

Stand: 22.10.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss



Gemeinde Sasbachwalden
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Brandmatt-Nord, 8. 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.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Raumordnung	9
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.3	Übersicht der Änderungen	10
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	11
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
5.1	Bebauung	11
5.2	Umweltbelange	11
6.	AUSWIRKUNGEN	13
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
6.2	Verkehr	13
6.3	Ver- und Entsorgung	13
6.4	Natur Landschaft Umwelt	13
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	13
7.1	Bodenordnung	13
7.2	Entschädigungen	14
7.3	Kosten und Finanzierung	14
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	14

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Sasbachwalden beabsichtigt die Änderungen über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Anzahl der Bettenzahl im reinen Wohngebiet (Baugebiet I, II, III und IV).

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der qualifizierte Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) geändert.

1.3 Verfahrensart

Da es sich im vorliegenden Fall um eine isolierte Änderung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung handelt, werden diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000 Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegenden Änderungen zum Bebauungsplan betreffen lediglich textliche Änderungen, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Ferner wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 04.07.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Brandmatt Nord“ gefasst.

Im Laufe des Verfahrens wurde seitens des Baurechtsamtes Ortenaukreis mitgeteilt, dass es sich bereits um die 8. Änderung handelt. Der Sachverhalt und die Übersicht der vorangegangenen Änderungen werden unter Ziffer 4.3 aufgeführt. Fortan wird der Bebauungsplan als 8. Änderungsverfahren fortgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.06.2018 wird vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, werden mit Schreiben vom 18.07.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.06.2018 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 22.10.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Anlass der Änderung ist die Klarstellung über die Bettenanzahl von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis acht Betten ausnahmsweise zulässig sind.

Diese restriktive Darstellung wird gestrichen. Über die zulässige Anzahl der Betten soll im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden, wie viele Betten für das reine Wohngebiet verträglich sind (vgl. Ziffer 5.1).

2.2 Artenschutz

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die Änderung der Bettenanzahl eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten sind. Klimaschützende Belange sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt. Die Änderung hat lediglich einen klarstellenden Charakter. Auf eine Untersuchung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, wird verzichtet.

2.3 Hochwasserschutz

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

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brandmatt-Nord“ i. d. F. der 6. Änderung auf der Gemarkung Sasbachwalden.

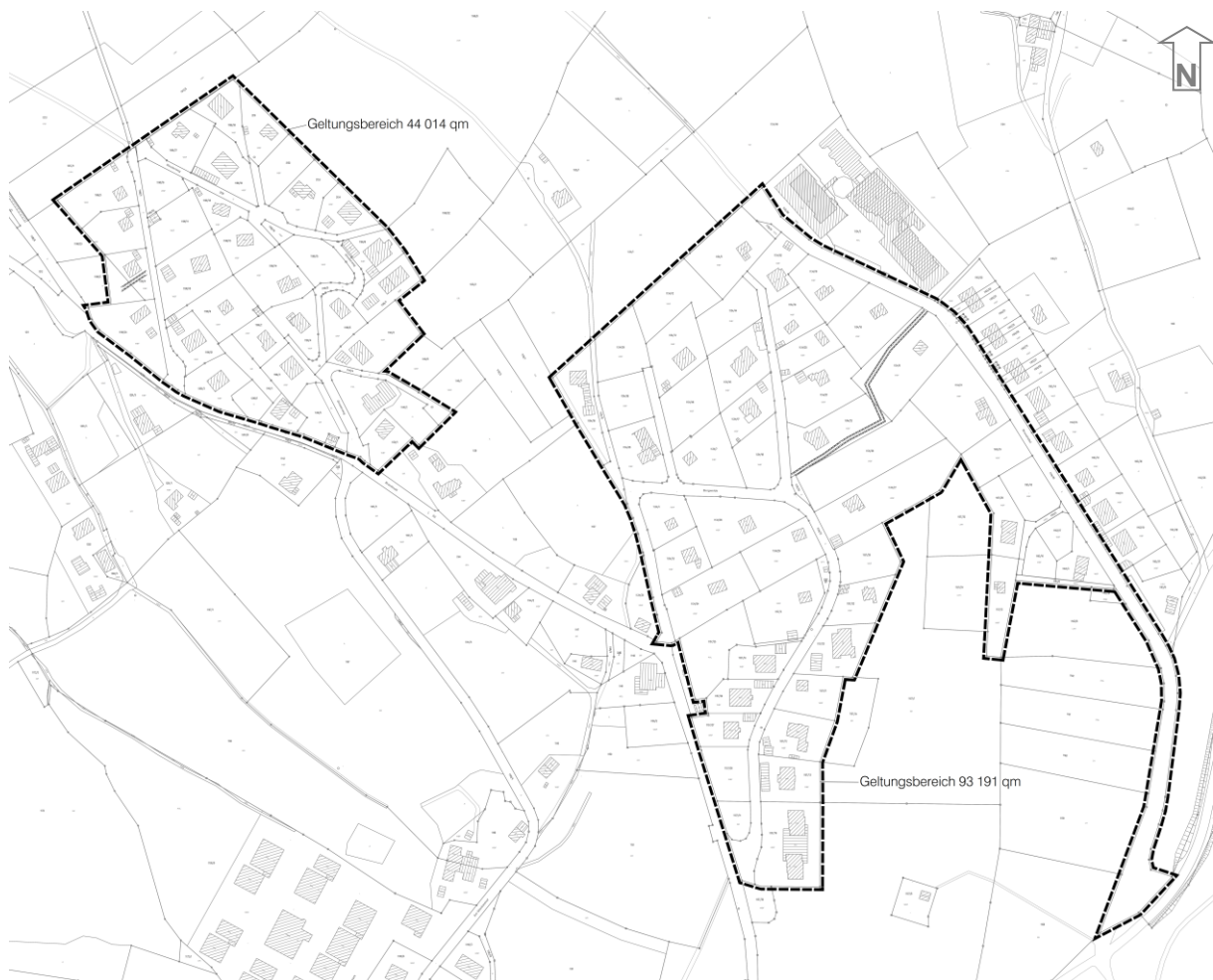


Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich (Die verwendete Plangrundlage mit Stand 2018 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV)

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Sasbachwalden etwa 5 km vom Ortskern in östlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich an der Straße „Brandmatt“ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Wohnhäuser. Freie Bauplätze werden als Grünland definiert bzw. sind durch dichten Baumbewuchs geprägt.

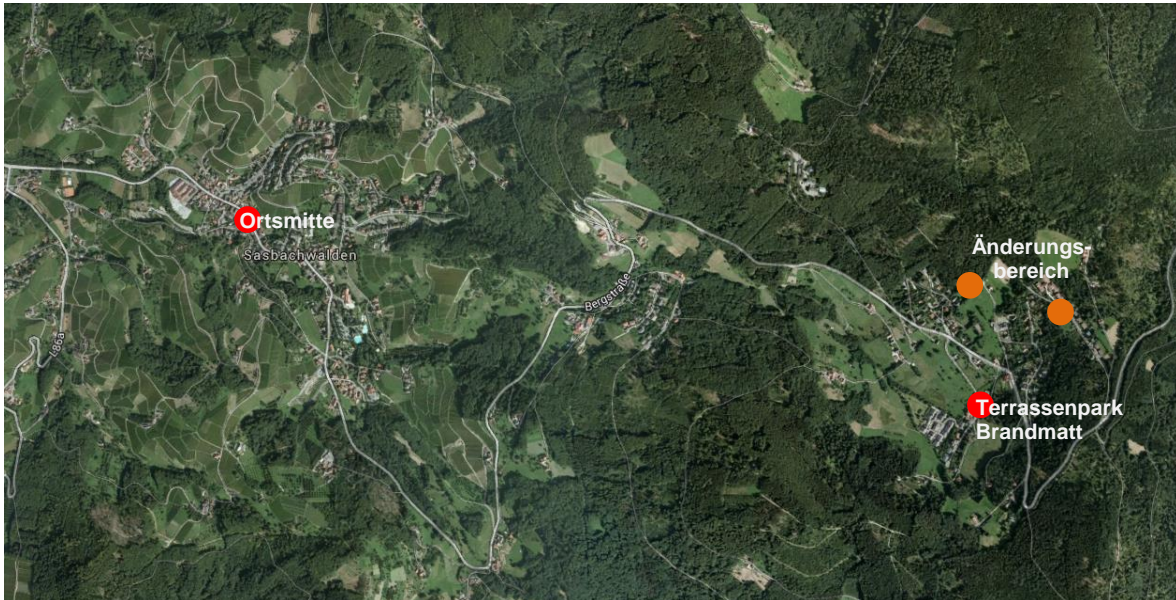


Abbildung 2 - Luftbild der Gemeinde Sasbachwalden

3.2.2 Bebauung und Nutzungen

Das Gebiet ist geprägt von Wohnbebauung (Einzelhäuser). Einige Grundstücke im Plangebiet werden teilweise nicht genutzt und sind begrünt oder verwildert.

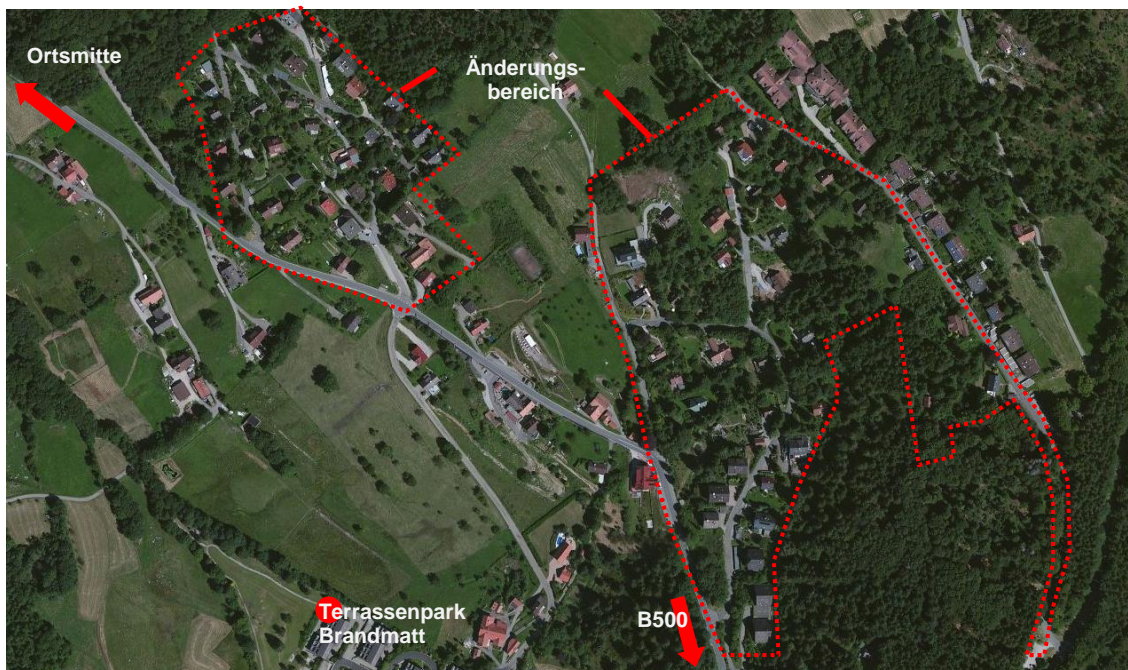


Abbildung 3 - Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend in privater Hand.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark ansteigendes Gelände (Hanglage).

Die Geländehöhe liegt zwischen 670 m+NN im Westen, 815 m+NN im Osten und 790 m+NN im Norden. Der Höhenunterschied zwischen dem westlichen und östlichen Geltungsbereich beträgt etwa 145 m.

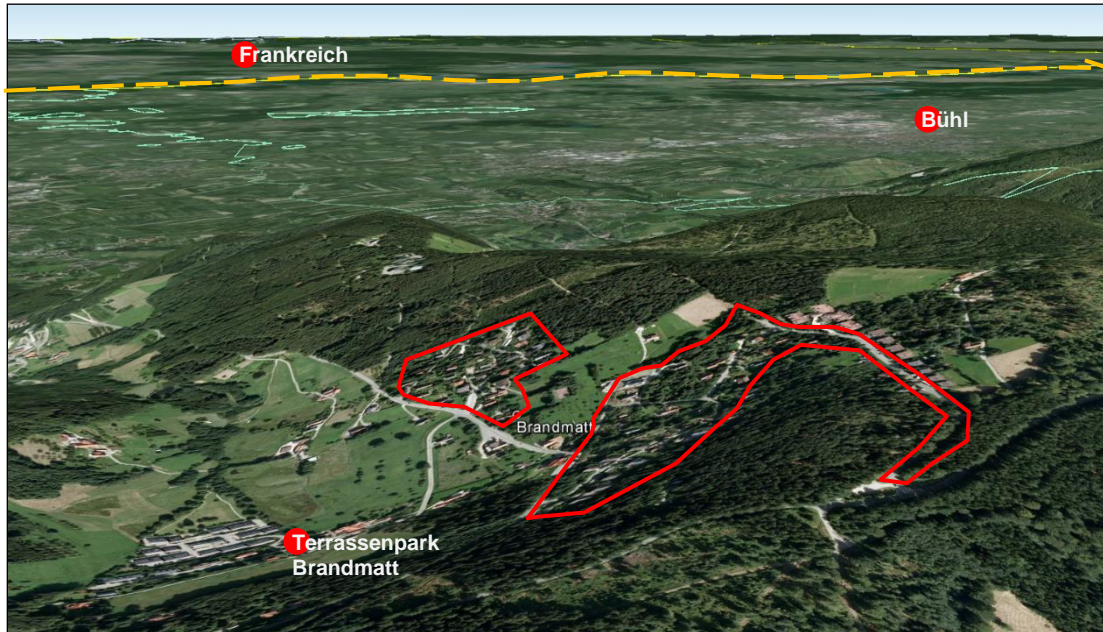


Abbildung 4 – Geländemodell (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges.

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, können evtl. vorhanden sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2.6 Erschließung

Über die Straße „Brandmatt“ und die davon abgehenden Stichstraßen und Anwohnerstraßen ist das Plangebiet bereits angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße „Brandmatt“ und den Anwohnerstraßen verlegt.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Brandmatt Nord, 8. Änderung“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Biotope in Form von Feldgehölzern, Feldhecken und Grünlandkomplex. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange der Biotope nicht berührt.

3.2.9 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

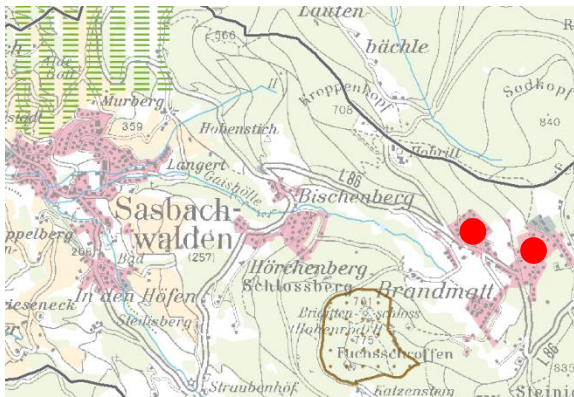


Abbildung 5 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

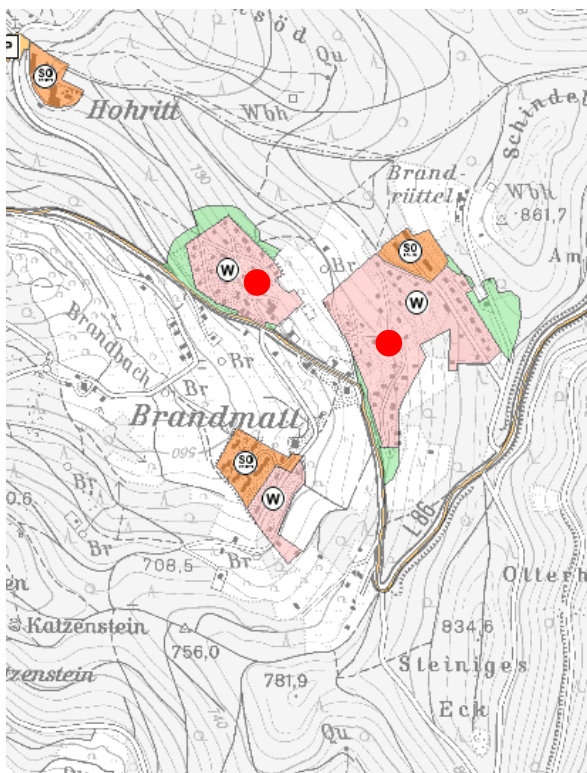


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan (Auszug)

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung oder Berichtigung des FNP ist daher nicht erforderlich.

4.3 Übersicht der Änderungen

1. Änderung (1984)

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes "Brandmatt-Nord - Deckblatt II (vereinfachte Änderung)" ist die Verlegung des Baufensters auf dem Flst.Nr. 1134/13 in Richtung des Flst.Nr. 1134/14 um 14 m.

2. Änderung (1984)

Gegenstand der Erweiterung des Bebauungsplanes "Brandmatt-Nord - Deckblatt I" und der geringfügigen Änderung ist

1. Die Wiederaufnahme der Grundstücke Lgb.Nr. 1139, 1140/2, 1140/3, 1140/4 und 1140/5 in den Bebauungsplan.
2. Die Änderung des Ginsterweges Lgb.Nr. 1199/5 in einem Teilbereich von 1,5 ar zum Anschluss der Erweiterung.

3. Änderung (1993)

Im gesamten Geltungsbereich wird die maximale Gebäudegröße neu festgesetzt.

4. Änderung (1993)

Im gesamten Geltungsbereich wird die Zulässigkeit der Dachgaupen und Dachaufbauten bei Steildächern neu festgelegt.

5. Änderung (1994)

Im gesamten Geltungsbereich wird die Abwalmung von Giebeln untersagt.

6. Änderung (1997)

In Bereich der Flurstücke Nr. 1140/6 und 1140/7 werden die beiden Baufenster durch ein gemeinsames Baufenster ersetzt. Ferner wird für denselben Geltungsbereich die Fachwerkbauweise vorgeschrieben.

7. Änderung (1998)

Im gesamten Geltungsbereich wird die Wahl der Stellplätze für jede Wohneinheit auf zwei festgesetzt.

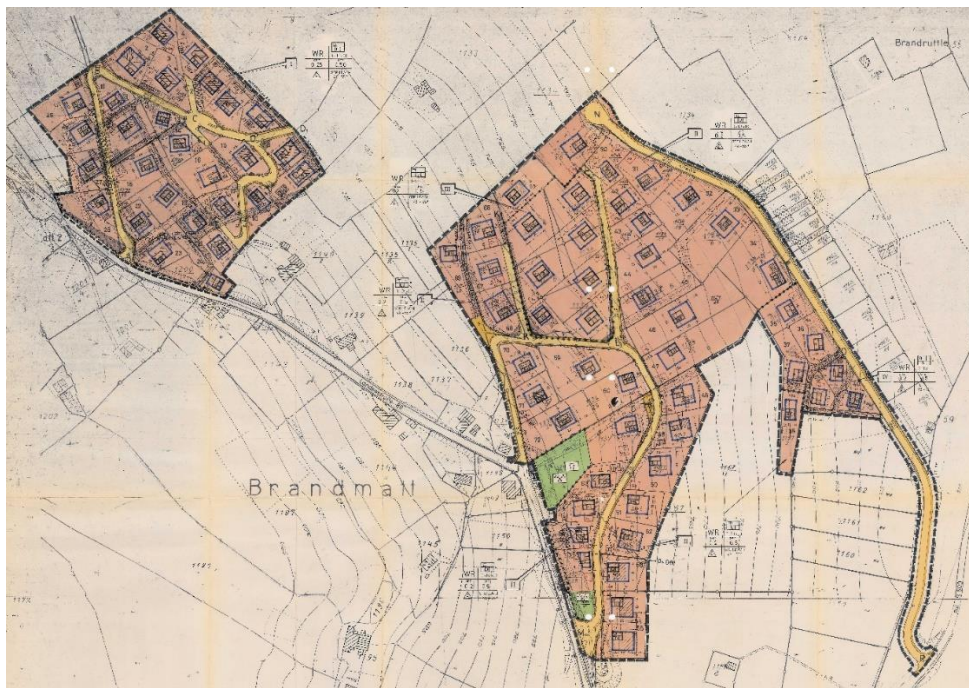


Abbildung 6 - BP „Brandmatt-Nord“ i. d. F. der Aufstellung vom 29.06.1981

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist unter Ziffer 2.1 für die Baugebiete I, II, III und IV ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

*“Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes **bis acht Betten** sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Baugebietes dienen - sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.“*

Auf Grund verschiedener Pensionen im Geltungsbereich wird eine Begrenzung der Bettenanzahl ausgesetzt.

Vielmehr ist im Einzelfall seitens der Genehmigungsbehörde zu prüfen, wie verträglich der Betrieb des Beherbergungsgewerbes sich innerhalb des reinen Wohngebiets darstellt und einfügt. Durch die begrenzte Anzahl an Stellplätzen innerhalb des Gebietes wird lediglich eine begrenzte Anzahl an Betten angeboten werden können.

Es kommt auf die Umstände des Einzelfalles an, wann ein Beherbergungsbetrieb noch als „klein“ gilt und in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein kann. (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 13.08.2015, Az.: 3 S 2420/14).

Auf die Zulassung eines Vorhabens besteht ein Rechtsanspruch, wenn das Anforderungsprofil eines kleinen Betriebes des Beherbergungsgewerbes erfüllt wird, keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen hervorruft werden und keine sonstigen städtebaulichen Gründe entgegenstehen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 31. Januar 1997, Az.: 8 S 3167/96).

Die Festsetzung der Bettanzahl in Ziffer 2.1 wird daher gestrichen.

*“Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes des Baugebietes dienen - sind gemäß § 1 (5) BauNVO allgemein zulässig.“*

5.2 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Begründung

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren werden die Umweltbelange berücksichtigt und im Folgenden dargestellt:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

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.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Brandmatt-Nord“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Wohngebiet genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen auch weiterhin nicht eingeschränkt.

6.2 Verkehr

Durch die Änderung wird kein bis geringer zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzende Hauptverkehrsstraße den Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Anwohnerstraßen vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

6.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

Auf Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotop sowie FFH- und Vogelschutzgebiete hat die Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen durch die Änderung keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.
Mit der Besiedlungsdichte werden die vorgegebenen raumordnerischen Orientierungswerte für die Bruttosiedlungsdichte (53 E/ha) bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bzw. Ortsteilen eingehalten.

8. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Sasbachwalden,

.....

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 22.10.2018 Jä

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser