

Stand: 18.01.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



## **Gemeinde Sasbachwalden ORTENAUKREIS**

# **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bühnd“**

## **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Geschichtliche Entwicklung	<del>98</del>
3.3	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Raumordnung und Landesplanung	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>17</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.2	Städtebauliches Konzept	17
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	<del>1817</del>
6.1	Bebauung	<del>1817</del>
6.2	Verkehr	<del>2322</del>
6.3	Technische Infrastruktur	<del>2322</del>
6.4	Grünkonzept	<del>2423</del>
6.5	Belange des Klimaschutzes	<del>2625</del>
6.6	Umweltbelange	<del>2625</del>
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	<del>2726</del>
6.8	Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke	<del>2928</del>
7.	AUSWIRKUNGEN	<del>3029</del>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	<del>3029</del>
7.2	Verkehr	<del>3029</del>
7.3	Ver- und Entsorgung	<del>3029</del>
7.4	Natur   Landschaft   Umwelt	<del>3029</del>
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	<del>3130</del>
8.1	Bodenordnung	<del>3130</del>
8.2	Entschädigungen	<del>3130</del>
8.3	Erschließung	<del>3130</del>
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	<del>3130</del>
8.5	Kosten und Finanzierung	<del>3130</del>
8.6	Planungsrecht	<del>3130</del>
9.	FLÄCHENBILANZ	<del>3130</del>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 19.02.2020; eigene Darstellung .....	7
Abbildung 2: Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung.....	8
Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung .....	9
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung .....	10
Abbildung 5: Bestandslageplan Kanalisation .....	13
Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 19.02.2020; eigene Darstellung.....	13
Abbildung 7: Bebauungsplan „Bühnd“ mit Eintragung des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes; Quelle: Gemeinde Sasbachwalden; eigene Darstellung .....	14
Abbildung 8: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung .....	15
Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Eintragung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 19.02.2020; eigene Darstellung.....	16

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Für das Areal der ehemaligen Wagner-Kurkliniken gilt derzeit der im Jahr 1993 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bühnd“ in der Fassung der 1. Änderung 1996, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet auf die „Ansiedlung von Kurklinikbetrieben, artverwandten Kureinrichtungen oder anderen der Gesundheit dienenden Einrichtungen“ beschränkt ist. Bekanntlich hat mit Umwälzungen im Gesundheitswesen Mitte der 90er-Jahre nicht nur in Sasbachwalden das Kurwesen erhebliche Veränderungen erfahren, welche letztlich die Einstellung des Kurklinikbetriebs der Wagner-Kliniken und den weitgehenden Leerstand des Gebäudekomplexes zur Folge hatte. Folgenutzungen, auch nur in Teilbereichen der Gebäude, gelang kein wirtschaftlicher Erfolg und wurden eingestellt. Seit Jahren ist die Gemeinde auf der Suche nach Interessenten/Investoren und in der Hoffnung auf eine neue Nutzung mit einem neuen Konzept.

Mittlerweile konnte hierzu das Gelände durch die Gemeinde Sasbachwalden erworben werden und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist hierbei eine Mischung aus Ferienwohnen und „normalem“ Wohnen sowie auch Beherbergungsbetrieben. Hierdurch soll das Areal einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist der Abbruch der bestehenden Bebauung.

#### 1.2 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.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

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

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und bebaut. Die leerstehenden Gebäude sollen abgebrochen und das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich demnach um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja <b>Ja</b>

**2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bühnd“ setzt bereits eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6. Dies bedeutet eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche um etwa 2.400 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja

Ja

**3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass Ziffer 18.1 der Anlage 1 des UVPG nicht einschlägig ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Nein

Ja

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

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

Nein

Ja

**5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

---

**Ergebnis:**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 12.02.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Bühnd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 15.07.2020 von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 17.11.2021 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 17.11.2021 wurde vom 29.11.2021 bis zum 30.12.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.11.2021 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 25.11.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.11.2021 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.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

In der Gemeinde Sasbachwalden besteht ein Mangel an innerörtlichem Wohnraum sowie Möglichkeiten für die Gästebeherbergung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Stärkung der touristischen Infrastruktur als Tourismusgemeinde in ortsnahe Lage erforderlich. Darüber hinaus kann innerörtlicher Wohnraum geschaffen werden.

### **2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Im Jahr 2020 erfolgten Kartierungen zum Artenschutz. Als im Gebiet relevante Arten, die von der Maßnahme betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Reptilien zu nennen. Im Zuge der Untersuchungen konnten keine Arten festgestellt werden, die ein Ausschlusskriterium darstellen würden. ~~Die Kartierungen sind noch nicht abgeschlossen. Ferner ist eine Aktualisierung der bisherigen Ergebnisse durchzuführen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf Gebäudebrüter und Fledermäuse erforderlich.~~

Generell ist strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.



## 2.3 Hochwasserschutz

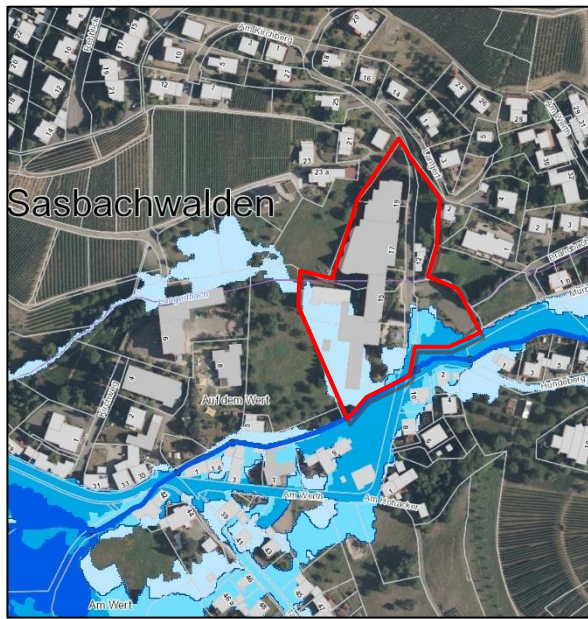


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 19.02.2020; eigene Darstellung

Der Bereich unterhalb des bestehenden Parkplatzes wird bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) überflutet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher grundsätzlich zulässig. Allerdings wird durch die vorgesehene Bebauung in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet eingegriffen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind daher insbesondere die in § 78 Abs. 3 WHG aufgeführten Punkte zu beachten:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Bei der Planung wird der bisher von Überschwemmungen betroffene Bereich von einer Bebauung zum größten Teil ausgenommen. Hierdurch kann eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes vermieden werden. Darüber hinaus sind bei einer Bebauung des Grundstücks die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG zu berücksichtigen. Insbesondere darf hierbei der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von Rückhalteraum ist auszugleichen. Diese Vorgabe greift für den im Plangebiet von einer Überschwemmung bei einem HQ<sub>100</sub> betroffenen Bereich. Grundsätzlich erscheint möglich, dass Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können. Der Nachweis muss allerdings im jeweiligen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Der Langertbach ist in der Hochwassergefahrenkarte nicht aufgenommen, da das Gewässer zu klein ist. In den vergangenen Jahrzehnten sind am Langertbach keine Hochwasserprobleme und keine Überschwemmungen aufgetreten, auch nicht im Bereich der Verdolung. Weitere Untersuchungen sind nach Einschätzung der Gemeinde Sasbachwalden daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird ein Bereich des südwestlichen Plangebietes bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet. Für diese Fläche ist zu prüfen, welche Maßnahmen vorgesehen werden können, um Hochwasserschäden zu vermeiden. Ein Ausgleich von Retentionsvolumen ist für die von einem HQ<sub>extrem</sub> betroffene Fläche nicht erforderlich.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,5 ha (14.786 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden durch die Zufahrt zu den Wohngebäuden Nr. 23, 23a und 25,
- im Osten durch das Wohngebäude Langert Nr. 2, den Langertbach, sowie die bestehende Wiesenfläche,
- im Süden durch den Brandbach sowie die Straße Murberg,

Begründung

- im Westen durch die innerörtliche Freifläche.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke und Teilgrundstücke der Gemarkung Sasbachwalden:

Grundstück Flst.-Nr. 115, 115/1, 115/2, 119, 119/1, 822/2 und 6/3 (Straße ‚Am Werth‘).

Die Grundstücke Flst.-Nr. 821 und 822/1 sind bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Bühnd“ enthalten. Diese beiden Grundstücke werden jedoch aus verschiedenen Gründen nicht in diesen Geltungsbereich einbezogen:

- Dieser Bereich ist arten- und naturschutzrechtlich hochwertiger und bedarf bei einer Überplanung weitergehender Untersuchungen. Eine Änderung der Art der Nutzung ist zwar wünschenswert, benötigt aber weitergehende Untersuchungen.
- Eine Aufhebung dieses Teilbereichs ist nicht vorgesehen, da in Abstimmung mit dem Baurechtsamt in diesem Fall der Zulässigkeitsmaßstab nur schwer bestimmbar wäre.
- Um die vorgesehene Umnutzung der Wagner-Kliniken nicht zu verzögern, wird dieser Teilbereich daher ausgeklammert und zu einem späteren Zeitpunkt überplant.

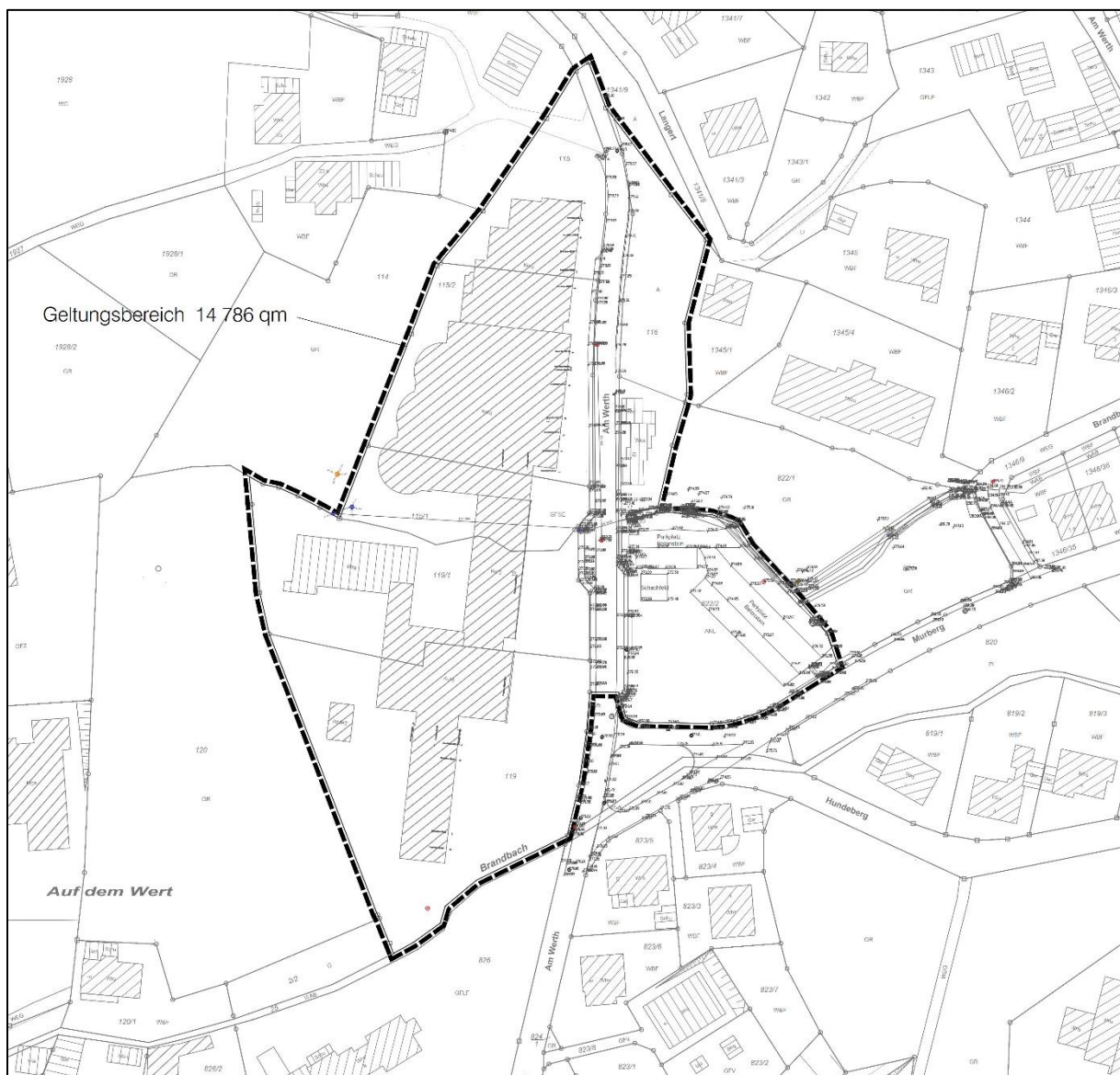


Abbildung 2: Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung



## 3.2 Geschichtliche Entwicklung

Die Wagner-Kurkliniken in Sasbachwalden wurden am 1. Januar 1963 eröffnet und waren bis zur Insolvenz im Jahr 1997 für mehrere Jahrzehnte ein wichtiger Kurbetrieb. Danach wurden verschiedene Versuche unternommen, eine neue Nutzung vorzusehen. So war von 2010 bis 2015 ein Senioren-Pflegeheim in den Gebäuden untergebracht.

Bis vor ein paar Jahren wurde ein Teil der Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung genutzt. Weitgehend steht der Gebäudekomplex jedoch seit mehreren Jahren leer.

## 3.3 Ausgangssituation

### 3.3.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Sasbachwalden, etwa 150 m östlich des Ortskerns mit Rathaus, Kirche, Kindergarten und Grundschule.



### 3.3.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet und auch die nähere Umgebung wird sehr stark durch den Gebäudekomplex der früheren Wagner-Kurkliniken geprägt. Seit dem Jahr 2015 stehen die früheren Wagner-Kurkliniken leer bzw. wurden nur noch sehr eingeschränkt zur Flüchtlingsunterbringung genutzt. Östlich der Straße ‚Am Werth‘ befindet sich der frühere Parkplatz der Wagner-Kurkliniken.

Nördlich, nordöstlich sowie südlich des Plangebietes schließt überwiegend Wohnbebauung an. Westlich des Plangebietes schließt eine innerörtliche, etwa 50 m breite Freifläche an. Im Anschluss an diese Freifläche befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirche, Kindergarten und Grundschule.

### 3.3.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

### 3.3.4 Eigentumsverhältnisse

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

### 3.3.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände steigt von etwa 267 m+NN im Südwesten auf etwa 285 m+NN im Nordosten an.

### 3.3.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Gemäß geologischer Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befindet sich das Plangebiet im Bereich von zwei verschiedenen geologischen Einheiten: Für den mittleren Bereich werden holozäne Abschwemmmassen angegeben, für den nördlichen und südlichen Bereich Oberkirch-Granit.

Die holozänen Abschwemmmassen bestehen hierbei aus Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen. Der Oberkirch-Granit besteht aus Biotitgranit, grobkörnig, hell- bis mittelgrau, verwittert rot, mit großen (bis 60 mm) Kalifeldspat-Einsprenglingen, Cordierit in grünlichen Butzen, z. T. sekundärer Muskovit.

#### Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

### 3.3.7 Gewässer

#### Oberflächengewässer

Der Langertbach quert das Plangebiet. Östlich der Straße ‚Am Werth‘ ist der Langertbach als offenes Gewässer ausgebildet. Ab der Straße verläuft der Bach verdolt unter den bestehenden Gebäuden bis unterhalb des Plangebietes. Für die bestehende Verdolung des Langertbaches konnte keine wasserrechtliche Zulassung gefunden werden. Verdolungen widersprechen den wasserrechtlichen Vorgaben der naturnahen Gewässerentwicklung und sind daher laut aktueller Rechtsprechung nicht mehr zulässig. Naturferne Gewässerabschnitte sind § 6 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so weit wie möglich in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Im Zusammenhang mit der Neubeabaeuung ist daher die Verdolung zu beseitigen und der Langertbach als offenes, naturnahes Gewässer zu führen. Für die Öffnung des Langertbaches wird eine ausreichende Fläche im Plangebiet zur Verfügung gestellt und festgesetzt. Zusätzlich ist für die Öffnung des Langertbaches ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dieses kann nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

Südlich des Plangebietes verläuft der Brandbach als offenes Gewässer.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind entlang der Gewässer Gewässerrandstreifen mit einer Breite von fünf Metern festgelegt. Innerhalb der Gewässerrandstreifen gelten folgende gesetzliche Vorgaben:

Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Diese gesetzlichen Vorgaben werden entlang der offenen Gewässerverläufe an Brandbach und Langertbach nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

#### Starkregen

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage, so dass grundsätzlich Hangwasser dem Plangebiet zufließen kann. Dieses Risiko wird von der Gemeinde jedoch aus den folgenden Gründen als sehr gering eingestuft:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Bebauung mit geregelten Entwässerungssystemen.
- Die Straße ‚Am Werth‘ sowie der Langertbach stellen bereits Barrieren dar, die anfallendes Oberflächenwasser ableiten.

### **3.3.8 Immissionsbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt.

### **3.3.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.3.10 Verkehrliche Erschließung**

Über die Straße ‚Am Werth‘ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.



### 3.3.11 Ver- und Entsorgung

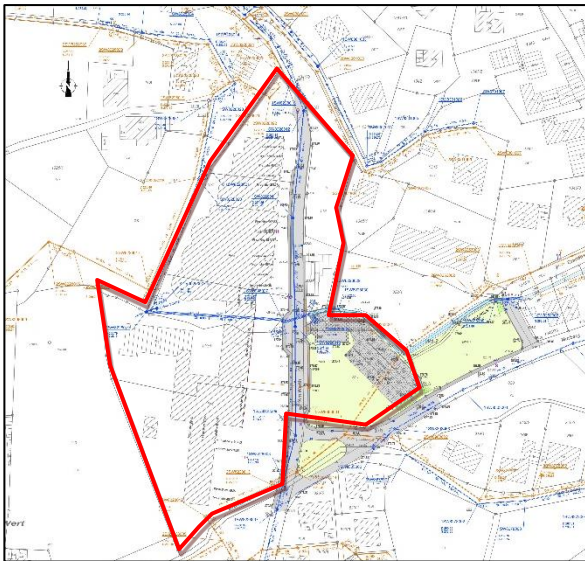


Abbildung 5: Bestandslageplan Kanalisation

Im Plangebiet und angrenzend liegen bereits mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierdurch ist das Plangebiet an das öffentliche Netz der Ver- und Entsorgung von Sasbachwalden angebunden.

Ein Schmutzwasserkanal quert das Plangebiet im Bereich des bestehenden Parkplatzes sowie entlang des Brandbaches im Süden.

Der Langerbach verläuft derzeit verdolt durch das Plangebiet.

Unmittelbar am Gebäude befindet sich eine kundeneigene Trafostation, welche bei größeren baulichen Veränderungen demontiert werden muss. Hierzu müssen die 20 kV-Zuleitungskabel zuvor ebenfalls demontiert werden. Bei einem Abbruch der Gebäude ist für eine neue Trafostation ein geeigneter Platz vorzusehen.

### 3.3.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

### 3.3.13 Natur | Landschaft | Umwelt

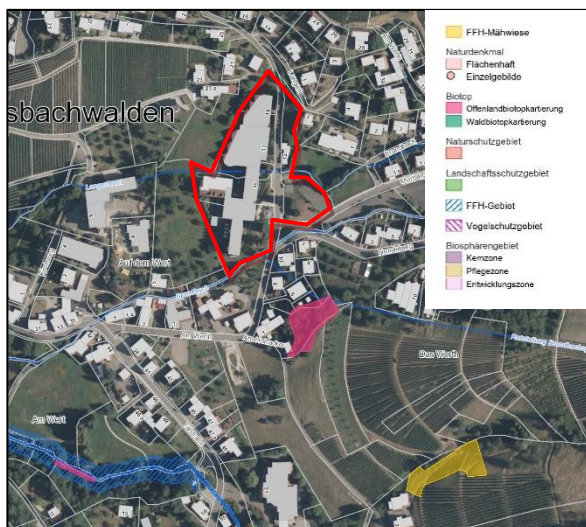


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 19.02.2020; eigene Darstellung

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

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt derzeit der im Jahr 1993 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bühnd“ in der Fassung der 1. Änderung von 1996. Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet zur „Ansiedlung von Kurklinikbetrieben, artverwandten Kureinrichtungen oder anderen der Gesundheit dienenden Einrichtungen“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ist sehr stark in verschiedene Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Höhen und Geschossigkeiten gegliedert. Zugelassen ist in verschiedenen Bereichen eine zwei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die maximalen Gebäudehöhen sind mit 7,20 m bis 21,80 m festgesetzt.

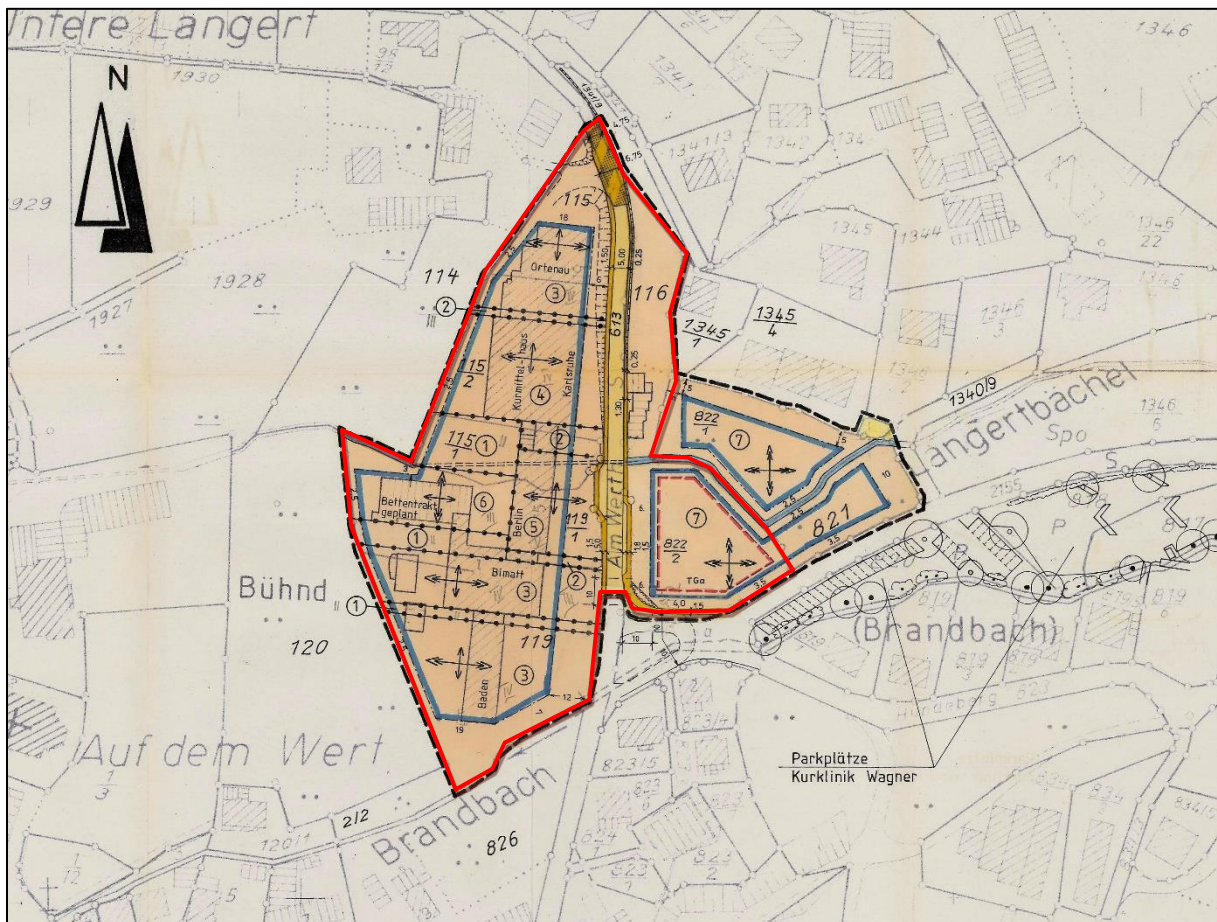


Abbildung 7: Bebauungsplan „Bühnd“ mit Eintragung des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes; Quelle: Gemeinde Sasbachwalden; eigene Darstellung

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans überlagert teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bühnd“ aus dem Jahr 1993. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“), wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bühnd“ durch diese Überlagerung nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung dieses Bebauungsplanes erfolgt jedoch nicht.



## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

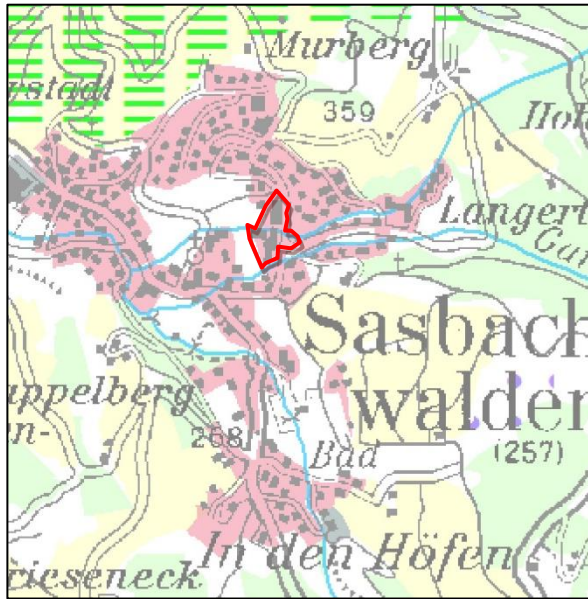


Abbildung 8: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche Bestand (Wohnen).

Es handelt sich beim Plangebiet um eine Brachfläche, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dies entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung (Regionalplan Südlicher Oberrhein, Plansatz 2.4.0.3).

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

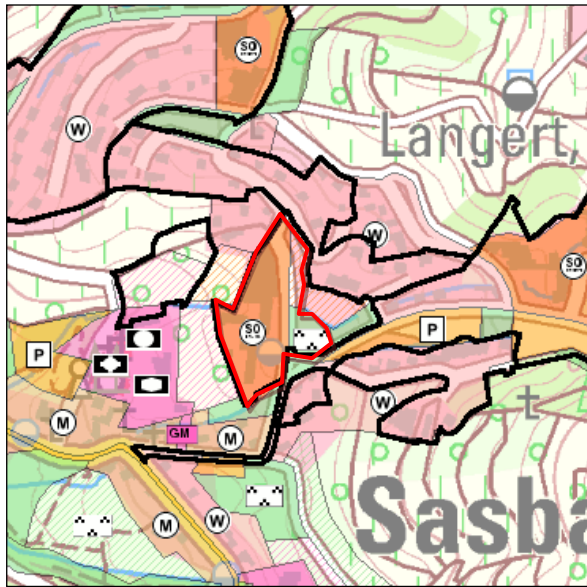


Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Eintragung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 19.02.2020; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich westlich der Straße ‚Am Werth‘ Sonderbaufläche, für den Bereich des bestehenden Parkplatzes Grünfläche und für den nordöstlichen Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet 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 durch Wohnbebauung, gemischt genutzte Bebauung sowie zentrale öffentliche Einrichtungen geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet "Gästebeherbergung", Sondergebiet "Dauerwohnen und Gästebeherbergung" sowie Sondergebiet "Hotel" ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Geltungsbereich bauliche Anlagen für folgende Nutzungen zu errichten:

- Beherbergungsbetriebe einschließlich der nach heutigen Standards üblichen Nutzungen wie beispielsweise SPA-Bereiche,
- Ferienwohnungen,
- Allgemeines Wohnen (Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen) sowie
- Gastronomie.

Zu diesem Zweck werden Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete festgesetzt.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

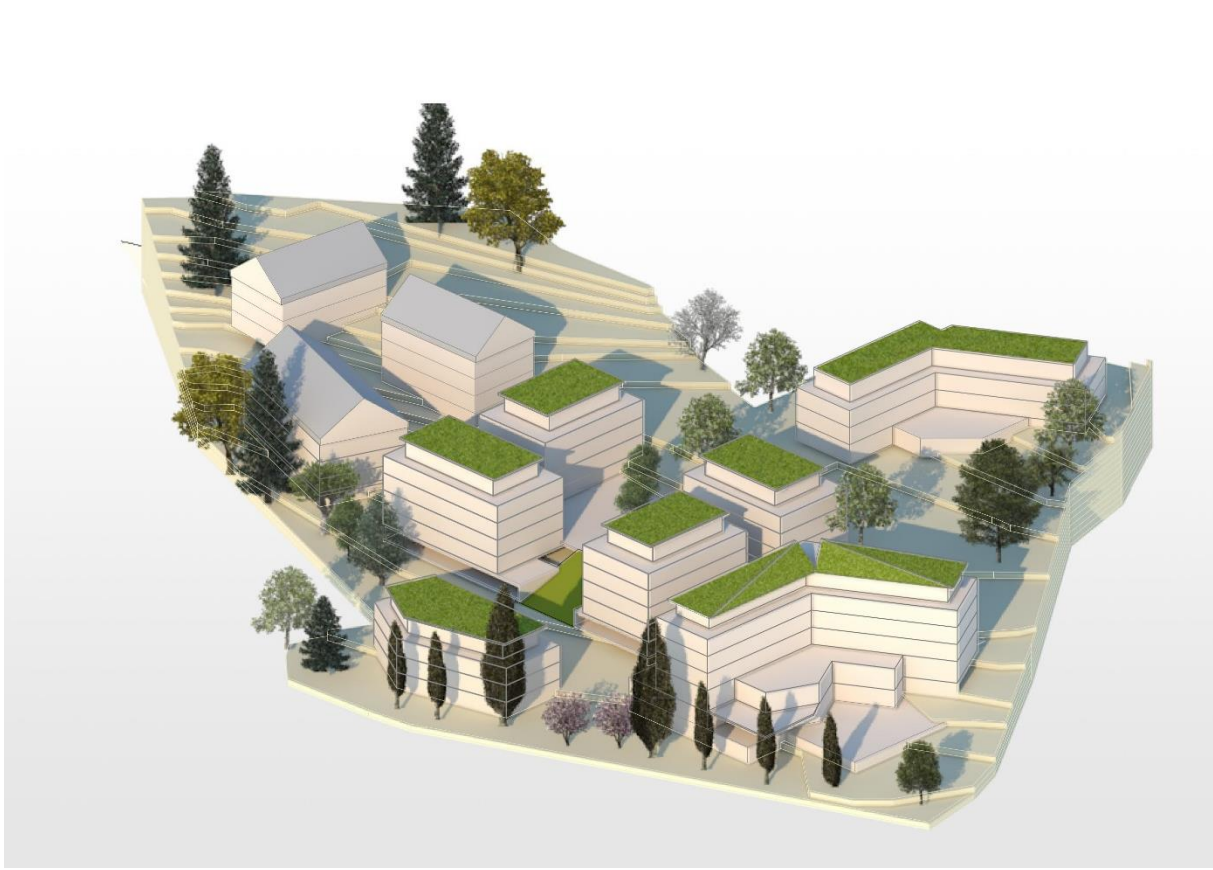


Abbildung 10: Bebauungskonzept; Quelle: C2 Architektur

Das Plangebiet ist bislang durch den sehr großen und langgestreckten Gebäudekomplex mit einer Länge von 170 m der früheren Wagner-Kliniken geprägt. Diese Strukturen sollen nunmehr aufgelöst und die Bebauung soll kleinteiliger ausgebildet werden. Vorgesehen ist im südlichen Teilbereich ein etwas größerer, abgewinkelter Gebäudekomplex für den Sonderbau des Hotels.

## **6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke nördlich des Langertbaches sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Art der baulichen Nutzung wird daher für die Baugrundstücke Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

##### Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Baugrundstücke im zentralen Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In diesem Bereich soll eine Mischung aus Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie weiterhin der Gästebeherbergung untergebracht werden. Aus diesem Grund wird die Zweckbestimmung als „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ normiert. Zugelassen werden im Sondergebiet Wohngebäude mit Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt sowie Unterkünfte zur Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis. Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet zugelassen, um das gastronomische Angebot zu ergänzen. Ferienwohnungen sind hierbei in mindestens 30 % und maximal 50 % der Wohnungen unterzubringen. Durch diese Vorgabe soll die Durchmischung des Sondergebietes erreicht werden.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG besteht ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht auch nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen. Das festgesetzte Sondergebiet dient indes auch der Gästebeherbergung. Diese Nutzung ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Der Begriff des Wohnens im Sinne von § 3 Abs. 1 BauNVO ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Bei der Gästebeherbergung fehlt es an einer Häuslichkeit, die auf Dauer angelegt ist.

Ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO wird nicht festgesetzt, da ein Gemisch von Nutzungen gewollt ist, in der das (Dauer-)Wohnen zwar überwiegt, dem Ferienwohnen jedoch ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommen soll. Es soll kein Wohngebiet

## Begründung

mit leichten Abstrichen, sondern eher eine Mischung Dauer-/Ferienwohnungen mit einem gewissen Übergewicht der Dauerwohnnutzung entstehen. Dieses Planungsziel lässt sich nicht mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets erreichen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes verfehlt das gemeindliche Planungsziel ebenso. Das Mischgebiet dient nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Kennzeichnend ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit. Es verstößt gegen die Zweckbestimmung des Mischgebietes, wenn - wie hier - wesentliche Teile der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 8 BauNVO bezeichneten Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Auch die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 Abs. 1 BauNVO, das der Erholung dient, scheidet aus. Denn mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Sondergebietes ist das Dauerwohnen nicht vereinbar.

### Sondergebiet „Gästebeherbergung“

Der östliche Teilbereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gästebeherbergung“ festgesetzt. In diesem Bereich ist ausschließlich die Errichtung von Ferienwohnungen vorgesehen. Zugelassen werden im Sondergebiet daher Unterkünfte zur Gästebeherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis. Darüber hinaus werden Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet zugelassen, um das gastronomische Angebot zu ergänzen. Zugelassen werden auch dem Betrieb zugeordnete Betriebswohnungen, um im Sondergebiet die entsprechende Betreuung der Ferienwohnungen gewährleisten zu können.

### Sondergebiet „Hotel“

Ziel der Gemeinde ist, im südlichen Plangebiet ein Hotel anzusiedeln. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden im Sondergebiet „Hotel“ hoteltypische Nutzungen sowie zeitgemäße Ergänzungsnutzungen (Restaurant, Tagungen, Seminare, Wellness etc.) zugelassen. Grundsätzlich sind im Sondergebiet daher nur die dem Hotel dienenden Nutzungen zulässig. Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und –leiter aber auch für sonstige Betriebsangehörige zulässig. Voraussetzung für eine Betriebswohnung ist das Vorliegen eines Zusammenhangs zum entsprechenden Betrieb. Dies ist klarstellend im Bebauungsplan festgesetzt.

## **6.1.2 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 im Plangebiet bei 0,6 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Die Orientierungswerte für Obergrenzen für Sondergebiete von 0,8 sind hierbei unterschritten. Zwar sind die Orientierungswerte für Obergrenzen in einem Allgemeinen Wohngebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Es handelt sich bei diesem Plangebiet jedoch um ein



Begründung

innerörtliches Wohngebiet. Aus diesem Grund ist die höhere Grundflächenzahl von 0,6 vertretbar. Der bereits bebaute westliche Bereich weist derzeit eine Inanspruchnahme der Hauptgebäude von etwa 0,4 auf. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Baugebietsfläche durch die Öffnung des Langertbaches reduziert wird. Unter Berücksichtigung der reduzierten Baugrundstücksfläche ergibt sich im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan folgende Ausnutzung:

	<u>Bebauungsplan „Bühnd“ (1993)</u>		<u>Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bühnd“ (2022)</u>	
<u>Nettobauland</u>		<u>13.000 qm</u>		<u>11.000 qm</u>
<u>GRZ/ Grundfläche</u>	<u>0,4</u>	<u>5.200 qm</u>	<u>0,6</u>	<u>6.600 qm</u>
<u>Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO</u>	<u>0,2</u>	<u>2.600 qm</u>	<u>0,2</u>	<u>2.200 qm</u>
<u>mögliche Gesamtversiegelung</u>	<u>0,6</u>	<u>7.800 qm</u>	<u>0,8</u>	<u>8.800 qm</u>

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann demnach eine Fläche von etwa 1.000 qm mehr bebaut bzw. versiegelt werden. Diese Erhöhung ist im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und Ausnutzung bestehender Infrastruktur vertretbar.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,6 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,8 (GRZ 0,6 + 0,2).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Die Überdeckung muss hierbei mindestens 30 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Errichtung von Tiefgaragen zu erleichtern.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich stark an der bestehenden Bebauung des Plangebiets. Die Hauptbaukörper weisen hierbei überwiegend vier Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss auf. Um weiterhin eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal vier festgesetzt.



## Begründung

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

### 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). Die Höhe baulicher Anlagen wird hierbei in Metern über Normalnull bestimmt. Hierdurch soll im ansteigenden Gelände eine eindeutige Höhenentwicklung vorgegeben werden.

Aufgenommen wird auch die Höhenentwicklung des Gebäudebestands. Diese weist Firsthöhen von 288,3 m+NN im Süden und 290,47 m+NN im Norden auf. Zu berücksichtigen ist, dass der Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bühnd“ mit der Bestandsbebauung noch nicht vollständig ausgeschöpft ist und durchaus in Teilbereichen 3 m höher sein kann. Aus diesem Grund wird für die neue Bebauung eine Höhe festgesetzt, die sich am Bestand sowie an der bislang zulässigen Höhe orientiert und stellt demnach einen Mittelwert zwischen tatsächlichem und zulässigem Bestand dar.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine-die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich eine maximal mögliche Geschossflächenzahl von 2,4. Mit dieser Festsetzung wird eine für das Plangebiet angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung angegeben. Hierbei wird für Sondergebiete eine Geschossflächenzahl von 2,4, für Allgemeine Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 1,2 angegeben.

Hierbei handelt es sich um Orientierungswerte für Obergrenzen. Eine Verpflichtung zur Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl besteht nicht. Überprüft wird allerdings im Bebauungsplan, ob durch die vorgenommene Festsetzung der Geschossflächenzahl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.

Ziel der Planung ist insbesondere die Entwicklung eines innerörtlichen Quartiers aus Wohnen, Ferienwohnen und Hotel mit entsprechender Verdichtung. Grundlage für die Bebauung ist der Entwurf aus den Abstimmungen mit dem Vorhabenträger. Dieser Entwurf zeichnet sich durch ein gutes Zusammenspiel zwischen einer dichteren Bebauung und den umgebenden Freiräumen aus. Aus diesem Grund ist Ziel, die Bebauung mit der dort vorgesehenen Dichte realisieren zu können.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Kontext mit dem südlich angrenzenden Sondergebiet entwickelt. Aus diesem Grund ist die durchgehende Geschossflächenzahl von 2,4 gerechtfertigt. Darüber hinaus handelt es sich um ein innerörtliches Quartier, das bereits durch eine hohe bauliche Dichte geprägt ist. Im Sinne des Flächensparens, der Nachverdichtung und der Verkehrsvermeidung wird daher eine hohe Dichte grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll und wünschenswert erachtet. Die entwickelte hochbauliche Lösung zur Nachverdichtung schafft darüber hinaus zusätzlichen nachfragegerechten Wohnraum, der in Sasbachwalden dringend benötigt wird.

Die Öffnung des Langertbachs mit gewässerbegleitender Grünfläche bildet zudem eine grüne Achse im Quartier. Hierdurch können ausreichend große Abstände zwischen den

geplanten Wohngebäuden geschaffen werden, ohne die Besonnung, Belichtung und Belüftung zu beeinträchtigen. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auch die der betroffenen Nachbarschaft, wurde im Rahmen der Planung und bei der Festlegung der Abstände und Gebäudehöhen in besonderem Maße berücksichtigt. Die erforderlichen Abstandsflächen können durchgehend eingehalten werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn auf dem Grundstück werden umfangreiche Freiräume geschaffen, womit die Verdichtung auf dem Baugrundstück durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Zudem übernehmen die festgesetzte Dachbegrünung bei Flachdächern und die Baumneupflanzungen ökologische Funktionen, verbessern den Wasserhaushalt und das Mikroklima.

### **6.1.3 Bauweise**

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Der bestehende Gebäudekomplex weist derzeit eine Länge von etwa 170 m auf. Diese Gebäudelänge ist für die Neubebauung nicht mehr vorgesehen. Im südlichen Bereich ist für das Hotel sowie die Ferienwohnungen eine Gebäudelänge von etwa 60 m geplant. Die übrigen Bereiche sollen mit einer kleinteiligeren Bebauung mit maximal 35 m versehen werden.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt und die maximal zulässige Gebäudelänge verändert. Grundsätzlich wird hierbei wie in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Vergleich zur offenen Bauweise wird lediglich die zulässige Gebäudelänge angepasst. Diese beträgt im Bereich des Hotels maximal 60 m, im übrigen Bereich maximal 35 m. Hiervon unabhängig ist im Plangebiet die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und auch Hausgruppen (Reihenhäusern) möglich.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Ein Teilbereich des Sondergebietes „Hotel“ befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Brandbaches. In diesem Bereich befindet sich die Zufahrt, die in der Lage erhalten bleiben soll. Von Seiten des Landratsamtes wurde in der Besprechung vom signalisiert, dass die Zufahrt in diesem Fall ggf. im Gewässerrandstreifen erhalten bleiben kann. Aus diesem Grund wird diese Fläche ebenfalls in die Baugebietsfläche einbezogen und nicht als private Grünfläche festgesetzt.

### **6.1.5 Tiefe der Abstandsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe beträgt. Die festgesetzte Tiefe der Abstandsflächen entspricht demnach der von Kerngebieten, Dorfgebieten oder besonderen Wohngebieten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die flächensparende Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zu ermöglichen, ohne dass Konflikte bei den Abstandsflächen auftreten. Durch die Festsetzung der Tiefe der

Abstandsflächen ist auch weiterhin eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der Wohngebäude gegeben.

### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO werden grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Mit dieser Vorgabe soll eine angemessene Nutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

## **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits an die Straße ‚Am Werth‘ angeschlossen. An den öffentlichen Straßen werden keine Änderungen vorgenommen. Der Ortskern sowie die öffentlichen Einrichtungen Kurhaus und Schwimmbad befinden sich in einer Entfernung von maximal etwa 500 m und sind allesamt fußläufig erreichbar.

Östlich der Straße „Am Werth“ wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ ausgewiesen. In diesem Bereich sollen für das Plangebiet erforderliche Parkplätze untergebracht werden. Möglich ist auf dieser Parkfläche hierbei auch die Errichtung von Carports oder Garagen.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet wird bereits über die Straße ‚Am Werth‘ mit Strom versorgt. Das Überlandwerk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sind in diesem Gebiet verkabelt.

### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist auch für die Neubebauung ausreichend. Die Versorgungsleitungen wurden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt bereits im Trennsystem. Der Abwasseranfall aus dem Plangebiet kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus geotechnischer bzw. topographischer Sicht nicht zu empfehlen.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“, Sondergebiet „Hotel“ und „Sondergebiet: Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ nicht erforderlich.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in Brandbach und Langerbach vorgesehen. Die Einleitbedingungen werden im erforderlichen Wasserrechtsverfahren (Generalentwässerungsplan) festgelegt

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits mit Telekommunikationslinien versorgt. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

#### **6.3.5 Private Flächen**

Die Trasse der bestehenden Schmutzwasserleitung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Diese Leitung befindet sich innerhalb des Gewässerrandstreifens, in dem bauliche Anlagen, auch unterirdisch, gesetzlich ausgeschlossen sind. Da es sich jedoch um eine bestehende unterirdische Leitung handelt, kann diese bestehen bleiben und wird über ein Leitungsrecht gesichert. Zu berücksichtigen ist, dass das Leitungsrecht noch grundbuchrechtlich gesichert werden muss.

#### **6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet mit bestehender unterirdischer Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen. Es entsteht somit kein unverhältnismäßiger Mehraufwand gegenüber einer oberirdischen Verlegung.

### **6.4 Grünkonzept**

#### **6.4.1 Grünkonzept**

Das Plangebiet wird durch den Langertbach gequert. Dieser ist derzeit noch abschnittsweise verdolt. Vorgesehen ist, entlang des geöffneten Langertbaches eine zentrale Grünfläche auszubilden.

#### **6.4.2 Grünflächen**

##### Gewässerrandstreifen

Die entlang Brandbach und Langertbach bestehenden gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich wird die Fläche entlang des Langerbaches als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Östlich der Straße ‚Am Werth‘ wird die Böschungfläche als private Grünfläche festgesetzt.

#### **6.4.3 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### **6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

##### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt und auf 20 m<sup>2</sup> je Gebäude beschränkt. In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerung ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

##### Versiegelung

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

Als versickerungsfähiger Auf- bzw. Oberbau wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

##### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED- Leuchten, zu verwenden sind. Außerdem sollen nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse verwendet werden. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

#### **6.4.5 Anpflanzfestsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

##### Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbinding. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Bäume die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist, eine zu starke Verschattung im Plangebiet sowie der Dachflächen zu vermeiden.

#### **6.4.6 Wasserflächen**

Das im Plangebiet bestehende Fließgewässer Langerbach sowie der Brandbach im Süden des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

### **6.5 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Bebauung mit dem langgezogenen Gebäudekomplex keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Sasbachwalden. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt geleistet werden.

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

### **6.6 Umweltbelange**

#### **6.6.1 Vorgaben**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



## **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell zu einem großen Teil bebaut und versiegelt.

## **6.6.3 Mensch**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Brachfläche aktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die neue Gebäudehöhe im Plangebiet orientiert sich an der aktuell bestehenden Bebauung.

## **6.6.4 Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Durch die teilweise Umnutzung des Plangebiets erfolgt keine Verschlechterung der Bodenfunktionen. Durch die Öffnung des Langertbaches erfolgt dagegen eine deutliche Verbesserung, auch hinsichtlich der Funktion der Grundwasserneubildung.

## **6.6.5 Tiere und Pflanzen**

Durch die Umnutzung des Plangebietes mit Öffnung des Langertbaches werden Verbesserungen für Tiere und Pflanzen erreicht.

## **6.6.6 Klima und Luft**

Das Plangebiet hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

## **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

## **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion in Sasbachwalden. Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

## **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand werden nicht hervorgerufen. Vielmehr erfolgt eine Verbesserung durch die Öffnung des Langertbaches.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zur Gestaltung der Dächer von Gebäuden getroffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist, die Dachlandschaft von Sasbachwalden aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund werden im Plangebiet in Teilbereichen Satteldächer bzw. geneigte Dächer zugelassen. Die

Dachneigungen variieren hierbei, um das anvisierte Baukonzept umzusetzen. In Teilbereichen werden auch Flachdächer zugelassen.

Als Dacheindeckung sind für Eindeckungen auf Dächern, Dachaufbauten und Dachgauben rotbraune, naturrote oder anthrazitfarbene, nicht glänzendes Ziegel- oder Betonmaterial zulässig. Glänzende Dacheindeckung wird ausgeschlossen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Für Flachdächer wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung aufgenommen.

### **6.7.2 Werbeanlagen**

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO wird vorgeschrieben, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig sind. Mit dieser Vorschrift soll gebietsfremde Werbung vermieden werden.

### **6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

#### Einfriedungen

Aus ortsgestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO für Einfriedungen Vorschriften erlassen. So wird vorgegeben, dass Einfriedungen als Holzlattenzäune, Natursteinmauern oder heimische Hecken auszuführen sind. Mit dieser Vorgabe soll ein angemessenes Erscheinungsbild erreicht werden. Einfriedungen und auch Stützmauern sind hierbei mindestens 0,75 m von öffentlichen Straßen oder Plätzen abzurücken. Ziel dieser Vorschrift ist, dass der Straßenraum nicht durch Einfriedungen und Stützmauern optisch verschmälert wird.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,9 m, im Bereich von Straßeneinmündungen auf 0,6 m beschränkt. Gemessen wird hierbei am Straßenrand der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen.

Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Bereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Auch soll das Entstehen von Angsträumen verhindert werden.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden weitere Einfriedungen zugelassen. Dort sind Hecken oder Holzlattenzäune, Drahtzäune, schmiedeeiserne Zäune mit Heckenhinterpflanzung sowie Sichtschutzzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Mit dieser Vorschrift wird die Zulässigkeit an den sonstigen Grundstücksgrenzen erhöht, um weitere Baufreiheiten zu schaffen.

Als ortsuntypisch ausgeschlossen wird im gesamten Plangebiet die Verwendung von Stacheldraht.

#### **6.7.4 Anzahl der Stellplätze**

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar handelt es sich um ein innerörtliches Gebiet, der öffentliche Personennahverkehr ist in Sasbachwalden jedoch nur durch Busverbindungen gewährleistet. Daher ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum davon auszugehen, dass bei den größeren Wohnungen pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

### **6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

#### **6.8.1 Gewässerrandstreifen**

Die entlang Brandbach und Langertbach bestehenden gesetzlichen Vorgaben zum Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen demnach verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- 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,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Im Gewässerrandstreifen entlang des Brandbaches befindet sich bereits eine Zufahrt. Aufgrund der topographischen Situation ist die Erhaltung dieser Zufahrt erforderlich.

#### **6.8.2 Überschwemmungsgebiete gemäß § 65 WG**

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Hochwassergefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegt somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. In Überschwemmungsgebieten ist die Rechtsvorschrift für Anlagen wassergefährdender Stoffe einzuhalten:

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten,
- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten,
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Bei der Bebauung dieser Fläche wird unter Umständen ein Retentionsvolumenausgleich notwendig. Dies ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **6.8.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Das Plangebiet wird nach der derzeitigen Kenntnis auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) teilweise überflutet. Diese HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Zusätzlich wird die betroffene Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1

BauGB gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Zu den baulichen Sicherungsmaßnahmen gehört insbesondere, dass

1. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
2. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
3. bestehende Heizölverbraucheranlagen – soweit wirtschaftlich vertretbar – bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
4. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die bisher festgesetzte Nutzung als Kurklinik wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgegeben.

### **7.2 Verkehr**

Durch die Umsetzung der Planung wird das Verkehrsaufkommen in der Straße ‚Am Werth‘ erhöht. Die Straße ist für die Aufnahme von weiterem Verkehrsaufkommen jedoch ausreichend ausgebaut.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Sasbachwalden angeschlossen. Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet weiterhin ausreichend.

#### **7.3.2 Trinkwasser**

Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz besteht bereits. Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend.

#### **7.3.3 Elektrizität**

Die Syna/E-Werk Mittelbaden wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt bereits über Erdkabel.

### **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Durch die Umnutzung der ehemaligen Wagner-Kliniken ergeben sich keine Verschlechterungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Mit der Öffnung des Langertbaches ergibt sich teilweise vielmehr eine Verbesserung.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

### 8.2 Entschädigungen

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

### 8.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch öffentliche Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Für die Öffnung des Langerbaches ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

### 8.4 Sonstige vertragliche Regelungen

Mit dem Vorhabenträger wird ein Vertrag zur Entwicklung des Plangebietes geschlossen.

### 8.5 Kosten und Finanzierung

Für die Umnutzung fallen für die Gemeinde keine Erschließungskosten an. Die Kosten für die Entwicklung des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger getragen.

### 8.6 Planungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan ist durch die Verwaltungsgemeinschaft Achern im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies sollte unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>14.791 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen	etwa	1.608 m <sup>2</sup>
Grünflächen	etwa	2.105 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	etwa	246 m <sup>2</sup>
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>10.832 m<sup>2</sup></b>

Sasbachwalden, .....

.....

Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 18.01.2022 Kr-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser