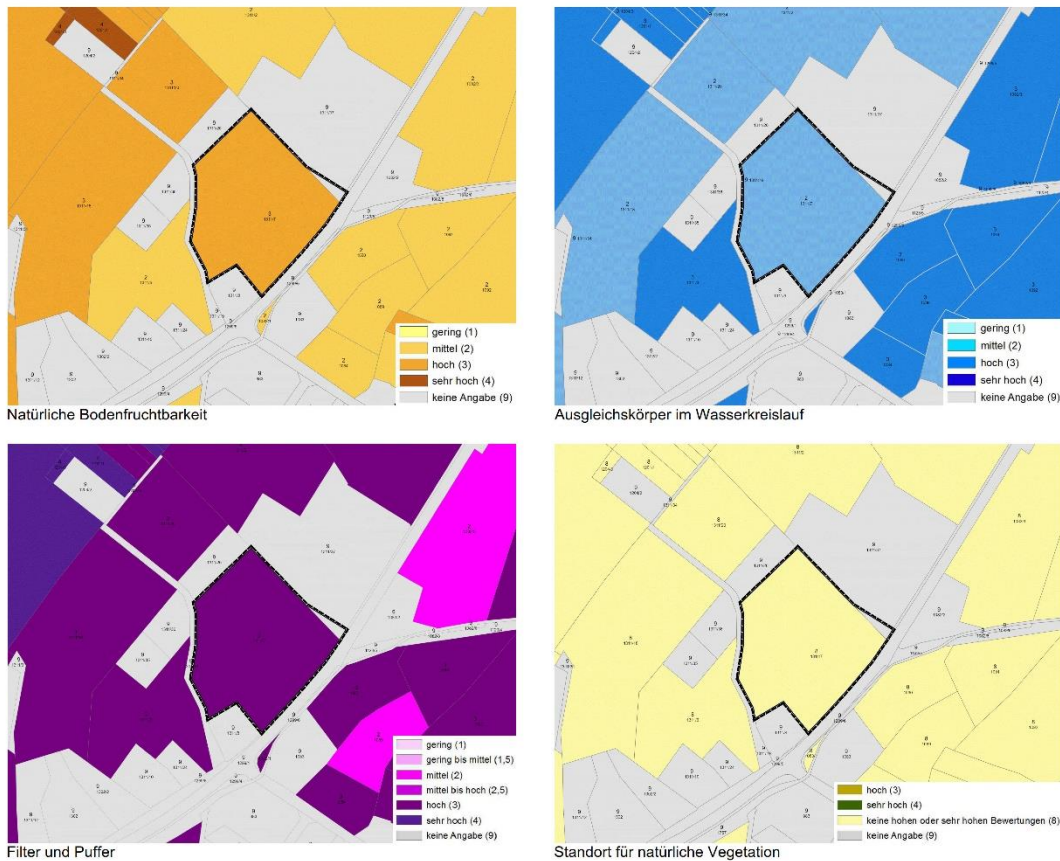


Abbildung 15: Bodenschätzkarte

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

6.7.4 Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Bebauungsplanung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme.

Der Grüncharakter der Gesamtfläche wird durch die Errichtung der geplanten Gebäude deutlich verändert / beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist im Plangebiet mit einer Zunahme von Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können und hier vor allem auf das Pflegeheim.

Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden. Sie wirken auch nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. Ruhezeiten sind hierbei zu beachten.

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Belastung durch PKW-Verkehr ist gering.

Für das Plangebiet selbst prognostiziert die Schalltechnische Untersuchung, dass es innerhalb des Gebiets tags sowie nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV durch Straßenlärm kommt. Besonders betroffen ist die südöstliche Seite des Bebauungsplangebiets, die parallel zur Erlenbadstraße verläuft.

Die Orientierungswerte, sowie die Immissionsgrenzwerte werden in diesem Bereich zum Teil nicht eingehalten. Am stärksten betroffen ist hierbei die Südost-Fassade des direkt an der Landesstraße L 86a gelegenen Baukörpers.

Ein Abrücken der vorgesehenen Bebauung von der Landesstraße L 86a oder die Errichtung eines Schallschirms (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Ziel der Planung ist gerade, die bestehende Lücke im Siedlungsbereich zu schließen.

Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes wird jedoch sichergestellt, dass mindestens eine Fassade besteht, an der der Orientierungswert Tag eingehalten wird. An den Fassaden der übrigen Baukörper werden die Orientierungswerte tags eingehalten. Nachts werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte eingehalten. Aufgrund der geringen Überschreitungen der maßgeblichen Schallpegel im Plangebiet wird daher auf aktiven Lärmschutz verzichtet. Stattdessen wird der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden gewährleistet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Maßnahme wird sich das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes verändern. Die Veränderung ergibt sich durch den Wegfall des Waldes und der Parkanlage bei gleichzeitiger Neubebauung.

Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf die unmittelbaren Angrenzer des Gebietes und die Fußgänger (Spaziergänger).

Da im Zuge der geplanten Wohnbebauung Neupflanzungen vorgesehen sind, werden die Veränderungen und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert. Ferner wird ein – wenn auch kleiner Teil – des Gehölzbestandes erhalten und das Plangebiet offen und mit einer hohen Durchlässigkeit gestaltet.

Außerdem werden aufgrund der zum Teil bereits vorhandenen anthropogenen Überformung im Umfeld des Plangebietes die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild in ihrer Auswirkung verringert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen.

Durch die geplante Bebauung wird in einem heute weitgehend unbebauten Bereich eine Flächenneuversiegelung stattfinden. Lebensräume (Parkanlagen und Waldbereich) für Pflanzen und Tiere gehen verloren. Es ist von Auswirkungen auf die ökologische Funktion in diesem Bereich auszugehen.

Zur Eingriffsminderung wird deshalb im zentralen Bereich des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die hier vorhandenen Bäume können erhalten werden.

Ferner sind entlang der Erlenbadstraße und der Straße „Hochfeld“ Einzelbäume zur Pflanzung vorgesehen.

Der Eingriff in die Waldfläche wird durch eine Waldumwandlung ausgeglichen. Es ist vorgesehen im Bereich des Flst. Nr. 1082/4 – südlich des geplanten Waldkindergartens und westlich des Aubächle die vorhandene Offenlandfläche mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen aufzuforsten.

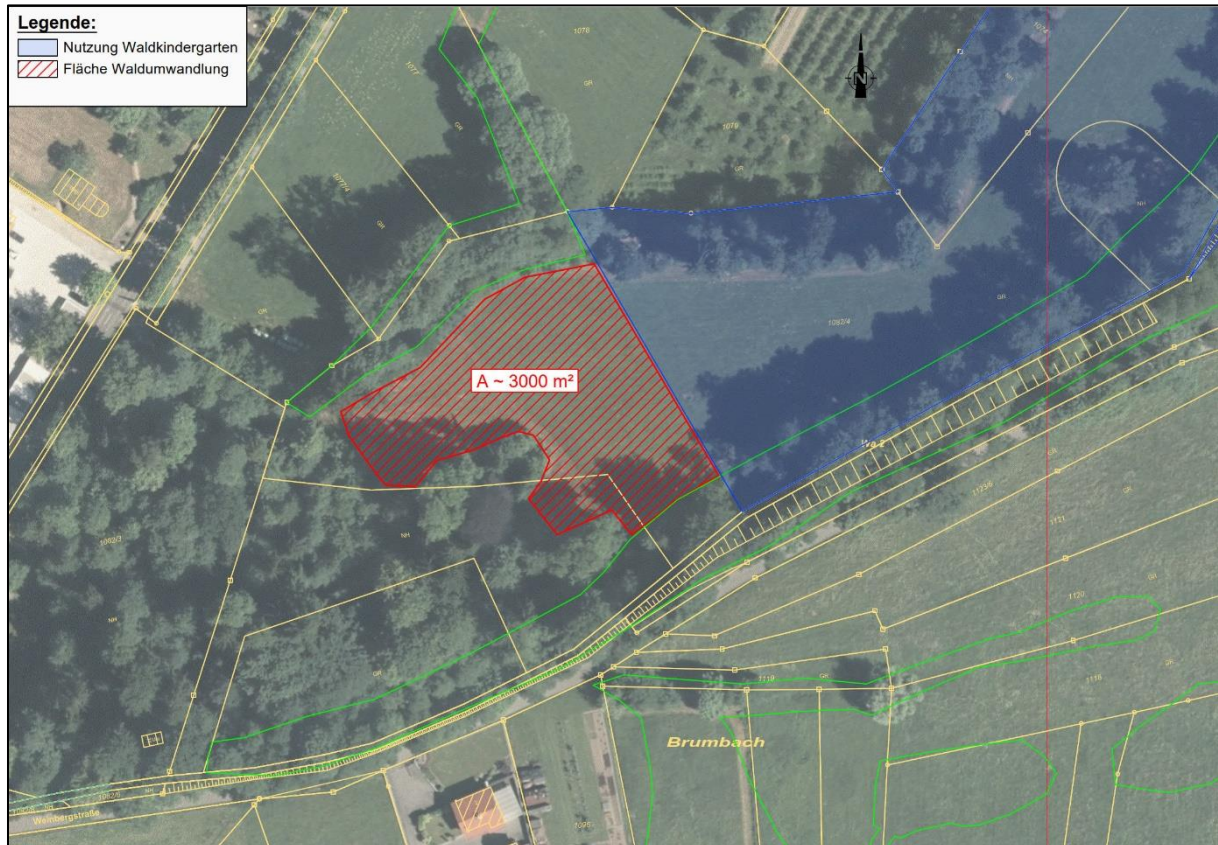


Abbildung 16: Lageplan Waldumwandlung

Hinsichtlich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das ILN, Bühl im September 2019 erstellt.

Hierin werden Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten unterbreitet. Diese sind, unterteilt in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) und Maßnahmen zur Minimierung, im Folgenden kurz aufgelistet.

CEF-Maßnahmen:

- *Ausgleichskonzept für Fledermäuse (Erhalt hiebreifer Laubbäume z.B. in Form von Waldrefugien, Entwicklung geeigneter Jagdgebiete)*
- *Aufhängen Nistkästen für Grauschnäpper und Turmfalke*

Maßnahmen zur Minimierung:

- *Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und März*
- *Erhalt von Altbäumen und beruhigten Bereichen*
- *Eingrünung des Plangebiets mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen in Verbindung mit mageren und extensiv genutzten Saumstrukturen und Wiesenflächen*

- *Einbau von Fledermausquartieren in den neu zu errichtenden Gebäuden*

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind jedoch zu beachten.

So werden die Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt. Durch die interne Grünfläche „Parkanlage“ können bestehenden Bäumen erhalten und beruhigte Bereiche geschaffen werden.

Der Einbau von Fledermausquartieren wird berücksichtigt werden. Es sind mindestens 5 Fledermausquartiere an den neu zu errichtenden Gebäuden vorgesehen.

Zur Eingrünung sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von heimischen Bäumen entlang der Erlenbadstraße vor. Auch im Bereich der Straße „Hochfeld“ ist die Pflanzung von zwei heimischen Laubbäumen geplant. Die Bäume sind entsprechend zu unterpflanzen. In Richtung Nordwesten sind Saumstrukturen und Wiesenflächen anzulegen. Hier sind ergänzend heimische Sträucher und Bäume einzubringen, sodass ein insektenreiches Jagdhabitat für Fledermäuse entstehen kann.

Auch Berücksichtigung finden die vorgesehenen CEF-Maßnahmen.

Nistkästen für den Grauschnäpper (3 Stück) können im angrenzenden Wald östlich der Erlenbadstraße aufgehängt werden. Das Anbringen eines Nistkastens für den Turmfalken ist am bestehenden Pflegeheim Erlenbad vorgesehen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse sind im Bereich des Flurstückes Nr. 763 auf Gemarkung Obersasbach vorgesehen. Die genauen Maßnahmen (Entwicklungskonzept für Fledermäuse) sind hier noch festzulegen und darzustellen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Flächen

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind gegeben.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplante Überbauung eine deutliche Veränderung. Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum Beispiel auf Stellplätzen) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Aufgrund der heute in großen Bereichen noch unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet relativ groß.

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt im Plangebiet zu einer max. zulässigen Flächenversiegelung von 3.740 m².

Zur Minderung des Eingriffes sind die Flächenversiegelungen durch die geplante Wohnbebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und die Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Der anfallende Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet aus geotechnischer Sicht nicht möglich.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Herstellung eines Regenwasserkanals im Plangebiet vorgesehen. Dieser wird im südlichen Bereich des Plangebiets an den bestehenden Regenwasser-Kanal in der Landesstraße L 86a angeschlossen. Dieser wiederum mündet etwa 50 m weiter südöstlich im Aubächle.

Für eine schadlose Beseitigung ist es hierbei erforderlich, das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückzuhalten.

Durch die geplante Versiegelung wird die natürliche Versickerung gemindert. Ein Eingriff in das Grundwasser ist gegeben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Eine Vorbelastung des Plangebietes hinsichtlich des Schutzgutes Klima ist jedoch durch die vorhandene umgebende Bebauung und die L86a bereits gegeben.

Mit einer Zunahme der bestehenden Vorbelastung wird durch die Umsetzung der Maßnahme nicht gerechnet.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

6.7.5 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

6.7.6 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen im Erlenbadpark“ sind bedingt Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Flächenversiegelung insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Nicht überbaubare Flächen sind als Gartenflächen zu gestalten. Für 7 Bäume wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

Als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen sind 17 standortgerechte Laubbäume im Bereich des Plangebietes zu pflanzen und zu pflegen.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe ist nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB auch nicht erforderlich.

Für den Eingriff in den Wald (Waldumwandlung) ist eine Neuaufforstung vorgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Angaben werden berücksichtigt. Die Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse (Ausgleichskonzept) sind auf einem Waldgrundstück Flurstück-Nr. 710 auf Gemarkung Obersasbach vorgesehen.

6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll die Dachlandschaft im Ortsteil Obersasbach weiterentwickelt werden. Aus diesem Grund werden als Dachformen geneigte Dächer vorgeschrieben. Die Dachneigung weist mit 5 Grad bis 45 Grad ein relativ breites Spektrum auf, um die vorgesehene Architektur zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird vorgeschrieben, dass für Dachflächen nur rote, braune sowie graue Farbtöne zulässig sind. Die Verwendung von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll die Dachlandschaft zwischen Wohnbebauung und Pflegeheim Erlenbad aufgenommen und Störungen des Ortsbildes vermieden werden. Von diesen Vorschriften werden Photovoltaikanlagen und Solaranlagen ausgenommen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern.

Zusätzlich werden für Nebengebäude und überdachte Stellplätze Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 7 Grad aufgenommen. Zur Verbesserung des Kleinklimas, Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind diese Flachdächer jedoch extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Aus gestalterischen Gründen werden Vorschriften bei der Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten erlassen, die den Bauherren noch einen großen Spielraum gewähren.

6.8.2 Werbeanlagen

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten bereits nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Zusätzlich wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO eingeschränkt, um Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu vermeiden.

Aus diesem Grund wird die Größe der Werbeanlagen auf 1,5 m² beschränkt. Außerdem werden selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht ausgeschlossen.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss hierbei mindestens 1,5 m betragen. Dadurch sollen insbesondere erdrückend wirkende Stützmauern vermieden werden.

Aus gestalterischen Gründen werden außerdem Vorschriften für die Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Diese sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind hierbei Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Straßenrand zulässig.

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

Diese Gestaltungsvorschrift betrifft nur die Grenze entlang der Landesstraße L 86a.

Plätze für bewegliche Müllbehälter

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird vorgeschrieben, dass die Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen sind, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten bzw. Zuwege. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die hochwertige Gestaltung des Plangebiets zu unterstützen.

6.8.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen.

Auch bei Mehrfamilienhäusern ist daher der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

6.8.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Errichtung von Rückhaltevolumen mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s je 100 m² angefangener versiegelter Grundstücksfläche begrenzt. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfällt die bisherige Parkanlage mit dem alten Baumbestand in ihrer bestehenden Form. Zwar besteht das Interesse der Nachbarschaft an der Beibehaltung der Grünfläche. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist jedoch die Bebauung dieser Grünfläche erforderlich.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

7.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzende Erlenbadstraße (Landesstraße 86a) den Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Bauliche Maßnahmen an der Erlenbadstraße (Landesstraße 86a) sind nicht erforderlich. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der L86a vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Durch die Umsetzung der Planung wird der Baumbestand im Plangebiet entfernt und die Parkanlage sowie der Waldbereich entfallen.

Durch die geplante Bebauung wird in einem heute weitgehend unbebauten Bereich eine Flächenneuversiegelung stattfinden. Lebensräume (Parkanlagen und Waldbereich) für Pflanzen und Tiere gehen verloren. Es ist von Auswirkungen auf die ökologische Funktion in diesem Bereich auszugehen.

Durch die geplante Maßnahme wird sich das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes verändern. Die Veränderung ergibt sich durch den Wegfall des Waldes und der Parkanlage bei gleichzeitiger Neubebauung.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplante Überbauung eine deutliche Veränderung. Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Kosten und Finanzierung

Mit dem Vorhabenträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts, sondern werden durch den Vorhabenträger getragen.

8.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2020 zur Rechtskraft zu bringen.

Durch den Bebauungsplan erfolgt die Inanspruchnahme einer Waldfläche von etwa 0,2 ha. Die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart im Zuge des Bebauungsplanes ist nach § 10 (Umwandlungserklärung) Landeswaldgesetz genehmigungspflichtig.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.5 Erschließung

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich		0,68 ha	
Äußere Erschließung	etwa	0,00 ha	
Bruttobauland		0,68 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,06 ha	8,7%
Grünflächen	etwa	0,09 ha	12,5%
Nettobauland	etwa	0,54 ha	78,8%

10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Sasbach,.....

.....

Gregor Bühler
Bürgermeister

Lauf, 24.01.2020 Kr-la



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser