

Stand: 17.05.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Außenbereichssatzung „Am Hohacker“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 3 |
| 1. | EINLEITUNG | 3 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| 1.2 | Art der Satzung | 3 |
| 1.3 | Verfahrensart | 4 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 2. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 5 |
| 2.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 2.2 | Denkmale | 5 |
| 2.3 | Lage im Gemeindegebiet | 6 |
| 2.4 | Hochwasserschutz | 6 |
| 2.5 | Grundwasserstände Hangdruckwasser | 7 |
| 2.6 | Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen | 7 |
| 2.7 | Natur Landschaft Umwelt | 7 |
| 2.8 | Störfallbetriebe | 8 |
| 3. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 8 |
| 3.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 3.2 | Raumordnung | 8 |
| 3.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.4 | Immissionsbelastungen | 9 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 11 |
| 4. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 11 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 4.4 | Gestaltung der baulichen Anlagen | 13 |
| 4.5 | Technische Infrastruktur | 13 |
| 5. | AUSWIRKUNGEN | 14 |
| 6. | EMISSIONEN UND IMMISSIONEN | 14 |
| 7. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 14 |
| 7.1 | Entschädigungen | 14 |
| 7.2 | Kosten und Finanzierung | 14 |
| 8. | KENNZEICHNUNGEN VERMERKE NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 15 |
| 9. | RECHTSGRUNDLAGEN | 15 |

Abbildungen:

| | |
|---|---|
| Abbildung 1 – Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs | 6 |
|---|---|

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Planbereich bestehen bereits Wohngebäude, so dass sich bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt hat. Darüber hinaus ist der Planbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, diese Wohnbebauung im Bestand weiterzuentwickeln. Insbesondere für An- und Umbauten sowie das Schließen von Baulücken wird die Außenbereichssatzung aufgestellt. Ebenfalls sollen im Bereich der Satzung neben dem geplanten Wohngebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereiches nun noch zwei kleinere Ferienhäuser im südlich gelegenen Teil des Geltungsbereiches errichtet werden.

Es soll hierdurch ein Lückenschluss zwischen den Gebäuden „Am Hohacker Nr. 4“ und „Am Hohacker Nr. 3 und 3a“ entstehen.

Zur Abgrenzung des Geltungsbereichs wird die „Hohackerstraße“ im Westen und die hintere Häuserkante der bestehenden Gebäude im Osten gewählt.

Die Aufstellung der Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Abs. 1, Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinien vor.

1.2 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB. Eine Außenbereichssatzung ist eine Satzung zur Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich. Durch sie kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen oder die Verfestigung oder die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen.

Grundsätzlich herrscht im Außenbereich Bauverbot. Er ist nur solchen Bauvorhaben vorbehalten, die ihren Standort im Außenbereich haben müssen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Vorhaben. Dennoch lässt der Gesetzgeber auch andere Vorhaben zu, wenn die vorgenannten „öffentlichen Belange“ nicht beeinträchtigt werden. Da diese öffentlichen Belange jedem anderen als einem landwirtschaftlichen Vorhaben entgegengehalten werden können, ist ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig. An dieser grundsätzlichen Unzulässigkeit ändert sich auch nichts durch den Erlass der Außenbereichssatzung. Mit ihr wird lediglich erreicht, dass die vorgenannten Belange einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden dürfen mit der Folge, dass es im konkreten Fall zulässig sein kann. Dies gilt vor Allem für einzelne Baulücken innerhalb einer im Außenbereich vorhandenen und aus städtebaulichen Gründen nicht zu missbilligenden Splittersiedlung.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für solche Siedlungen im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass landwirtschaftliche Vorhaben wegen ihrer spezifischen Eigenart ihren städtebaulich angemessenen Standort gerade im Außenbereich haben. Schon wegen der nicht unerheblichen Emissionsbelastung, die landwirtschaftliche Betriebe mit sich bringen, eignet sich eine Splittersiedlung, die in einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist,

nicht für eine Verfestigung der Wohnnutzung. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt vor, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Bauten landwirtschaftlich genutzt werden.

Außerdem muss die vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht sein. Damit scheidet eine Ansammlung von Bauten im Außenbereich, die neben einer landwirtschaftlichen auch einer gewerblichen Nutzung, etwa der Fremdenbeherbergung dienen, als Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung aus, wenn das Wohnen nur als „Zubehör“ vorhanden ist.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Führt sie zu einer uferlosen und städtebaulich nicht motivierten Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung, ist sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Dasselbe gilt, wenn zur Umgehung eines Bebauungsplanes die Außenbereichssatzung Baumöglichkeiten schafft und dies nach Anzahl und Größe einem herkömmlichen Baugebiet gleichkommt.

Die Ausbildungen und Ausgestaltung der Gebäude muss sich hierbei an der Umgebungsbebauung orientieren, sodass ein einheitliches Gesamtbild entstehen kann. Ferner gelten im Bereich der Satzung die Vorgaben der Ortsbausatzung der Gemeinde Sasbachwalden, welche im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden können.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 (6) BauGB i. V. m. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 35 (6) BauGB verzichtet.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 (6) S. 4 BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Bereich „Am Hohacker“ weist bereits eine geordnete Struktur auf, so dass der Erlass der Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten. FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Somit sind die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.11.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Am Hohacker“ gefasst.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Stand 29.10.2018 wurde vom 14.01.2019 bis zum 14.02.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Aushang an der Verkündigungstafel des Rathauses Sasbachwalden, sowie durch Hinweis auf den Aushang im Achertäler Heimatboten am 04.01.2019, bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, wurden mit Schreiben vom 13.12.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.01.2019 aufgefordert.

Der erneute Entwurf der Außenbereichssatzung mit Stand 02.12.2020 wurde vom 01.03.2021 bis zum 29.03.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt und als Aushang vor dem Rathaus mit Stand vom 19.02.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 22.02.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02.12.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

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 27.07.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Sasbachwalden hat eine Größe von etwa 0,6 ha (6.391 m²) und wird begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen und dem westlich angrenzenden „Erlebnisbad Sasbachwalden“.

2.2 Denkmale

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Am Hohacker 2 (Flst.Nr. 0-853)

Einhaus, heute Wohnhaus, 19 Jh. Eingeschossiges Fachwerkgebäude auf massivem Kellersockel. Kniestock mit Zierfachwerkelementen, darüber Satteldach. Am Eckpfosten 1822 bezeichnet. Umbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken 1974. Anschauliches Dokument der Bauweise, Wirtschaftsform und des Lebensstils in Sasbachwalden in der ersten Hälfte des 19. Jh.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegen im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieses Kulturdenkmals, eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

2.3 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet am südlichen Ortskern, östlich des Erlebnisbads Sasbachwalden, befindet sich an der Straße „Am Hohacker“. Das Gebiet wird bereits durch bestehende Wohngebäude geprägt.



Abbildung 1 – Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs

2.4 Hochwasserschutz

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Davon ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Im Geltungsbereich der Satzung liegt kein Überschwemmungsgebiet nach § 78 WHG vor.

2.5 Grundwasserstände | Hangdruckwasser

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die Grundwasserstände der Gemeinde Sasbachwalden zu beachten und ggf. im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

Im Geltungsbereich kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können. Auftretendes Hangwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten aus früheren Nutzungen auf den Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Landratsamt Ortenaukreis umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Oberkirch-Granit).

2.7 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Durch die Aufstellung der Satzung werden **nicht** betroffen:

- Wasser-, Vogel-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Naturdenkmale
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen.

Insgesamt ergeben sich durch die Satzung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

2.7.1 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone oder in einem Wasserschutzgebiet. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes nicht entgegen.

2.8 Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Gebiet der Außenbereichssatzung befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

3.2 Raumordnung

Als Teil der Landesplanung bildet die Regionalplanung entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Die Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht entgegen. Durch dieses Entwicklungsinstrument wird zwar ein Baurecht, beschränkt auf Wohnnutzung mit teilweiser Nutzung für das Wohnen zu touristischen Zwecken im Außenbereich geschaffen, an der Einstufung des Gebietes als Außenbereich ändert sich hierdurch jedoch nichts. Es kommt daher zu keiner neuen Ausweisung als Bauland, weshalb der Ausweisung der Regionalplanung auch nichts entgegensteht.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Änderungen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

Wohnzwecken dienende Vorhaben kann bei der Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen. Eine Darstellung des Bereichs als Baufläche im Flächennutzungsplan wird nicht verlangt. Die Satzung darf aber nicht mit dessen anderen Darstellungen in relevantem Widerspruch stehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit für die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

Für die Außenbereichssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

3.4 Immissionsbelastungen

Schallimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die auf das Plangebiet einwirken. Diese sind in diesem Falle das Erlebnisfreibad Sasbachwalden, das Kurhaus mit Touristeninformation, Eventgastronomie und Tagungsbetrieb und der Pavillon am Kurhaus als Veranstaltungsort.

Die Beurteilung der Situation erfolgt im Bebauungsplanverfahren nach der DIN 18005. Zusätzlich wird zur Beurteilung des Kurhauskomplexes die Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) mit dem Verfahren „detaillierte Prognose“ herangezogen. Für das Erlebnisfreibad und für den Kurhauspavillon wird die LAI-Freizeitlärmrichtlinie herangezogen.

Im Einzelnen kann hier das schallschutztechnische Gutachten des Büros Heine + Jud herangezogen werden.

Die Emissionsbelastungen werden danach im Wesentlichen wie folgt beurteilt:
Nach der DIN 18005 sollen die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehrs-, Sport-, Gewerbe- und Freizeitlärm, etc.) jeweils für sich allein mit dem Orientierungswerten verglichen und beurteilt werden.

Nach den Richtwerten der TA Lärm als auch der Freizeitlärmrichtlinie soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Tagrichtwert um mehr als 30 dB(A) und den Nacht richtwert um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Richtwerte gelten für alle Anlagen / Gewerbebetriebe gemeinsam, das heißt die Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe muss berücksichtigt werden. Nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm gilt als Irrelevanz – Kriterium für die Vorbelastung eine Unterschreitung des Immissionswerts um 6 dB(A) durch den Beurteilungspegel der Anlage.

Die Freizeitlärmrichtlinie gilt für Einrichtungen bzw. Freizeitanlagen, die von Personen zur Freizeitgestaltung genutzt werden. Sie gilt jedoch nicht für Sportanlagen, Gaststätten und Kinderspielplätze. Der Beurteilungszeitraum tags umfasst an Werktagen den Zeitbereich zwischen 6 Uhr und 22 Uhr und an Sonn- und Feiertagen zwischen 7 Uhr und 22 Uhr. Der Beurteilungszeitraum nachts gilt an Werktagen von 22 Uhr bis 6 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 22 bis 7 Uhr. Zu beurteilen ist die lauteste Nachtstunde.

Für einzelne Veranstaltungen kann die Beurteilung gemäß Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der LAI erfolgen: „Sonderbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz“. Bei selten stattfindenden Veranstaltungen, an höchstens 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) eines Kalenderjahres, sollen unabhängig von der Gebietsausweisung folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

- Tags (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) 70 dB(A)
- Nachts 55 dB(A)

Die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

Die Außenbereichssatzung legt keine Gebietseinstufung für das Plangebiet fest. Für die im Plangebiet vorhandene / geplante Wohnbebauung wird von der Schutzwürdigkeit entsprechend aufgrund der Durchmischung des Gebietes durch Wohn- und landwirtschaftliche Bebauung ein Misch- oder Dorfgebiet (MI oder MD) ausgegangen.

Begründung

Die Beurteilung des Kurhauskomplexes (Veranstaltungen / Tagungen im Kurhaus und Touristeninformation) erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die Beurteilungspegel betragen bis 40 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Daher werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten. An den Baugrenzen werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 66 dB(A) tags durch Verladetätigkeiten und bis 47 dB(A) nachts durch Kofferraumschließen erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel der Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten.

Die Beurteilung des musikalischen Sonntagstreff am Pavillon des Kurhauses erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie sonntags. Die Beurteilungspegel betragen bis 54 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 34 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmmrichtlinie werden tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeiten abends eingehalten. In den Beurteilungszeiträumen tags sowie nachts findet kein Betrieb statt.

An den Baugrenzen werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 66 dB(A) tags durch die Musikbeschallung erreicht. Die Forderung der Freizeitlärmmrichtlinie, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten sollen (Mischgebiete 85 dB(A) sonntags tags), wird eingehalten.

Die Beurteilung von Bandauftritten, welche zwei Mal im Jahr stattfinden, erfolgt mit der Sonderfallbeurteilung für seltene Veranstaltungen der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie. Die Beurteilungspegel betragen bis 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, bis 70 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten abends und bis 39 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmmrichtlinie für seltene Veranstaltungen werden eingehalten.

An den Baugrenzen werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 74 dB(A) tags durch die Beschallungsanlagen und bis 59 dB(A) nachts erreicht. Die Forderung der Freizeitlärmmrichtlinie, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte für seltene Veranstaltungen tags um nicht mehr als 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten sollen (90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird eingehalten.

Die Beurteilung des Erlebnisfreibads erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie werktags.

Die Beurteilungspegel betragen werktags bis 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und bis 30 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten morgens und abends. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmmrichtlinie werden eingehalten.

Sonn- und feiertags erfolgt die Beurteilung des Erlebnisfreibads mit den Immissionsrichtwerten der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie sonn-/feiertags.

Die Beurteilungspegel betragen sonn-/feiertags bis 60 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten und innerhalb der Ruhezeit mittags sowie bis 31 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten morgens / abends. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmmrichtlinie werden innerhalb der Ruhezeiten morgens und abends eingehalten, innerhalb der Ruhezeiten mittags sowie außerhalb der Ruhezeiten bis 5 dB überschritten.

Diese Überschreitungen der Richtwerte treten sonn-/feiertags mit den zugrunde gelegten Ansätzen bereits an der bestehenden Bebauung innerhalb der Außenbereichssatzung auf. Mit der Gemeinde Sasbachwalden wurden Lärmschutzmaßnahmen diskutiert. Zur Einhaltung der Richtwerte sonn-/feiertags müsste eine über 5 m hohe und ca. 100 m lange Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze des Erlebnisfreibads errichtet werden. Aufgrund der städtebaulichen Situation vor Ort ist ein solches Lärmschutzbauwerk nicht realisierbar.

Die Schallimmissionen werden hierbei maßgeblich von den Kommunikationsgeräuschen der Besucher bestimmt. Eine geringe Auslastung führt zu geringeren Beurteilungspegeln. Eine Einhaltung der Richtwerte der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie sonn- und feiertags kann bei einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 150 durchgängig und zeitlich während der Öffnungszeiten anwesenden Personen eingehalten werden.

Das Erlebnisfreibad hat von Mitte Mai bis zur letzten Septemberwoche geöffnet. In diesen Zeitraum fallen in der Regel etwa 19 Sonntage und 2 Feiertage, insgesamt ca. 21 Tage. Zwei der bis zu 18 zulässigen Tage mit Sonderfallbeurteilung durch die LAI-Freizeitlärmmrichtlinie werden für Bandauftritte im Kurhauspavillon in Anspruch genommen.

Nach Angaben der Gemeinde Sasbachwalden kann davon ausgegangen werden, dass eine hohe Auslastung des Freibads saison- und wetterbedingt nicht an mehr als den verbleibenden 16 Tagen erreicht wird. Daher kann die Situation des Freibads eben genau nach dieser Sonderfallbeurteilung der LAI-Freizeitlärmmrichtlinie schallschutztechnisch beurteilt werden.

Das Ergebnis und der schallschutztechnische Umgang mit der Situation vor Ort wurde durch das Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz des Landratsamtes Ortenaukreis geprüft. Dem geplanten Vorhaben konnte aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zum Schallschutz somit zugestimmt werden.

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung des Gebietscharakters mit einer gering verdichteten Wohnbebauung wird in der Außenbereichssatzung zur näheren Bestimmung festgesetzt, dass zwei Bereiche innerhalb des Gebietes entstehen, denen unterschiedliche Nutzungen zugeteilt werden. Damit wird sichergestellt, dass diese Nutzungen eine gebietsverträgliche Größenordnung aufweisen werden, die dem Außenbereich noch zuträglich ist.

So ist die Errichtung von Ferienwohnungen innerhalb des Gebäudes für das Dauerwohnen in Bereich 1 ausgeschlossen. Hier soll ein Gebäude für das Dauerwohnen entstehen.

Im Bereich 2 sind dagegen auch zwei Ferienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit zur ausschließlichen touristischen Nutzung oder zwei Gebäude für das Dauerwohnen, ähnlich wie in Bereich 1, zulässig.

Auf diese Weise kann in diesem Bereich auch eine reglementierte touristische Nutzung entstehen, die aufgrund der touristischen Auslegung der Gesamtgemeinde Sasbachwalden noch als für das Gebiet verträglich erscheint, ohne hierbei innerhalb des Gebietes jedoch ein Übergewicht erreichen zu können. Durch die Zulässigkeit zweier Nutzungsarten im Bereich 2 kann hier eine jeweilige Umnutzung von Ferienwohnungen in Dauerwohnen realisiert werden. Es ist eine gewisse Flexibilität möglich. Eine Umnutzung von Wohngebäude in Ferienwohnungen ist jedoch nicht geplant, da schon feststeht, dass im Bereich 2 zuerst zwei Ferienhäuser entstehen sollen. Diese können dann, falls gewünscht, später auch als Gebäude für das Dauerwohnen ausgebaut werden.

Die Gebäude mit der Nutzung „Ferienhaus“ sind hierbei Gebäude, die gegen Entgelt für den Aufenthalt weniger Wochen angeboten werden. Es muss ein regelmäßiger Wechsel der Nutzer dieser Häuser stattfinden, sodass dort nicht ein Eindruck des Dauerwohnens entstehen kann.

Die Wohnnutzung bleibt aufgrund der Vorprägung des Gebietes jedoch weiterhin die prägende Nutzung, die durch die Realisierung zweier Ferienhäuser mit insgesamt zwei Ferienwohnungen im Bereich 2 nicht gefährdet wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude für das Dauerwohnen auf dem Gebiet 1 kann bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen, sodass dort ein entsprechendes Gebäude, das als Wohnhaus genutzt werden kann, umsetzbar ist.

Im Gebiet 2 ist jeweils ein Vollgeschoss pro Gebäude bei der Nutzung als Ferienhaus zulässig.

Zwei Vollgeschosse je Gebäude sind möglich, wenn ein Ferienhaus, oder gar beide Ferienhäuser für das Dauerwohnen umgenutzt werden sollen.

Hierdurch soll auf dem Gebiet 2 eine gewisse Flexibilität erreicht werden, sodass dort auch das Dauerwohnen ermöglicht wird, falls in Zukunft der Bedarf beider oder eines Ferienhauses nicht mehr gegeben sein sollte.

4.3 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. Eine Bebauung mit Hauptgebäuden ist erst ab einem Abstand von zehn Metern von der Straße „Am Hohacker“ in östlicher Richtung möglich. Zum einen wird dadurch der Abstand zu den öffentlichen Einrichtungen (Freibad, Kurhaus...) größer, zum anderen wird somit ein Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebäuden im Norden und im Süden in einer Fluchtlinie erreicht. Der rückwärtige Bereich wird ebenfalls durch eine Baugrenze versehen, sodass der hintere Bereich des Plangebietes weiterhin als Außenbereich bestehen bleibt. Somit kann sich die neu geplante Bebauung nur auf den Bereich in Richtung der Straße „Am Hohacker“ orientieren und somit kein übermäßiges Gewicht im Gebiet einnehmen.

Untergeordnete bauliche Anlagen können auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

Um den Bereich der Wohnnutzung und der Ferienhäuser voneinander genau abgrenzen zu können, werden Abgrenzungen der beiden Nutzungen auch in den zeichnerischen Teil der Satzung durch gepunktete Linien aufgenommen. Somit ist genau festgelegt, welcher Bereich für welche Nutzung zur Verfügung steht. Dadurch kann verhindert werden, dass eine der beiden Nutzungen (Wohnnutzung oder Ferienwohnungen) auf das andere Teilgebiet übergreift und somit ein Übergewicht im Gebiet erlangen kann.

Die Bereiche außerhalb dieser beiden Teilgebiete Nr. 1 und Nr. 2 unterliegen weiterhin den regulären Bedingungen einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Durch die Gegebenheit, dass eine Außenbereichssatzung kein Bebauungsplan darstellt, sondern nur ein eingeschränktes Baurecht im Außenbereich ermöglicht, ist in diesem Bereich die Ortsbausatzung der Gemeinde Sasbachwalden anzuwenden. Diese ist stets für alle Bereiche zu beachten, die nicht in einem Bebauungsplan einbegriffen sind. Daher sind auch im Geltungsbereich dieser Satzung die Vorschriften der Ortsbausatzung maßgeblich. Für eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung wird für die Hofflächen ein versickerungsfähiger Belag vorgesehen.

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

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird bereits über die bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sind als Erdkabel ausgeführt.

4.5.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Sasbachwalden ist ausreichend. An dieses Netz können weitere Gebäude angeschlossen werden.

4.5.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße am „Am Hohacker“ angeschlossen. Der Schmutzwasseranfall ist zu vernachlässigen.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das bestehende Gebiet (Grünland) wird bereits in den Vorfluter Sasbach, über Muldeneinläufe, entwässert. Um eine hydraulische Verschlechterung des Sasbachs zu vermeiden, wird der Oberflächenabfluss der geplanten Bebauung zurückgehalten und gedrosselt in den Sasbach abgeleitet.

Es wird davon ausgegangen, dass das bestehende Gebiet (Grünland) bei einem 100 a Regenereignis einen Abfluss von ca. 50 l/(s*ha) liefert.

Die geplante Rückhaltung wird auf ein Regenereignis der Wiederkehrzeit 100 a ausgelegt. Der Drosselabfluss beträgt 0,5 l/s. Je 100 m² befestigter Fläche (Au) wird ein Rückhaltevolumen von 5 m³ erforderlich.

Da die Rückhaltung auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt wird, wird nur das rechnerische Rückhaltevolumen vorgesehen.

Eine Versickerung der Oberflächenwässer von den Dachflächen auf dem Plangebiet ist aufgrund der Topografie (Hanglage) nicht möglich.

An das Plangebiet grenzt im Osten ein Außengebiet an. Es wird empfohlen, im Bereich der östlichen Gebietsgrenze einen Außengebietsgraben vorzusehen. Dieser schützt die geplante Bebauung vor unkontrolliertem zufließendem Oberflächenwasser.

Wichtig ist, dass der Abfluss aus dem Außengebietsgraben nicht an die geplante Rückhaltung, sondern direkt an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen wird.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Da in dem Gebiet Gebäude für die Wohnnutzung errichtet werden sollen, ist eine Behandlung der Oberflächenabflüsse nicht notwendig.

5. Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung kann zusätzlicher kostengünstiger Raum für eine Bebauung mit Wohnnutzung oder wohnähnlicher Nutzung durch zwei Ferienhäuser realisiert werden. Die planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ändert sich aber durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

6. Emissionen und Immissionen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sind keine erheblichen Auswirkungen oder Belastungen durch Emissionen oder Immissionen aus dem Plangebiet heraus für die Umgebung zu befürchten. Grund hierfür ist die schon länger dort bestehende Wohnnutzung. Durch die Begrenzung der bebaubaren Fläche in Form von Baugrenzen kann die Bebauung des Weiteren auch nicht näher in Richtung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Sasbachwalden mit den lärmintensiveren Nutzungen heranrücken. Aufgrund der begrenzten Bebaubarkeit und der dortigen Vorprägung durch die schon bestehende Wohnnutzung ist hier mit keinen signifikanten Einschränkungen zu rechnen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Entschädigungen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden Erschließungsmaßnahmen im Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ausgelöst. Mögliche anfallende Kosten für die Ver- und Entsorgung werden aufgrund von städtebaulichen Vereinbarungen durch die Bauherren übernommen.

8. Kennzeichnungen | Vermerke | Nachrichtliche Übernahmen

Entlang des Hohackerbaches wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 10 m im zeichnerischen Teil nachrichtlich übernommen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i. V. m. § 29 WG“ gekennzeichnet.

Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. Die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist, das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

9. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Sasbachwalden, 14.01.2022


Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



Lauf, 17.05.2021 Jä/Ro-la

ZINK
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77866 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieur.de
Planverfasser 

