

Stand: 17.08.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



---

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brandmatt-Nord, 11. 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</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
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
2.3	Hochwasserschutz .....	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.2	Ausgangssituation .....	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
4.2	Raumordnung und Landesplanung .....	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>11</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	11
5.2	Städtebauliches Konzept .....	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	12
6.1	Bebauung .....	12
6.2	Technische Infrastruktur .....	14
6.3	Grünkonzept .....	14
6.4	Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen für Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) .....	15
6.5	Belange des Klimaschutzes .....	16
6.6	Umweltbelange .....	17
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	18
7.	AUSWIRKUNGEN .....	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	19
7.2	Verkehr .....	19
7.3	Ver- und Entsorgung .....	20
7.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	20
7.5	Kosten und Finanzierung .....	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	20
8.1	Entschädigungen .....	20
8.2	Planungsrecht .....	20
9.	FLÄCHENBILANZ .....	21

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 3:	VERGLEICH DER PLANUNGEN (AUSZUG) DES URSPRUNGSPLANS (LINKS) MIT DER PLANZEICHNUNG DER 11. ÄNDERUNG (RECHTS); QUELLE: GEMEINDE SASBACHWALDEN, EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4:	: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 5:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN; EIGENE DARSTELLUNG .....	11

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1134/28 sollen weitere Neben- und Außenanlagen sowie Nebengebäude errichtet werden. Weiterhin soll neuer Wohnraum durch Anbau im Bestand entstehen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens soll nun der Bebauungsplan „Brandmatt-Nord“ von 1981 für dieses Grundstück Flst.-Nr. 1134/28 geändert und an die Anforderungen des Bauvorhabens des Eigentümers angepasst werden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aus dem Jahre 1982, der nun punktuell geändert wird.

#### 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 („Brandmatt-Nord“ von 1981) enthalten und ist von bereits bebauten Grundstücken umgeben. Durch die Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich soll das Grundstück noch besser baulich ausgenutzt werden können.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 1.904 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,2 = Grundfläche 381 m <sup>2</sup>  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 381 m <sup>2</sup> und 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

Begründung

---

- |   |      |    |
|---|------|----|
| <b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b><br>Vorgesehen ist die Ausweisung als „reines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.   | Nein | Ja |
| <b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b><br>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.  | Nein | Ja |
| <b>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?</b><br>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.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 14.06.2023 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung der 11. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02.06.2023 wurde vom 03.07.2023 bis zum 04.08.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.06.2023 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 26.06.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02.06.2023 aufgefordert.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.08.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll das Vorhaben des Eigentümers, das Grundstück mit Nebenanlagen, Gartenanlagen und Nebengebäuden besser ausnutzen zu können, realisierbar gemacht werden. Des Weiteren soll ermöglicht werden, neuen Wohnraum im Bestand zu realisieren, indem auf der bereits bestehenden Garage ein weiteres Stockwerk für die Wohnnutzung aufgesetzt werden soll. Daher sollen durch die Änderungen Neben-, Gartenanlagen und Nebengebäude auf dem gesamten Grundstück zulässig gemacht werden. Des Weiteren sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m verkehrsfrei errichtet werden können, sodass das Grundstück und die Außenanlagen entsprechend gestaltet werden können.

Um den neuen Wohnraum im und am Bestand errichten zu können, soll das Baufenster entsprechend angepasst werden. Daher wird das bisher gültige Baufenster in Richtung der Straße „Bergweide“ und in nördlicher Richtung in Richtung des Flurstücks Nr. 1134/29 auf dem Plangebiet erweitert. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl von 0,2 bzw. 0,5 bleibt erhalten. Auf dem Grundstück kann somit weiterhin entsprechender Wohnraum angeboten werden, sodass das Vorhaben des Eigentümers realisierbar ist. Das Grundstück wird durch die dort vorgesehenen Maßnahmen einen gestalterischen und auch baulichen Mehrwert erhalten.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen wird angehoben, sodass das Grundstück insgesamt besser baulich und gestalterisch ausgenutzt werden kann.

### **2.2 Artenschutz**

Am 12.04.2023 fand ein Vororttermin statt, bei welchem der betreffende Geltungsbereich sowie die direkte Umgebung in artenschutzrechtlicher Sicht betrachtet wurde.

#### Vögel

Bei dem Vororttermin am 11.04.2023 wurden Amsel und Rotkehlchen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Vogelnester wurden im Zuge der Begehung im Geltungsbereich nicht festgestellt.

Das Wohnhaus im Geltungsbereich bietet nach der Sanierung nur bedingt Brutmöglichkeiten für Arten wie Ringeltaube, Elster, Amsel, Mönchsgrasmücke, Grünfink oder Buchfink. Ein vergleichbares Artenspektrum ist auch in dem bereits gerodeten Gartenanteil anzunehmen. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches ergeben sich Brutmöglichkeiten für weitere Vogel-Arten in Baumpflanzungen oder an Gebäuden. Arten mit größerem Raumanpruch wie Rabenkrähe oder Star, die außerhalb des Eingriffsbereichs brüten können, nutzen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs potenziell zur Nahrungssuche. Ein essentielles Nahrungsgebiet für diese Arten im Geltungsbereich ist nicht zu erkennen.

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen.

Verbotstatbestände der Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet verhindert.

#### Fledermäuse

Am bzw. im Gebäude werden nach der Sanierung Fledermaus-Quartiere mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Der Dachstuhl ist ausgebaut und es sind kaum geeignete Spalträume zu erkennen. Im Zuge des Vorhabens sind keine Abrissarbeiten oder weitere Baumfällungen geplant.

Begründung

---

Der Geltungsbereich liegt in Waldnähe. Durch eine zusätzliche Beleuchtung könnte eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entstehen, was durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird.

Der Geltungsbereich eignet sich aufgrund der geringen Größe sowie der vorhandenen Bebauung allenfalls als Zwischenjagdgebiet für Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus. Eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf essentielle Jagdgebiete ergibt sich nicht.

Reptilien

Die Zauneidechse kommt im Bereich von Sasbachwalden und auch bei Brandmatt vor. Sie wird jedoch aufgrund der Beschattung sowie nur kleinräumig vorhandener geeigneter Lebensraumstrukturen mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Dies trifft auch für die Schlingnatter zu.

Zusammenfassung

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere und Reptilien nicht vollständig auszuschließen. Daher werden im Kapitel 6.3 in der Begründung und im schriftlichen Teil unter Ziffer 17 Maßnahmen für diese Artengruppen festgesetzt.

## **2.3 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

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

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

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,25 ha (2.529 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße "Bergweide"
- im Osten durch die Straße "Bergweide" und das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 1134/29
- im Süden durch die beiden bebauten Grundstücke Flst.-Nr. 1134/29 und 1134/24 und
- im Westen durch die beiden bereits bebauten Grundstücke Flst.-Nr. 1134/23 und 1134/4.

Umfasst wird ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 1134/28.

Begründung

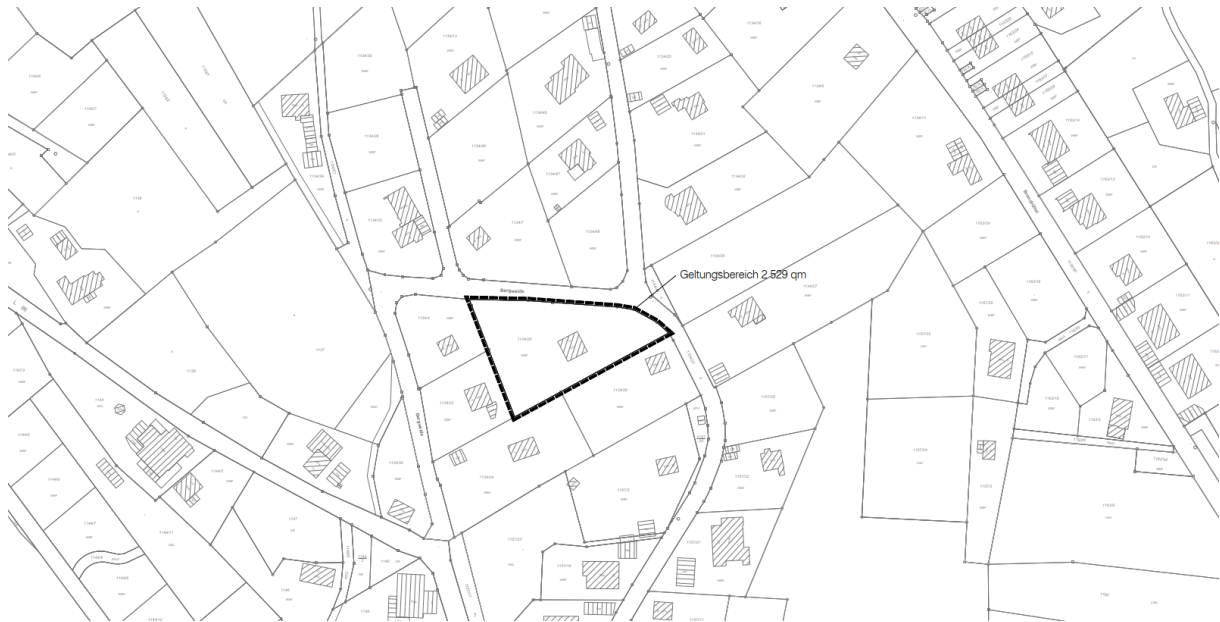


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

### 3.2 Ausgangssituation

#### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



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

Das Plangebiet befindet sich in etwa 2,5 km Entfernung östlich des Ortskerns der Gemeinde Sasbachwalden im Bereich des Ortsteils „Brandmatt“.

#### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet, in diesem Falle das Grundstück Flst.-Nr. 1134/28, ist bereits durch ein Wohngebäude bebaut. Das restliche Grundstück ist zum Großteil noch unbebaut und wird als Grün- und Gartenfläche mit großzügigem Hecken- und Baumbewuchs genutzt.

### **3.2.3 Kulturdenkmale**

Es sind keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet vorhanden.

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück und somit die Fläche des Plangebiets befindet sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

### **3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in steilerem, nach Osten ansteigendem Gelände. Es steigt von ca. 736 m bis auf ca. 757 m üNN an.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Das Plangebiet befindet sich laut Daten des Kartenviewers des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Landes Baden-Württemberg (LGRB) im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

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

### **3.2.7 Gewässer**

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

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe immissionsreicher Nutzungen.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussgebietes von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird bereits über die Straße „Bergweide“ erschlossen.

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

Das Plangebiet wird bereits über die Straße „Bergweide“ an die bestehende Ver- und Entsorgung angeschlossen.

### **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, geschützte Biotope oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

#### Biotopverbund

Das Plangebiet liegt ebenfalls außerhalb der Bereiche der verschiedenen Biotopverbunde.

### **3.2.13 Sonstige Zwangspunkte für die Planung**

Durch das Plangebiet wird der bisher gültige Ursprungsplan des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ von 1981 in den geänderten Punkten außer Kraft gesetzt. Es gelten dann die geänderten Festsetzungen der 11. Änderung dieses Bebauungsplans.



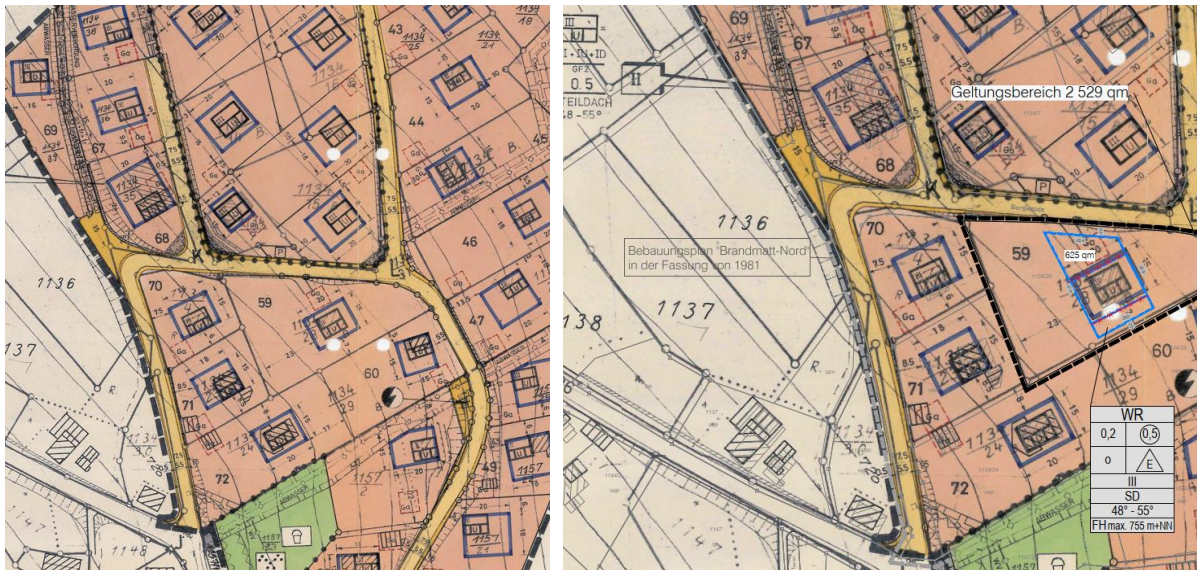


Abbildung 3: Vergleich der Planungen (Auszug) des Ursprungsplans (links) mit der Planzeichnung der 11. Änderung (rechts); Quelle: Gemeinde Sasbachwalden, eigene Darstellung

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Es besteht bereits Baurecht für diese Grundstück. Jedoch sollen die Festsetzungen des Ursprungsplans im Bereich des Grundstücks an das Vorhaben des Eigentümers angepasst werden.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

### 4.2.1 Festlegungen

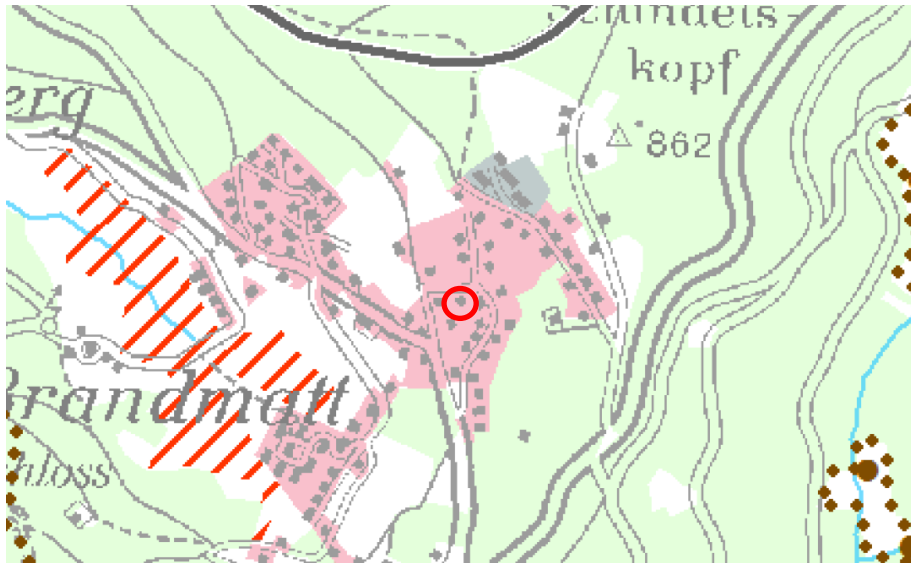


Abbildung 4: : Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug);  
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 2017 ist für den Bereich des Plangebiets „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Es soll dort weiterhin eine Siedlungsfläche ausgewiesen werden.

Die Ziele und Grundzüge der Regionalplanung und Raumordnung sind daher durch die Planung nicht tangiert.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

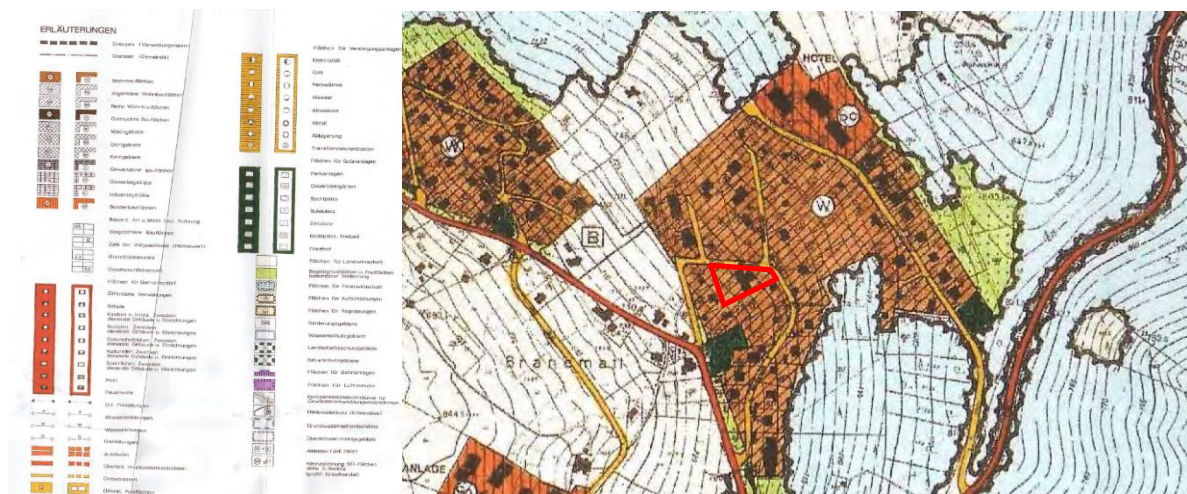


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern (Auszug); Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 11. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ 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 weiterhin als reines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis oder eine entsprechende Anpassung des Planwerks ist daher nicht erforderlich.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ für das Grundstück Flst.-Nr. 1134/28 soll dieses Grundstück besser baulich und auch gestalterisch ausgenutzt werden können. Vor allem sollen Nebenanlagen sowie Gartenanlagen und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Bisher sind diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen. Hierfür sollen die Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl von 0,2 mit diesen Anlagen angehoben werden.

Des Weiteren sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m verfahrensfrei zugelassen werden, um das Grundstück aufgrund der steilen Lage besser gestalten zu können. Bisher sind Stützmauern kleiner 1 m nach dem Ursprungsplan verfahrenspflichtig. Höhere Stützmauern bleiben weiterhin verfahrenspflichtig aufgrund ihrer optischen Auswirkungen auf dem Grundstück. Bei den kleineren Stützmauern sind dieser Eindruck und die optischen Auswirkungen als gering einzuschätzen.

Ebenso soll das Baufenster in Richtung der Straße „Bergweide“ und in Richtung Norden zur Grundstücksgrenze mit dem Flurstück Nr. 1134/29 vergrößert werden, sodass zum einen über der bereits bestehenden Garage weiterer Wohnraum in Form eines zusätzlichen Geschosses entstehen und das Baufenster die bereits bestehende Kubatur des Gebäudes umfassen kann.

## **5.2 Städtebauliches Konzept**

### **5.2.1 Planungsalternativen**

Da der Bebauungsplan im Auftrag des privaten Grundstückseigentümers geändert wird, wurde sich ausschließlich bei der Planung an dem entsprechenden Grundstück orientiert. Planungsalternativen wurden daher nicht berücksichtigt.

### **5.2.2 Sektorale Konzepte**

#### Baulich-räumliches Konzept

Auf dem Grundstück soll weiterer Wohnraum in Form einer Aufstockung auf der bestehenden Garage realisiert werden. Des Weiteren sollen Nebengebäude, Neben- und Gartenanlagen für eine bessere Ausnutzung des Grundstücks auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

#### Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

#### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die Straße „Bergweide“ verkehrlich angebunden. Auf dem Gebiet selbst bestehen private Zufahrten.

#### Grün- und Freiflächenkonzept

Die unbebauten Bereiche des Grundstücks sind weiterhin als Grün- und Gartenflächen anzulegen, um somit eine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks zu vermeiden.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

Es gelten weiterhin unverändert die Festsetzungen der Nutzungsschablone II des Bestandsplans von 1981. Hier sind keine Änderungen vorgesehen.

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl bleibt weiterhin bei einem Wert von 0,2 erhalten. Hierdurch kann auf dem Geltungsbereich weiterhin ausreichend Grundfläche für den Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes vorgehalten werden. Gleichzeitig wird die weitere Inanspruchnahme des Grundstücks durch Hauptgebäude eingeschränkt und der Bereich so vor weiterer, größerer Versiegelung geschont.

### Geschossflächenzahl:

Ebenfalls bleibt die Geschossflächenzahl bei einem Wert von 0,5 bestehen, was ebenfalls für den geplanten Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes ausreichend ist. Hierdurch kann auf dem Plangebiet weiterhin eine ausreichend große Geschossfläche für die Bereitstellung von Wohnraum angeboten werden.

Des Weiteren ist noch zu beachten, dass die Grundflächenzahl von 0,2 nicht über alle Geschosse vollständig ausgeschöpft werden kann, wenn die Geschossflächenzahl bei 0,5 festgesetzt wird. Hierdurch können zu große Gebäude verhindert werden, die sich nicht in die Umgebung integrieren lassen würden.

### Zahl der Vollgeschosse:

Die Anzahl der Vollgeschosse wird weiterhin auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Hier ist es jedoch nicht vorgegeben, ob das Vollgeschoss im Dachgeschoss oder im Untergeschoss nachgewiesen werden muss, um dem jeweiligen Bauherrn eine größere Flexibilität in der Baugestaltung anbieten zu können.

Die bisher für das Plangebiet gültige Festlegung der Errichtung eines Vollgeschosses im Dachgeschoss und im Untergeschoss (I +IU + ID) ist aufgrund gültiger Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 05.07.1991 – 4 NB 22/91) baurechtlich nicht mehr möglich.

### Höhe der Gebäude

Um die Höhenentwicklung des dort geplanten Hauptgebäudes steuern zu können, wird eine maximale Gebäudehöhe festgeschrieben. Diese liegt im Plangebiet bei einer Höhe von + 755 m ü NN und entspricht somit der Höhe des bereits vorhandenen Hauptgebäudes.

## **6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Planeintrag als Baufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Hauptgebäude mit Wohnnutzung zu errichten. Diese Fläche wird in nördlicher und südlicher Richtung erweitert, sodass die geplanten Maßnahmen am Bestandsgebäude dort errichtet werden können.

## **6.1.3 Flächen für Nebengebäude, Neben- und Gartenanlagen**

Nebengebäude, Neben- und Gartenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll das betreffende Grundstück baulich besser ausnutzbar gemacht werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl mit diesen Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Befestigungen, Gartenflächen, Zuwegungen und Stellplatzflächen sowie Hofflächen mit ihren Zufahrten wird auf den Wert von 0,2 festgelegt. Weisen diese zusätzlich noch eine Dachbegrünung auf, oder werden durch versickerungsfähige Materialien oder Beläge gestaltet, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um nochmals 0,2 möglich.

Hierdurch kann das Grundstück insgesamt bis zu einem Wert von 0,6 mit Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Nebenanlagen und sonstigen befestigten Anlagen bebaut werden. Dies entspricht dem der regelmäßigen Überschreitung bei Wohngebieten und wird durch die BauNVO auch so legitimiert. Daher ist eine solche Überschreitung in Bezug auf die Größe des betroffenen Grundstücks und der Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet als unschädlich anzusehen. Hierdurch kann auch die Umsetzung von diesen Dachbegrünungen und die Anwendung versickerungsfähiger Materialien attraktiver gemacht werden, sodass diese eher umgesetzt werden und zu einer nachhaltigeren Gestaltung des Plangebiets führen. Durch diese Dachbegrünung und durch die versickerungsfähigen Materialien wird die Bodenfunktion nicht beeinträchtigt. Daher ist eine solche Gestaltung zu bevorzugen und wird entsprechend berücksichtigt und begünstigt.

## **6.2 Technische Infrastruktur**

### **6.2.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Gebiet ist bereits vollständig an die Energie- und Wärmeversorgung angeschlossen.

### **6.2.2 Wasser**

Das Gebiet ist bereits vollständig an die Wasserversorgung angeschlossen.

### **6.2.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal in der Straße „Bergweide“ abgeleitet.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und von den befestigten Flächen wird über den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Bergweide“ abgeleitet.

### **6.2.4 Telekommunikation**

Das Gebiet wird über die Straße „Bergweide“ mit den notwendigen Telekommunikationsangeboten versorgt.

## **6.3 Grünkonzept**

### **6.3.1 Grünkonzept**

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder Nebengebäuden überdeckt werden, sind als Garten- oder Grünflächen zu gestalten.

### **6.3.2 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.

### **6.3.3 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 der Nebenanlagen und Nebengebäude 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) ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

#### Befestigungen

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen wie Gartenanlagen, Stellplatzflächen und Hofflächen mit ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig

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

Der Abflussbeiwert der verwendeten Materialien zur Gestaltung dieser Befestigungen, Zuwegungen und Stellplatzflächen ist der DIN 1986-100 zu entnehmen.

### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche sowie fledermausfreundliche Außenleuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV-Anteil und warmem Licht, zu verwenden sind. Ziel dieser Vorgabe ist, die Auswirkungen der allgemeinen Lichtverschmutzung zu reduzieren. Aus diesem Grund werden Vorgaben für die Außenbeleuchtung gemacht. Zum Schutz vor allem der nachtaktiven Insekten sind Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorzusehen.

## **6.4 Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen für Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

### **6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen (VM)**

#### VM1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, besonders die Fäll- und Rodungsarbeiten, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August).

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von frühestens Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

#### VM2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen. Hierzu zählen auch die Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

### VM3 – Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang.

### VM4 – Vermeidung von Lichtmissionen

Da der Geltungsbereich in Waldnähe liegt, ergeben sich durch Lichtmissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. Eine Steuerung über Bewegungsmelder wird empfohlen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3.000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blaulichtanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

## **6.4.2 Vorsorgemaßnahmen (VoM)**

### VoM1 – Gehölzpflanzungen

Als Ausgleich für den Verlust der bereits entfernten Gehölze sind im westlichen Gartenbereich insgesamt 6 Sträucher der gebietsheimischen Arten Schlehe, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder und Traubenholunder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Hierbei sind mindestens drei der genannten Arten zu verwenden.

Zudem sind auf dem Grundstück insgesamt zwei Individuen der folgenden gebietsheimischen Arten zu pflanzen: Spitzahorn, Bergahorn, Hasel und Vogelbeere. Diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Dadurch wird sichergestellt, dass auch in Zukunft ausreichend geeignete Brutmöglichkeiten für Vögel im Geltungsbereich vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung und vollständigen Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

## **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.



Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung der Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 7 Grad kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeineffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für verschiedene Arten.

Die Festsetzung zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

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 Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet wird momentan bereits als Wohnbaugrundstück genutzt und ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die unbebauten Grundstücksbereiche werden als Grün- und Gartenfläche genutzt. Dies ist auch weiterhin so vorgesehen.

### **6.6.3 Mensch**

Das Plangebiet wird auch weiterhin als Wohnbaugrundstück zur Bereitstellung an Wohnbaufläche dienen. Daher wird es keinen Funktionsverlust im Hinblick auf das Schutzgut Mensch geben.

### **6.6.4 Boden und Wasser**

Durch die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garten- und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann weiterer Grund und Boden versiegelt und somit die Bodenfunktion und auch die Grundwasserneubildung weiter eingeschränkt werden. Hierdurch ist mit negativen Auswirkungen auf den Grund und Boden und auch das Schutzgut Wasser zu rechnen.

### **6.6.5 Tiere und Pflanzen**

Durch die Zulässigkeit von Nebengebäuden, Garten- und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche kann weiterer Grund und Boden versiegelt werden und somit Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen, indem dort entsprechende Nebengebäude, Neben- und Gartenanlagen errichtet werden und hierfür bisher unversiegelte Fläche beansprucht werden muss.

Es kommt daher zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### **6.6.6 Klima und Luft**

Durch die 11. Änderung kann weiterer Wohnraum und auch Nebengebäude sowie Neben- und Gartenanlagen auf dem Plangebiet errichtet und somit bisher unversiegelte Fläche einer Versiegelung und Bebauung zugeführt werden. Hierdurch geht weitere Freifläche verloren. Da das Grundstück bereits heute zu einem entsprechenden Anteil bebaut ist, ist jedoch nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen, da für das Kleinklima unbebaute Grundstücke, die nicht innerhalb eines nahezu komplett bebauten Wohngebietes liegen, einen größeren Stellenwert besitzen.

### **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf dem Plangebiet.

### **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Aufgrund der Lage und der aktuell bereits bestehenden Bebauung auf dem Grundstück besitzt diese keine große Bedeutung für das Landschaftsbild vor Ort. Ebenfalls befinden sich keine Einrichtungen, die der Erholung der Bewohner vor Ort dienen, auf dem Plangebiet. Es ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

### **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Das Plangebiet ist heute bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die bisher durch eine Bebauung nicht beanspruchten Flächen sind bereits als Gartenflächen genutzt und besitzen daher schon eine entsprechende Vorprägung.

Negative Auswirkungen sind für die beiden Schutzgüter Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu erwarten, da durch die zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück weitere Fläche versiegelt wird und es somit zu einer Einschränkung der Bodenfunktion wie der Grundwasserneubildung und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen kommen wird.

Insgesamt sind diese Einschränkungen aufgrund der Lage des Plangebiets und der bereits dort bestehenden Bebauung und damit bereits bestehender Vorprägung jedoch als gering zu bewerten

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

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

#### Dachgestaltung von Haupt- und Nebengebäuden / Nebenanlagen

Zulässig für das Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 48 - 55 Grad.

Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude, oder mit flachgeneigtem Dach bis zu einer Dachneigung von 7 Grad, auszubilden.

Durch diese Festsetzung der Dachgestaltung wird die für Sasbachwalden typische Dachlandschaft, bestehend aus überwiegend steileren Satteldächern, gewahrt. Für die Nebenanlagen wird jedoch eine höhere Flexibilität eingeräumt, da diese gegenüber den Hauptgebäuden weniger präsent erscheinen.

Die Dächer der Nebengebäude und Nebenanlagen sollen daher aufgrund dieser untergeordneten Bedeutung auf dem Grundstück auch in modernerem Stil im Bereich der Dachgestaltung errichtet werden. Durch die Zulässigkeit von flachgeneigten Dächern ist hier auch die Etablierung einer Dachbegrünung möglich.

### Dachbegrünung bei Nebengebäuden und Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gründen für eine bessere Eingliederung in den baulichen Kontext auf dem Plangebiet, können Nebengebäude und Nebenanlagen mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude errichtet werden.

Ist dies nicht vorgesehen, sind die Nebengebäude und Nebenanlagen mit flachgeneigtem Dach bis 7 Grad Dachneigung auszubilden.

Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind bei flach ausgebildetem Dach für eine zusätzliche Durchgrünung des Gebiets bei einer Dachneigung bis 7 Grad extensiv dauerhaft zu begrünen.

Hiervon ausgenommen sind in das Dach integrierte oder aufgeständerte Anlagen zur solaren Stromgewinnung (Photovoltaik), sodass die Nutzung dieser Form der nachhaltigen Energiegewinnung ermöglicht werden kann.

#### **6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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 Habitatpotenzial für verschiedene Arten 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 jene Gestaltung 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.

#### **6.7.3 Stützmauern**

Erläuternd wird mit aufgenommen, dass Stützmauern gemäß Ziffer 7c des Anhangs zu § 50 der LBO bis zu einer Höhe von 2,0 m verkehrsfrei zulässig sind.

Somit können ausreichend hohe Stützmauern zur Absicherung und Gestaltung des Plangebiets errichtet werden.

## **7. Auswirkungen**

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

Das Plangebiet kann weiterhin als Baugrundstück genutzt werden. Es wird zu keinen negativen Auswirkungen kommen.

### **7.2 Verkehr**

Es wird kein neues Wohngebäude entstehen, sondern lediglich weiterer Wohnraum am Bestand entwickelt werden. Daher wird die 11. Änderung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort mit sich bringen.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Es wird kein neues Wohngebäude entstehen, sondern lediglich weiterer Wohnraum am Bestand entwickelt werden. Des Weiteren werden Nebengebäude, Nebenanlagen, Befestigungen, Zuwegungen und Stellplatzflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Daher wird die 11. Änderung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung vor Ort erzeugen. Die Abwasser- und Niederschlagswasserkanäle sind weiterhin leistungsfähig.

### **7.3.2 Trinkwasser**

Es wird kein neues Wohngebäude entstehen, welches mit Frischwasser versorgt werden müsste. Daher ist ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen auf die Wasserversorgung zu rechnen.

### **7.3.3 Elektrizität**

Es wird kein neues Wohngebäude entstehen, welches mit Elektrizität versorgt werden müsste. Daher ist ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen auf die Stromversorgung zu rechnen.

## **7.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Da es sich um ein privates Grundstück handelt, das bereits als Baugrundstück genutzt wird, sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **7.5 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Verfahren der 11. Änderung des Bebauungsplans trägt der Vorhabensträger, in diesem Falle der private Bauherr.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Entschädigungen**

Es wird kein entschädigungspflichtiges Vorhaben durchgeführt.

### **8.2 Planungsrecht**

Es ist geplant, das Verfahren im Herbst 2023 zur Rechtskraft zu bringen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>2.529 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Baufläche	etwa	2.529 m <sup>2</sup>	100,0%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>2.529 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser		1 Bauplätze	2 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>2 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	<b>etwa</b>	<b>4 E</b>
----------------------	----------	-------------	------------

Sasbachwalden,.....

.....

Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 17.08.2023 Ro-la



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

Planverfasser