

Stand: 06.12.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Sasbachwalden ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Bühnd, 1 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

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
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	10
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	10
5.1	Übersicht der Änderungen	10
5.2	Eingriff und Ausgleich	11
6.	AUSWIRKUNGEN	11
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
6.2	Verkehr	11
6.3	Ver- und Entsorgung	11
6.4	Natur Landschaft Umwelt	11
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	11
7.1	Bodenordnung	11
7.2	Entschädigungen	11
7.3	Erschließung	12
7.4	Kosten und Finanzierung	12
7.5	Planungsrecht	12
8.	FLÄCHENBILANZ	12

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 19.02.2020; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2:	BEBAUUNGSPLAN NEUAUFSTELLUNG "BÜHND" I. D. F. VOM 18.01.2022 MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS; QUELLE: GEMEINDE SASBACHWALDEN, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 3:	BEBAUUNGSPLAN NEUAUFSTELLUNG „BÜHND“ VOM 18.01.2022 (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SASBACHWALDEN	9
ABBILDUNG 4:	BEBAUUNGSPLAN „BÜHND“ (2022) MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER VOLLGESCHOSSE	10
ABBILDUNG 5:	ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „BÜHND" MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS DER VOLLGESCHOSSE	10

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Für das Areal der ehemaligen Wagner-Kurkliniken und dessen effektiven Nachnutzung wurde Anfang des Jahres 2022 der Bebauungsplan „Bühnd“ als Satzung beschlossen. Für eine noch effektivere Ausnutzung und eine zusätzliche Ausstattung des Bereichs der vorgesehenen Hotelanlage und Tiefgarage, ist die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses notwendig. Da dies jedoch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bisher nicht vorgesehen ist, wird für die Umsetzung dieses Vorhaben eine Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben durch Änderung des Bebauungsplans „Bühnd“ notwendig.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird in Teilbereichen geändert.

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?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits vollständig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und bebaut. Durch die Anpassung der Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen wird eine höhere Ausnutzung und Bebauung im Siedlungsbereich ermöglicht. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Die festgesetzte Grundfläche wird durch die Änderung nicht erweitert.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Das Plangebiet liegt im Innenbereich, so dass Ziffer 18.1 der Anlage 1 des UVPG für die Zulässigkeit des Hotels bzw. der Ferienwohnungen nicht einschlägig ist. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht demnach nicht.	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 Bundesimmissionschutzgesetz (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 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 20.06.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Bühnd, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 04.10.2023 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 04.10.2023 wurde vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 13.10.2023 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 10.10.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.10.2023 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 20.12.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.12.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hierdurch kann eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes größtenteils vermieden werden. Darüber hinaus sind bei einer Bebauung des Grundstücks die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG zu berücksichtigen. Insbesondere darf hierbei der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von Rückhalteraum ist auszugleichen. Diese Vorgabe greift für den im Plangebiet von einer Überschwemmung bei einem HQ_{100} betroffenen Bereich. Grundsätzlich erscheint möglich, dass Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können. Der Nachweis muss allerdings im jeweiligen Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben erfolgen.

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

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

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bühnd“.

Begründung

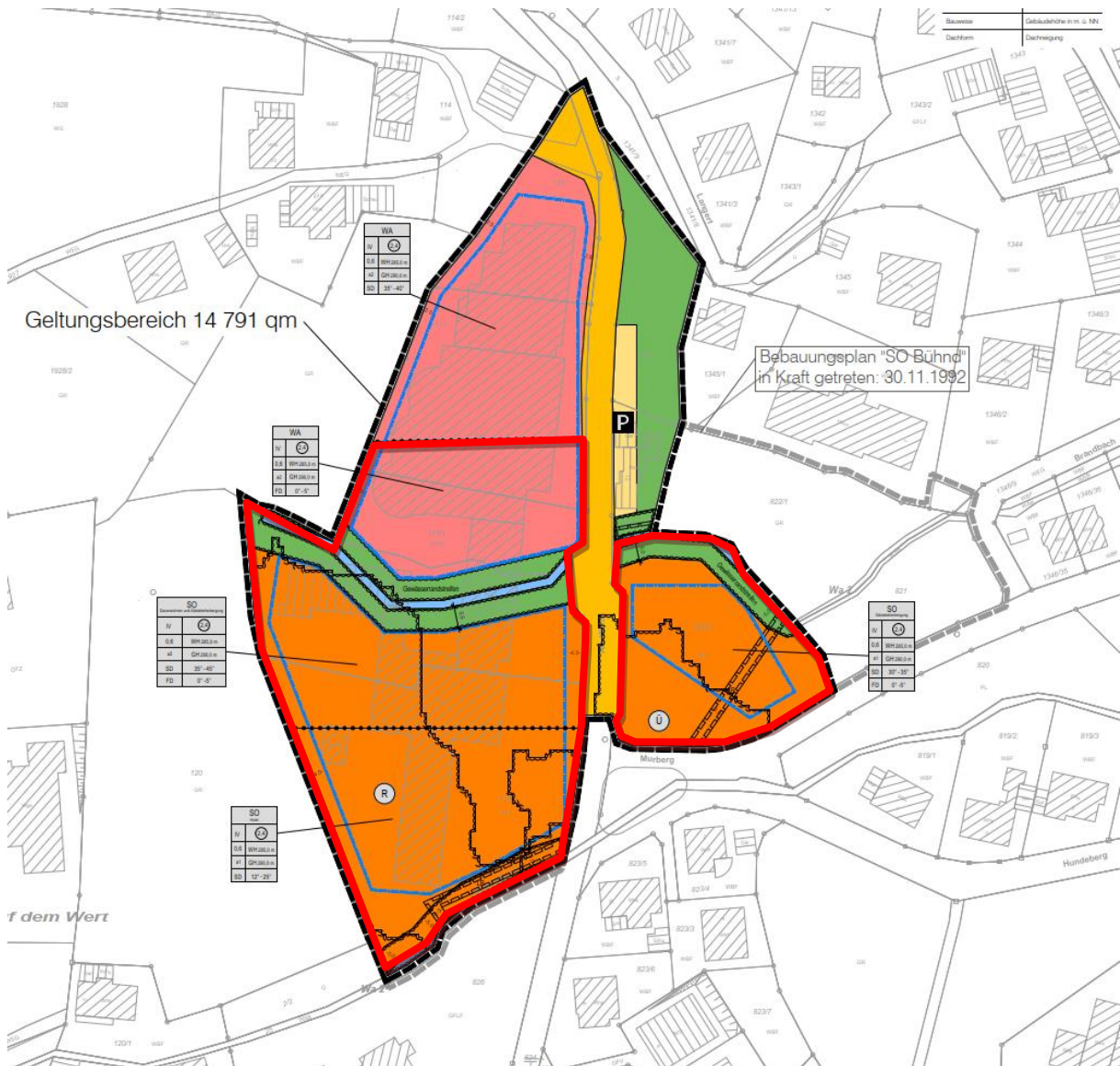


Abbildung 2: Bebauungsplan Neuaufstellung "Bühnd" i. d. F. vom 18.01.2022 mit Darstellung der Änderungsbe- reiche; Quelle: Gemeinde Sasbachwalden, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

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

Das Gelände der früheren Wagner-Kurkliniken ist inzwischen weitgehend abgeräumt, die Gebäude sind zurückgebaut und das Plangebiet wird für die vorgesehene Neubebauung vorbereitet.

Der Langertbach quert das Plangebiet. Östlich der Straße „Am Werth“ ist der Langertbach als offenes Gewässer ausgebildet. Ab der Straße verläuft der Bach verdolt unter den bestehenden Gebäuden bis unterhalb des Plangebietes. Im Zusammenhang mit der Neubebauung wird die Verdolung beseitigt und der Langertbach als offenes, naturnahes Gewässer ausgebildet. Für die Öffnung des Langertbaches ist eine ausreichende Fläche im Plangebiet festgesetzt. Zusätzlich ist für die Öffnung des Langertbaches ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. In der Planung für die Gewässeröffnung des Langertbaches wurden die Überschwemmungen bei einem HQ100 ermittelt. Die hydrologisch-hydraulischen

Untersuchungen haben hierbei gezeigt, dass der hundertjährige Hochwasserabfluss bereits Oberstrom des Maßnahmenbereiches ausufert und somit aktuell nicht am Ausbaubereich ankommt. Die Gewässerplanung wurde nach Vorgabe aber trotzdem auf ein HQ100 ausgelegt.

Südlich des Plangebietes verläuft der Brandbach als offenes Gewässer. Die Fläche östlich der Straße „Bühnd“ wird bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegt somit nach § 65 Wassergesetz in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen. Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Nachzuweisen ist dann auch die Bereitstellung des Ausgleichs des Rückhalterausmaßes.

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

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet gilt der Anfang des Jahres 2022 in Kraft getretene Bebauungsplan der Neuaufstellung „Bühnd“. In diesem Bebauungsplan ist eine Mischung aus allgemeinem Wohngebiet, Sondergebiet „Gästebeherbergung“, Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ und Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt. Entsprechend den jeweiligen Nutzungen sind die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die Dachgestaltung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist durchgehend mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 2,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal vier festgesetzt.

Begründung

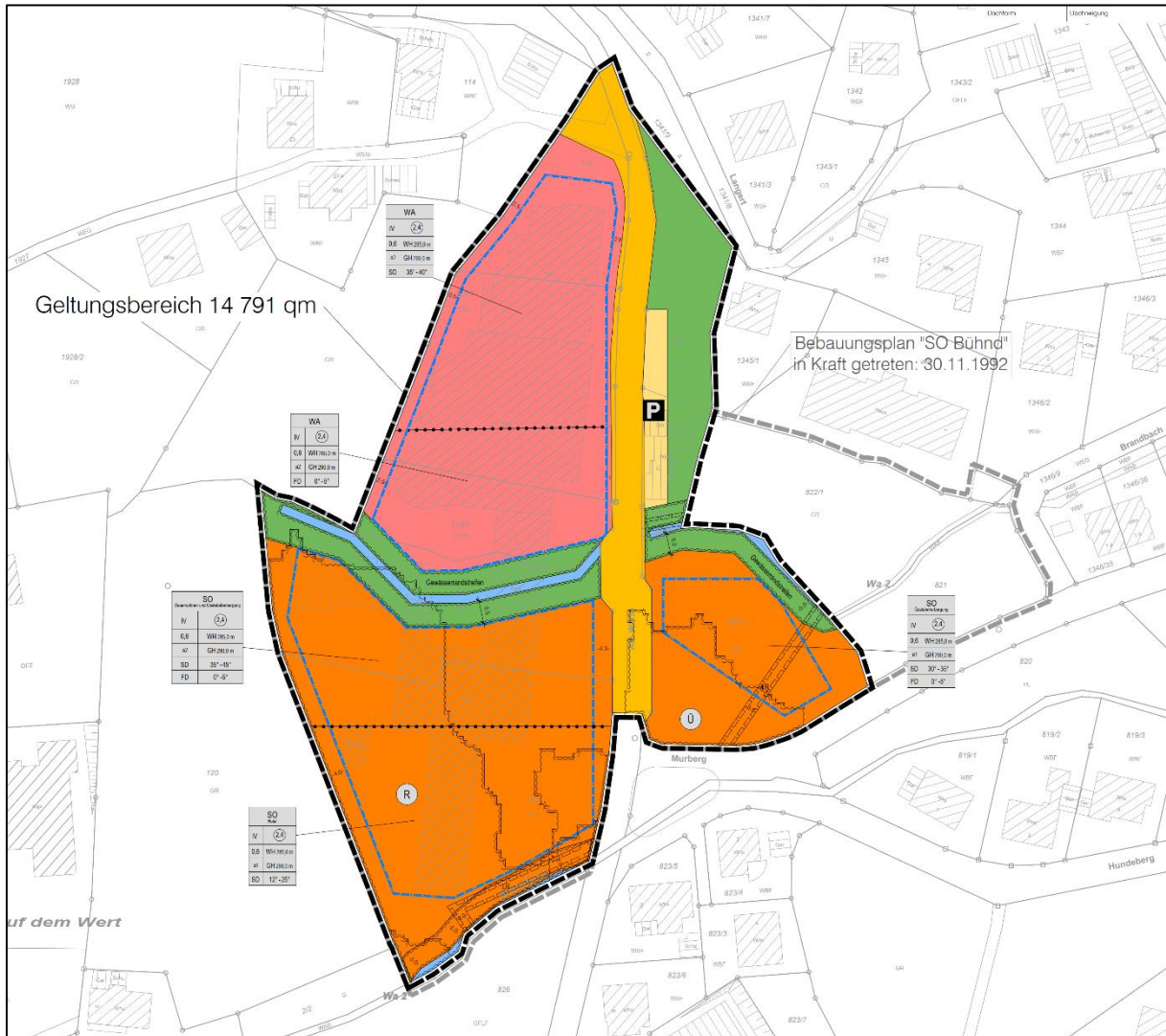


Abbildung 3: Bebauungsplan Neuaufstellung „Bühnd“ vom 18.01.2022 (Auszug); Quelle: Gemeinde Sasbachwalden

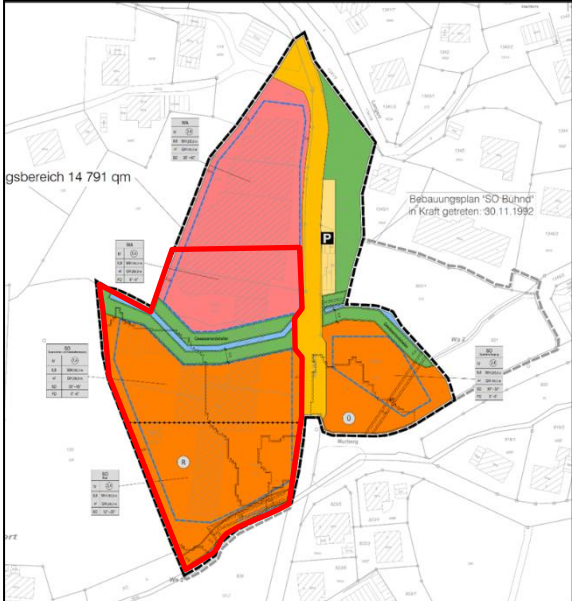
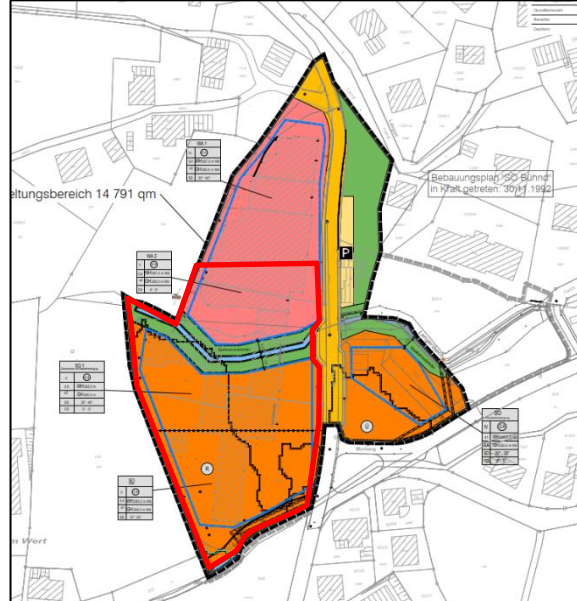
Teil B Planungsbericht

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Übersicht der Änderungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind bislang vier Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen der Detailplanungen wurde deutlich, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse teilweise zu Problemen bei der Ausnutzung der Grundstücke führt, insbesondere bei den vorgesehenen Tiefgaragen. Zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke ist daher erforderlich, ein weiteres Vollgeschoss zuzulassen, ohne jedoch die festgesetzte Kubatur zu verändern. Die Gebäudehöhen werden nicht mehr verändert.

Bestand	Planung
 <p>Abbildung 4: Bebauungsplan „Bühnd“ (2022) mit Eintragung des Änderungsbereichs der Vollgeschosse</p>	 <p>Abbildung 5: Entwurf der Änderung des Bebauungsplans „Bühnd“ mit Eintragung des Änderungsbereichs der Vollgeschosse</p>
Zahl der Vollgeschosse vier	Zahl der Vollgeschosse fünf

5.1.2 Grünflächen

Die private Grünfläche entlang des Langerbaches wird in Teilbereichen geringfügig an die weiteren Planungen zur Öffnung des Langertbaches angepasst. Hierdurch ergeben sich jedoch keine maßgeblichen Änderungen an der Gesamtkonzeption.

Aufgenommen wird noch die Zulässigkeit einer Überfahrt über den geöffneten Langertbach. Diese darf im Bereich zwischen der Straße „Am Werth“ und dem westlich angrenzenden unbebauten Grundstück liegen. Hierdurch soll eine Möglichkeit einer direkten Verbindung zwischen dem Sondergebiet für das Dauerwohnen und die Gästebeherbergung (SO Dauerwohnen und Gästebeherbergung) und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) über den Langertbach ermöglicht werden. Die Gesamtbreite der Überfahrt wird auf 6 m begrenzt, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten.

5.1.3 Leitungsrecht

Im östlichen Baufeld quer eine Schmutzwasserleitung das Plangebiet. Diese verläuft aktuell noch durch das festgesetzte Baufenster. Zukünftig soll die Leitung außerhalb des

Baufensters verlegt werden, so dass die Erreichbarkeit bei Kanalarbeiten verbessert wird. Aus diesem Grund wird die bisher für ein Leitungsrecht festgesetzte Fläche angepasst.

5.2 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, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Änderungsbereich werden aktuell keine Nutzungen ausgeübt.

6.2 Verkehr

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf verkehrliche Belange zu erwarten.

6.3 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes weitgehend keine Auswirkungen. Ggf. muss eine separate Trafostation mit einer Grundfläche von etwa 6 m x 5 m zur Versorgung des Plangebietes errichtet werden. Die Fläche muss dann im Plangebiet bereitgestellt werden.

6.4 Natur | Landschaft | Umwelt

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

7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Erschließung

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

Für die Öffnung des Langertbaches sowie die geplante Brücke über den Langertbach ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Das wasserrechtliche Verfahren kann nach der Beschlussfassung zum Bebauungsplan abgeschlossen werden, wenn der Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Bauleitplanungsträger und dem Landratsamt Ortenaukreis festgesetzt ist. Die wasserbaulichen Maßnahmen sind vor der Erschließung des Baugebietes abzuschließen.

7.4 Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes fallen für die Gemeinde keine Erschließungskosten an. Die Kosten für die Entwicklung des Plangebietes werden durch den Vorhabenträger getragen.

7.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Änderung des Bebauungsplanes bis Anfang des Jahres 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

8. Flächenbilanz

Bruttobauland		14.791 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	1.610 m ²	10,9%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	1.354 m ²	9,2%
- private Verkehrsfläche: Parkplatz	etwa	256 m ²	1,7%
Wasserflächen	etwa	248 m ²	1,7%
Private Grünflächen	etwa	2.050 m ²	13,9%
- Eingrünung	etwa	914 m ²	6,2%
- Gewässerrandstreifen	etwa	1.136 m ²	7,7%
Nettobauland	etwa	10.883 m²	73,6%
Allgemeines Wohngebiet	etwa	4.140 m ²	
SO "Dauerwohnen und Gästebeherbergung"	etwa	2.355 m ²	
SO "Gästebeherbergung"	etwa	1.714 m ²	
SO "Hotel"	etwa	2.673 m ²	

Sasbachwalden,

.....

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 06.12.2023 Kr/Ro-la/don



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

Planverfasser