

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung
 - 2.3 Artenschutz
 - 2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet
 - 2.5 Klimaschutz
 - 2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
 - 2.7 Denkmalschutz
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
 - 4.1 Topographie und Vegetation
 - 4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung
 - 4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung
 - 4.4 Eigentumsverhältnisse
 - 4.5 Umweltzustand
- 5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung
- 6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 6.1 Allgemeines Plankonzept
 - 6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- 8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten
- 9.0 Statistik
- 10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Im Bereich Brandmatt der Gemeinde Sasbachwalden hat ein privater Grundstückseigentümer angrenzend an sein Baugrundstück im planerischen Außenbereich eine Gartenanlage mit Schwimmteich, Wasserlauf und Naturteich errichtet.

Um einerseits dieser Entwicklung Grenzen zu setzen – insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung des Waldabstands und der Unzulässigkeit von Nebenanlagen – und andererseits die bislang errichteten Anlagen zu sichern, wird der derzeit gültige Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“ geändert und ergänzt.

Die betreffende Fläche, die vor dem Eingriff Baumbestand aufwies, wird in den Bebauungsplan integriert und als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schwimmteich festgesetzt.

Die zulässige Nutzung innerhalb der privaten Grünfläche wird eng am Bestand der derzeitigen Gartenanlage ausgerichtet.

Eine weitere bauliche Nutzung der Fläche, beispielsweise durch Nebenanlagen, wird nicht ermöglicht. Entsprechend ist auch der Erlass von örtlichen Bauvorschriften nicht notwendig.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. Außerdem wird eine Waldumwandlung vollzogen, da sich auf der betreffenden Fläche durch Sukzession eine Waldfläche gebildet hatte.

Bereits im Dezember 2022/Januar 2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1157/32 eine Fläche von ca. 0,25 ha – einen und liegt auf der Gemarkung Sasbachwalden, im Ortsteil „Brandmatt“.

Er wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 1134/27 und 1163/19, im Osten durch das Flst. Nr. 1157/1, im Süden durch das Flurstück Nr. 1157/24 und im Westen durch das Flurstück Nr. 1157/25.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

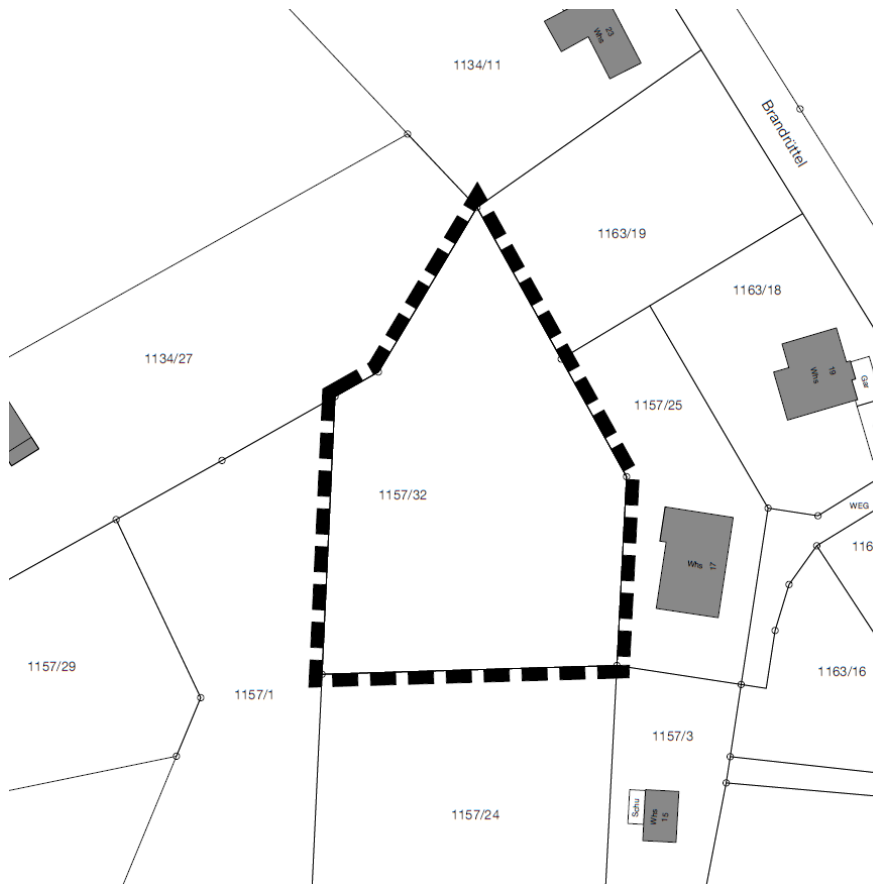
Gemeinde Sasbachwalden

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ mit Umweltbericht

Stand: 22.03.2023

Begründung (Entwurf)

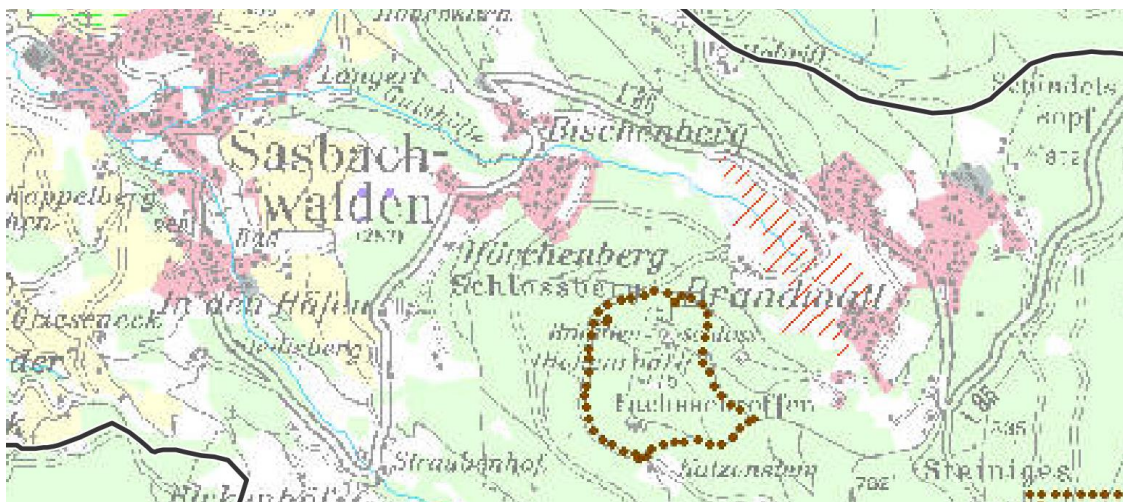
3 / 10



Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Brandmatt-Nord" - ohne Maßstab

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein



Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist die zu überplanende Fläche nicht näher bestimmt.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Es liegt vollumfänglich im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Alle Schutzgebiete

LUBW



Ausschnitt LUBW, 21.03.2024 - ohne Maßstab

2.3 Artenschutz

Vor Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.

Dazu wurde bereits 2022 eine Beurteilung zu Vorkommen und Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten durch das Büro Klink, Freiburg, vorgenommen:

„Streng geschützte und besonders geschützte **Vogelarten** haben im Bereich des geplanten Baugebiets keine Brut- und Nahrungsbedingungen. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten konnten nicht festgestellt werden. Keine Bruthöhlen im Baumbestand. (...)

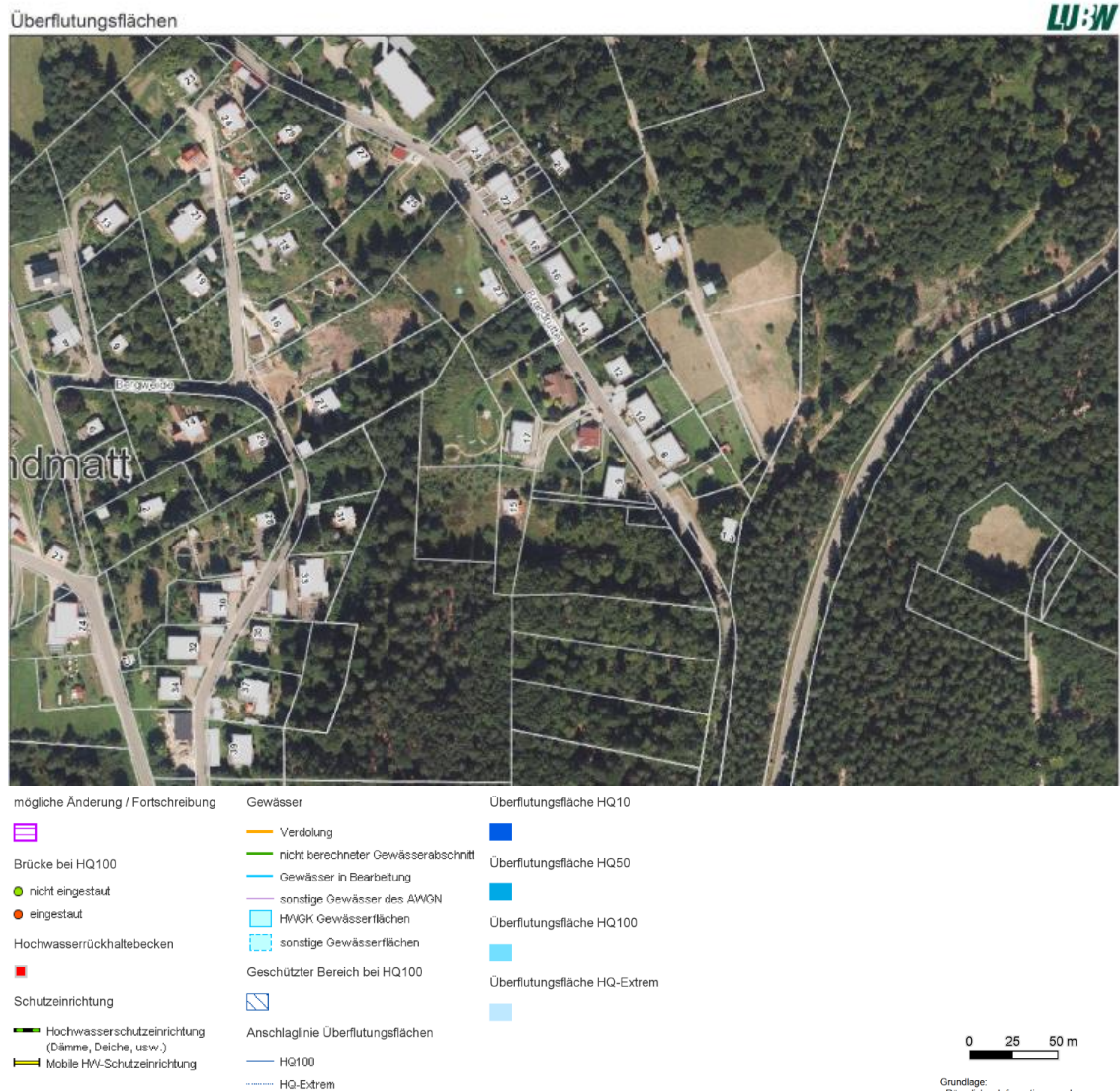
Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets und unter Berücksichtigung der geringen Habitateignung des angrenzenden Baumbestands wird für die streng geschützten **Fledermausarten** eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Es wurden keine Bruthöhlen, die als geeigneten Lebensraum für Fledermäuse in Betracht kommen, gefunden.

Bei der Begehung am 26.07.2022 wurden in beiden Teichen Vorkommen von jüngeren **Molchen** (vermutlich Bergmolch) festgestellt. Potentiell kann davon ausgegangen werden, dass weitere Amphibienarten (Feuersalamander) in diesen Bereichen vorkommen. Im Bereich der Teiche wurde nach Aussagen des Eigentümers ein Schlangenvorkommen beobachtet (wahrscheinlich Ringelnatter). Im Bereich der Natursteinmauern ist mit Vorkommen von Zaun- und Mauereidechse zu rechnen. Eine konkrete Beobachtung konnte nicht erfolgen. Im Zierteich wurden zudem größere Libellenlarven beobachtet (cf Königslibelle).

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet kommt dem Gartenbereich, insbesondere den Teichen und den Mauern, im Bezug auf die Amphibien und Reptilien eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung zu. Dieser Bereich wird nach den Planungsvorgaben nicht verändert. (...)“

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet



Gemeinde Sasbachwalden

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ mit Umweltbericht

Stand: 22.03.2023

Begründung (Entwurf)

6 / 10

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

2.5 Klimaschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in der Höhenlage Sasbachwalden Richtung Schwarzwaldhochstraße und weist das für diese Region typische Klima mit trockenen und heißen Sommern sowie mittlerweile schneearmen Wintern auf.

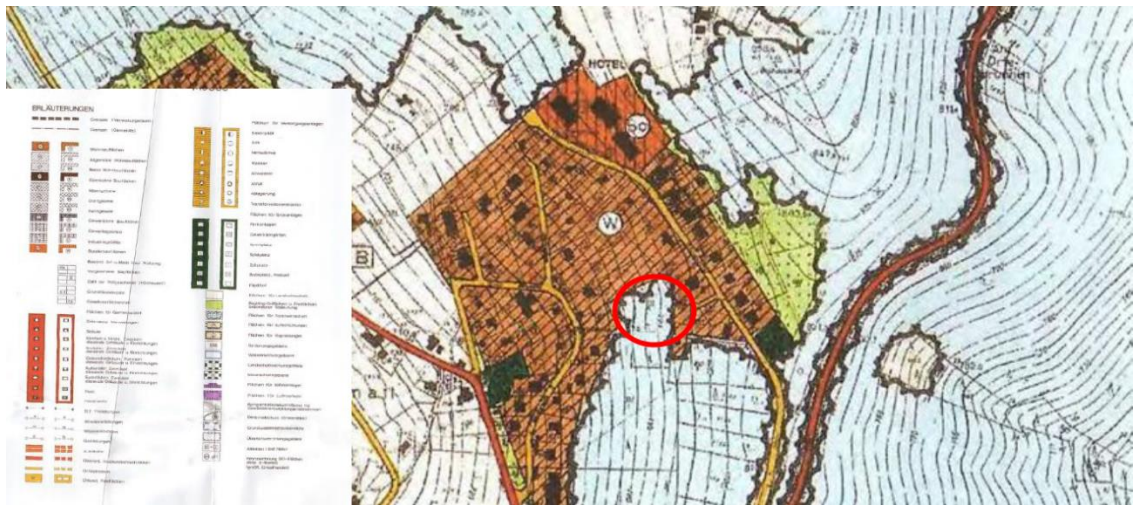
Die konkrete Planung umfasst ausschließlich gärtnerische Anlagen sowie Wasserflächen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist soweit erkennbar für einen Großteil der Fläche Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als private Grünfläche geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan – dieser ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der zuständigen Stadtplanungsabteilung der Stadt Achern beantragt, der Einleitungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wird im Juni 2024 stattfinden.

Geplant ist, den Bebauungsplan zur Genehmigung vorzulegen, sobald die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung erfolgt ist.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Angrenzend an das Planungsgebiet bzw. geringfügig überschneidend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“. Dieser wird mit der vorliegenden 10. Änderung geändert und erweitert.

In Kraft ist außerdem seit dem 13.10.2023 die 11. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt Nord“, die nur den Teilbereich des Flurstücks Nr. 59 umfasst.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie und Vegetation

Das Gebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Brandmatt der Gemeinde Sasbachwalden. Das Plangebiet besteht im westlichen und nördlichen Bereich aus teilweise gemähten Ruderalflächen, die aus einer Rücknahme des nach Westen vorgelagerten Waldbestands resultieren.

Der östliche und südliche Bereich grenzt an das bestehende Gebäude an und ist als Gartenbereich gestaltet. Darin befindet sich ein Zierteich mit angelegtem Gewässerlauf, ein Schwimmteich, Stützmauern und Treppen in terrassenähnlich aufgeschüttetem Gelände.

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Das Landschaftsbild im Bereich Brandmatt ist von hohem Baumbestand geprägt, der sich mit großzügigen Hausgärten der dort errichteten Wohnbebauung abwechself.

Da der vorliegende Bebauungsplan keine Anlagen zulässt, die sich über Geländemodellierung hinaus über der Geländeoberfläche hinausragen, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu erwarten.

Auch die Nutzung als Hausgarten läuft der Erholungsnutzung, die in der Umgebung an der Verbindung zur Schwarzwaldhochstraße sicherlich eine große Rolle spielt, nicht zuwider.

4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Plangebiet selbst ist keine Bebauung vorhanden. Es grenzt ein Gebäudebestand mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern an.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Privatbesitz.

4.5 Umweltzustand

Die Beschreibung des Umweltzustands kann dem Umweltbericht entnommen werden.

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Planungsgebiet liegt westlich des Flurstücks Nr. 1157/25 (Brandrüttel 17), welches durch einen Privatweg, der von der Straße Brandrüttel abzweigt, erschlossen ist.

Auf Flurstück Nr. 1157/25 wurde vor einigen Jahren ein Wohnhaus errichtet, der vorliegende Bebauungsplan umfasst den zugehörigen Hausgarten.

5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst lediglich eine gärtnerische Anlage mit Schwimmteich, Naturteich und Wasserlauf. Die Versorgung erfolgt über das bestehende Wohnhaus, zusätzliche Entsorgungsleitungen sind nicht notwendig.

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept

Angrenzend an sein Baugrundstück hat ein privater Grundstückseigentümer eine Gartenanlage mit Schwimmteich, Wasserlauf und Naturteich errichtet. Dieser Entwicklung sollen Grenzen gesetzt werden, da die bauliche Inanspruchnahme des Außenbereichs nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Andererseits sollen die errichteten Anlagen (Schwimmteich, Naturteich, Wasserlauf, Holzdeck, Wegeverbindungen, Stützmauern etc.) aus Gründen der Ressourcenschonung planungsrechtlich gesichert werden.

Darüber hinaus wird jegliche Art von baulichen Anlagen unzulässig sein.

6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Zielsetzung sind nur wenige Festsetzungen notwendig.

Im Geltungsbereich zulässig ist eine *private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung Schwimmteich. Es sind nur die aufgeführten baulichen Anlagen zulässig: Schwimmteich mit Randeinfassung sowie Stege/Decks, Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, Treppen und angelegte Wege sowie andere gärtnerische Elemente, Wasserlauf und Naturteich, Zuwegungen zur Instandhaltung und Pflege.

Damit wird sichergestellt, dass sich die gärtnerische Anlage über die zulässigen baulichen Anlagen hinaus nicht weiter im Außenbereich als bauliche Nutzung manifestiert. Damit wird einerseits das bisher Errichtete gesichert, andererseits auch klar als Grenze der Entwicklung definiert und damit der Waldabstand eingehalten.

Als nachrichtliche Übernahme ist die Bestandsvermessung der vorhandenen Anlagen in der Planzeichnung dargestellt.

Insbesondere sollen keinerlei baulichen Anlagen zulässig sein, die beispielsweise wie Nebenanlagen – über das in der LBO zulässige Maß (bis zu 40 m³ verfahrensfrei im beplanten Innenbereich) hinaus – hochbaulich in Erscheinung treten. Auch Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.

Ergänzt werden die Festsetzungen zur privaten Grünfläche durch eine *Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* - Außenbeleuchtung.

In der Planzeichnung werden außerdem Flächen für *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* gesichert, die den Verlauf von Schmutz- und Regenwasserleitungen auf dem Grundstück nachzeichnen.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Es werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen, da keine baulichen Anlagen zulässig sind, deren äußere Gestaltung zu regeln wäre. Es werden auch keine dezidierten Festsetzungen zu Einfriedungen, Oberflächengestaltung oder ähnlichem aufgenommen.

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an. Die Kosten, die für die Schaffung von Planungsrecht anfallen, trägt der Vorhabenträger vollumfänglich.

9.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 9.580 m ²
davon	
Private Grünfläche	ca. 8.928 m ²

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht (ps hansert, 22.03.2024)

Die Gemeinde Sasbachwalden beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“. Dieser soll einerseits die Zulässigkeit von gärtnerischen Anlagen im Planungsbereich sichern, andererseits aber auch als klare Grenze der Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich definieren. Zulässig ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schwimmteich: es nur ein Schwimmteich mit Randeinfassung sowie Stege/Decks, Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen, Treppen und angelegte Wege sowie anderen gärtnerischen Elemente, Wasserlauf und Naturteich sowie Zuwegungen zur Instandhaltung und Pflege zulässig.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Fläche sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen allen genannten Schutzgütern beschrieben und bewertet.

Die Prüfung von möglichen Umweltauswirkungen ergab, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter durch die baulichen Maßnahmen eintreten – der Eingriff ist verhältnismäßig klein und bereits vor einigen Jahren erfolgt. Durch den Eingriff wurde eine artenschutzrechtlich höherwertig einzustufende Fläche geschaffen, die insbesondere im Bereich der Gewässer einen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereithält, der auch bereits gut angenommen wurde.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird lediglich die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung vorgeschlagen.

Gemeinde Sasbachwalden

10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“
mit Umweltbericht

Stand: 22.03.2023

Begründung (Entwurf)

10 / 10

Die vorliegende Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Biodiversität, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht eintreten.

Sasbachwalden, den
Sonja Schuchter, Bürgermeisterin

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net