

Stand: 25.05.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Sasbachwalden**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Bachmatt II, 2. Änderung“**

**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 EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND ÄNDERUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 Anlass der Änderung.....	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 .....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2 Raumordnung und Landesplanung.....	9
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>11</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	11
5.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	11
6.1 Bebauung .....	11
6.2 Verkehr.....	12
6.3 Technische Infrastruktur.....	12
6.4 Grünkonzept.....	13
6.5 Belange des Klimaschutzes.....	14
6.6 Umweltbelange .....	14
7. AUSWIRKUNGEN .....	15
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	15
7.2 Verkehr.....	15
7.3 Ver- und Entsorgung .....	15
7.4 Natur   Landschaft   Umwelt.....	16
7.5 Kosten und Finanzierung .....	16
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN.....	16
8.1 Planungsrecht .....	16

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: GEOPORTAL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 3: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN, EIGENE DARSTELLUNG .....	10

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Änderungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Sasbachwalden will die touristische Ausrichtung weiter stärken. Daher sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bachmatt II“ in diesem Bereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen zugelassen werden. Ziel ist es, dass insbesondere Ferienwohnungen und Pensionen ermöglicht werden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet ist der qualifizierte Bebauungsplan „Bachmatt II“ nach § 30 Abs. 1 BauGB rechtskräftig. 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.

Dieser Bebauungsplan wird mit der 2. Änderung um Planungen ergänzt, die dem unter Ziffer 1.1 beschriebenen Anlass Rechnung tragen.

#### 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> Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans „Bachmatt II“. Die 2. Änderung stellt daher eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, da die Art der baulichen Nutzung an die neue Situation und die neuen Bedürfnisse angepasst werden soll.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Grundfläche ermöglicht. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 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 ist bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen - an dieser Art der Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches 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 geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 29.03.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Bachmatt II“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.03.2023 wurde vom 21.04.2023 bis zum 22.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.04.2023 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 17.04.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.03.2023 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 14.06.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Sasbachwalden ist eine durch den Tourismus stark geprägte und dadurch auch bekannte Gemeinde im Schwarzwald und erfreut sich großer Beliebtheit bei den Besuchern der Region. Daher ist die Gemeinde stets mit vielen Anfragen für touristische Übernachtungen im Gemeindegebiet konfrontiert. Um diese Anfragen bewältigen zu können, ist es notwendig weitere Übernachtungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebiets durch die Genehmigung für die Errichtung von Ferienwohnungen und kleineren Ferienbetrieben, wie zum Beispiel sogenannte Bed and Breakfast-Betriebe, im Bestand zu schaffen.

Daher plant die Gemeinde nun in Bebauungsplänen, in denen es Anfragen für die Errichtung von Ferienwohnungen oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes gibt, diese im Zuge einer Innenentwicklung im Sinne der touristischen Entwicklung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan „Bachmatt II“ besteht nun eine solche Anfrage zur Errichtung einer Ferienwohnung innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1993 sind jedoch alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB, unter die auch die nicht störenden Gewerbebetriebe (z. B. Ferienwohnungen) und die Betriebe des Beherbergungsgewerbes fallen, nicht zulässig.

Im Sinne der Ausrichtung der Gemeinde, die touristische Entwicklung der Gemeinde im Bestand zu stärken, sollen nun durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nichtstörende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.2 Artenschutz**

Es wird innerhalb des Bestands die Art der baulichen Nutzung angepasst. Somit werden keine neuen Möglichkeiten der Bebauung eröffnet. Daher ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen. Im Zuge der jeweiligen Baugenehmigung sind ggf. entsprechende artenschutzrechtliche Nachweise zu erbringen.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,5 ha (4.955 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und einem Landwirtschaftsweg
- im Osten durch eine Wiesenfläche und Wohnbebauung
- im Süden durch Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise Wohnbebauung

Umfasst werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1905/4, 1905/5, 1905/6, 1905/7, 1905/10, 1905/2, 1905/1, 1905/8, 1905/9.



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

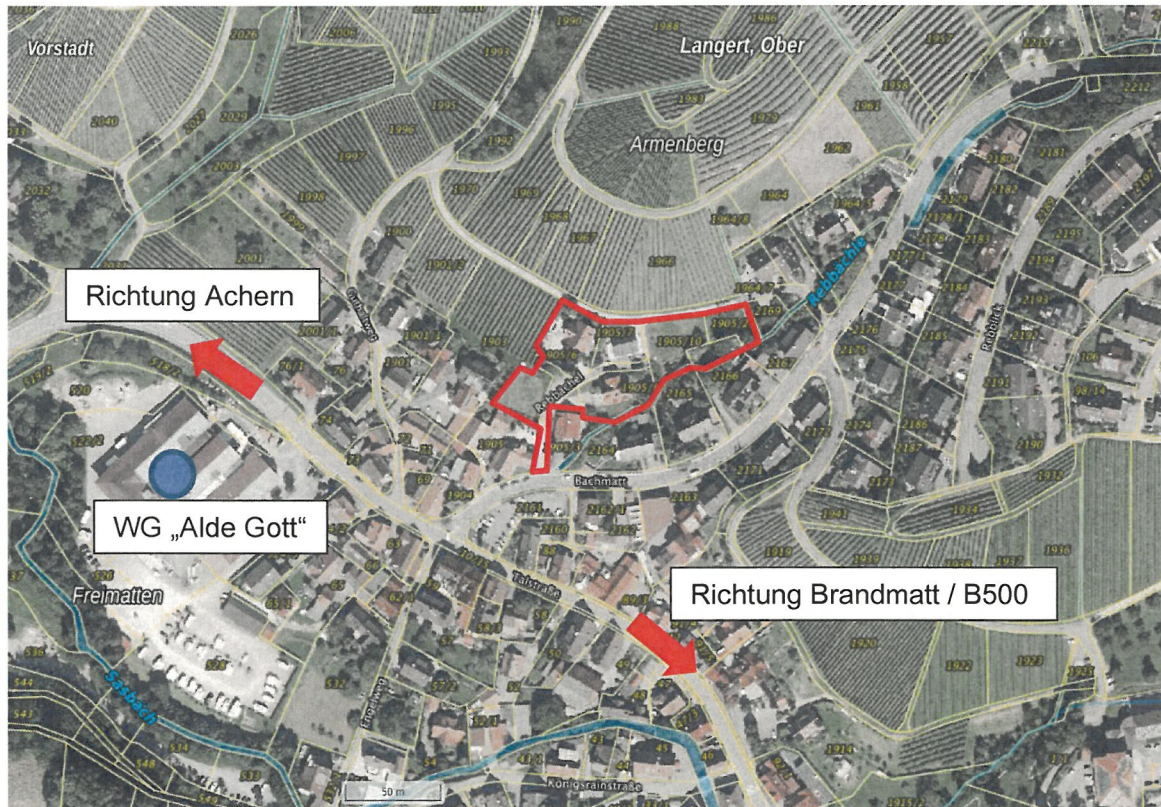


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung

Der Geltungsbereich liegt im Westen des Siedlungsbereichs der Gemeinde Sasbachwalden im Bereich des Ortseingangs von Achern kommend und umfasst die Bebauung rund um die Straße „Rebbächel“.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke sind bereits zum Teil mit Wohngebäuden bebaut. Teilweise werden diese jedoch auch noch als Grünflächen mit Baumbestand genutzt.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Straße (Grundstück Flst.-Nr. 1905/4) ist dagegen im Eigentum der Gemeinde.

### 3.2.5 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich auf nach Norden teilweise relativ stark ansteigendem Gelände.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche teilweise von quartären Ablagerungen der Holozänen Abschwemmmassen sowie der Lössführenden Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei der Lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens.

Im Plangebiet sind sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Hangbereich Braunerde-Rigosole, Parabraunerde-Rigosole und Rigosole aus Kristallinschutt führenden Fließerden zu erwarten. Am Hangfuß sind es Parabraunerde-Rigosole aus lösslehmreichen Fließerden und Lösslehm. In Tallage sind Kolluvium-Gleye, Gleye und Gley-Kolluvien aus holozänen Abschwemmmassen zu erwarten. Die Böden im bereits bestehenden Siedlungsbereich können in einem dem LGRB nicht bekannten Umfang anthropogen verändert sein.

### **3.2.7 Gewässer**

Entlang des südlichen bzw. südöstlichen Geltungsbereichs verläuft das Rebbächle. Hier wird jedoch nicht eingegriffen. Es liegen keine Informationen vor, dass das Plangebiet von einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen ist. Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Weinanbau) kann es zu Abdrift von Spritzmitteln kommen. Jedoch werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen, sodass keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen sind, da die Ausgangssituation nicht verändert wird.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Rebbächel“ erschlossen. Zusätzlich verläuft nördlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Weg.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets wird über die Straße „Rebbächel“ gewährleistet.



Begründung

### 3.2.12 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.

Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine geschützten und daher relevanten Flächen

#### Biotopverbund

Biotopverbunden trockener, mittlerer und feuchter Standorte sind ebenfalls auf dem Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Hier können bereits Vorhaben nach Vorgabe des entsprechenden Bebauungsplans „Bachmatt II“ von 1993 errichtet werden.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

#### 4.2.1 Festlegungen



Abbildung 3: 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.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Die angedachte Änderung des Bebauungsplans widerspricht mit der weiterhin gültigen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nicht dem Regionalplan Südlicher Oberrhein.

#### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

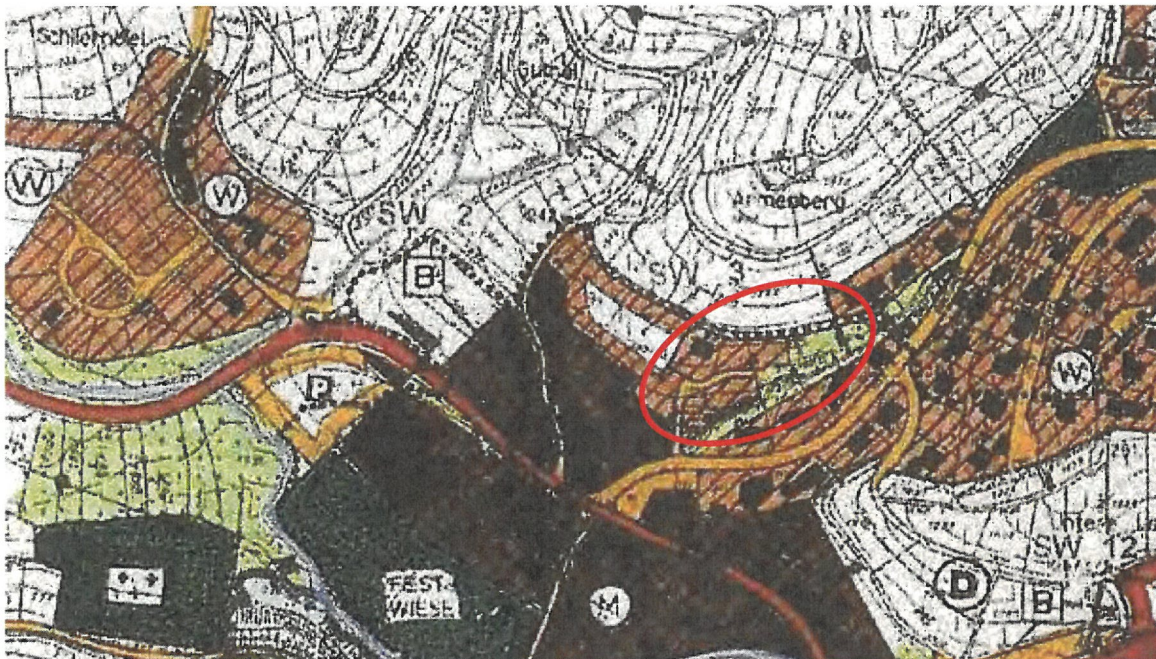


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern, eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet weiterhin vorgesehen. 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 Planung ist die Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben (Ferienwohnungen) und von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Pensionen und B&B-Angeboten) im Plangebiet ausnahmsweise zulässig zu gestalten und somit die touristische Entwicklung der Gemeinde Sasbachwalden voranzubringen. Hierdurch kann dringend benötigter Raum für die Beherbergung von auswärtigen Gästen angeboten werden.

##### **5.1.1 Sektorale Konzepte**

###### Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin als Wohngebiet genutzt, jedoch mit der Möglichkeit innerhalb des Gebietes auch touristische Angebote - wie Ferienwohnungen oder Pensionen - ansiedeln zu können.

###### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straße „Rebbächel“ an die weitere Infrastruktur der Gemeinde Sasbachwalden angeschlossen.

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

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

###### Allgemeines Wohngebiet

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

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

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

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen 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.

Um, wie bereits erwähnt, die touristische Entwicklung der Gemeinde unterstützen zu können, werden im Plangebiet nicht störende Gewerbebetriebe (Ferienwohnungen) und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen und B&B-Angebote) ausnahmsweise für zulässig erklärt. Somit können im Bestand relativ einfach Angebote zur Beherbergung auswärtiger Gäste geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind des Weiteren folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird weiter über die Straße "Rebbächel" erschlossen. Von dort ist die weitere Infrastruktur der Gemeinde Sasbachwalden erreichbar.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

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

Die Versorgung des Gebiets mit Energie und Wärme wird über die Straße „Rebbächel“ realisiert.

### **6.3.2 Wasser**

Die Versorgung des Gebiets mit Frisch- und Löschwasser wird über die Straße „Rebbächel“ realisiert.

### **6.3.3 Entwässerung**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Straße „Rebbächel“ abgeleitet.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal in der Straße „Rebbächel“ in die örtliche Kanalisation abgeleitet.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Gebiet kann über die Straße „Rebbächel“ mit den notwendigen Kommunikationseinrichtungen versorgt werden.

### **6.4 Grünkonzept**

#### **6.4.1 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, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### **6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

##### Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers werden mit Metall gedeckte Dächer aus Zink, Kupfer und Blei nur zugelassen, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Hierdurch soll ein Auswaschen dieser Metalle und ein Eintrag in den Boden verhindert werden.

##### Versiegelung

Im Planungsraum wird festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten wasserdurchlässige Beläge (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrassen) zu verwenden sind, welche die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglichen. 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. Die Maßnahme dient zugleich dem Ortsbild, da entsprechend befestigte Flächen in der Regel „natürlicher“ wirken und so das Bild des Gebiets mitprägen.

##### Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Arten und Insekten ist für die Außenbeleuchtung eine insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt ist und deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigt. Des Weiteren ist eine Streuung des Lichts in die Umgebung durch eine geeignete Ausrichtung der Beleuchtung zu verhindern.

## **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.

Entsprechende Beiträge für den Klimaschutz können in Form der Baugenehmigung und Ausgestaltung der Gebäude durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden, da aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen im Bereich der Maße der baulichen Nutzung oder sonstige gestalterische Änderungen vorgesehen sind.

## **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 Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet ist heute schon zum Großteil bebaut. Die Restflächen werden als Grün- oder Gartenflächen genutzt.

### **6.6.3 Mensch**

Durch das Plangebiet sind keine Strukturen, die für die Bevölkerung vor Ort eine wichtige Funktion haben, betroffen. Es werden keine neuen Bauflächen, sondern nur eine minimale Änderung in der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen.  
Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **6.6.4 Boden und Wasser**

Durch das Plangebiet werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen hinzugenommen. Es handelt sich bei der Änderung nur um eine Anpassung im Bereich der möglichen Arten der baulichen Nutzung.  
Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser durch diese 2. Änderung zu erwarten.

### **6.6.5 Tier und Pflanzen**

Durch das Plangebiet werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen hinzugenommen. Es handelt sich bei der Änderung nur um eine Anpassung im Bereich der möglichen Arten der baulichen Nutzung.  
Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch diese 2. Änderung zu erwarten.

### **6.6.6 Klima und Luft**

Durch das Plangebiet werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen hinzugenommen. Es handelt sich bei der Änderung nur um eine Anpassung im Bereich der möglichen Arten der baulichen Nutzung und damit im Bestand.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch diese 2. Änderung zu erwarten.

### **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet hat keine große Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion vor Ort. Aufgrund der minimalen Änderung im Bereich der Art der baulichen Nutzung ist daher auch nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

### **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Das Plangebiet umfasst keine besonderen Strukturen und beinhaltet ausschließlich ein bereits überplantes Gebiet. Es werden keine neuen überbaubaren Bereiche hinzugenommen, sondern nur minimale Änderungen in den Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Hierdurch ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange zu rechnen.

## **7. Auswirkungen**

Nach § 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB sind auch die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Dies geschieht im Allgemeinen innerhalb des vorliegenden Kapitels im Zusammenhang mit der Begründung der Festsetzungen. Liegen Auswirkungen vor, die einer ausführlichen Erläuterung bedürfen, kann sich an das Kapitel 6 auch ein eigenständiges Kapitel anschließen, welches sich ausschließlich mit den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans befasst.

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

Durch die 1. Änderung des Plangebiets wird die Bebaubarkeit der Flächen nicht verändert. An der möglichen Nutzung des Plangebiets ändert sich somit nichts.

### **7.2 Verkehr**

Es kommen keine neuen überbaubaren Flächen zum Bestand hinzu. Daher ist auch mit keinen negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort zu rechnen.

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

Es kommen keine neuen überbaubaren Flächen zum Bestand hinzu. Folglich ist auch mit keinen negativen Auswirkungen auf die Situation der Ver- und Entsorgung (Abwasser, Niederschlagswasser, Trink- und Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation) vor Ort zu rechnen.

## 7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine neuen weiterführenden Eingriffe vor Ort geplant, da sich am Bestand selbst nichts ändert. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und auf die Umwelt zu rechnen.

## 7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch die Gemeinde Sasbachwalden und deren Haushalt getragen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Planungsrecht

Es ist geplant das Verfahren im Frühjahr 2023 in Rechtskraft zu bringen.

Sasbachwalden, *29.06.2023*

*Sonja Schuchter*  
.....  
Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin



Lauf, 25.05.2023 Ro-don

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

*Planverfasser*  
*[Signature]*