

Stand: 20.07.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13a BauGB



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Maien, 2. Änderung und Erweiterung“
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.	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Art des Bebauungsplans	5
1.4	Verfahrensart	5
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	9
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	10
3.	BESTANDSAUFNAHME	11
3.1	Stadträumliche Einbindung	11
3.2	Bebauung und Nutzung	11
3.3	Umweltprüfung	11
3.4	Schutzgebiete	12
3.5	Artenschutz	12
3.6	Hochwasser	13
3.7	Starkregen	13
3.8	Grundwasser	13
3.9	Gewässer	13
3.10	Eigentumsverhältnisse	13
3.11	Verkehrliche Erschließung	13
3.12	Ver- und Entsorgung	14
3.13	Bodenverhältnisse, Altlasten	14
3.14	Kampfmittel	14
3.15	Denkmale	15
3.16	Störfallbetriebe	15
3.17	Emissionen, Immissionen	15
3.18	Topographie	15
3.19	Soziales Umfeld	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
4.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
5.1	Bebauung	16
5.2	Verkehr	18
5.3	Technische Infrastruktur	18
5.4	Grünkonzept	19
5.5	Belange des Klimaschutzes	20
5.6	Umweltbelange	20
6.	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
7.1	Ausgeübte Nutzungen	20
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	21
7.3	Entschädigungen	21
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	21
8.1	Bodenordnung	21
8.2	Planungsrecht	21
9.	STATISTIK UND VERFAHREN	21
9.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte	21
9.2	Aufstellungsverfahren	21

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 2: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 01.07.2022; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4: BEBAUUNGSPLAN „MAIEN“; QUELLE: GEMEINDE SASBACH, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: STARTSEITE - GEOPORTAL BW (GEOPORTAL-BW.DE), EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 01.07.2022; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 7: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 01.07.2022; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 8: LAGEPLAN NEUBAU KINDERGARTEN OBERSASBACH, ARCHITEKTURBÜRO STUDIO ST – WOLFRAM SPONER STEFAN TRUMPP FREIE ARCHITEKTEN, LUDWIGSTRASSE 73A, 70176 STUTTGART	16

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Seit dem 2019 hat die Gemeinde Sasbach insgesamt vier neue Kindergartengruppen geschaffen und somit das Kinderbetreuungsangebot erheblich erweitert und ergänzt. Dennoch ist, auch in Folge der Entwicklung von Neubaugebieten und dem damit verbundenen Zuzug in die Gemeinde, eine hohe Nachfrage an zusätzlichen Betreuungsplätzen vorhanden. Dies betrifft vor allem die Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren in Obersasbach.

Im Zuge einer durchgeführten Gebäudepotentialanalyse durch das Architekturbüro Thiele im Jahre 2018 wurden auch Handlungsempfehlungen für die zukünftige Nutzung des Kinderhauses Obersasbach abgegeben in Verbindung mit der strikten Empfehlung das Bestandshaus nicht nochmals zu erweitern. Das bestehende Kinderhaus weist mittlerweile einen Instandhaltungsrückstand auf und entspricht nicht mehr den Anforderungen, die durch zeitgemäße pädagogische Konzepte an ein Kindergartengebäude gestellt werden. Da am derzeitigen Standort des Kindergartens keine Entwicklungspotenziale mehr vorhanden sind, soll langfristig ein Neubau an einem anderen Standort erfolgen. In einem ersten Bauabschnitt sollen dabei drei Krippengruppen für unter 3-Jährige sowie eine Gruppe für über 3-Jährige errichtet werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbach hat im Rahmen der Agenda 2030 in seiner Sitzung am 17. Februar 2020 der Empfehlung des Ortschaftsrates vom 23. Oktober 2019 entsprochen und seinen ursprünglichen Grundsatzbeschluss vom 15. Juli 2019, zum Anbau eines Kindergartens an das Bestandsgebäude der Ortsverwaltung Obersasbach fortgeschrieben. Der Gemeinderat hat sich demnach für eine Freilegung der Ortsverwaltung und einem Neubau - anstatt einer Anbauvariante - eines Kindergartens ausgesprochen.

In der Sitzung vom 08. Juni 2020 hat der Gemeinderat das Raumprogramm für den Neubau des Kindergartens festgelegt, welches die Grundlage für das Wettbewerbsverfahren war. Nach erfolgter Preisgerichtsvorbesprechung und der anschließenden EU-weiten Bekanntmachung, fand am 11. Dezember 2020 die Preisgerichtssitzung in der Grindehalle in Obersasbach statt. Im Ergebnis der Preisgerichtssitzung entschied das Gremium einstimmig dem Gemeinderat zu empfehlen, das Entwurfskonzept des 1. Preisträgers, Architekturbüro studio st – Wolfram Sponer | Stefan Trumpp | Freie Architekten, Ludwigstraße 73A, 70176 Stuttgart, den weiteren Planungen zu Grunde zu legen. Am Samstag, 12. Dezember 2020, wurde der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen einer Pressekonferenz das Wettbewerbsergebnis sowie der Siegerentwurf zusammen mit allen Beiträgen präsentiert.

In der öffentlichen Sitzung am 15.03.2021 beauftragte der Gemeinderat, nach erfolgten Vergabegesprächen, den 1. Preisträger, Architekturbüro studio st – Wolfram Sponer | Stefan Trumpp | Freie Architekten, Ludwigstraße 73A, 70176 Stuttgart.

Am 11.04.2022 wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats die genaue Lage des Baukörpers auf dem Grundstück festgelegt und durch Beschluss entschieden.

Im Jahr 2021 haben der Ortschaftsrat und Gemeinderat die Beschlussfassungen nochmal einstimmig in öffentlicher Sitzung bestätigt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zum geplanten Neubau des Kinderhauses Obersasbach. Es werden Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, die erforderlichen Kindergartenplätze für die Gemeinde zu schaffen. Hierbei soll der konkrete Bedarf in Obersasbach abgedeckt werden. Für die Realisierung des Bauvorhabens sind zwei Bauabschnitte vorgesehen.

1.3 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht teilweise bereits der qualifizierte Bebauungsplan „Maien“. Dieser wird teilweise geändert und erweitert.

1.4 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? Das Plangebiet ist teilweise bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die Erweiterungsfläche ist an allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben. Hierdurch liegt das Plangebiet wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers.	Ja



Ja Ja

Begründung

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland 5.720 m² x Grundflächenzahl 0,6 = Grundfläche 3.432 m².

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.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Gemeinbedarfsfläche“. 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 nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,6 ha (5.720 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Maienstraße und die Kirche St. Konrad,
- im Osten durch die Maienstraße,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und das Wohngebäude Maienstraße Nr. 12.

Begründung

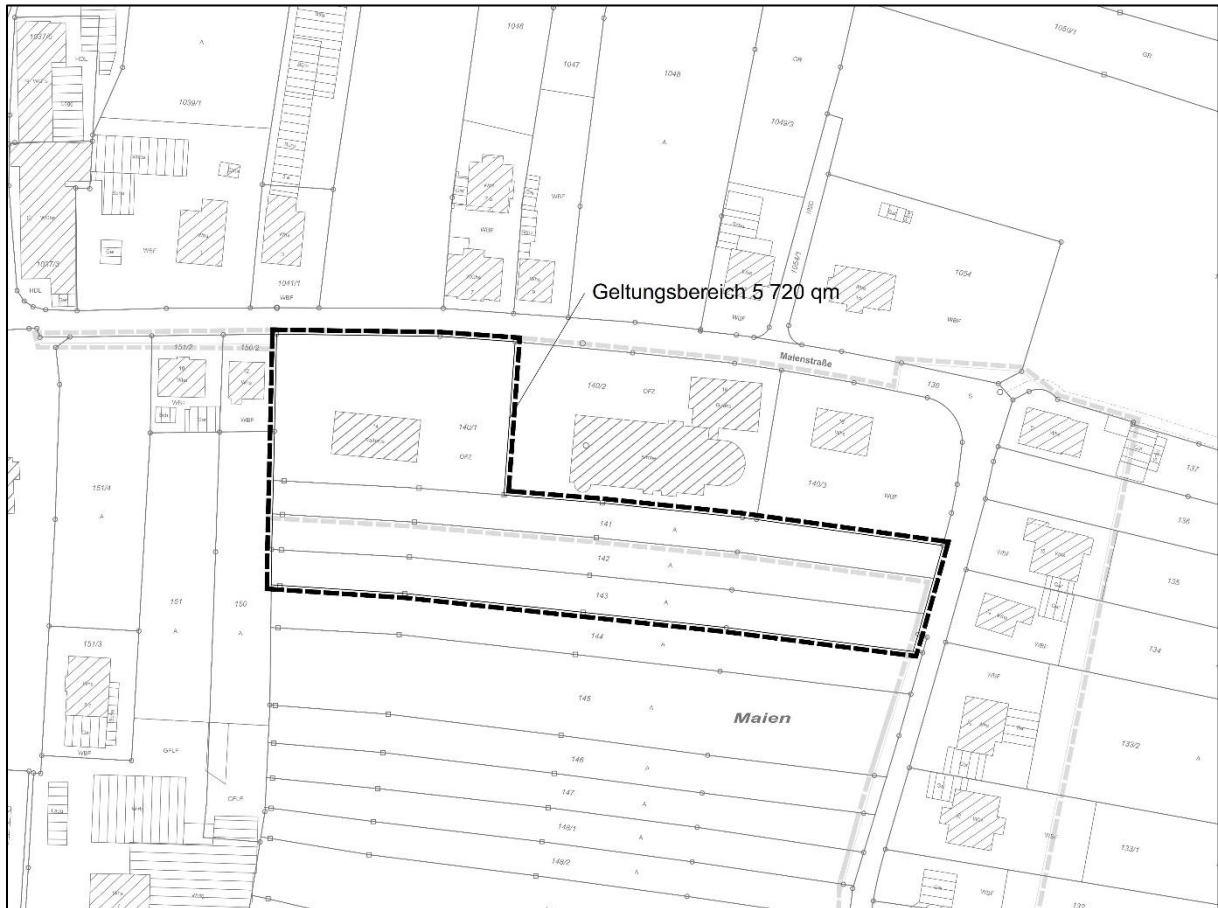


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Festlegungen

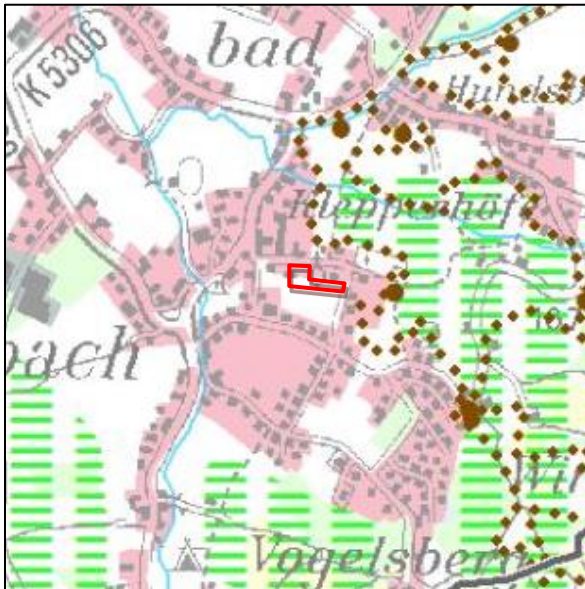


Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Sasbach ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein Ziffer 2.4.1.1 wird die Gemeinde Sasbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. Außerdem befindet sich Sasbach auf der Landesentwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Renchen – Achern (– Bühl).

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist der Planbereich entlang der Maienstraße als Siedlungsbereich festgelegt. Für den Erweiterungsbereich ist keine Festlegung getroffen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

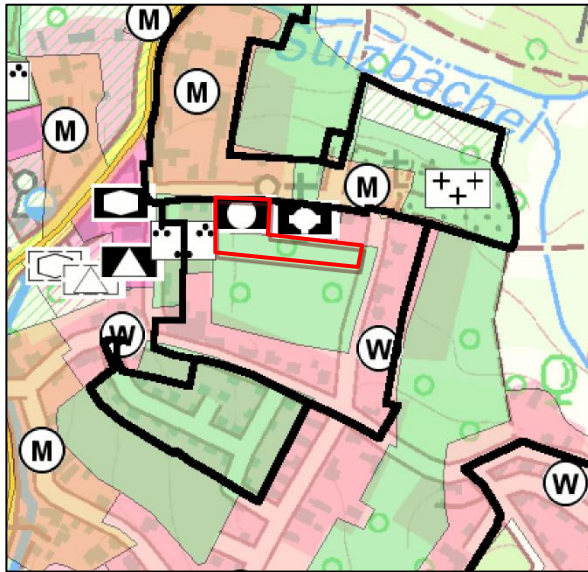


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 01.07.2022; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Maien, 2. Änderung und Erweiterung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltungen“ sowie Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuungseinrichtung“ geplant.

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. Das Plangebiet liegt im Ortskern von Obersasbach mit verschiedenen zentralen Einrichtungen (Kirche, Grundschule, ...). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird die Ansiedelung des Kindergartens ermöglicht, der sich in diese umgebende Struktur einfügt. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan „Schulstraße-Ost / Maienstraße-Ost“ an. Für die Baugrundstücke entlang der Maienstraße ist in diesem Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt. Auswirkungen auf diesen Bebauungsplan entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maien, 2. Änderung und Erweiterung“ nicht.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

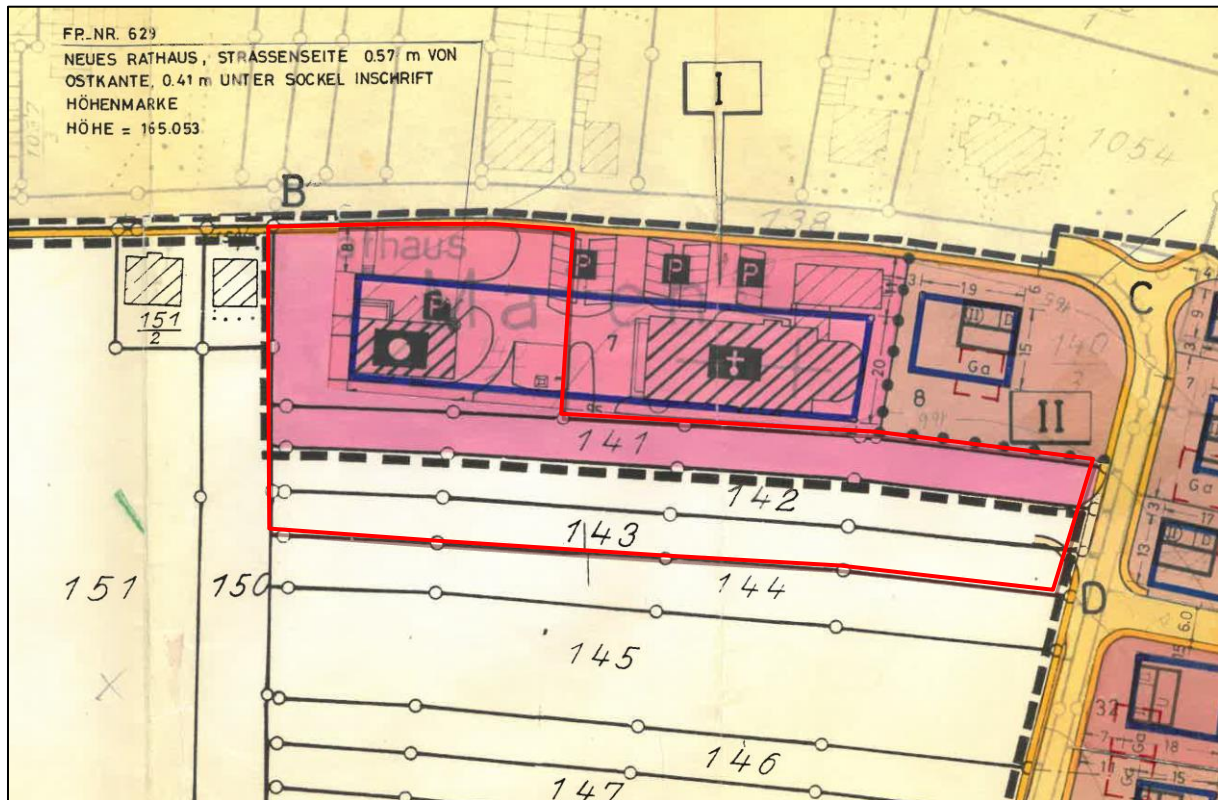


Abbildung 4: Bebauungsplan „Maien“; Quelle: Gemeinde Sasbach, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist aktuell teilweise im Bebauungsplan „Maien“ als Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist für diesen Bereich wie folgt bestimmt:

- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: vier

Die beiden Grundstücke der Erweiterung, Flst.-Nr. 142 und 143, sind dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsinsel, die komplett von Bebauung umschlossen ist und nur aufgrund ihrer Größe nicht mehr dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden kann.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Stadträumliche Einbindung

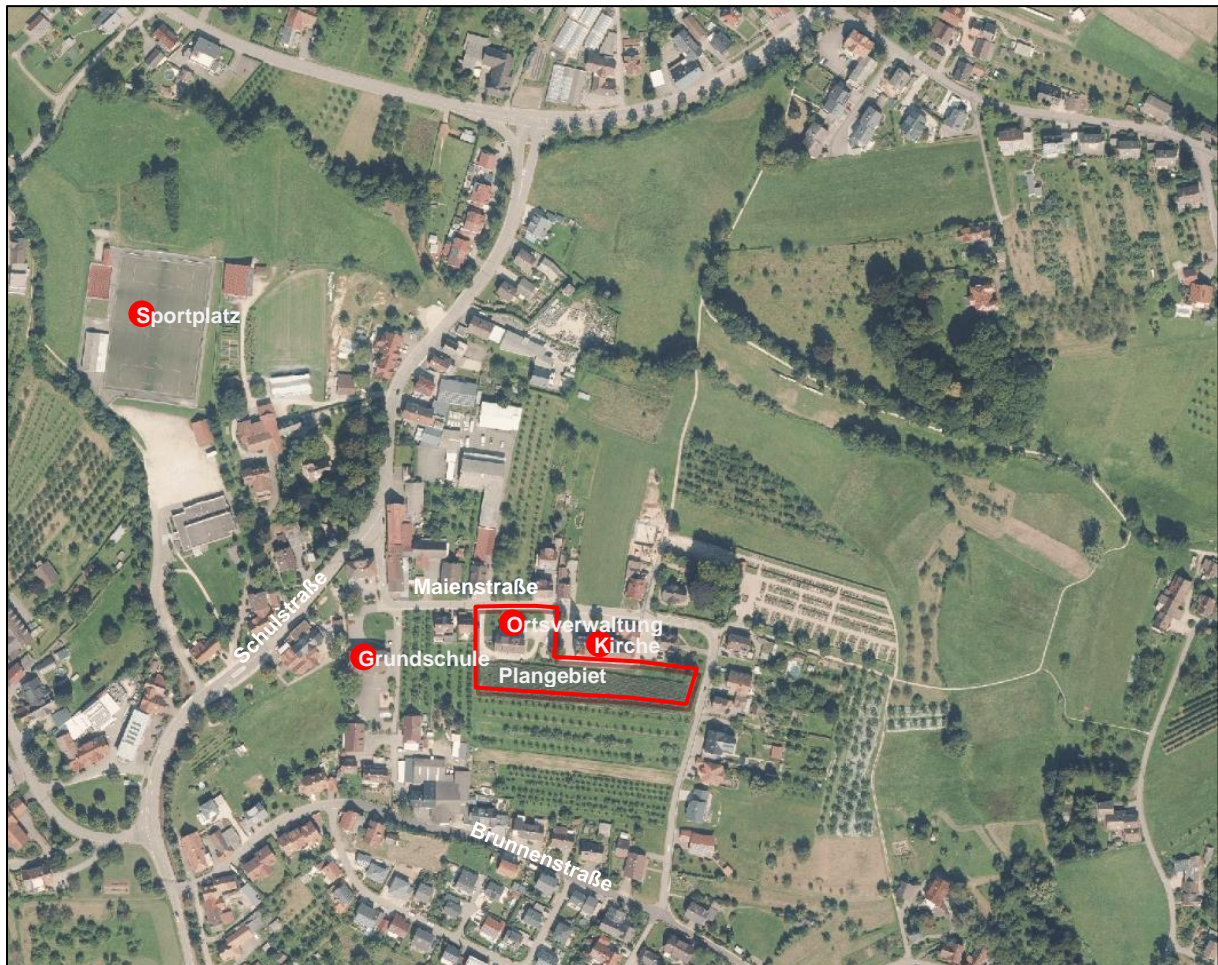


Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: [Startseite - Geoportal BW \(geoportal-bw.de\)](http://Startseite-Geoportal-BW(geoportal-bw.de)), eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Obersasbach.

3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit die Ortsverwaltung von Obersasbach. Das bestehende öffentliche Gebäude wird abgebrochen.

Die südliche Erweiterungsfläche ist unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die Freifläche zieht sich nach Süden bis zur Bebauung entlang der Brunnenstraße.

Direkt östlich des Plangebietes befindet sich die Kirche St. Konrad, etwa 50 m nordöstlich der Friedhof von Obersasbach. Entlang der Maienstraße überwiegt ansonsten Wohnbebauung.

3.3 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten 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.

3.4 Schutzgebiete

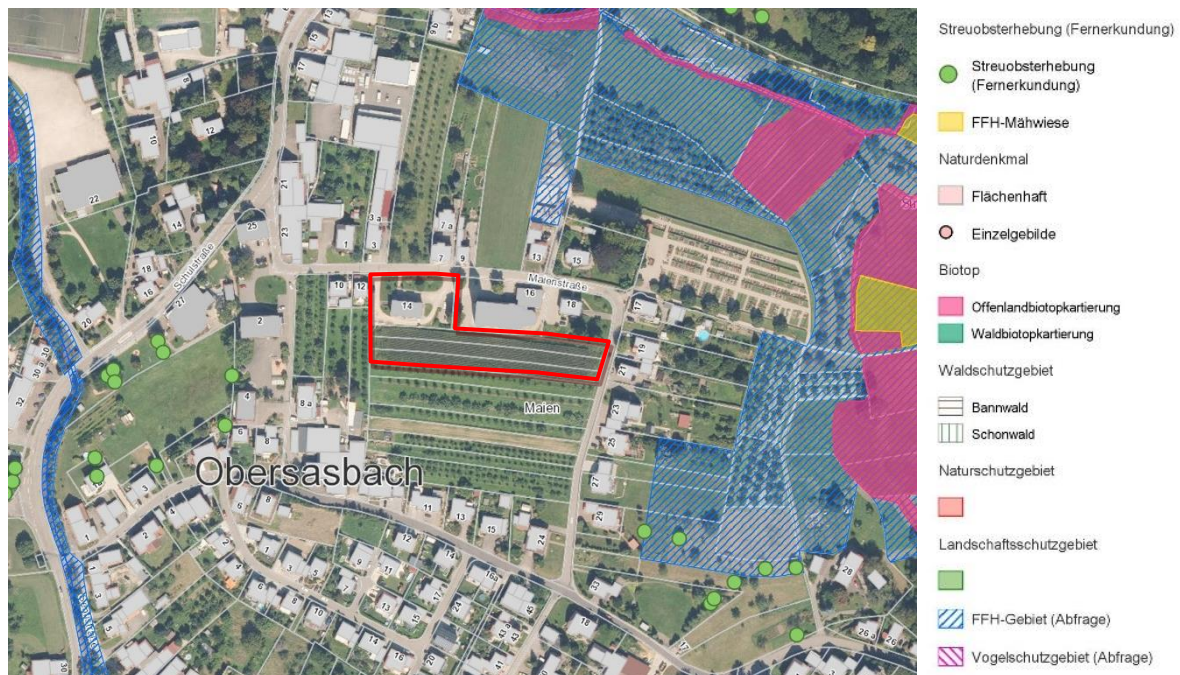


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 01.07.2022; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen weiteren Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Naturdenkmale, FFH-Mähwiesen oder Streuobstbäume finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

3.5 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.

<<einfügen Ergebnisse Artenschutz>>

3.6 Hochwasser

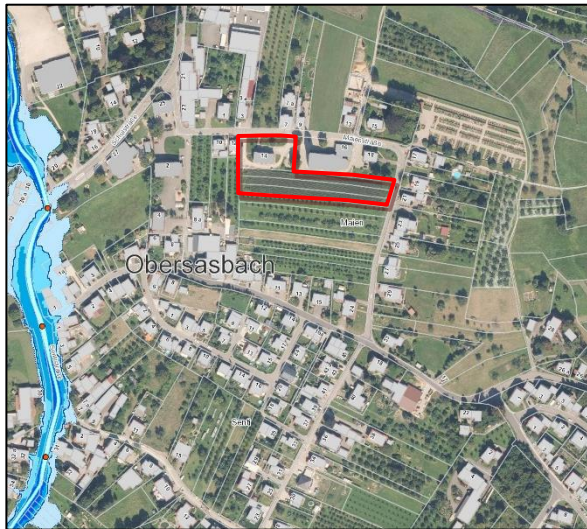


Abbildung 7: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 01.07.2022; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3.7 Starkregen

Das Plangebiet steigt von der Maienstraße nach Süden bzw. Westen jeweils leicht nach an. Aufgrund dieser topographischen Situation ist nicht mit einer Gefährdung bei Starkregenereignissen zu rechnen.

3.8 Grundwasser

In den Bohrungen des geotechnischen Gutachtens wurde bis in eine Tiefe von etwa 9,0 m unter der Geländeoberkante kein zusammenhängender Grundwasserkörper angetroffen. Bezogen auf NN lag die maximale Erkundungstiefe der Bohrungen bei rd. 155,7 mNN. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass innerhalb der Schluffschicht Bereiche mit Staunässe nicht auszuschließen sind.

3.9 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

3.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Maienstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Maienstraße ist für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

3.12 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Maienstraße angeschlossen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Regenwasserkanal vor dem Auslauf in das Sulzbächel bei einem fünfjährlichen Regenereignis überlastet ist. Aus diesem Grund ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich.

3.13 Bodenverhältnisse, Altlasten

Für das Plangebiet wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt. Folgende Untergrundverhältnisse wurden angetroffen:

- Schicht 1: Oberboden
Die Oberbodenschicht wurde in allen Bohrungen festgestellt. Die Mächtigkeit liegt bei etwa 0,1 m im Bereich des Bestandes und etwa 0,4 m im Bereich der Ackerfläche. Es handelt sich dabei um sandige, tonige Schluffe mit organischen Beimengungen.
- Schicht 2: Auffüllungen
Die Auffüllungen der Schicht 2 wurden in nur einzelnen Bohrungen festgestellt. Die Unterkante der Schicht lag in den Bohrungen zwischen 0,5 m und 1,1 m unter der Geländeoberkante bezogen auf NN zwischen 164,4 m+NN und 163,4 m+NN. Die sandigen, schwach tonigen, aufgefüllten Schluffe der Schicht sind von steifer Konsistenz. Innerhalb der Schicht wurden Beimengungen von Ziegel-/Betonresten und Asphalt festgestellt.
- Schicht 3: Schluffe
Die bindigen Ablagerungen der Schicht 3 wurden unmittelbar ab Unterkante der Schicht 2 bzw. unter der Oberbodenschicht erbohrt. In drei Bohrungen wurde die Unterkante der Schluffschicht nicht erbohrt, die Erkundungstiefe lag hier bei 5,0 m bzw. 7,0 m unter der Geländeoberkante bzw. zwischen 160,0 mNN und 157,5 mNN. Damit liegt hier die Mächtigkeit der Schluffschicht bei >7,0 m. Die Schluffe der Schicht 3 besitzen überwiegend eine steife Konsistenz. In allen Bohrungen in der Tiefe zwischen etwa 4,0 m und 5,0 m unter der Geländeoberkante wurden Schluffe halbfester Konsistenz festgestellt.
- Schicht 4: Kiese
Die graubraunen mittel- bis grobsandigen Fein-Mittelkiese der Schicht 4 wurden ab 7,9 m unter der Geländeoberkante erbohrt und hielten bis zur Endtiefe von 9,0 m unter der Geländeoberkante durch. Aus geologischer Sicht können die Kiese als Verwitterungsbereich des unterlagernden Festgesteins (Granit) angesprochen werden.

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 bis im Mittel etwa 7,5 m unter der Geländeoberkante von bindigen Schichten geprägt. Die Schluffe der Schicht 3 sind als schwach durchlässig (Durchlässigkeit $k_f < 10^{-6}$ bis 10^{-7} m/s) einzustufen. Damit sind die Versickerungsmöglichkeiten über die oberflächennahen, bindigen Deckschichten als sehr ungünstig einzustufen. Eine Versickerung ist nicht zu empfehlen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.14 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Informationen über Blindgänger bekannt.

3.15 Denkmale

Die Ortsverwaltung und auch Kirche mit Pfarrhaus sind nicht als Denkmale eingestuft.

3.16 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.17 Emissionen, Immissionen

Im Plangebiet sind keine unzumutbaren Immissionen bekannt.

Aufgrund der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuungseinrichtung“ werden keine immissionsschutzrechtlich zu beachtenden Störungen in der Nachbarschaft hervorgerufen.

3.18 Topographie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 166 m+NN (Maienstraße im Norden) und 170 m+NN (Maienstraße im Osten). Das Gelände steigt von Norden nach Süden sowie Westen nach Osten leicht an. Südlich des Plangebietes fällt das Gelände zur Brunnenstraße wieder ab.

3.19 Soziales Umfeld

Im Plangebiet befindet sich die Ortsverwaltung des Ortsteils Obersasbach. In der direkten bzw. näheren Umgebung befinden sich die Kirche und Grundschule von Obersasbach.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept



Abbildung 8: Lageplan Neubau Kindergarten Obersasbach, Architekturbüro studio st – Wolfram Sponer | Stefan Trumpp | Freie Architekten, Ludwigstraße 73A, 70176 Stuttgart

Etwa in der gleichen Flucht zur Maienstrasse wie die Kirche soll der Neubau des Kindergartens entstehen und sich dann, entsprechend des Grundstückszuschnitts, nach Osten weiterentwickeln. Das Bauvorhaben ist so aufgeteilt, dass in einem ersten Bauabschnitt (im Lageplan grün eingefärbt) der dringende Bedarf abgedeckt werden kann. Als Option kann dann später noch der zweite Bauabschnitt südlich der Kirche ergänzt werden,

5. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche

Ziel der Planung ist, den Kindergartenneubau umzusetzen. Aus diesem Grund wird die für den Kindergarten erforderliche Fläche mit den Außenspielbereichen, Stellplätzen etc. als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung“ festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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 0,6. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl können einerseits die Grundstücke optimal ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO. Diese Festsetzung erfolgt durch Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull.

Die festgesetzte Höhe von 17,5 m+NN orientiert sich an den aktuellen Vorgaben für die Errichtung des Kindergartenneubaus sowie aber auch an einer späteren Erweiterung. Die Geländeoberkante beträgt im nördlichen Plangebiet etwa 165 m+NN, so dass eine Höhe von bis zu 10 m ermöglicht wird.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Hierdurch ist eine angemessene Nutzung der Gemeinbedarfsfläche möglich.

5.1.3 Bauweise

Ziel der Gemeinde ist im Plangebiet die Umsetzung des Kindergartens. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau, der aufgrund seiner Nutzung eine entsprechende Länge aufweisen muss. Aus diesem Grund wird für die Gemeinbedarfsfläche eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf aber mehr als 50 m betragen.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Das festgesetzte Baufenster umfasst einen Großteil des Baugrundstücks. Hierdurch soll auch der zukünftige zweite Bauabschnitt vorbereitet werden.

Zur Maienstraße im Norden wird die Baugrenze in der Flucht der Kirche aufgenommen.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um eine angemessene Nutzung der Gemeinbedarfsfläche zu ermöglichen. Aus diesem

Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Maienstraße bereits an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist über die Maienstraße an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Das Überlandwerk Mittelbaden als Leitungsträger wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

5.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist über die Maienstraße bereits an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend.

5.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung als „Gemeinbedarfsfläche“ nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal in der Maienstraße zugeführt, welcher das Wasser in das nördlich gelegene Sulzbächel verbringt. Aufgrund der Ausweisung des Gebietes als Gemeinbedarfsfläche ist eine Behandlung der Oberflächenabflüsse nicht erforderlich.

Für eine schadlose Beseitigung ist erforderlich ist, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Aufbauend auf dem natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) wurde ein Drosselabfluss von 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ermittelt. Rein rechnerisch bedeutet dies ein erforderliches Rückhaltevolumen von 6 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche.

Um die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu fördern, wird für das gesamte Plangebiet nur der Drosselabfluss von 0,2 l/s je angefangener 100 m² 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.

5.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die Straße Maienstraße bereits mit Telekommunikationslinien versorgt. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

5.4 Grünkonzept

5.4.1 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.

5.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. 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.

5.4.3 Anpflanzfestsetzungen

Das Anpflanzen von Bäumen wird nicht explizit festgesetzt. In Abstimmung mit der Freianlagenplanung ist jedoch das Ziel, große, schattenspendende Bäume anzulegen.

5.5 Belange des Klimaschutzes

Durch die beabsichtigte Dachbegrünung und Pflanzung von neuen Bäumen kann ein Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Außerdem kann durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und ein Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung möglich, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

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

5.6 Umweltbelange

<<wird noch ergänzt>>

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Das Bauvorhaben soll mit einem Flachdach ausgebildet werden. Dieses ist, auch zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu begrünen. Eine verbindliche Festsetzung erfolgt jedoch nicht, da die Gemeinde Plangeber und Vorhabenträger ist.

6.1.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün –und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

6.1.3 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um das Sulzbächel durch nicht weiter zu belasten, wird die Rückhaltung gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen zwei landwirtschaftliche Grundstücke verloren. Die Grundstücke werden in einer Insellage inmitten der Bebauung bewirtschaftet. So dass die Inanspruchnahme vertretbar ist.

Das Gebäude der Ortsverwaltung wird abgebrochen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung des Kindergartens ermöglicht.

7.3 Entschädigungen

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

8.2 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

9. Statistik und Verfahren

9.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland		5.720 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0 m ²	0,0%
Grünflächen	etwa	0 m ²	0,0%
Nettobauland	etwa	5.720 m²	100,0%

9.2 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Maien, 2. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

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

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

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

Begründung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ 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 __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ 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 __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sasbach,

.....

Gregor Bühler
Bürgermeister

Lauf, 20.07.2022 Kr



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

Planverfasser