

Stand: 28.03.2022

Anlage Nr. 3

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



Gemeinde Sasbachwalden
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brandmatt- Nord, 9. Änderung“

Begründung

[Änderungen gegenüber der Offenlage](#)

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Raumordnung und Landesplanung	7
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	8
5.	PLANUNGSKONZEPT	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	8
6.2	Umweltbelange	9
7.	AUSWIRKUNGEN	10
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	10
7.2	Verkehr	10
7.3	Ver- und Entsorgung	10
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	10
8.1	Kosten und Finanzierung	10

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG, ZINK INGENIEURE	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS STRUKTURKARTE DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN, EIGENE DARSTELLUNG	8

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1134/26 möchte aufgrund einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit seines Baugrundstückes, das dort momentan Vorhandene Baufenster bergseitig in Richtung Osten verschieben. Daher soll der Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“ zum 9. Mal für den Bereich dieses Grundstücks 1134/26 geändert werden. Die Anfrage wurde zum Anlass genommen, die städtebauliche Situation zu betrachten. Der Bauplatz 1134/26 ist bei einer Breite von ca. 30 m und einer Länge von ca. 110 m mit einer Fläche von 3.211 m² eine nach heute üblichen Maßstäben überdurchschnittlich große und angesichts des Zuschnitts ungewöhnliche Baufläche. Derzeit liegt das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Baufenster etwa mittig des Bauplatzes. Eine Nutzung des östlich gelegenen Grundstücksteils und die dafür notwendige Erschließung mit Zufahrt/Wegen ist nach einer Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus aufgrund des schmalen Zuschnitts und auch der Steilheit des Geländes überdurchschnittlich erschwert. Eine Verschiebung des Baufensters bergwärts in östliche Richtung um ca. 20 m würde Flächen unterhalb des Wohnhauses freigeben und somit eine Nutzung und Zuwegung im südwestlich/talwärts gelegenen Grundstückteil besser zulassen als die derzeitige Lage des Baufensters.

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:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Osten und Norden) von bestehender Bebauung umgeben. Im Westen ist es durch die Erschließungsstraße „Bergweide“ begrenzt.	Ja	Ja

Begründung

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland 3.211 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 1.284 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.284 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

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.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 26.01.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der der Zeit vom 14.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern.

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 02.02.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom

Begründung

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Brandmatt-Nord“ soll das Grundstück 1134/26 besser ausnutzbar gemacht werden. Durch die Verschiebung des Baufensters nach Osten wird der westliche Bereich des Grundstücks in Richtung der Straße wieder (beispielsweise als Gartenfläche) nutzbar, da sich das Baufenster nach dieser Änderung nicht mehr zentral auf dem Grundstück befindet, sondern in Richtung Osten hangaufwärts und in Richtung der Bestandsbebauung auf dem Grundstück 1134/11 orientiert.

Ein weiterer städtebaulicher Gesichtspunkt für die geplante Verschiebung des Baufensters um ca. 20 m in Richtung Osten ist darin begründet, dass der städtebaulich zuzuordnende Straßenzug der Bergweide-Straße Richtung Norden (3. Sackgasse) keine einheitliche, z. B. durchgängig direkt an der Straßenseite gelegenen Baufenster aufweist und somit eine städtebauliche Struktur vorgibt, sondern diese Baufenster in unterschiedlicher Weise versetzt zur Straße hin angeordnet sind (Flurstücke Nr. 1134/22, 1134/21, 1134/25, 1134/34, 1134/32). Die Baufensterlage für den Bauplatz 1134/26 wird sich bei der geplanten Verschiebung um ca. 20 m in Richtung Osten damit an der Höhenlinie 775 m und wiederum in etwa an den Baufenstern der Grundstücke 1134/25 und 1134/34 orientieren. Eine gute städtebauliche Verträglichkeit ist damit gegeben.

2.2 Artenschutz

Das Grundstück ist nur teilweise mit Baumbestand bewachsen und umfasst einen kleinen Bereich, welcher mit einer Brombeerhecke bewachsen ist.

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplans an dieser Stelle ausschließlich um die Verschiebung des bereits vorhandenen Baufensters um 20 m nach Osten.

Werden durch diese Verschiebung der Baumbestand und die Brombeerhecke nicht angetastet, ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nicht notwendig, da mit keinen großen Auswirkungen auf diese beiden Strukturen zu rechnen ist.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,32 ha (3.211 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Baugrundstücke Flst.-Nr. 1134/6 und 1134/22 mit Wohnbebauung
- im Osten durch das Baugrundstück 1134/11 mit Wohnbebauung
- im Süden durch das Baugrundstück Flst.-nr. 1134/27 mit Wohnbebauung
- im Westen durch das Grundstück Flst.-Nr. 1134/43 und die Straße "Bergweide"

Begründung

Durch die 9. Änderung wird ausschließlich das Wohnbaugrundstück 1134/26 umfasst.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung, Zink Ingenieure

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Siedlungsansatzes „Brandmatt“ innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Sasbachwalden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut und ist teilweise mit einem Baumbestand bestockt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist in privatem Besitz.

3.2.4 Natur | Landschaft | Umwelt

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

3.2.5 Waldfläche

Das Plangebiet ist eine ehemals mit Waldbäumen bewachsene Fläche. Dort konnte sich ein sogenanntes Waldinnenklima entwickeln.

Wenn notwendig, ist eine entsprechende Umwandlungserklärung der Vorhabenfläche von einer Waldfläche in eine Baulandfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und ein entsprechendes Verfahren bei der höheren Forstbehörde des Regierungspräsidiums Freiburg anzustoßen.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Seebach-Granits sowie der Omerskopf-Gneis-Formation.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes („Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“ von 1981“) und befindet sich somit innerhalb des Innenbereichs gemäß § 34-30 BauGB.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

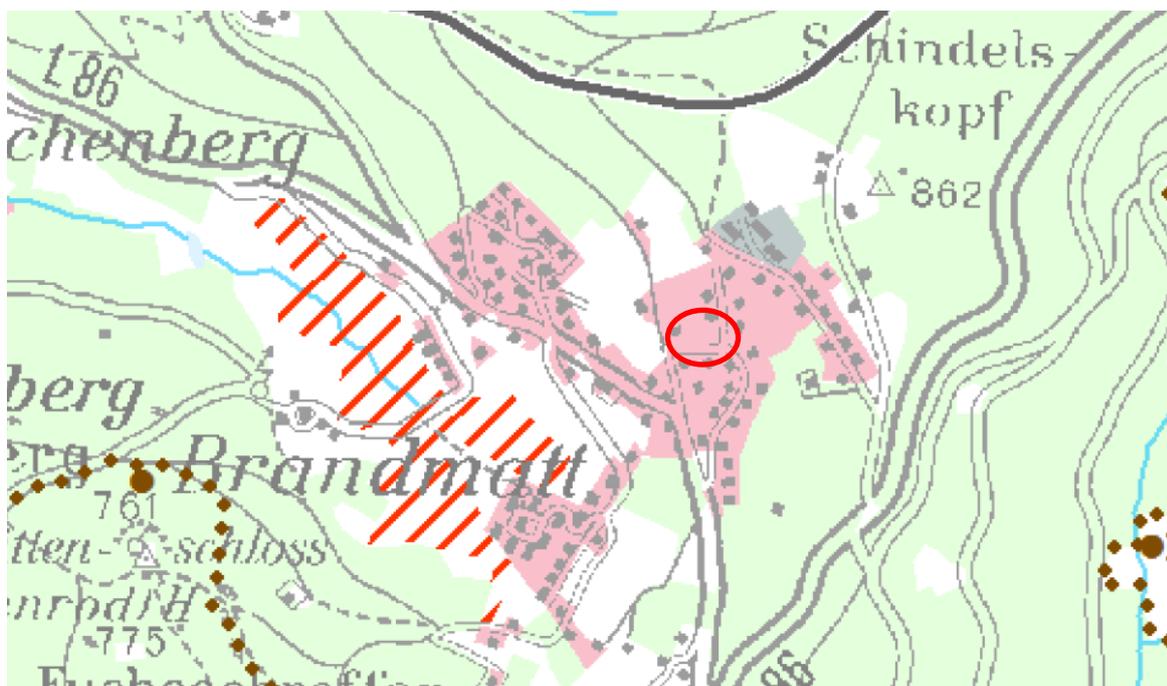


Abbildung 3: Ausschnitt aus Strukturkarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein mit Darstellung des Plangebiets;
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Begründung

Für das Plangebiet ist im aktuellen Regionalplan Südlicher Oberrhein eine Siedlungsfläche im Bestand eingetragen. Die geplante Änderung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung und Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

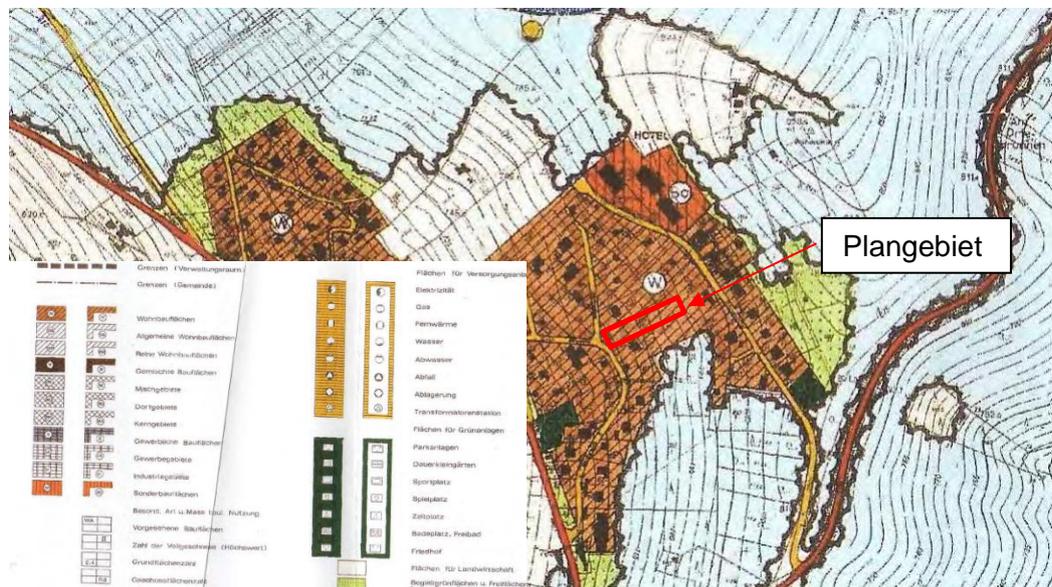


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Darstellung des Plangebietes; Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern, eigene Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Brandmatt-Nord“ ist die bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks 1134/26 durch die Verschiebung des Bestandsbaufensters in östliche Richtung.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das eingetragene Baufenster festgesetzt.

6.2 Umweltbelange

6.2.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut und unversiegelt. Jedoch wird das Baugebiet zum Großteil weiterhin unversiegelt bleiben und als Garten- und Grünfläche genutzt werden. Lediglich im Osten soll ein Wohngebäude errichtet werden.

6.2.2 Mensch

Das Plangebiet hat momentan als Baugrundstück mit hohem Waldanteil Bestand. Es besitzt deshalb keine große Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

6.2.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan unversiegelt und hat damit eine Funktion für den Bereich Boden und Grundwasserneubildung. Durch die teilweise Versiegelung des Grundstücks im Osten wird in diesen Bereich eingegriffen. Es kommt zu einem Eingriff und einer Verschlechterung des Schutzguts Boden und Wasser.

6.2.4 Tier und Pflanzen

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt und gilt damit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Aufgrund der teilweisen Versiegelung durch die Errichtung des Wohngebäudes im Osten kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund des Eingriffes in deren Lebensraum.

6.2.5 Klima und Luft

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt und besitzt einen Anteil an Baumbewuchs. Daher hat es eine Funktion als Ort der Frischluftbildung. Durch die teilweise Versiegelung im Osten des Plangebietes wird in dieses Schutzgut eingegriffen.

6.2.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut und nicht versiegelt. Durch die 9. Änderung wird das Gebiet teilweise versiegelt. Hierdurch ergibt sich ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, da durch die Änderung der Osten des Plangebietes durch den Bau des Wohnhauses teilweise versiegelt wird.

6.2.8 Abwägung der Umweltbelange

Es kommt zu einer Teilversiegelung des Plangebiets im Osten des Grundstücks 1134/26. Hierdurch kommt es auch teilweise zu einem Eingriff in einzelne Schutzgüter. Insgesamt ist der Eingriff jedoch als minimal zu bewerten, da es sich hierbei nur um eine Teilfläche des

Plangebietes handelt. Der übrige Bereich wird weiterhin als Grün- und Freifläche genutzt werden. Daher ist der Eingriff in die Schutzgüter als gering zu bewerten.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung der 9. Änderung wird es teilweise zu einer Einschränkung der momentanen Nutzung als Grün- und Freifläche geben. Diese wird jedoch aufgrund der Erstellung eines Wohngebäudes im Osten der Fläche als gering eingestuft.

7.2 Verkehr

Es wird zu keiner verkehrlichen Mehrbelastung durch die 9. Änderung kommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Durch die 9. Änderung wird es zu keiner Mehrbelastung des Ver- und Entsorgungsnetzes kommen

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die 9. Änderung wird es zu keiner Mehrbelastung des der Entwässerungsinfrastruktur kommen

7.3.2 Trinkwasser

Durch die 9. Änderung wird es zu keiner Mehrbelastung des der Trinkwasserversorgung kommen

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den privaten Bauherrn / Auftraggeber übernommen.

Sasbachwalden,.....

.....

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 28.03.2022, Ro-don

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser