

Stand: 31.01.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung

---



**Gemeinde Sasbachwalden**  
**ORTENAUKREIS**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Grüner Baum“**

### **Begründung mit Umweltbericht**

---

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>3</b>
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Art des Bebauungsplanes	3
1.4	Verfahren	3
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.7	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	7
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>11</b>
2.	PLANUNGSKONZEPT	11
2.1	Städtebauliches Konzept	11
2.2	Planungsalternativen (Standort, Konzept)	11
3.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Verkehr	13
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.6	Grünkonzept	14
4.	BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN	15
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
4.2	Werbeanlagen	16
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	16
4.4	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	17
5.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
5.1	Anbaubeschränkung	17
5.2	Handlungshinweise Artenschutz	17
5.3	Hinweise zur Bauausführung	17
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
6.1	Ausgeübte Nutzungen	18
6.2	Verkehr	18
6.3	Ver- und Entsorgung	18
6.4	Entschädigungen	18
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	18
7.1	Bodenordnung	18
7.2	Erschließung	18
7.3	Sonstige vertragliche Regelungen	18
8.	STATISTIK UND VERFAHREN	18
8.1	Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte	18
8.2	Aufstellungsverfahren	19

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SASBACHWALDEN; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: BEBAUUNGSPLAN „BRANDMATT-NORD“ (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SASBACHWALDEN; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, ABFRAGE VOM 25.11.2022; EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 5: LAGEPLAN MIT GEPLANTEN ERWEITERUNGEN; QUELLE: ZINK INGENIEURE	11

## **Teil A Einleitung**

### **1. Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Der Berggasthof „Grüner Baum“ liegt auf etwa 720 m Höhe oberhalb der Gemeinde Sasbachwalden im Ortsteil Brandmatt.

Die Gemeinde Sasbachwalden mit ihrer Umgebung ist sehr stark durch Fremdenverkehr geprägt. Die Region ist verkehrstechnisch gut erschlossen und bietet zahlreiche attraktive Ziele für Aktivitäten und Ausflüge jeglicher Art. Dies belegen auch die hohen und stetig steigenden Übernachtungszahlen in der Ferienregion Sasbachwalden.

Um den steigenden Ansprüchen der Gastronomie und Übernachtungsgäste gerecht zu werden und auf die Veränderungen im Freizeitverhalten der Gäste zu reagieren, sind Erweiterungen des Betriebs geplant. Zur Sicherung des Standortes und der hohen Qualität sind in den nächsten Jahren einige Veränderungen und Ergänzungen des Übernachtungsangebotes und der Dienstleistungen erforderlich. Zusätzlich besteht ein großer Bedarf an Häusern mit mehreren Betten.

Südlich des bestehenden Gebäudes ist eine Erweiterung des Bettenhauses geplant. Für die Erweiterungsfläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Um den Eigentümern aber auch der Gemeinde für die nächsten Jahre eine Perspektive zu eröffnen und hierfür Planungssicherheit zu schaffen, soll für das Plangebiet „Grüner Baum“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Darüber hinaus soll die touristische Infrastruktur in der Gemeinde Sasbachwalden gestärkt werden.

#### **1.3 Art des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### **1.4 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,3 ha (3.229 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden und Osten durch die Landesstraße 86,
- im Süden durch Wiesenflächen,
- im Westen durch den Weg zwischen Landesstraße 86 und Am Glöckelshof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 1148, 1148/2, 1148/3, 1149 und 1150/2 der Gemarkung Sasbachwalden.

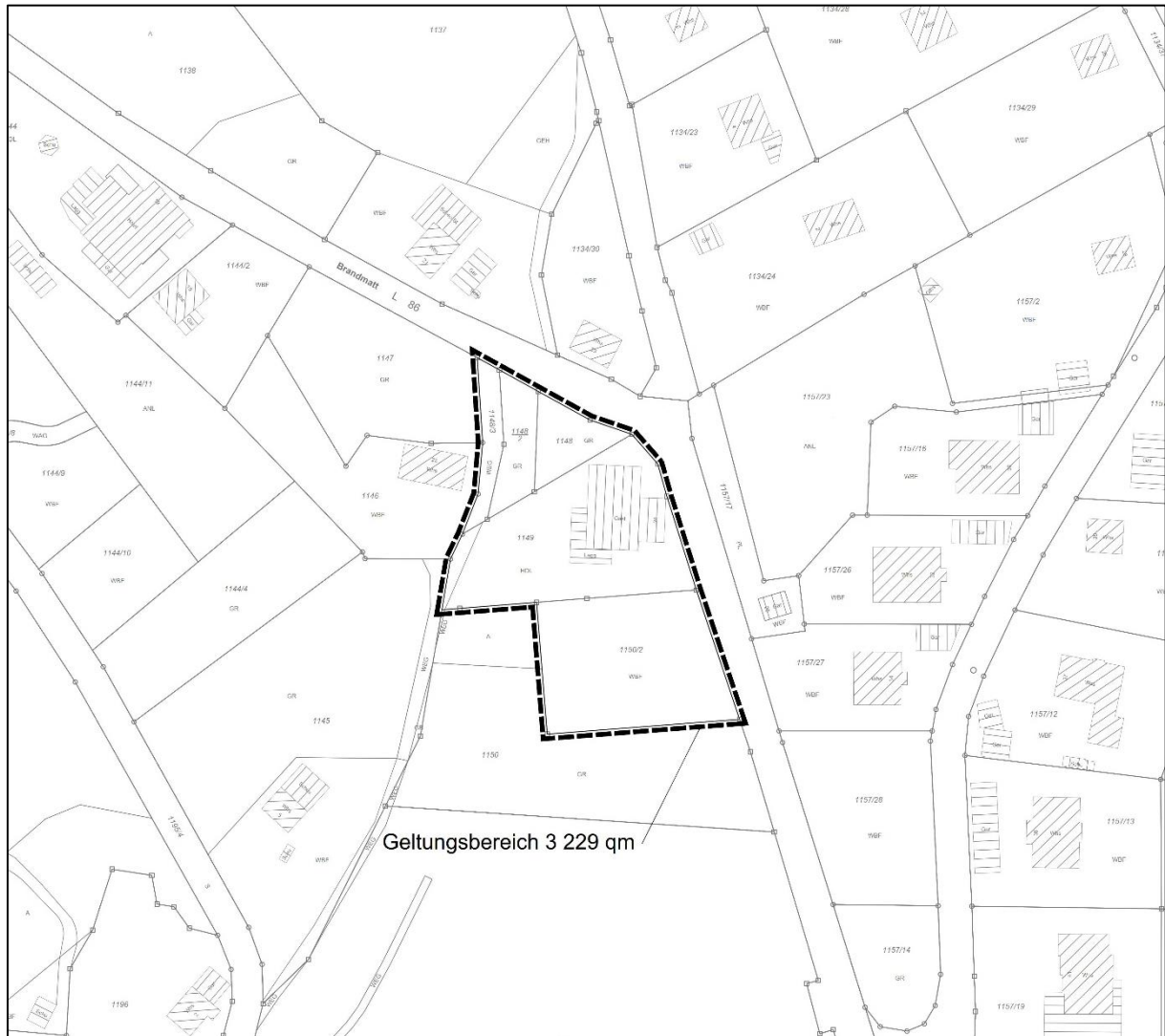


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.6.1 Raumordnung und Landesplanung

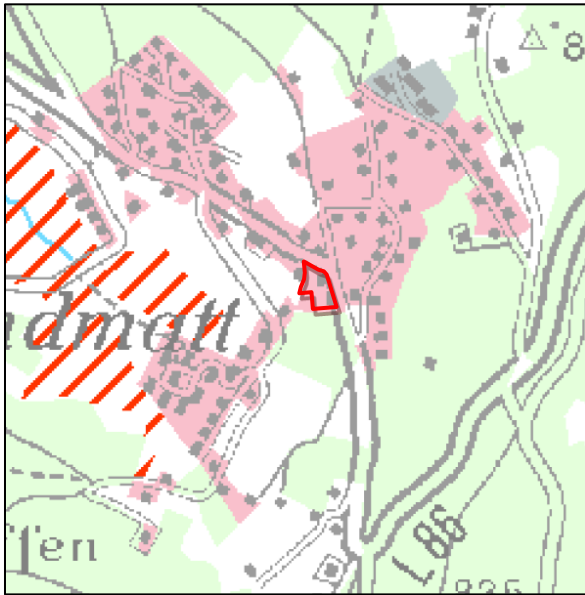


Abbildung 2: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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

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

Die Gemeinde Sasbachwalden ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Sasbachwalden als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Die Gemeinde Sasbachwalden befindet sich abseits von Entwicklungsachsen.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Gemäß Plansatz 1.2.3 (2) des Regionalplanes sollen ländliche Räume als Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung entwickelt werden. Hierbei soll auch ihre Funktion für Tourismus gestärkt werden.

Diesem regionalplanerischen Grundsatz entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes, da mit der Erweiterung des bestehenden Gasthauses der Tourismus in der Gemeinde Sasbachwalden gestärkt werden soll. Bei einer Anzahl von insgesamt 30 zusätzlichen Zimmern (etwa 60 Betten) für Gäste und Personal bestehen von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg keine raumordnerischen Bedenken. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 1.6.2 Flächennutzungsplan

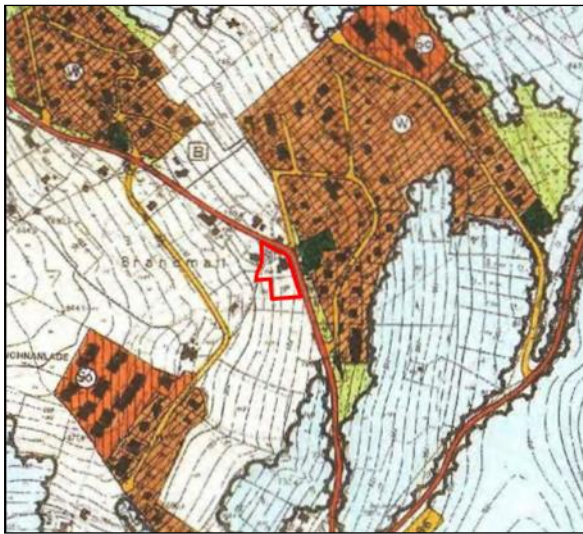


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Gemeinde Sasbachwalden; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich, auch für den Bestand, landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

## 1.6.3 Bebauungspläne (angrenzende)

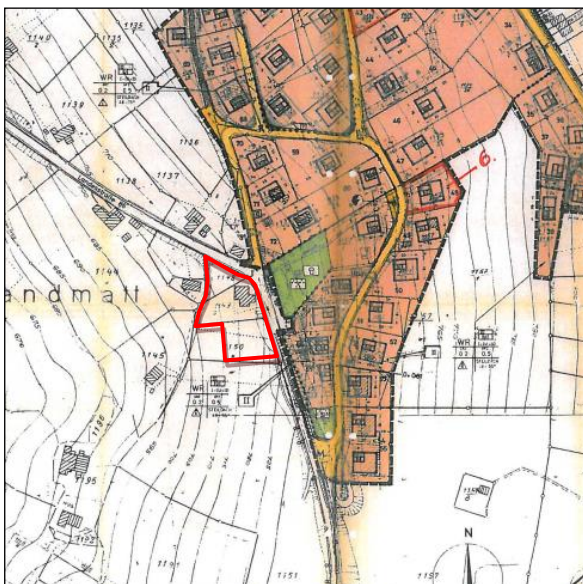


Abbildung 4: Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“ (Auszug); Quelle: Gemeinde Sasbachwalden; eigene Darstellung

Östlich des Plangebietes befindet sich der seit dem Jahr 1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“. Zwangspunkte für das Plangebiet ergeben sich durch diesen Bebauungsplan nicht.

## 1.6.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bereich des Bestandsgebäudes im nördlichen Planbereich ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, das südliche Grundstück Flst.-Nr. 1150/2 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.



## 1.7 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

### 1.7.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in Sasbachwalden im Ortsteil Brandmatt, etwa auf halber Strecke zwischen dem Ortskern und der Schwarzwaldhochstraße.

### 1.7.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Im Planbereich befindet sich das Gasthaus „Grüner Baum“. Dieses besteht aktuell aus einem Restaurant mit drei Gasträumen und einem Wintergarten bzw. einer Terrasse mit insgesamt etwa 120 Sitzplätzen. Zusätzlich gibt es im Gasthaus acht Gästezimmer mit 16 Betten. Weiterhin befindet sich in dem Dachgeschoss eine Wohnung.

Südlich des Gasthauses befindet sich der mit dem Straßenbau 1948 angelegte und terrassierte Garten des Gasthauses. Der Gästeparkplatz befindet sich östlich des Gasthauses, direkt an der Landesstraße 86.

Nördlich, östlich und südwestlich befindet sich Wohnbebauung des Ortsteils Brandmatt. Die Schwarzwaldperle als weiteres Gasthaus liegt etwa 100 m westlich des Planbereichs. Etwa

25 m südlich des Planbereichs beginnen Waldflächen. Zum Wald ist mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten.

### 1.7.3 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

### 1.7.4 Schutzgebiete

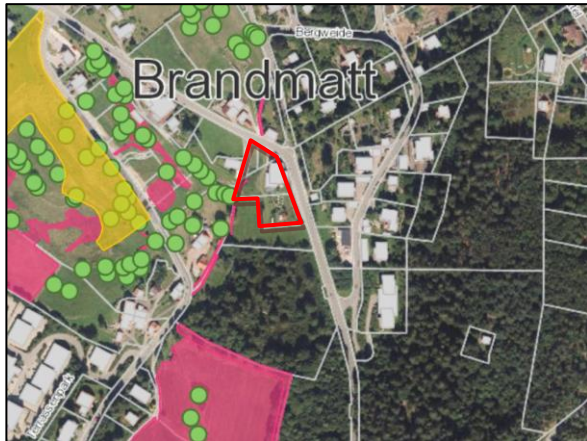


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, Abfrage vom 25.11.2022; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Trockenmauern I - Gewann Brandmatt O Sasbachwalden“

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine als Biotop geschützte Trockenmauer.

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

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Biotopverbundes. Ein Wildtierkorridor ist nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 1.7.5 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den geplanten Eingriff können ausgeschlossen werden.

### 1.7.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

### 1.7.7 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

### 1.7.8 Starkregen

Das Plangebiet liegt unterhalb der Landesstraße 86a. Der Gemeinde und dem Eigentümer liegen keine Informationen über Fließwege bei Starkregenereignissen im Plangebiet vor.

### 1.7.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.



### **1.7.10 Verkehrliche Erschließung**

Die Landesstraße L86 verläuft direkt am Plangebiet vorbei. Über diese überörtliche Straße ist der Planbereich an das Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im anbaufreien Verknüpfungsbereich der festgelegten Ortsdurchfahrt. Im Straßengesetz Baden-Württemberg ist in diesem Fall ein Abstand von 20 m bei der Errichtung von Hochbauten vorgesehen. Das Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger hat signalisiert, dass für Gebäude ein geringerer Abstand zugelassen werden kann, da das bestehende Hauptgebäude bereits sehr nahe an der Landesstraße steht.

Die Bushaltestelle „Sasbachwalden Brandmatt“ befindet sich direkt nördlich bzw. östlich des Plangebietes.

Westlich des Plangebietes verläuft eine Wegeverbindung von der Landesstraße zur Straße „Am Glöckelshof“. Hierbei handelt es sich auch um einen öffentlich zugänglichen Wanderweg.

### **1.7.11 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Sasbachwalden angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung der öffentlichen Ver- und Entsorgung nicht erforderlich ist. Abstimmungen hierzu erfolgen im Bebauungsplan-Verfahren.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen innerhalb der Wegeverbindung verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese sind über ein Leitungsrecht zu sichern.

### **1.7.12 Bodenverhältnisse, Altlasten**

Gemäß der Kartierung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau befindet sich das Plangebiet im Omerskopf-Gneis-Komplex.

Altstandorte oder Altablagerungen sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

### **1.7.13 Kampfmittel**

Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

### **1.7.14 Denkmale**

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### **1.7.15 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **1.7.16 Emissionen, Immissionen**

Direkt nördlich bzw. östlich des Planbereichs verläuft die Landesstraße L86 von Achern zur Schwarzwaldhochstraße.

Gemäß der Zählung der Straßenverkehrszentrale beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) etwa 1.000 Fahrzeuge. Auf der Grundlage dieser durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke wurde eine vereinfachte Abschätzung der Beurteilungspegel vorgenommen ([Online-Lärm-Rechner \(vcd.org\)](https://www.vcd.org)). An den Baugrenzen werden demnach die

Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete unterschritten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

#### **1.7.17 Topographie**

Der Planbereich befindet sich am Westhang des Schwarzwaldes und das Gelände steigt nach Osten an. Das Gelände liegt auf einer Höhe etwa zwischen 710 - 725 m+NN.

## Teil B Planungsbericht

### 2. Planungskonzept

#### 2.1 Städtebauliches Konzept



Vorgesehen ist, südlich des bestehenden Gasthauses ein Bettenhaus zu errichten. Hierdurch soll die Kapazität für Übernachtungsgäste deutlich erhöht werden.

Westlich des Gasthauses können die zusätzlichen Parkplätze errichtet werden.

Abbildung 7: Lageplan mit geplanten Erweiterungen;  
Quelle: Zink Ingenieure

#### 2.2 Planungsalternativen (Standort, Konzept)

Es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Gasthauses. Hierdurch ist kein alternativer Standort möglich. Innerhalb des Plangebiets wäre noch eine Erweiterung des Gebäudes nach Westen zu überlegen. Allerdings besteht dort nur eine sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeit. Darüber hinaus wird hierdurch die eigene Aussichts- und Lage des Gasthauses beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die Erweiterung nach Süden die einzig denkbare Alternative.

### 3. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Zulässig sind hierbei die für die Fremdenbeherbergung typischen Nutzungen sowie zeitgemäße Ergänzungsnutzungen (Tagungen, Seminare, Wellness etc.).

Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und –leiter aber auch für sonstige Betriebsangehörige zulässig. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere im Gastgewerbe die Gewinnung von Fachkräften Schwierigkeiten bereitet. Hinzu kommt die Lage des Plangebietes außerhalb von Sasbachwalden. Aus diesem Grund sollten im Plangebiet auch für Fachkräfte Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Raumordnerisch vertretbar ist eine Erweiterung des Gasthauses um 30 Zimmer (etwa 60 Betten) für die Fremdenbeherbergung sowie Mitarbeiter. Im Bestand weist das Plangebiet

bereits 20 Betten auf; hierbei ist auch die Betriebswohnung enthalten. Daher wird die Zahl der Betten im gesamten Plangebiet auf 80 Betten beschränkt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Mit Hauptgebäuden ist bislang eine Fläche von etwa 350 m<sup>2</sup> bebaut. Die Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt daher bisher etwa 0,1. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht eine Grundfläche von etwa 1.300 m<sup>2</sup>, diese soll aber nicht gänzlich ausgeschöpft werden können.

Um dem Betrieb ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten an die Hand zu geben, wird die Grundflächenzahl daher mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch besteht eine ausreichend große Erweiterungsmöglichkeit für das Gasthaus.

Aktuell ist im Plangebiet eine Fläche von etwa 1.100 m<sup>2</sup> mit Haupt- und Nebenanlagen versiegelt. Für die Erweiterungen des Gasthauses sind weitere bauliche Anlagen, insbesondere Stellplätze, erforderlich. Auf diesem Grund wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,3 überschritten werden darf. Hierdurch wird eine für das Sondergebiet angemessene Ausnutzung erreicht.

#### **3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht dem vorgesehenen Dichteansatz für das Plangebiet, wobei die gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen der Geschossflächenzahl von 2,4 für Sondergebiete deutlich unterschritten wird. Aufgrund der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ ist jedoch neben der baulichen Nutzung auch eine angemessene Nutzung von Freiflächen erforderlich. Aus diesem Grund wird davon abgesehen, den möglichen Rahmen gänzlich auszuschöpfen. Rechnerisch ist aufgrund der festgesetzten Geschossflächenzahl eine Bebauung mit vier Vollgeschossen möglich.

#### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist hierbei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Als Maßstab für die Höhe baulicher Anlagen wird der Gebäudebestand aufgenommen. Diese Höhe wird auch für die Erweiterungsfläche vorgegeben.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Das bedeutet, dass im vorliegenden Plangebiet das gesamte Baufenster ausgeschöpft werden könnte. Vorgegeben werden soll jedoch eine kleinteilige Bebauung im Plangebiet, da ein Gebäudekomplex mit 50 m Länge das Ortsbild in diesem Bereich beeinträchtigen würde. 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 und auf 35 m beschränkt.



Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster weist eine Größe von etwa 1.300 m<sup>2</sup> auf. In dieser Fläche kann die Hauptnutzung mit der maximal zulässigen Grundfläche von etwa 950 m<sup>2</sup> untergebracht werden.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster hält hierbei den gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebenen Abstand zwischen Gebäuden und Wäldern ein. Weitere Maßnahmen zur Sicherung dieses Waldabstands sind demnach nicht erforderlich.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Wichtig ist hierbei, das von der Topographie schwierig zu bebauende Grundstück nicht übermäßig einzuschränken. Die flächenmäßige Inanspruchnahme wird bereits durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt, so dass keine darüberhinausgehende Regelung für die genannten Anlagen erforderlich ist.

### **3.4 Verkehr**

#### **3.4.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet ist bereits an die Landesstraße L 86 angeschlossen.

#### **3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Brandmatt“. Von dort verkehrt etwa im Stundentakt ein Linienbus in Richtung Achern bzw. zum Mummelsee.

#### **3.4.3 Fußgänger und Radfahrer**

Im Plangebiet sind keine Geh- oder Radwege vorhanden. Allerdings quert im westlichen Bereich ein Fußweg das Plangebiet von der L 86 zur Straße Am Glöckelshof.

#### **3.4.4 Gehrechte**

Die Wegeverbindung im westlichen Plangebiet stellt einen öffentlich zugänglichen Wanderweg dar. Aus diesem Grund wird diese Fläche mit einem Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **3.5.1 Energie- und Wärmeversorgung**

##### Energieversorgung

Das Plangebiet wird bereits mit Strom versorgt werden. Die Syna GmbH wurde als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Stromleitungen liegen bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche als Erdkabel.

##### Wärmeversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung besteht nicht.

#### **3.5.2 Wasser**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Geprüft wird, welche weiteren Maßnahmen für die Erweiterung erforderlich sind.

### **3.5.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt bereits im Trennsystem.

Das Plangebiet ist im Bestand aufgrund der bisherigen Nutzung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet entwässert derzeit im Bestand bereits in den bestehenden Regenwasserkanal.

Das auf der Erweiterungsfläche durch die zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist eine gezielte Versickerung im Plangebiet nicht vorzusehen.

Eine spezielle Reinigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

### **3.5.4 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Telekommunikationslinien im Plangebiet sind entsprechend dem heutigen Stand der Technik bereits als Erdkabel ausgeführt.

### **3.5.5 Private Flächen, Leitungsrechte**

Im westlichen Plangebiet befinden sich Leitungen der Entwässerung sowie Wasserversorgung auf dem privaten Baugrundstück.

Festgesetzt wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Das im Grundbuch einzutragende Leitungsrecht sollte hierbei die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers umfassen, die erforderlichen unterirdischen Leitungen (Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal, Wasserversorgung) zu verlegen und zu unterhalten. Ziel dieser Festsetzung ist, die Ver- und Entsorgung in diesem Bereich zu sichern.

## **3.6 Grünkonzept**

### **3.6.1 Eingriff und Ausgleich**

Wird zur Offenlage ergänzt.

### **3.6.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckungen

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### Wasserdurchlässige Beläge

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigem Aufbau 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 wasserdurchlässiger Aufbau 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 Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben und müssen hierbei einen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne kein wasserdurchlässiger Aufbau.

### Außenbeleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die nach oben abgeschirmt und 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.

## **3.6.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Anpflanzen der 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 zu pflanzen 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.

## **4. Begründung örtlicher Bauvorschriften**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **4.1.1 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 für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer zugelassen. Errichtet werden sollen

hierbei ortstypische Steildächer, so dass die Dachneigung mit 45° bis 50° angegeben wird. Vorgeschrieben werden auch die zulässigen Dachüberstände. Hierdurch soll erreicht werden, dass die typische Dachgestaltung auch im Plangebiet fortgesetzt wird.

Als Dacheindeckung ist für Eindeckungen auf Dächern, Dachaufbauten und Dachgauben rot-braunes, naturrotes oder anthrazitfarbenes, nicht glänzendes Ziegel- oder Betonmaterial zulässig. Glänzende Dacheindeckung wird ausgeschlossen, um Störungen des Ortsbildes zu vermeiden. Für Flachdächer wird die Verpflichtung zur Dachbegrünung aufgenommen.

#### **4.1.2 Außenwände**

Die Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände sollen dazu beitragen, ein positives Erscheinungsbild der Gemeinde Sasbachwalden zu schaffen bzw. zu erhalten. Hierzu ist es erforderlich, Vorgaben zur Verwendung von zulässigen Materialien zu machen.

### **4.2 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. Zusätzlich werden Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift bzw. Bildwerbung sowie Booster („Lichtwerbung am Himmel“) ausgeschlossen. Diese Vorschrift erfolgt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch verunstaltende Werbung zu vermeiden.

### **4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **4.3.1 Freiflächen**

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

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

#### **4.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Darüber hinaus werden aus gestalterischen Gründen Vorschriften für die Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Diese sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass sich die Stützmauern ins Landschaftsbild einfügen. Insbesondere die Verwendung von Stützmauern in Beton steht diesem Ziel entgegen und wird daher ausgeschlossen.

#### **4.3.3 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. Einfriedigungen und auch Stützmauern sind hierbei mindestens 0,75 m von öffentlichen Straßen oder Plätzen abzurücken. Ziel dieser Vorschrift ist, dass der Straßenraum nicht durch Einfriedigungen und Stützmauern optisch verschmälert wird.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen werden Einfriedigungen auf eine Höhe von maximal 0,9 m, im Bereich von Zufahrten auf 0,6 m beschränkt. Gemessen wird hierbei am Straßenrand der öffentlichen Verkehrsfläche. Für Mauern wird eine generelle Begrenzung auf 0,6 m aufgenommen.

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 Einfriedigungen 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.

#### **4.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Wird bei Bedarf zur Offenlage ergänzt.

### **5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.1 Anbaubeschränkung**

Gemäß § 22 Straßengesetz besteht bei Landesstraßen eine Anbaubeschränkung. Das bedeutet, dass bis zu einem Abstand von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden dürfen.

Das Regierungspräsidium Freiburg als Straßenbaulastträger hat signalisiert, dass für Gebäude ein geringerer Abstand zugelassen werden kann, da das bestehende Hauptgebäude bereits sehr nahe an der Landesstraße steht.

#### **5.2 Handlungshinweise Artenschutz**

Wird bei Bedarf zur Offenlage ergänzt.

#### **5.3 Hinweise zur Bauausführung**

Wird bei Bedarf zur Offenlage ergänzt.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 Ausgeübte Nutzungen

Die Erweiterung des Gasthauses erfolgt auf dem bereits dazugehörigen Grundstück. Zum südlich angrenzenden Wald wird mit Gebäuden der erforderliche Waldabstand eingehalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher keine Nutzungen eingeschränkt.

### 6.2 Verkehr

Auf die Verkehrssituation der Landesstraße L 86 hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen. Die Kapazität der Landesstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Des Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum sind nicht erforderlich.

### 6.4 Entschädigungen

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

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

### 7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

### 7.2 Erschließung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Mit dem Vorhabensträger wird über die Übernahme der Planungskosten ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Planungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Sasbachwalden.

## 8. Statistik und Verfahren

### 8.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

<b>Bruttobauland</b>		<b>3.229 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0 m <sup>2</sup>	0,0%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>3.229 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

## 8.2 Aufstellungsverfahren

Am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grüner Baum“ gefasst.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ wurde vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bekannt gemacht.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sasbachwalden, .....

.....  
Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 31.01.2023 Kr

**zink**  
INGENIEURE

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

Planverfasser