

Stand: 03.07.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 215a BauGB



Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Klostergarten“ 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	4
1.3	Art des Bebauungsplans	4
1.4	Verfahrensart	4
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	11
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	12
2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
3.	BESTANDSAUFNAHME	13
3.1	Stadträumliche Einbindung	13
3.2	Bebauung und Nutzung	13
3.3	Umweltprüfung	14
3.4	Schutzgebiete	14
3.5	Artenschutz	15
3.6	Hochwasser	15
3.7	Starkregen	15
3.8	Grundwasser	15
3.9	Gewässer	15
3.10	Eigentumsverhältnisse	16
3.11	Verkehrliche Erschließung	16
3.12	Ver- und Entsorgung	16
3.13	Bodenverhältnisse, Altlasten	17
3.14	Kampfmittel	17
3.15	Denkmale	17
3.16	Störfallbetriebe	18
3.17	Emissionen, Immissionen	19
3.18	Topographie	19
3.19	Soziales Umfeld	19
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	20
4.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
5.1	Bebauung	21
5.2	Verkehr	24
5.3	Technische Infrastruktur	25
5.4	Grünkonzept	27
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	29
6.	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	29
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	32
7.1	Ausgeübte Nutzungen	32
7.2	Verkehr	32
7.3	Entschädigungen	32
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	33
8.1	Bodenordnung	33
8.2	Kosten und Finanzierung	33
8.3	Planungsrecht	33
9.	STATISTIK UND VERFAHREN	34
9.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte	34
9.2	Aufstellungsverfahren	34

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: ÜBERSICHT DES PLANGEBIETS MIT DARSTELLUNG DER AUF DEN WOHNBAUFLÄCHENBEDARF ANZURECHNENDEN FLÄCHEN; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 30.06.2022; EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 5: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 27.07.2022; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 7: ÜBERSICHT DER BESTEHENDEN UND ZUKÜNFTIGEN WEGEVERBINDUNGEN; QUELLE: ZINK INGENIEURE	16
ABBILDUNG 8: KULTURDENKMALE GEMÄß DENKMALSCHUTZGESETZ	18
ABBILDUNG 9: BEBAUUNGSKONZEPT FÜR DAS PLANGEBIET „KLOSTERGARTEN“; QUELLE: ZINK INGENIEURE, JULI 2024	20
ABBILDUNG 10: SKIZZE ZUR ERLÄUTERUNG DER VORGABEN ZU STAFFELGESCHOSSEN	23

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Seit dem Umzug der Franziskanerinnen in das „Kleine Kloster“ südlich des Pflegeheims Erlenbad stand das Kloster „Erlenbad“ leer, wird nun aber für eine neue Nutzung umgebaut. Entstehen soll dort das „Erlenbad-Ressort“ mit einer Mischung aus Wohnungen, Ferienapartments, Gesundheitszentrum, Arztpraxen, Restaurant und Kulturveranstaltungen. Ergänzend wurde ein zusätzlicher Kindergarten nördlich des Plangebietes untergebracht. Die Gemeinde unterstützt den Vorhabenträger, in Teilen des früheren Klostergartens eine Wohnbebauung zu entwickeln, und die freigewordenen Flächen um das Kloster neu zu ordnen. Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Klostergebäudes wurden zwar bereits mehrere neue Stellplätze geschaffen, weitere sind jedoch erforderlich für die entstandenen und entstehenden Nutzungen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich teilweise um landwirtschaftliche Flächen guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist jedoch zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich. Darüber hinaus ist eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umgebenden Nutzungen sowie der kleinteiligen Strukturen nur schwer aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grund wird die Umsetzung einer Wohnnutzung höher gewichtet als die Erhaltung einer landwirtschaftlichen Fläche im Plangebiet.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken. Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ein weiteres Ziel ist, den bestehenden Wechsel zwischen Bebauung und Freiflächen aufzunehmen und durch das Plangebiet fortzuführen. Hierzu werden die im Plangebiet vorgesehenen Flächen für eine Wohnbebauung durch großzügige Grünbereiche untergliedert.

1.3 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.

1.4 Verfahrensart

Unter bestimmten Voraussetzungen konnten – befristet bis zum 31.12.2024 – Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden. Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt und dessen Anwendung ausgeschlossen. Zum 01.01.2024 wurde daraufhin vom Gesetzgeber der § 215a BauGB eingeführt, um nach § 13b BauGB bereits begonnene Bebauungsplanverfahren zu Ende führen zu können. Angenommen wird hierbei, dass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 215a BauGB den bisherigen Vorgaben des § 13b BauGB entsprechen, auch wenn dies nicht explizit vorgeschrieben ist. Für das Kriterium der „Wohnnutzung auf Flächen“ liegt eine Rechtsprechung nur für Bebauungspläne nach § 13b BauGB vor, nicht jedoch für den § 215a BauGB. Aus diesem

Grund werden abweichend der Rechtsprechung zum § 13b BauGB im Bebauungsplan teilweise auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen wieder aufgenommen.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
<p>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</p> <p>Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.</p>	Ja Ja
	
<p>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet. Teilflächen des Plangebietes werden als Grünflächen festgesetzt. Diese sind als die Wohnnutzung ergänzende Flächen einzustufen. Die private Verkehrsfläche dient nicht gänzlich der Wohnnutzung im Plangebiet, sondern teilweise auch den nördlich angrenzenden Nutzungen von Kloster und Kindergarten. Zwar wurden für diese Nutzungen bereits Stellplätze hergestellt; diese sind jedoch nicht ausreichend und müssen zur Sicherung der Umnutzung des Klosters erweitert werden. Da es sich hierbei auch um Wohnnutzungen bzw. das Wohnen ergänzende</p>	Ja Ja

Begründung

Nutzungen handelt, wird auch mit der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet.

3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?

Nettobauland 2.776 m² x Grundflächenzahl 0,5 = Grundfläche 1.388 m²

Nettobauland 2.610 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 1.044 m²

Grundfläche gesamt = 2.432 m² Ja Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. 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

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

6. 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.

Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 215a BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,2 ha (11.870 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das Klostergebäude mit Parkanlage,
- im Osten durch die Landesstraße L 86a und Villa Erlenbad sowie das Pflegeheim Erlenbad,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen sowie den Kindergarten.

Begründung

Das Grundstück Flst.-Nr. 1311/2 liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich. Nach Inkrafttreten und Bebauung des Bebauungsplans wird das Flst. 1311/2 vollständig von Bebauungsplänen umgeben sein. Eine Erforderlichkeit zur Einbeziehung dieses Grundstücks in den Bebauungsplan ergibt sich jedoch nicht. Der Zulässigkeitsmaßstab für dieses Baugrundstück richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung, die im Übrigen auch durch Vorhaben bestimmt sein kann, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilendem Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden.

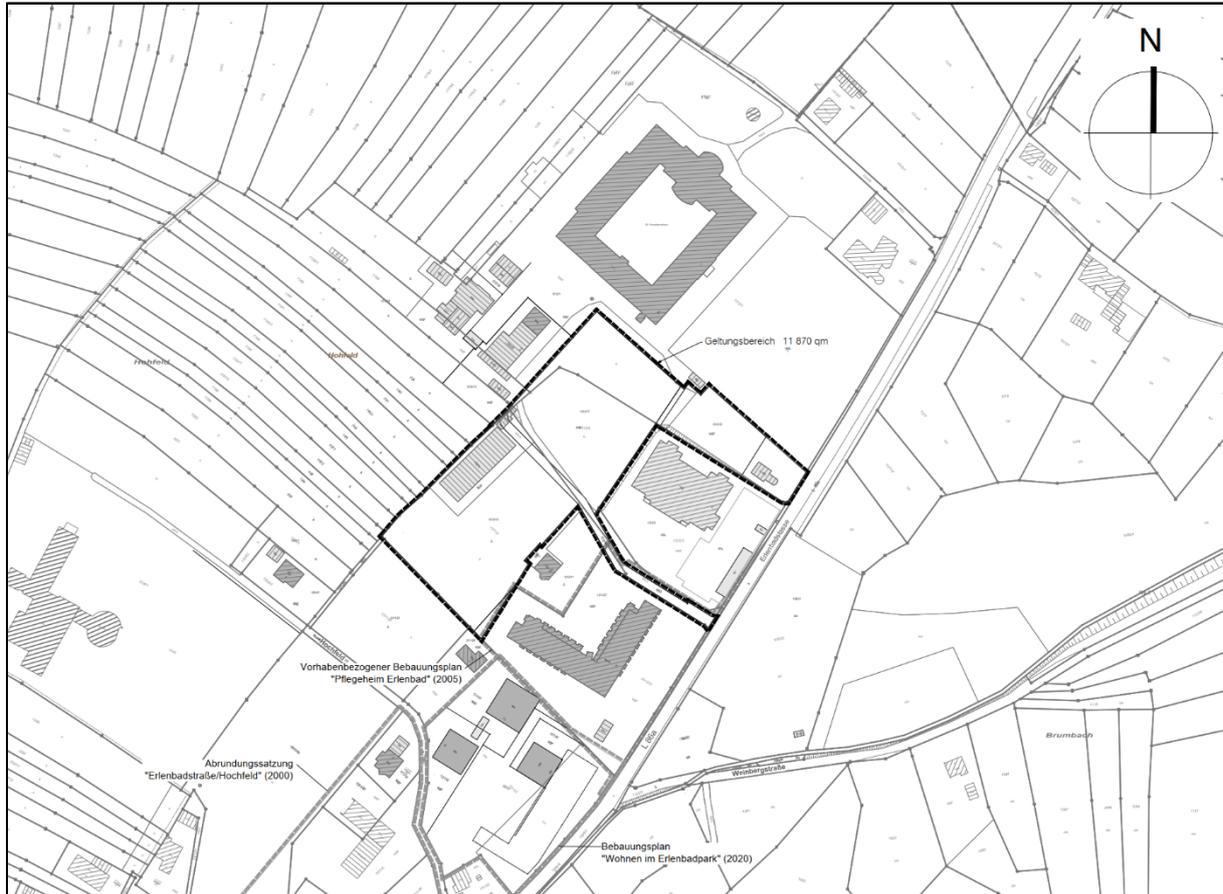


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Festlegungen

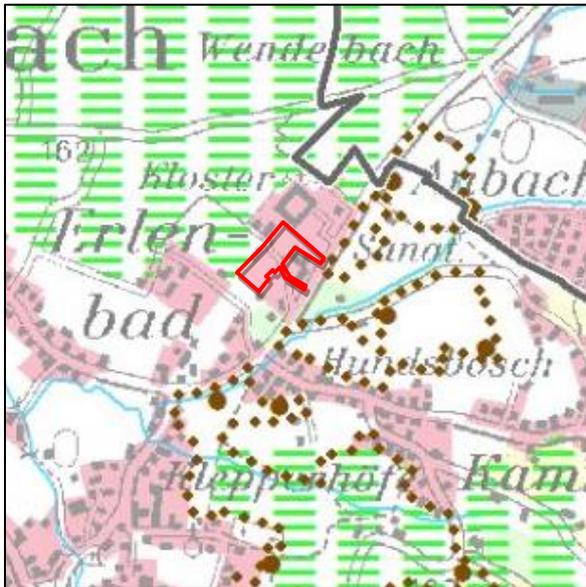


Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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).

Westlich des Plangebietes beginnt ein Regionaler Grünzug. Dieser Bereich ist von einer Besiedlung freizuhalten. Teilweise liegt der Grünzug innerhalb des Plangebietes. Die nordwestliche Überschreitung im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 1312/1 und 1182/2 wird vom Regionalverband im Rahmen des Ausformungsspielraumes mitgetragen. Im Bereich von Grundstück Flst.-Nr. 1186 wird die Grenze des Regionalen Grünzugs durch den landwirtschaftlichen Weg definiert. Eine Ausformung der Grünzugsgrenze ist in diesem Bereich nicht möglich. Der bestehende landwirtschaftliche Weg bildet daher die äußere Grenze des allgemeinen Wohngebiets.

Der übrige Planbereich ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Siedlungsbereich festgelegt.

2.1.2 Baulücken im Bestand

Die Gemeinde Sasbach hat die bestehenden Baulücken in der Gesamtgemeinde überschlägig ermittelt. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. So bestanden im Jahr 2022 in Sasbach Baulücken mit einer Fläche von etwa 2,1 ha.

Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich allesamt in Privateigentum. Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von etwa 15 Jahren wird hierzu in der Regel ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

- 25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
- 8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 2,1 ha etwa 0,2 ha als Baulücken im Bestand auf den Bauflächenbedarfsnachweis anzurechnen.

2.1.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel, einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 3. Quartal 2023 mit 5.432 Personen.

Die Gemeinde Sasbach ist im Regionalplan als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.1.2 (1) Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 % pro Jahr zugrunde gelegt.

In begründeten Fällen können nach den Vorgaben des Regionalplans höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europa-Parks (Grundsatz der Raumordnung, Plansatz 2.1.4.1 (4)). Der Ortsteil Obersasbach liegt nicht direkt entlang einer Entwicklungsachse. Aus diesem Grund ist der Flächenbedarf gemäß Regionalplanung im Ortsteil Obersasbach im Rahmen der Eigenentwicklung nachzuweisen. Hierbei soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden.

Gemäß Plansatz 2.1.4.1 des Regionalplans sind zur Umrechnung des Zuwachsfaktors für Gemeinden mit Eigenentwicklung als Bruttowohndichte 50 Einwohner pro Hektar zu Grunde zu legen.

Begründung

Einwohner (E)	5.432	
Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	14	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	68	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		<u><u>1,4 ha</u></u>
Baulücken	2,10 ha	
anrechenbarer Anteil	8,33%	
anrechenbare Baulücken		<u><u>0,2 ha</u></u>
Flächenbedarf abzüglich anrechenbare Baulücken		<u><u>1,2 ha</u></u>

Demnach ergibt sich für die kommenden fünf Jahre in Sasbach ein Wohnbauflächenbedarf von etwa 1,2 ha, die Größe des Plangebietes beträgt ebenfalls etwa 1,2 ha. Allerdings sind von der Gesamtfläche des Plangebietes verschiedene Bereiche abzuziehen, da diese nicht in den Wohnbauflächenbedarf einzurechnen sind:

- Grünflächen (1)
 Die privaten Grünflächen mit etwa 0,65 ha sind nicht in den Flächenbedarf einzurechnen.
- bestehende Straßenflächen (2)
 Die Anbindung des Plangebietes an die Erlenbadstraße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist als Verkehrsfläche bereits hergestellt. Diese Fläche mit etwa 0,05 ha wird nicht in den Flächenbedarf eingerechnet.

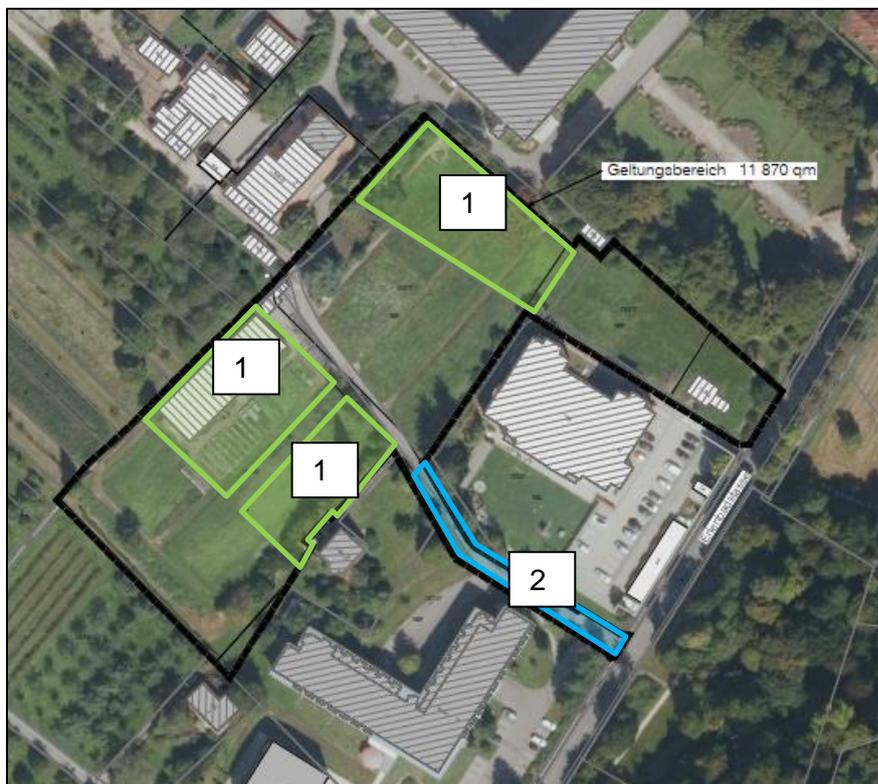


Abbildung 3: Übersicht des Plangebiets mit Darstellung der auf den Wohnbauflächenbedarf anzurechnenden Flächen; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Abzüglich dieser Flächen von insgesamt etwa 0,7 ha ergibt sich im Plangebiet demnach eine anrechenbare Wohnbaufläche von 0,5 ha und liegt deutlich unterhalb des ermittelten Wohnbauflächenbedarfes von 1,2 ha.

Allerdings verfügt die Gemeinde Sasbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch über etwa 14 ha Wohnbauflächen, die bislang nicht entwickelt sind. Diese sind gemäß Planatz 2.4.0.3 (3) des Regionalplanes ebenfalls anzurechnen. Bei den aktuell laufenden Planungen zur Entwicklung des Wohngebietes „Waldfeld III“ wurde deutlich, dass die dort dargestellte Wohnbaufläche nicht komplett ausgenutzt werden kann. Hintergrund ist, dass dort gegenüber der Rheintalbahn ein flächenintensiver Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 12 m umgesetzt werden muss, um eine Wohnbebauung überhaupt erst zu ermöglichen. Eine flächensparende Lärmschutzwand ist aufgrund der erforderlichen Höhe des Lärmschutzes nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist die Entwicklung des Wohngebietes im Bereich „Klostergarten“ gerechtfertigt, auch wenn im Flächennutzungsplan Wohnbauflächenreserven zur Verfügung stehen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

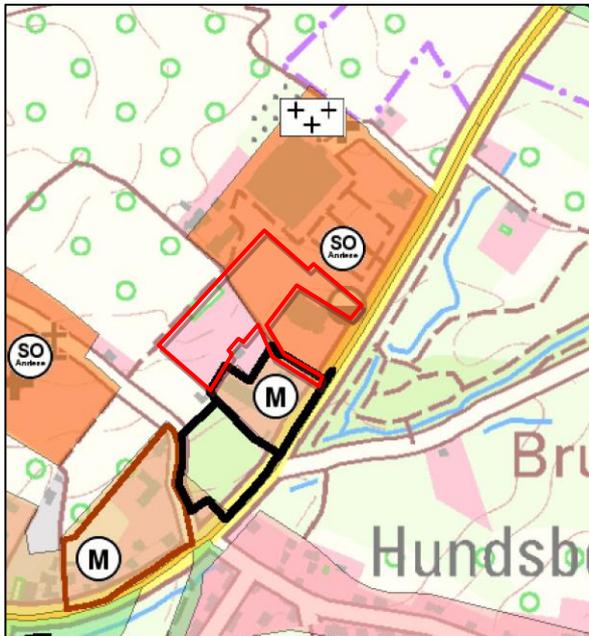


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 30.06.2022; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich Sonderbaufläche sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA), Grünfläche und Verkehrsfläche 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. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen (Gastronomie, Friseur, Kindergarten, ...) geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet 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.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne



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

Südlich und östlich 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.

Im Teilbereich der geplanten Zufahrtsstraße 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 Verkehrsanbindung angelegt. Wesentliche Auswirkungen auf das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pflegeheim Erlenbad“ ergeben sich nicht, da in diesem Bereich bereits Verkehrsfläche festgesetzt ist.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell mit Ausnahme der bestehenden Zufahrtsstraße dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die weder dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden können noch im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen.

Dem Außenbereich zugeordnet sind auch die beiden nördlich angrenzenden Bestandsgebäude der früheren Klostergärtnerei. Im südlichen Gebäude ist inzwischen der Kindergarten untergebracht.

Der Bereich der geplanten Zufahrtsstraße ist im östlichen Abschnitt bereits mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“ überplant, der mittlere Abschnitt liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und der westliche Bereich befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Bestandsgebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 1311/2 sowie die Villa Erlenbad sind dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Stadträumliche Einbindung

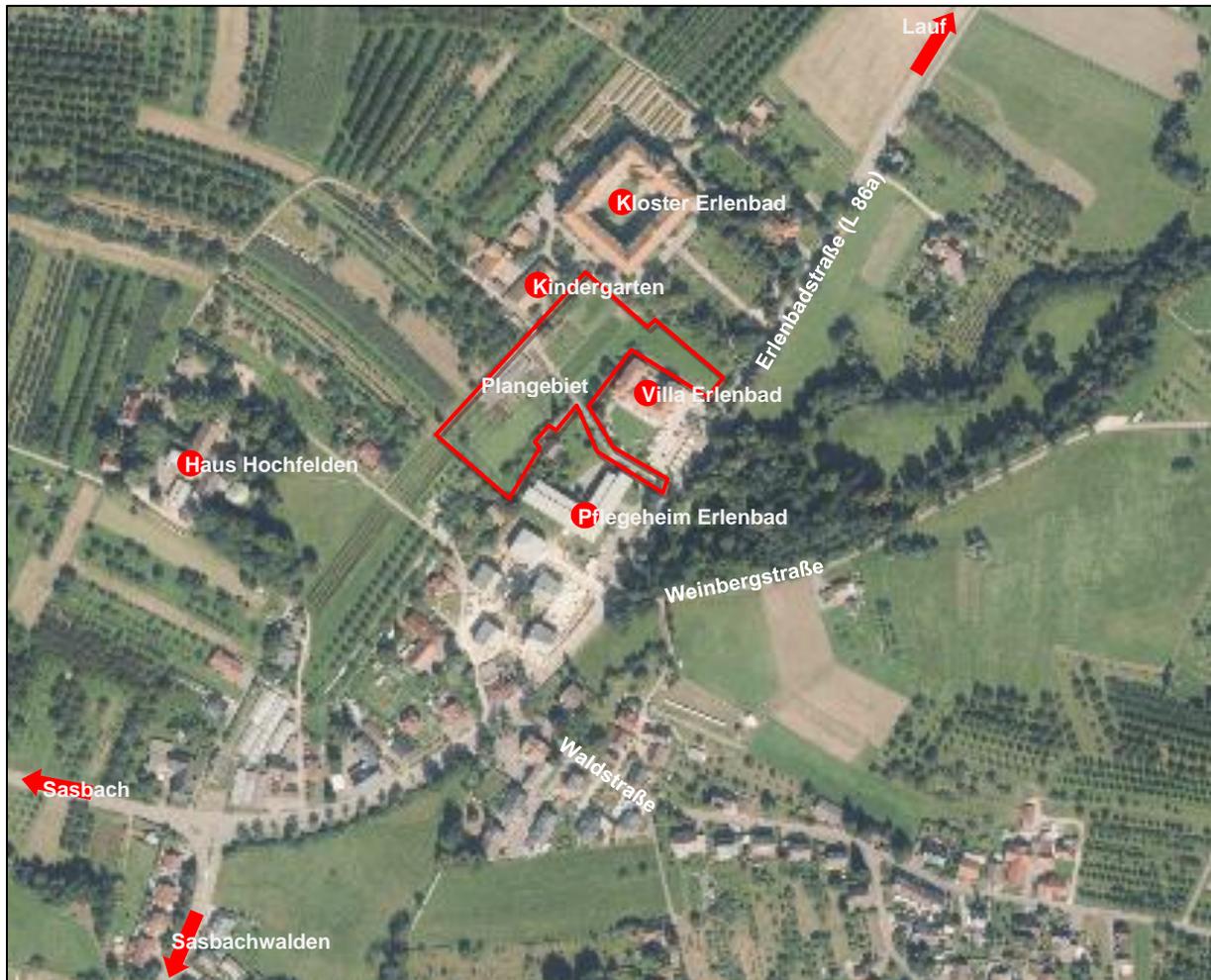


Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1.500 m entfernt vom Ortskern Sasbach in östlicher Richtung im Ortsteil Obersasbach.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit im nördlichen Teilbereich mit Nebengebäuden des Klosters bebaut. Im mittleren Planbereich befinden sich die Nebenanlagen der Gärtnerei. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden überwiegend als Wiesenfläche genutzt.

Direkt nördlich befindet sich der markante Gebäudekomplex des Klosters Erlenbad. Nordwestlich schließt der Kindergarten an, der im früheren Gärtnereigebäude untergebracht wurde. Östlich des Plangebietes befinden sich das Pflegeheim Erlenbad sowie die Villa Erlenbad mit gemischten Nutzungen.

3.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert.

3.4 Schutzgebiete

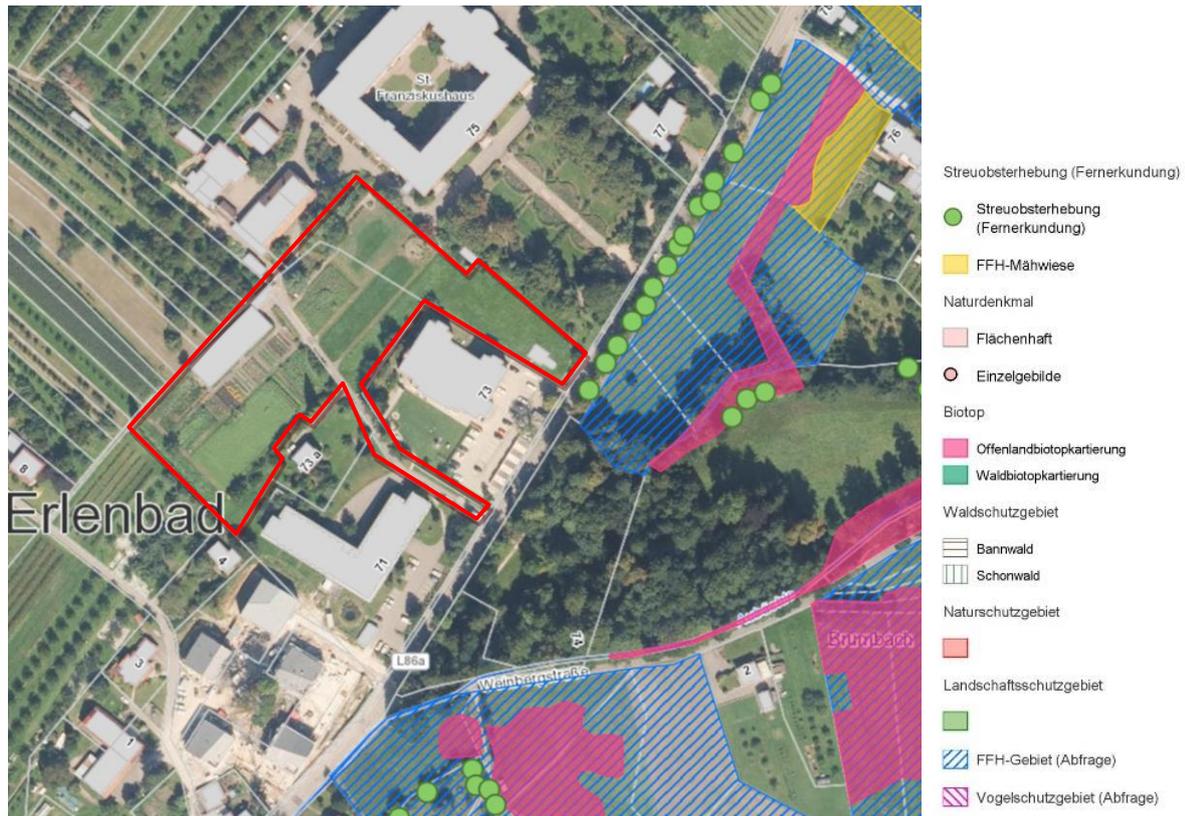


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 27.07.2022; eigene Darstellung

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

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.

3.5 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzungen des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BauGB ausgelöst werden können.

Im Bereich des Bebauungsplans „Klostergarten“ befinden sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitate geschützter Tierarten (verschiedene Vogelarten, Mauereidechse, Fledermäuse). Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten, werden daher künstliche Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter, künstliche Quartiere für Fledermäuse sowie Ersatzhabitate für die Mauereidechse hergestellt. Zusätzlich sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Hierbei handelt es sich um Fäll- und Rodungszeitenbeschränkungen, Abriss- und Sanierungszeitenbeschränkungen, Gebäudekontrollen auf Nischenbrüter, Verschluss von Gebäudenischen und die Stellung eines Reptilienzaunes. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

3.6 Hochwasser

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

Aufgrund der vorhandenen Topographie lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Die Verkehrsflächen können hierbei als Fließwege ausgestaltet werden. Ergänzend sind bei Bedarf private Objektschutzmaßnahmen (z. B. Höhenlage Erdgeschossfußbodenhöhe, Sicherung Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten) vorzusehen.

3.8 Grundwasser

Im Plangebiet ist von hohen Grundwasserflurabständen auszugehen.

Im Bereich des Erlenbads befindet sich die Mineral-/Thermalwasserquelle TB Erlenbad. Beim Bau tiefer Erdaufschlüsse können sich unter Umständen Einschränkungen beim Bau ergeben.

3.9 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Etwa 100 m südlich des Anschlusses des Plangebiets an die L 86a befindet sich das Aubächle. Wesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet bestehen jedoch nicht.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

3.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Erlenbadstraße (L 86a) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Erlenbadstraße ist hierbei für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Für das Plangebiet ist ausschließlich die Anbindung an die Erlenbadstraße vorgesehen. Zusätzlich soll diese Anbindung jedoch auch für abfließenden Verkehr vom Erlenbad-Ressort und Kindergarten zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet wird außerdem durch mehrere Fuß- und Wanderwege gequert. Teilweise müssen diese durch die neuen geplanten Nutzungen unterbrochen bzw. verlegt werden. Weiterhin sollte jedoch eine hohe fußläufige Durchlässigkeit gegeben sein.

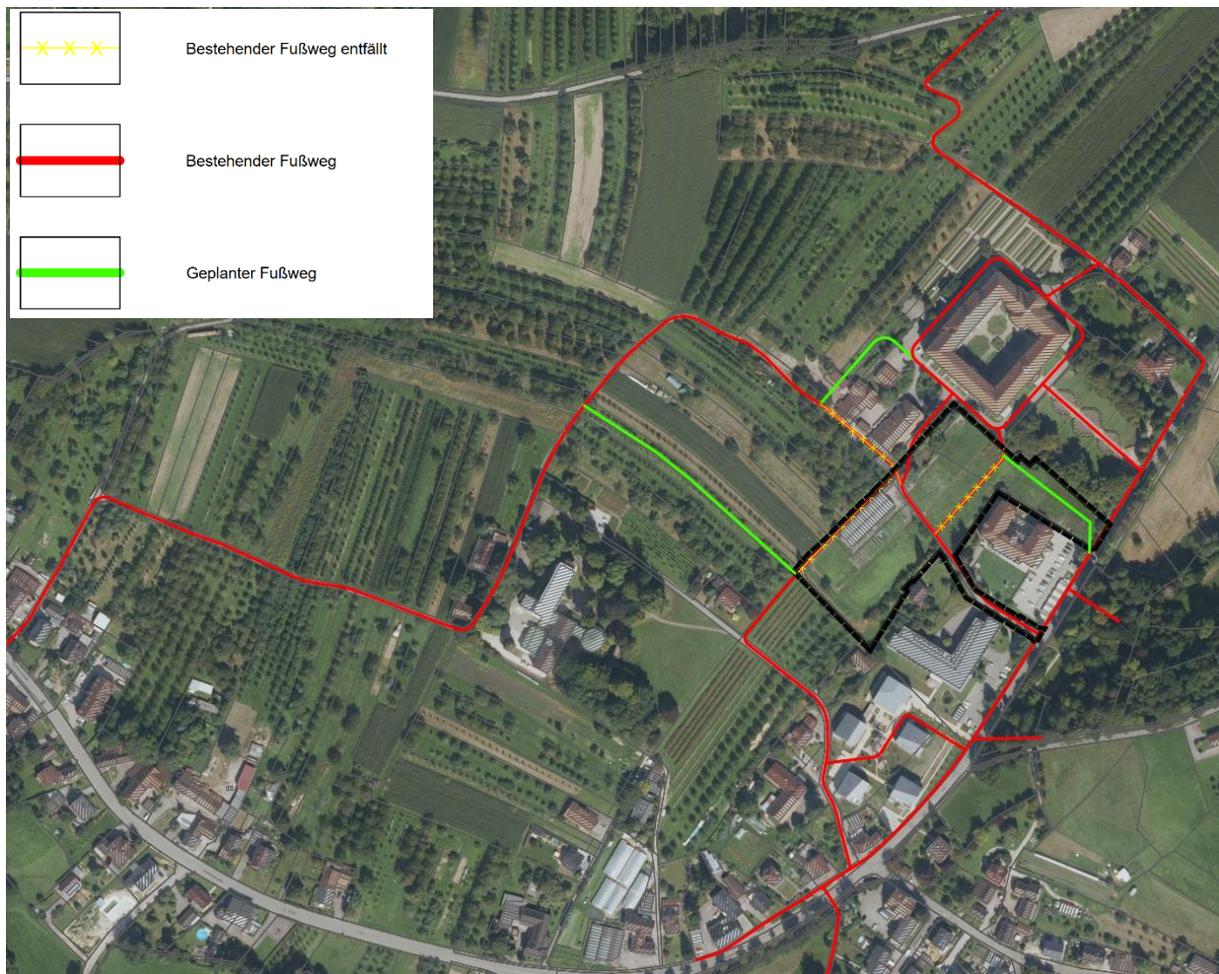


Abbildung 7: Übersicht der bestehenden und zukünftigen Wegeverbindungen; Quelle: Zink Ingenieure

3.12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Erlenbadstraße. An diese Leitungen soll das Plangebiet angeschlossen werden. Informationen über Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Der Bereich des Klostergartens wird aktuell über Eigenwasser versorgt. Zukünftig erfolgt ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Wasserversorgung.

3.13 Bodenverhältnisse, Altlasten

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Lösslehm sowie Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

3.14 Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Kampfmittel im Plangebiet vor.

3.15 Denkmale

Im Plangebiet sowie in direkter Nachbarschaft liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Franziskanerinnenkloster, bestehend aus Mutterhaus, Klosterkirche und Klostergartenanlagen. 1924-26 nach Plänen der Architekten Prof. Josef Graf (Karlsruhe) und Adolf Graf (Achern) errichtet, 1931 provisorische Fertigstellung der St. Josephskirche, Renovierung und Vollendung.
Es handelt sich um eine neubarocke Vierflügelanlage mit Gauben besetztem Mansarddach. Umgeben ist das Gebäude von gestalteter Parkanlage mit Wegesystem. Zugehörig ist auch ein Nebengebäude mit Dachreiter südwestlich des Hauptgebäudes.
- Villa Erlenbad

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der denkmalgeschützten Grünfläche der Klosteranlage. Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse, so dass gegen die Bebauung einer denkmalgeschützten Grünfläche grundsätzlich erhebliche Bedenken bestehen. Gegen die Bebauung von Grundstück Flst.-Nr. 1311/2 (3; siehe Abbildung 8) bestehen dagegen keine Bedenken, da dieser Teilbereich außerhalb des Kulturdenkmales liegt.

Im Bereich der denkmalgeschützten Grünfläche ist eine Bebauung des Flurstücks-Nr. 1312/9 (1; siehe Abbildung 8) aus denkmalfachlicher Sicht mit dem Erscheinungsbild des Kulturdenkmals vereinbar, wenn sich die Neubauten in Größe und Kubatur dem Klostergebäude unterordnen. Zwar bedeutet eine Bebauung den Verlust einer ehemals zum Gemüsegarten des Klosters gehörigen Grünfläche, die Sichtbeziehungen zwischen Straße, Kloster, Wirtschaftshof und der nebenliegenden Villa Erlenbad könnten aber zu großen Teilen bestehen bleiben. Die verbleibende Grünfläche sollte als ehemals zum Kloster gehörende Funktionsfläche ablesbar erhalten bleiben.

In den weiteren Bereichen des Bebauungsplans (2; siehe s. Abbildung 8) ist eine Bebauung der denkmalgeschützten Grünfläche nicht zustimmungsfähig, da sie eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Sachgesamtheit bedeuten würde. Aus Sicht der

Denkmalpflege ist eine Planung unter Erhalt der denkmalgeschützten Grünfläche, mit Ausnahme des Bereichs des Grundstücks Flst.-Nr. 1312/9, erforderlich.

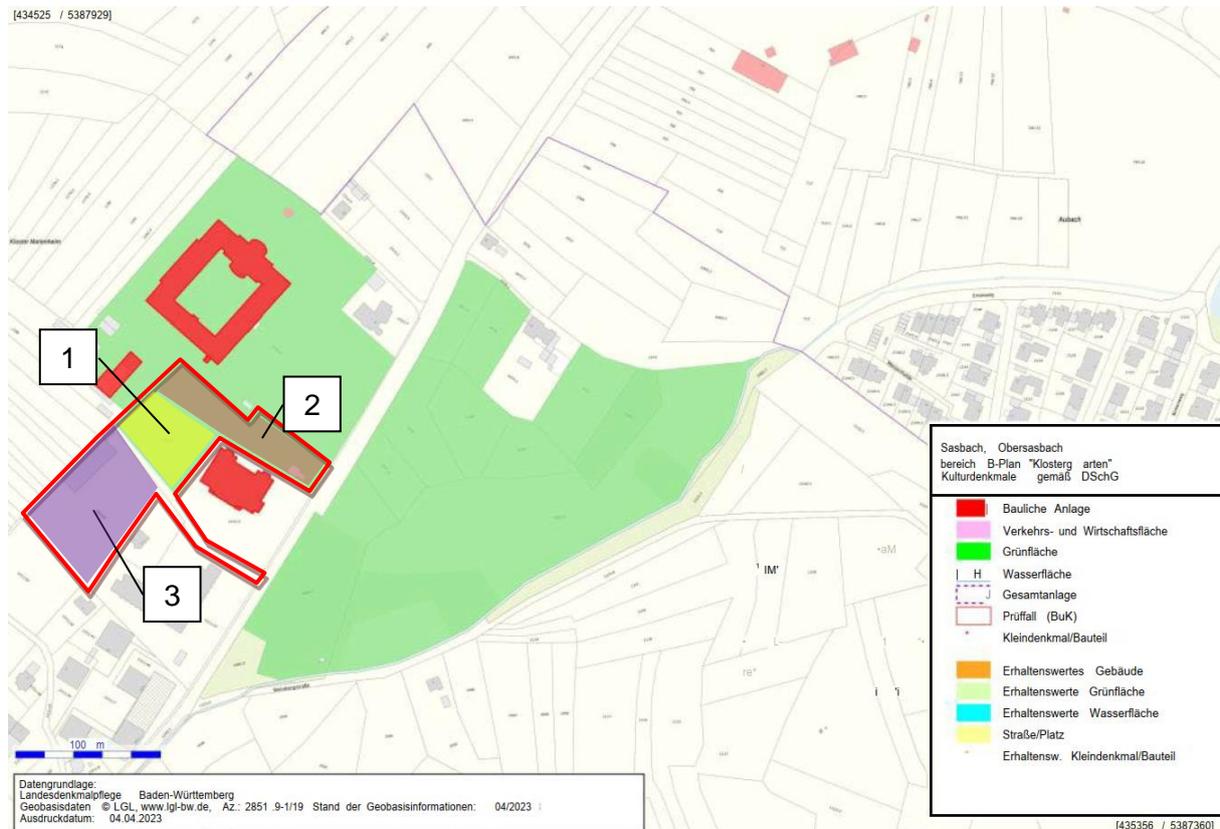


Abbildung 8: Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz; Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Es ist unbestritten, dass ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt des Klostergebäudes mit dazugehöriger Parkanlage und Nebengebäude besteht. Die Gemeinde Sasbach hat deshalb mit ihren Gremien über Jahre hinweg alles dafür getan, dass es eine Möglichkeit gibt, dieses Gebäude nach dem Auszug der Kongregation der Franziskanerinnen einer weiteren Nutzung zuzuführen. Auf der einen Seite soll das Entstehen einer Ruine in einen verwilderten Klosterpark verhindert werden, auf der anderen Seite sollen bei einer neuen Nutzung die Denkmaleigenschaften erhalten bleiben. Diesbezüglich wurde in den vergangenen Jahren mit einer großen Anzahl von Interessenten verhandelt, wobei inzwischen ein tragfähiges Konzept mit Erhaltung und Umnutzung des denkmalgeschützten Klostergebäudes entwickelt werden konnte. Zusätzlich ist vorgesehen, im denkmalgeschützten Nebengebäude den Kindergarten unterzubringen. Die „Villa Erlenbad“ soll um eine Bebauung ergänzt werden, um zukünftig den Rahmen für den Klosterpark zu bilden. Ergänzend ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken westlich des Klosterparks vorgesehen.

Im Bereich der Grünfläche (2) wird keine Bebauung vorgesehen. Vielmehr ist im nördlichen Abschnitt die Aufwertung der Grünfläche mit Obstbäumen geplant. Der südliche Abschnitt ist für die Bereitstellung von Parkplätzen für Pkw vorgesehen, die auch für die Erhaltung des ehemaligen Klostergebäudes erforderlich sind.

3.16 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.17 Emissionen, Immissionen

Das Plangebiet grenzt nach Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen an, die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Um Belastungen durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln zu vermeiden, ist ein Abstand zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung vorzusehen. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BLV) sieht hierbei für die Spritz- oder Sprühanwendung von Pflanzenschutzmitteln Abstände von mindestens 2 m bei Flächenkulturen sowie 5 m bei Raumkulturen vor. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln empfiehlt das Amt für Landwirtschaft einen weitergehenden Abstand von 20 m zwischen den vorherrschenden Sonderkulturen (Bewirtschaftung als Hochstammanlage für Kern- und Steinobst) und der Wohnbebauung. Durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke kann dieser Abstand auf zwei Drittel, also 13,7 m, reduziert werden. Die Hochstammbäume befinden sich allerdings gegenüber dem Gewächshaus. Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA1 sind keine Hochstammbäume vorhanden und es wird mit dem Baufenster ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen.

Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 86a. Aufgrund des dort bestehenden Verkehrsaufkommens und der Abstände des Baufenster von dieser Schallquelle wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen bestehen. Darüber hinaus wurde im Jahr 2019 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen im Erlenbadpark“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ab einem Abstand von etwa 50 m sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Die Wohnbebauung im Plangebiet hat einen Abstand von mindestens 80 m zur Landesstraße. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind demnach nicht erforderlich.

Aufgrund der Nutzung als Wohngebiet werden keine immissionsschutzrechtlich zu beachtenden Störungen in der Nachbarschaft hervorgerufen. Teilweise befinden sich mit dem Erlenbad-Ressort und der Villa Erlenbad mischgebietstypische Nutzungen in der näheren Umgebung. Die vorgesehene Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet stellt eine unbedenkliche Abstufung dar, so dass immissionsschutzrechtlich zu beachtende Konflikte auch im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

3.18 Topographie

Das Plangebiet steigt moderat von der Erlenbadstraße im Osten nach Westen an bzw. von Süden nach Norden zum Kloster.

3.19 Soziales Umfeld

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

Nördlich des Plangebietes ist im früheren Gärtnergebäude inzwischen ein Kindergarten eingerichtet. Der Waldkindergarten Obersasbach liegt etwa 450 m östlich, die Grundschule Obersasbach etwa 900 m südwestlich des Plangebietes. Die Sportanlagen von Obersasbach befinden sich etwa 700 m südwestlich des Plangebietes.

Teil B Planungsbericht

4. Planungskonzept

Baulich-räumliches Konzept

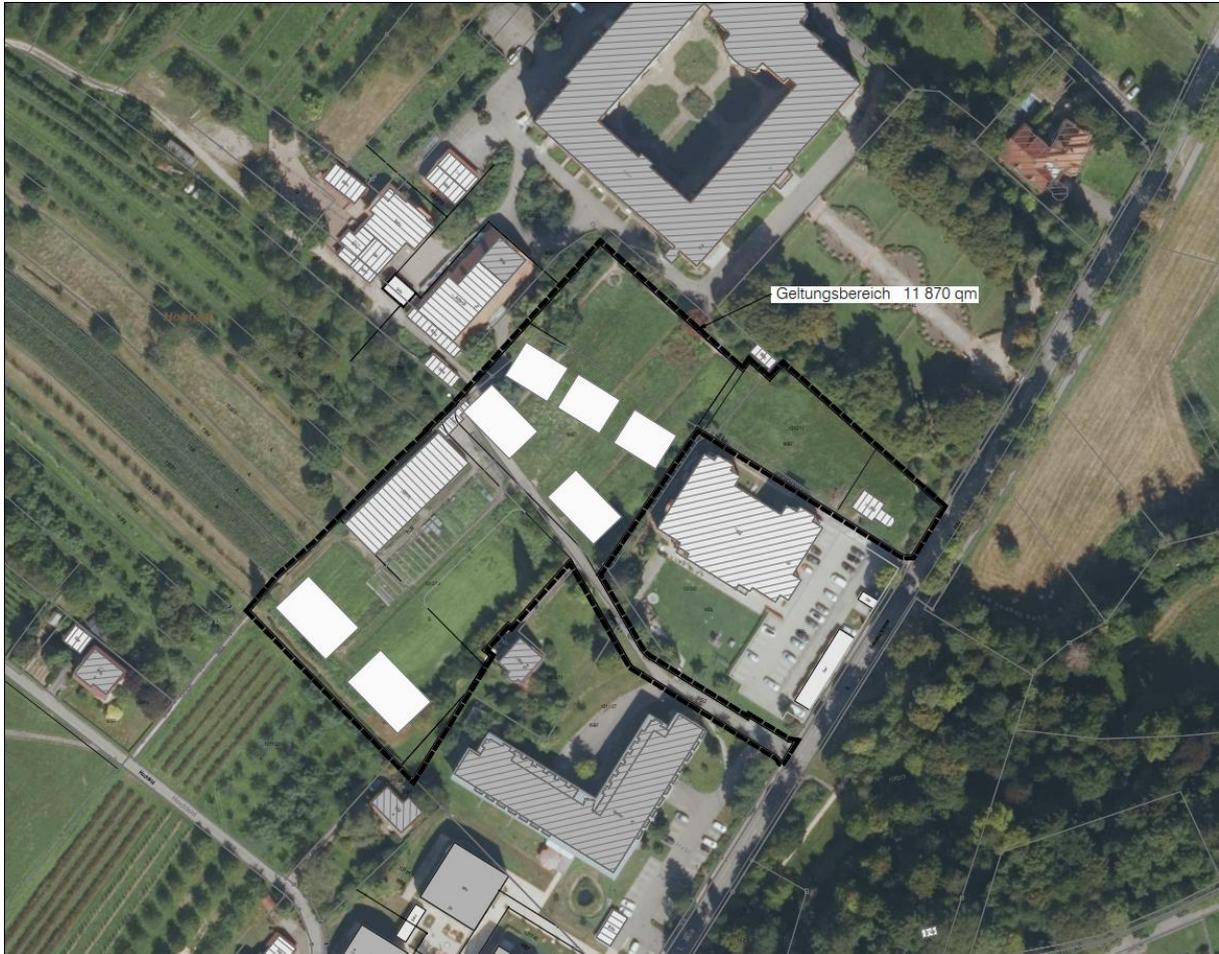


Abbildung 9: Baukonzept für das Plangebiet „Klostergarten“; Quelle: Zink Ingenieure, Juli 2024

Das Plangebiet wird in einen Wechsel aus Bebauung und Grünflächen unterteilt. Die Bebauungsbereiche werden hierbei jeweils von den östlich angrenzenden Gebäuden vorgegeben. Das südliche Baufeld setzt demnach die Bebauung des Pflegeheims Erlenbad fort, das nördliche Baufeld die Bebauung der Villa Erlenbad. Die Zwischenbereiche werden durch Grünflächen unterteilt, die die um das ehemalige Klostergebäude bestehenden Grün- und Freiflächen ergänzen.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist im Plangebiet überwiegend die Nutzung für Wohnzwecke, wobei untergeordnet auch ergänzende Nutzungen zulässig sein sollen.

Verkehrskonzept

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Erlenbadstraße. Die bestehende Zufahrt nördlich des Pflegeheims Erlenbad wird hierzu ausgebaut. Teilweise werden bestehende Fußwegeverbindungen umgelegt.

Grün- und Freiflächenkonzept

Im Plangebiet werden zwei Grünflächen angelegt, die als Obstwiesen entwickelt werden sollen. Hierdurch erfolgt eine Gliederung der bebauten Bereiche in verschiedene Teilbereiche. Zusätzlich ist eine Eingrünung des südlichen Baufelds zur freien Landschaft ist vorgesehen. Hierdurch kann ein Übergang zwischen Bebauung und Landschaft geschaffen werden.

5. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde Sasbach 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 daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen 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.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch kann der Standort des ehemaligen Klosters mit seinen vielfältigen Nutzungen bei Bedarf mit weiteren, wohngebietsverträglichen Betrieben ergänzt werden.

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.

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 in der Baugebietsteiffläche WA1 bei 0,4 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenze. In der Baugebietsteiffläche WA2 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Die Baugebietsteiffläche wird von zwei Grünflächen eingerahmt, so dass ausreichende Freiflächen erhalten werden. Aus diesem Grund ist die Überschreitung des Orientierungswertes für Obergrenzen gerechtfertigt.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen können daher einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche jeweils um 50 % überschritten werden. Hierdurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2) in der Baugebietsteiffläche WA1 und 0,75 (GRZ 0,5 + 0,25) in der Baugebietsteiffläche WA2.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH), wobei in der Baugebietsteiffläche WA1 nur die Gebäudehöhe festgesetzt wird. In diesem Bereich ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Flachdach vorgeschrieben, so dass auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet wird. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsintensität zu erhalten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird grundsätzlich in Metern über Normalhöhen Null festgesetzt. Hierdurch wird in Bezug auf die bestehende Bebauung in der näheren Umgebung eine verbindliche Höhenvorgabe getroffen.

Die Baugebietsteiffläche WA1 stellt den Übergang zur freien Landschaft dar. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich eine gegenüber der Baugebietsteiffläche WA2 abgestufte maximale Gebäudehöhe vorgeschrieben.

Die Bebauung in der Baugebietsteiffläche WA2 soll einen Übergang zwischen der „Villa Erlenbad“ und dem Kindergarten darstellen und sich hinsichtlich der Höhe an dieser Bebauung orientieren. Mit den festgesetzten Höhen soll der Gebäudekomplex der Villa Erlenbad aufgenommen und nach Norden weiterentwickelt werden.

Die Gebäudehöhe von 177,0 m+NHN in der Baugebietsteiffläche WA1 ermöglicht eine Bebauung mit einer Höhe von etwa 9 m über der Geländeoberkante (GOK). In der Baugebietsteiffläche WA2 liegt die Wandhöhe bei 178,0 m+NHN (etwa 9 m über GOK), die Gebäudehöhe bei 183,0 m+NHN (etwa 14 m über GOK).

Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach errichtet werden, kann in der Baugebietsteiffläche WA2 die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden. Voraussetzung hierzu ist, dass ein Staffelgeschoss ausgebildet wird. Hierdurch können auch bei diesen Dachformen die Ober-

Begründung

geschosse ausreichend genutzt werden, ohne dass eine erdrückende Wirkung auf Nachbarschaften entsteht.

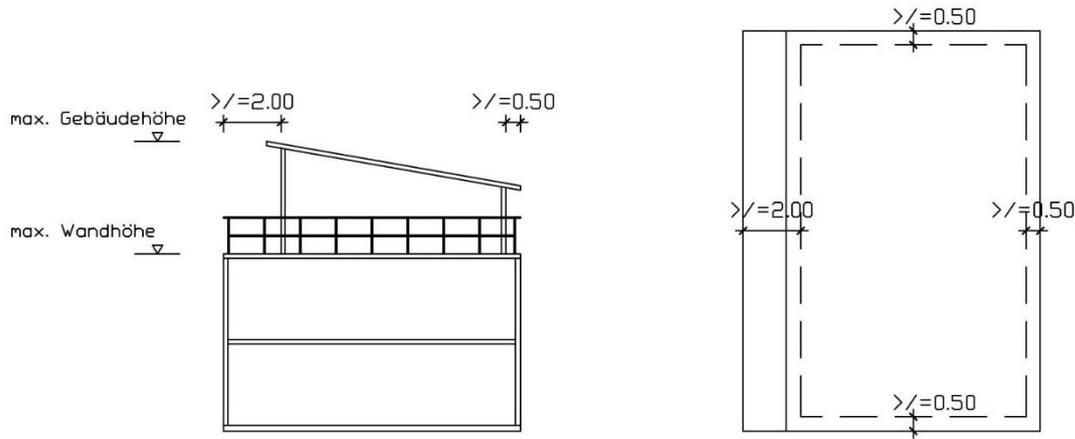


Abbildung 10: Skizze zur Erläuterung der Vorgaben zu Staffelgeschossen

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der vorgesehenen abgestuften Bebauung unterschiedlich festgesetzt. Als maximale Zahl der Vollgeschosse werden in der Baugebietsteilfläche WA1 zwei Vollgeschosse vorgegeben. Mit dieser Festsetzung soll die dort vorgesehene Bebauung umgesetzt werden. In der Baugebietsteilfläche ist dagegen als Ergänzung zu den großen Gebäudekomplexen von Kloster und Villa Erlenbad ebenfalls die Errichtung von bis zu viergeschossigen Gebäuden vorgesehen. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich maximal vier Vollgeschosse zugelassen. Ziel der Festsetzung ist, unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen und des Plankonzepts eine angemessene Dichte im Plangebiet zu erhalten und dadurch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 angibt. 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
WA1	0,4	2	0,8
WA	0,5	4	2,0

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse werden auf den Baugrundstücken der Baugebietsteilfläche WA1 die Orientierungswerte für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

Für die Baugrundstücke der Baugebietsteilfläche WA2 kann die Geschossflächenzahl dagegen bis zu 2,0 betragen und überschreitet den Orientierungswert für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll eine punktuell verdichtete Wohnbebauung umgesetzt werden. Hierbei zeichnet sich das Plangebiet durch ein Zusammenspiel zwischen einer dichteren Bebauung und den umgebenden festgesetzten Grünflächen und den Freiräumen des Klosterparks aus. Aus diesem Grund ist Ziel, die Bebauung mit der dort vorgesehenen Dichte realisieren zu können. Hinzu kommt, dass neben den o. a. Freiflächen die Bebauung in weitere Freiflächen der näheren Umgebung (z. B. Erlenbadpark östlich der Erlenbadstraße) eingebunden ist.

5.1.3 Bauweise

Ziel der Gemeinde ist, auf allen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand vorzusehen. Aus diesem Grund wird für alle Baugebietsteilflächen eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch sind jeweils Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig.

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.

Die festgesetzten Baufenster ermöglichen hierbei in beiden Baugebietsteilflächen eine ausreichende Bebauung der Baugrundstücke. Durch die Größe des Baufensters besteht ein großer Spielraum bei der Errichtung der Hauptgebäude. Mit den festgesetzten Baufenstern soll die Errichtung von Mehrparteienhäusern unterstützt werden. Bei Bedarf kann eine erforderliche innere Erschließung über weitere private Zufahrten umgesetzt werden.

5.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.2 Verkehr

5.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Der äußere Anschluss des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße nördlich des Pflegeheims Erlenbad an die Landesstraße 86a (Erlenbadstraße). Die Sichtfelder sind bereits im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Erlenbad“ für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Erlenbadstraße festgesetzt. Inzwischen gilt im Bereich des Anschlusses an die Erlenbadstraße eine maximale Geschwindigkeit von 30 km/h, so dass die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer verbessert wurde. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

5.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die innere Erschließung wird durch eine Straße von der Erlenbadstraße geschaffen. Im weiteren Verlauf erfolgt im Bereich des Kindergartens ein Anschluss an die Verkehrsflächen um das ehemalige Klostergebäude. Hierbei soll die Straße vom Kindergarten her eine Ausfahrt darstellen, eine Zufahrt durch das Plangebiet in Richtung Kindergarten und Klostergebäude ist nicht vorgesehen,

Die Straßen im Plangebiet werden als private Verkehrsflächen festgesetzt, soll aber als öffentlicher Durchgang zur Verfügung stehen. Das südliche Baufeld wird über eine Stichstraße angebunden.

Diese Planstraßen werden aufgrund ihres beabsichtigten Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg, sondern als Mischverkehrsflächen ohne Trennung von Geh- und Fahrverkehr ausgebildet. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Straßen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die private Straße wird mit einer Breite von 4,5 m bis 5,0 m ausgelegt. Die gewählte Fahrbahnbreite ermöglicht grundsätzlich die Begegnung von zwei Pkw. Eine Begegnung von Pkw und Abfallsammelfahrzeug ist nicht möglich; hierzu ist eine Breite von 5,5 m erforderlich. Im Bereich der Einmündung der Stichstraße besteht jedoch eine Ausweichmöglichkeit für die Begegnung von Pkw und Abfallsammelfahrzeug. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Plangebiet erscheint dies vertretbar. Eine erhöhte Gefährdung von Verkehrsteilnehmern wird nicht erwartet. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Anschluss vom ehemaligen Klostergebäude als Einbahnstraße nur in eine Richtung befahren werden soll.

Die Stichstraße zur Baugebietsteifläche WA1 wird nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren. Abfallsammelbehälter sind daher an der durchgehenden Straße zur Abholung bereitzustellen.

5.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Von der Erlenbadstraße verläuft aktuell ein Fuß- bzw. Wanderweg über das frühere Gärtnerengelände nach Nordwesten. Dieser Weg wird durch die neue Bebauung unterbrochen und zukünftig entlang des Klostergebäudes geführt. Ergänzend ist vorgesehen, von der Erlenbadstraße über den Parkplatz einen Fußweg zum Klostergebäude anzulegen. Hierdurch kann diese Wegeverbindung erhalten und gleichzeitig eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes erreicht werden.

Die bestehende Fußwegeverbindung in Richtung Straße „Hochfeld“ wird dagegen im Plangebiet unterbrochen. Die dort bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind nach wie vor über den nördlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erreichbar. Ergänzend wird ein Fußweg auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1098 angelegt.

5.3 Technische Infrastruktur

5.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der L 86a bzw. im Bereich des Klosters 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.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Die Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung für das Klostergebäude und das Plangebiet wird aktuell geprüft.

5.3.2 Wasser

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Sasbach angeschlossen. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Sasbach für die Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich ausreichend.

5.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes 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.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Herstellung eines Regenwasserkanales für die neuen Baugrundstücke im Plangebiet vorgesehen. Dieser wird östlich des Plangebiets an den bestehenden Regenwasser-Kanal in der Landesstraße L 86a angeschlossen. Dieser wiederum mündet etwa 100 m weiter südöstlich im Aubächle.

Für eine schadlose Beseitigung ist es erforderlich, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Aufbauend auf dem natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) ist das Volumen für die Regenrückhaltung zu ermitteln.

Je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche ergibt sich ein zulässiger Drosselabfluss von 0,15 l/s. Um die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu fördern, wird für das gesamte Plangebiet nur der zulässige Drosselabfluss 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. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt etwa 109 m³. Dieses Volumen kann beispielsweise über ein Rückhaltebecken oder Stauraumkanäle bereitgestellt werden. Durch abflussmindernde Maßnahmen wie eine Dachbegrünung kann das Volumen reduziert werden.

5.3.4 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.

5.4 Grünkonzept

5.4.1 Grünkonzept

Das Plangebiet wird in den Randbereichen durch Grünflächen und Anpflanzfestsetzungen in die Landschaft eingebunden. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Durchgrünung mit Obstwiesen.

5.4.2 Private Grünflächen

Die Grünflächen innerhalb des Plangebietes werden als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen Konzeption ist auf diesen Flächen die Entwicklung als Obstwiese vorgesehen. Obstwiesen auf mageren Wiesenbeständen sind hierbei charakteristische Bestandteile der traditionellen Kulturlandschaft der Vorbergzone des Schwarzwalds. Durch die Kombination von Merkmalen des Waldes und des Offenlandes zählen Obstwiesen zu den artenreichsten Lebensräumen in Mitteleuropa. Um die Artenvielfalt einer Magerwiese zu erhalten, ist die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln auf den Flächen nach Beendigung der gärtnerischen Entwicklungspflege untersagt. Durch eine weitläufige Bepflanzung der Obstwiese nördlich der Baugebietsteilfläche WA2 wird die Sichtbeziehung zum Kindergarten nicht beeinträchtigt.

Das bestehende Gewächshaus innerhalb der privaten Grünfläche wird als prägendes Element mit einem Baufenster gesichert. Weitere Gebäude sind auf der privaten Grünfläche jedoch nicht zulässig.

5.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB insbesondere folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge,
- Schaffung von unversiegelten Bereichen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,
- Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken,
- Entwicklung von Obstwiesen.

Schutzgutübergreifend verbleibt kein Kompensationsdefizit für die Schutzgüter Boden und Arten/Biotope und die Eingriffe können ausgeglichen werden.

5.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) zu verwenden sind, die die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. 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. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da

entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

Beleuchtung

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten) weitgehend vermieden werden. Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Vorgaben für die Straßenbeleuchtung getroffen.

Aufhängung Nistkästen

Mit dem Anbringen der Nisthilfen wird der Verlust von Brutplätzen in Gebäudenischen im Geltungsbereich ausgeglichen (CEF-Maßnahme). Gutachterlich wird die Verwendung von Nisthöhlen der Firma Schwegler oder vergleichbarer Produkte anderer Hersteller empfohlen.

Aufhängung von Fledermausquartieren

Mit dem Anbringen von Fledermausquartieren wird der Quartierverlust ausgeglichen (CEF-Maßnahme). Gutachterlich wird die Verwendung von Fledermausquartieren der Firma Schwegler oder vergleichbarer Produkte anderer Hersteller empfohlen.

Maßnahmenflächen Mauereidechsen

Mit der Anlage eidechengerechter Habitatstrukturen wird der Lebensraum für Eidechsen verbessert, da die Steinriegel mit Sandlinsen den Mauereidechsen zusätzliche Sonn- und Versteckplätze sowie grabbaren Boden für die Eiablage bieten. Die Quartiere werden frostsicher ausgeführt, sodass sie auch zur Überwinterung geeignet sind. Das Ausbringen von Totholz erhöht die Eignung zusätzlich. Zum einen halten sich Eidechsen häufig in solchen Strukturen auf, zum anderen werden die Bündel und Tothölzer gerne und vergleichsweise rasch durch Insekten besiedelt, wodurch wiederum die Nahrungsgrundlagen für Eidechsen verbessert werden.

Die extensive Pflege und Offenhaltung der gehölzfreien Flächen fördern einerseits die Lebensraumfunktion der Flächen (insbesondere für Eidechsen und Insekten); andererseits können hierdurch mit intensiven Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen in der Regel verbundene Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Die Fläche befindet sich innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese.

5.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Bäume

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen führen nur dann zum Ziel, wenn sie fachgerecht durchgeführt werden. Die Erhaltung der Bepflanzung zur nachhaltigen Sicherstellung ihrer Funktionen erfordert insbesondere im baulich geprägten Raum eine entsprechende Pflege.

Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen gewährt, und somit der Eingriff minimiert. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden

Begründung

Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Mit heimischen Gehölzen bestandene Grundstücke können eine Verbesserung aller Naturhaushaltsbereiche bewirken. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Sie übernehmen sowohl Vermeidungs- und Minimierungsfunktionen für die durch die Überbauung, Versiegelung und Befestigung zu erwartenden Beeinträchtigungen als auch Kompensationsfunktionen für die nach der Realisierung des Bebauungsplanes bestehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben der gestalterischen Aufwertung und der Durchgrünung des Gebiets vergrößern sie vor allem den Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten der Siedlungen.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung der Pflanzungen in Bezug auf die gestalterische Wirkung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation.

Hecke

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Norden wird das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze entlang der westlichen und nördlichen Grenze der Baugrundstücke des südwestlichen Baufeldes dient der gestalterischen Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft. Zudem übernehmen gebietsheimische Gehölze Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Kulturdenkmale

Die als Kulturdenkmal eingestufteten Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich um folgende Kulturdenkmale:

- Franziskanerinnenkloster, bestehend aus Mutterhaus, Klosterkirche und Klostergartenanlagen. 1924-26 nach Plänen der Architekten Prof. Josef Graf (Karlsruhe) und Adolf Graf (Achern) errichtet, 1931 provisorische Fertigstellung der St. Josephskirche, Renovierung und Vollendung.

6. Begründung örtliche Bauvorschriften

6.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

In der Baugebietsteilfläche WA1 sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Mit dieser Vorgabe soll der bestehende Baukörper des Pflegeheims Erlenbad mit dem Pultdach aufgenommen werden. In der Baugebietsteilfläche WA2 sind ebenfalls begrünte Flachdächer zulässig sowie zusätzlich Mansarddächer. Diese Dachform wird gewählt, um das prägende Gebäude der Villa Erlenbad hinsichtlich der Dachform auch im Plangebiet fortzuführen. Mit den Vorgaben zu den Dachformen soll ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild erreicht werden. Hierdurch soll in Ergänzung der historischen Bausubstanz von Kloster und Villa Erlenbad auch eine zeitgemäße Architektur im Plangebiet möglich sein.

Begründung

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 gesetzlich vorgegebene Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

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

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.

Außenwände

Um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden leuchtende oder reflektierende Materialien für die Außenwandgestaltung ausgeschlossen.

6.1.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen auch nur sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Hierdurch sollen Störungen auf das Wohnumfeld vermieden werden.

6.1.3 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.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

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 2,5 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

Für alle Grundstücksgrenzen wird die Verwendung von Einfriedungen aus Kunststoff oder Einfriedungen aus Metall mit hinterlegtem Kunststoffgeflecht ausgeschlossen. Diese Einfriedungen wirken häufig verunstaltend auf das Ortsbild und werden daher ausgeschlossen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

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.

6.1.4 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.

6.1.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Plangebiet ausgeschlossen und sind demnach 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.

6.1.6 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Gemeinde Sasbach ist dem ländlichen Raum zugeordnet und der öffentliche Personennahverkehr spielt innerhalb der Gemeinde nur eine untergeordnete Rolle. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

6.1.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung 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 100 m weiter südöstlich im Aubächle.

Für eine schadlose Beseitigung ist erforderlich ist, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das erforderliche Rückhaltevolumen für einen Drosselabfluss von 5 l/s (15 l/(s*ha)) beträgt rund 109 m³. Dieses Volumen kann über ein Rückhaltebecken oder über Stauraumkanäle bereitgestellt werden. Um die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung zu fördern, wird für das gesamte Plangebiet nur der Drosselabfluss von 0,15 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.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Ausgeübte Nutzungen

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.

Die bisherige Wegeverbindung zwischen der Straße Hochfeld und dem Kloster wird unterbrochen.

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. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 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.

8.3 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, ist bei Kulturdenkmalen nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sofern Baugrundstücke über private Verkehrsflächen erschlossen sind, ist deren Erschließung durch Überfahrtsbaulasten zu sichern,

8.4 Handlungshinweise Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Vermeidungs- bzw. Vorsorgemaßnahmen erforderlich. Diese stellen jedoch Handlungsanweisungen dar, so dass sie nicht im Bebauungsplan festsetzbar sind. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Artenschutzrecht am Realakt (Bauvorhaben) anknüpft, nicht an der Planung. Aus diesem Grund werden in der artenschutzrechtlichen Abschätzung formulierte Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen als Handlungshinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind im Rahmen des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

9. Statistik und Verfahren

9.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland	11.870 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 2.658 m ²	22,4%
- Private Straßenfläche	etwa 903 m ²	7,6%
- Private Parkfläche	etwa 1.755 m ²	14,8%
Grünflächen	etwa 3.827 m ²	32,2%
Nettobauland	etwa 5.385 m²	45,4%

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Mehrparteienhäuser	7 Bauplätze	35 WE
Gesamt	etwa	35 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	etwa	77 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland) etwa 143 E/ha

Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland) etwa 65 E/ha

9.2 Aufstellungsverfahren

Am 08.08.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Klostergarten“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2023 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.02.2024 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der 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.

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,

.....

Dijana Opitz
Bürgermeisterin

Lauf, 03.07.2024 Kr-la



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

Planverfasser