

Stand: 21.02.2020

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Klammsbosch, 1. Änderung“
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	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	8
4.	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
5.1	Übersicht der Änderungen	8
5.2	Umweltbelange	9
6.	AUSWIRKUNGEN	9
6.1	Kosten und Finanzierung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	9
6.3	Verkehrliche Erschließung	9
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
7.	RECHTSGRUNDLAGEN	9

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3:	PLANZEICHNUNG IN DER SATZUNGSFASSUNG VOM 09.05.1975	8
ABBILDUNG 4:	ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG	8

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Rahmen einer Nachverdichtung ist die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26/3, das Teil des Bebauungsplans „Klammsbosch“ im Ortsteil Obersasbach der Gemeinde Sasbach ist, beabsichtigt. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist es notwendig, das Baufenster von seiner momentanen Lage abzurücken und in Richtung Süden zu verschieben.

Dieses Vorhaben ist Gegenstand und Grund der Aufstellung des Bebauungsplans „Klammsbosch, 1. Änderung“.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Klammsbosch“ seit dem 09.05.1975 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan wird nunmehr punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt und weitere Voraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind.

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
1. Werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung berührt? Der Bebauungsplan wird punktuell für einen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.	Ja
2. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Ja
3. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Ja
4. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind? Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Ja

Ergebnis:

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.10.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Klammsbosch“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 28.10.2019 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 19.08.2019 wurde vom 11.11.2019 bis zum 12.12.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.10.2019 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 06.11.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 19.08.2019 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 09.03.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.02.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Änderung und Anpassung des Bebauungsplans soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ermöglicht werden, ohne dass das bestehende Wohngebäude abgebrochen werden muss.

Das Grundstück ist bereits bebaut, jedoch wird der Bestand durch das momentan dargestellte Baufenster nicht gesichert. Wenn entsprechend des momentan gültigen Bebauungsplanes gebaut werden würde, müsste zur Errichtung des neuen Gebäudes das bestehende Gebäude auf dem Grundstück abgebrochen werden.

2.2 Artenschutz

Um die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück einschätzen zu können, wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Klink eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Relevanzcheck) am 14.02 und 19.02.2020 in Form von Begutachtungen mit anschließendem Bericht vom 25.02.2020 durchgeführt.

Hierbei wurden die angrenzende Umgebung (mit Hausgarten) sowie das Ökonomiegebäude auf dem Grundstück und dessen Dachboden begutachtet.

Fledermäuse:

Bei der Begehung der Dachstühle des Ökonomiegebäudes konnten keine Hinweise für ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Es wurden weder Kotrückstände noch sonstige Hinweise auf ein Sommerquartier entdeckt. Da keine geeigneten Kellerräume im Gebäude vorhanden sind, kann ein Winterquartier ebenfalls ausgeschlossen werden. Das nördlich angrenzende Wohngebäude besitzt ebenfalls keine geeigneten Öffnungen, so dass hier auch keine Hinweise auf Fledermausvorkommen besteht. Auch die Kontrolle von Hohlräumen in der Außenfassade ergab keinen Hinweis auf ein aktuelles Vorkommen.

Vögel:

Es konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden werden. Weder im Dachbereich noch an der Außenfassade wurden Hinweise auf einen ehemaligen oder beginnenden Nestbau entdeckt.

Eidechsen:

Bei der Begehung des Gebäudes konnten keine Hinweise für ein aktuelles Vorkommen von Winterquartieren der Zaun- oder Mauereidechsen festgestellt werden. Sowohl die Beschaffenheit der Außenfassade als auch die Beschaffenheit freiliegender Ziegelmauern im Scheunen- oder Stallbereich lassen ein potenzielles Vorkommen als sehr unwahrscheinlich erscheinen. Die vorhandenen offenen Mauerwerke des Gebäudes sind weitgehend verputzt und weisen wenig Hohlräume auf.

Grundsätzlich erscheint die Gartenfläche östlich und nördlich des Gebäudes wenig geeignet als Sommerlebensraum für Zaun- und Mauereidechsen.

Insgesamt kann gesagt werden, dass eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führt, nicht gegeben ist. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,1 ha (1244 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die "Sasbachwaldener Straße" und Wohnbebauung
- im Osten durch ein größeres bewaldetes Gebiet
- im Süden durch die Bebauung des Baugebiets "Klammsbosch"
- im Westen durch die Bebauung des Baugebiets "Klammsbosch"

Die Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 26/3.

Begründung

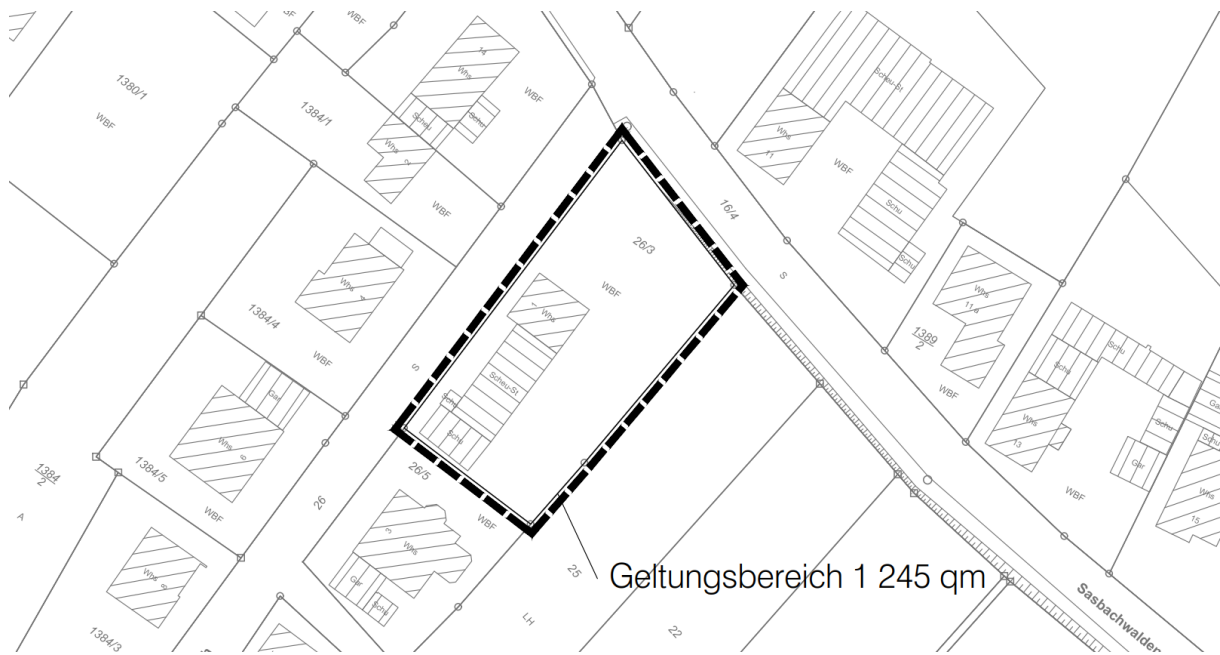


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

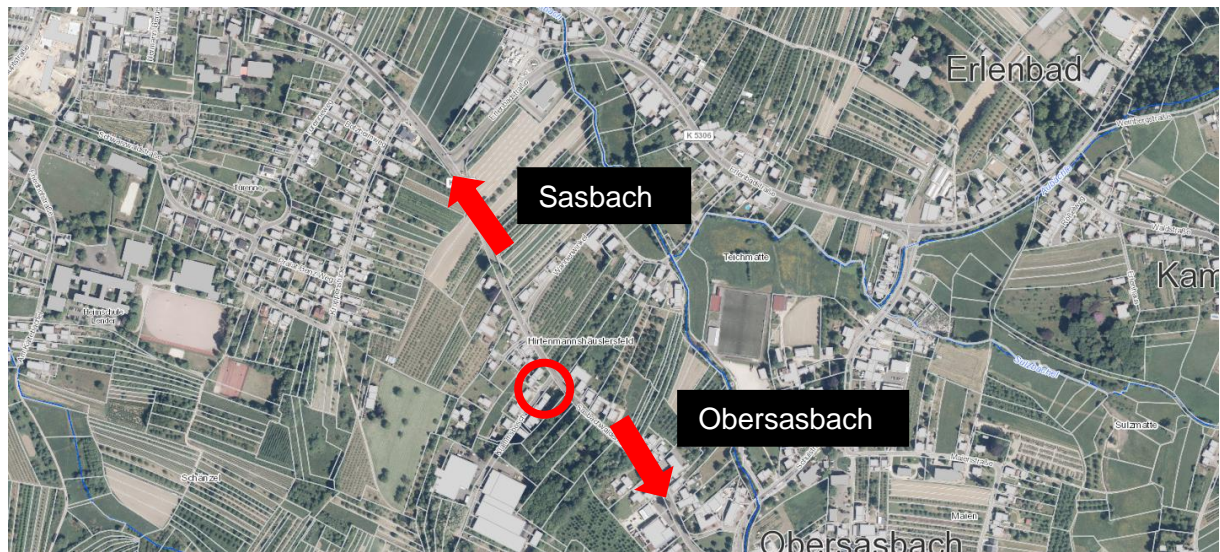


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Gemeinde Sasbach im Ortsteil Obersasbach. Der Ortskern der Gemeinde befindet sich nordwestlich des Plangebietes in etwa 1000 m Entfernung. Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des seit 09.05.1975 rechtskräftigen Bebauungsplans „Klammsbosch“. Es grenzt an die Sasbachwaldener Straße an.

3.2.2 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung

Bodenbeschaffenheit

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bodenbelastung:

Auf dem Gebiet befindet sich eine Fläche, die als Altstandort „Metallverarbeitung im Klamm-sbosch 10“ in Sasbach- Obersasbach Flst.-Nr. 171, Objekt-Nr. 07166 bekannt ist. Der Alt-standort wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Nacherhebung altlastver-dächtiger Flächen im Ortenaukreis“ 2018 beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Nacherhebung wurde der Altstandort 2018 beim Landrat-samt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet. Auf Be-weisniveau „BN 1“ erfolgte die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ und die entspre-chende Dokumentation im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“.

Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht aus-geschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit be-einträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminier-ten Flächen zu beachten ist. Diese Fläche wird als altlastverdächtige Fläche eingestuft.

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung des Grundstücks besteht momentan aus einem Wohnhaus und einer Scheu-ne. Das Grundstück ist durch die Wohnnutzung geprägt. Die Umgebung wird durch Einfamili-enhausbebauung und dem Gewerbepark Klammsbosch in südlicher Richtung sowie größe-ren Freiflächen bestimmt, die mit Obstbäumen bepflanzt sind.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

3.2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Stichstraße „Klammsbosch“.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme der Straße „Klammsbosch“ angeschlossen.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Verlagerung des Baufensters nach Süden, so dass das geplante Bauvorhaben des Projektträgers umgesetzt werden kann.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Übersicht der Änderungen

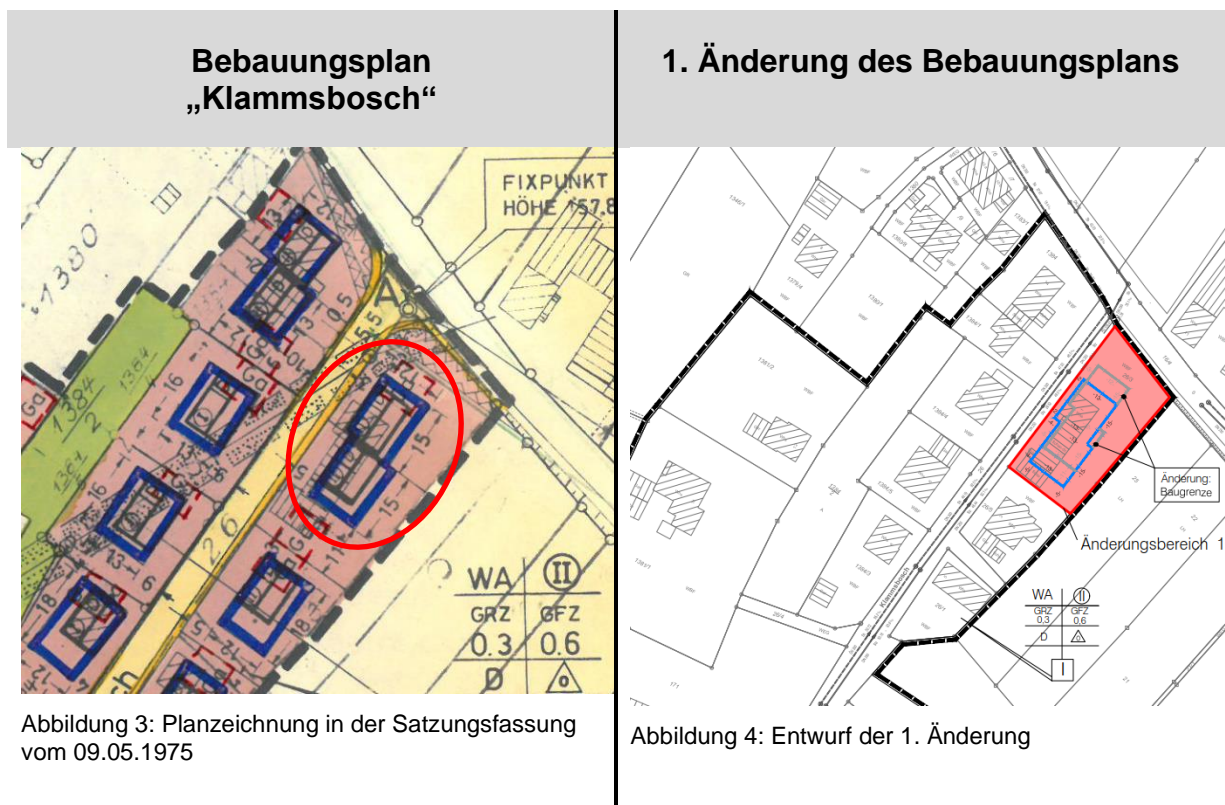


Abbildung 3: Planzeichnung in der Satzungsfassung vom 09.05.1975

Abbildung 4: Entwurf der 1. Änderung

Begründung:

Der Bauträger möchte auf seinem Privatgrundstück ein weiteres Wohngebäude errichten. Damit das Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanes errichtet werden kann, sollten die Baufenster dementsprechend angepasst werden.

Eine Änderung an der bisherigen Ausweisung des Baugrundstücks als „Allgemeines Wohngebiet“ wird nicht vorgenommen.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Änderung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplanes wären hier im Allgemeinen von Nöten.

Da sich die Fläche jedoch in einem schon genehmigten Bebauungsplan im schon überplanten Innenbereich befindet, dieser Bestandsbebauungsplan bereits ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Bereich der Mischbaufläche ausweist und sich die Art der Nutzung sowie auch die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht verändern werden, da dort ein Wohngebäude entstehen soll und die Festsetzungen nicht angetastet werden, kann die Fläche der Änderung als mit der Darstellung des

Flächennutzungsplans vereinbar angesehen werden. Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

5.2 Umweltbelange

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche werden keine stärkeren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen, da lediglich das Baufenster eines bereits bebauten Grundstücks angepasst wird.

Durch die Arbeiten auf dem Grundstück werden ebenfalls keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen (siehe Ausführungen in Punkt 2.2 „Artenschutz“).

6. Auswirkungen

6.1 Kosten und Finanzierung

Der Projektträger übernimmt die Kosten und die Finanzierung des Bebauungsplans.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ausreichend. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlich bebaubaren Flächen hervorgerufen. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließungsmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193).
2. Landesordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGBl I S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (BGBl 2000 I S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch § 39 geändert durch Artikel 16 das Gesetzes vom 21.05.2019 (BGBl I S. 161, 186)

Sasbach,.....

.....

Gregor Bühler
Bürgermeister

Lauf, 21.02.2020 Ro-kös



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

Planverfasser