

Stand: 25.04.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Sasbachwalden
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Hörchenberg II, 1. Änderung“**

Begründung mit Umweltbericht

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Örtliche Zentrenverträglichkeit	13
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.5	Landschaftsplanung	14
4.6	Verhältnis zu anderen Planungen	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	17
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.2	Städtebauliches Konzept	17
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr	23
6.3	Technische Infrastruktur	24
6.4	Grünkonzept	25
6.5	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	28
6.6	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	30
7.	AUSWIRKUNGEN	31
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
7.2	Verkehr	31
7.3	Ver- und Entsorgung	31
7.4	Natur Landschaft Umwelt	31
7.5	Kosten und Finanzierung	32
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	32
8.1	Bodenordnung	32
8.2	Entschädigungen	32
8.3	Erschließung	32
8.4	Ver- und Entsorgung	32
8.5	Waldumwandlung Waldabstand	32
8.6	Ausgleich	33
8.7	Planungsrecht	33
9.	FLÄCHENBILANZ	33
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	33
TEIL C	UMWELTBERICHT	35
11.	EINLEITUNG	35
11.1	Rechtsvorschriften	35
11.2	Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung	35
11.3	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	35
12.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	37
12.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	37
12.2	Beschreibung der Umwelt	37

13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	42
13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	42
13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	43
13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	43
13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	44
13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften.....	44
13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.....	45
13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	45
14. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	45
14.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase	46
14.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen.....	46
14.3 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes.....	46
15. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	47
15.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	47
15.2 Eingriff in das Schutzgut Boden	48
16. ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN (MONITORING)	50
17. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	50
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	51
18. EINLEITUNG	51
19. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	51
20. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	52
21. BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	52
22. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	53

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANGEBIETS	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4: WALDGRENZE IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „HÖRCHENBERG II, 1. ÄNDERUNG“; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPLAN „HÖRCHENBERG“, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06.03.1998	12
ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES „HÖRCHENBERG II“	12
ABBILDUNG 7: ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HÖRCHENBERG II“	12
ABBILDUNG 8: AUSZUG AUS DER GESAMTFORTSCHRIBUNG DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE I. D. FASSUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 08.12.2016; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 9: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 10: AUSZUG AUS DEM MAßNAHMENKONZEPT ZUM LANDSCHAFTSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG.....	14
ABBILDUNG 11: BEBAUUNGSPLAN „HÖRCHENBERG“	15
ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNGSSATZUNG „HÖRCHENBERG“	15
ABBILDUNG 13: VERLAUF SCHLOSSBERGTRAIL MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS	16
ABBILDUNG 14: LAGEPLAN UMWELTDATEN	36
ABBILDUNG 15: BODENSCHÄTZKARTE	38
ABBILDUNG 16: WEIDEFLÄCHE / BEBAUUNG ÖSTLICH DER L86	40
ABBILDUNG 17: KARTE BEWERTUNG BIOTOPTYPEN	41
ABBILDUNG 18: KARTE BIOTOPTYPEN	41

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 906 beabsichtigt, auf diesem Grundstück einen Regionalmarkt mit Café zu errichten. Außerdem ist beabsichtigt, östlich des „Spinnerhof“ Ferienhäuser zu errichten. Die Baugrundstücke liegen im Außenbereich. Die Vorhaben sind damit nicht zulässig.

Die Gemeinde Sasbachwalden sieht in den beiden Vorhaben eine Stärkung der touristischen Infrastruktur. Zur Realisierung der beiden Vorhaben wird ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesen Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hörchenberg II“ integriert.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 01.02.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hörchenberg II, 1. Änderung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.01.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 10.02.2012 bis einschließlich 27.02.2012 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 01.02.2012 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.02.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 27.11.2013 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 27.11.2013 wurde vom 28.02.2014 bis zum 31.03.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.02.2017 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 26.03.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.11.2013 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Insbesondere wurde das Sondergebiet „Wohnmobil-Stellplatz“ in Sondergebiet „Erholung“ geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2016 wurde vom Gemeinderat am 20.04.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2016 wurde vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 06.05.2017 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.05.2016 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Insbesondere wurde die Fläche des „Reinen Wohngebiets“ herausgenommen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.11.2016 wurde vom Gemeinderat am 23.11.2016 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten (3.) Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.11.2016 wurde vom 12.12.2016 bis zum 09.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.12.2017 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.12.2016 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Die Stellungnahmen wurden 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 24.05.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.04.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Herr Spinner beabsichtigt, im Bereich des bestehenden Aussichtsplatzes westlich der Landesstraße 86 einen Regionalmarkt mit angeschlossenem Café und östlich des Gästehauses „Spinnerhof“ Ferienhäuser zu errichten. Die Baugrundstücke liegen bislang im Außenbereich; die Vorhaben sind damit nicht zulässig. Die Gemeinde Sasbachwalden sieht in den beiden Vorhaben aus verschiedenen Gründen einen wichtigen Bestandteil ihrer Entwicklungskonzeption „Leitbild Sasbachwalden 2020“ und unterstützt die bauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Im Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ befinden sich noch verschiedene landwirtschaftliche Betriebe. Vorrangig für Betriebe aus diesem Ortsteil, ergänzend aber auch aus der Region, soll zur Vermarktung ihrer Produkte eine geeignete Plattform gefunden werden. Hierbei weist der gewählte Standort mit Abstand die beste Eignung auf:

- direkt an der Landesstraße 86 verkehrsgünstig gelegen
- bauliche Vorprägung durch den Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“
- beliebter Aussichtspunkt besteht bereits und kann aufgewertet werden
- Haltestelle für Linienbusse in direkter Nachbarschaft
- wichtiger Wanderweg quert das Gebiet

Zur Steigerung ihrer touristischen Attraktivität ist für die Gemeinde Sasbachwalden erforderlich, weitere Ferienhäuser anbieten zu können. Dadurch kann auf der einen Seite das touristische Angebot erweitert und auf der anderen Seite der Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ weiter gestärkt werden.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hörchenberg II“ ist erforderlich, um die bestehenden Festsetzungen an die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet anpassen zu können.

2.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, zu beachten. Hierzu wurde eine „Einschätzung zu Vorkommen und zu Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet „Hörchenberg II, 1. Änderung“ durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, erstellt. In diesem Gutachten wird das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht bewertet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan bewertet und dokumentiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hörchenberg II“ aus dem Jahr 1998 sowie die Erweiterungsflächen der beiden Sondergebiete „Regionalmarkt“ und „Ferienhausgebiet“. Aufgenommen wird außerdem der Bereich der bereits bestehenden Kapelle.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4,9 ha (48.673 m²).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Landesstraße 86 bzw. Wohnbebauung des Baugebiets „Hörchenberg“,
- im Osten durch den forstwirtschaftlichen Weg,
- im Süden durch den Gebäudebestand „Am Schloßberg 12“ und
- im Westen durch den Wanderweg von Sasbachwalden.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils „Hörchenberg/Bischenberg“, etwa 1,2 km östlich des Ortskerns von Sasbachwalden.

Nördlich des Plangebietes schließt sich westlich der Landesstraße eine Ansammlung von fünf Wohngebäuden an. Für diesen Bereich wurde durch die Gemeinde Sasbachwalden im Jahr 2014 eine Entwicklungssatzung aufgestellt. Das bedeutet, dass diese Bebauung dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Nordöstlich befindet sich das Wohngebiet „Hörchenberg“. Die Baugrundstücke in diesem Baugebiet sind entlang der Landesstraße als allgemeines Wohngebiet, im übrigen Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes besteht ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Nebengebäuden. Von Osten her bestimmen teils ausgiebige Waldflächen des Schloßbergs das Erscheinungsbild der näheren Umgebung.

3.2.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut mit den landwirtschaftlichen Betrieben „Berger“ und „Spinner“ sowie dem Gästehaus Spinnerhof. Die Flächen westlich der Bebauung werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Bebauung und östlich der neu errichteten Kapelle befindet sich eine kleinere Waldfläche.

Das Plangebiet ist bereits über die Landesstraße 86 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erweiterungsfläche für das Ferienhausgebiet soll über die öffentliche Straße ‚Am Schloßberg‘ angeschlossen werden.

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets verläuft die Trasse des bestehenden Schwarzwaldtrail.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind zu einem großen Teil in privatem Eigentum. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Sasbachwalden (Ost) im Plangebiet Hofzufahrten und Mindestflurwege gebaut wurden. Mit den Eigentümern der betroffenen Flurstücke wurden jeweils Vereinbarungen getroffen. Die Hofzufahrten bzw. Mindestflurwege werden durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Sasbachwalden als Gemeindestraßen bzw. beschränkte öffentliche Wege im Grundbuch dinglich gesichert.

Das Grundstück der Landesstraße 86 ist in öffentlichem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet steigt von der Landesstraße 86 im Westen (etwa 470 m+NN) bis zum forstwirtschaftlichen Weg im Osten (etwa 540 m+NN) stark an.

Das Plangebiet liegt im Hanggelände; mit Grundwasser im Baubereich ist nicht zu rechnen, jedoch mit Hangdruckwasser.

3.2.5 Bodenbeschaffenheiten und Bodenbelastungen

Der Boden im Plangebiet ist für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2.6 Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 86 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Nach § 22 Abs. 1, 2 Straßengesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m gemessen von der hinteren befestigten Kante der Fahrbahn nicht errichtet werden. Im Bereich des geplanten Regionalmarkts wurde der Reduzierung der Anbaubeschränkung auf 10 m durch den Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Freiburg) zugestimmt.

3.2.7 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich 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.

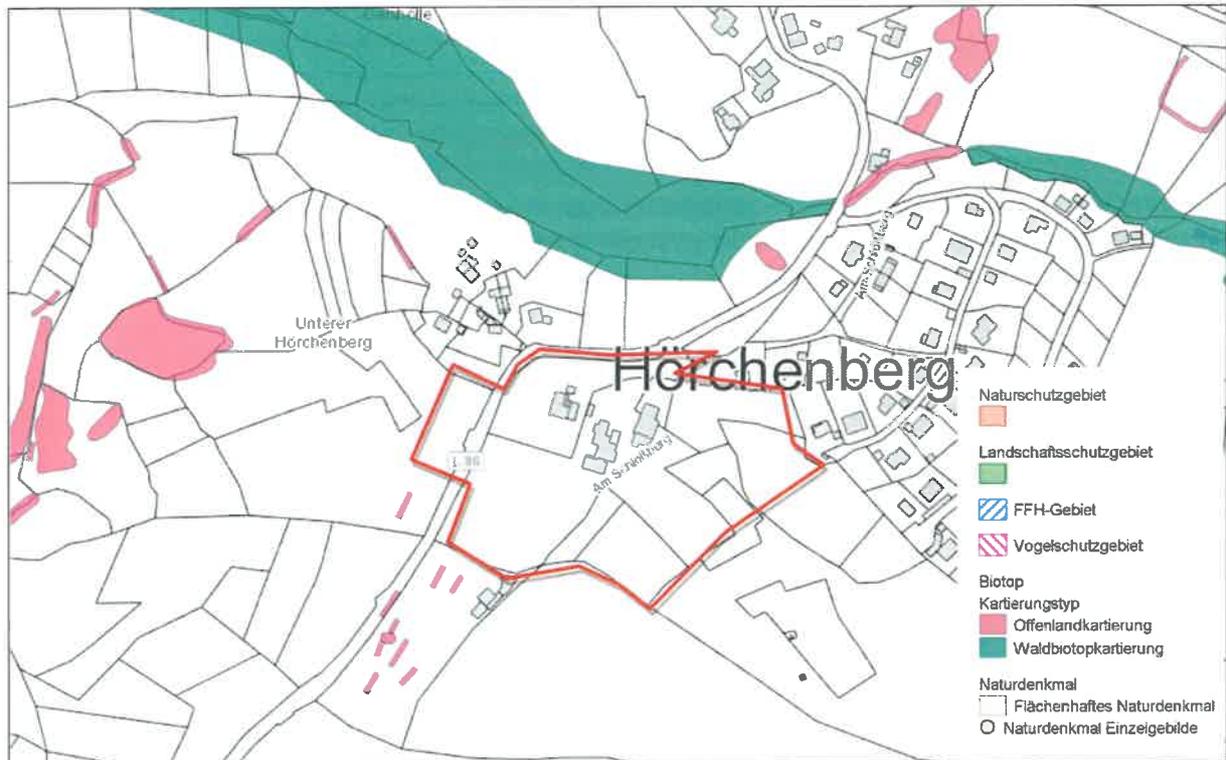


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

3.2.8 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

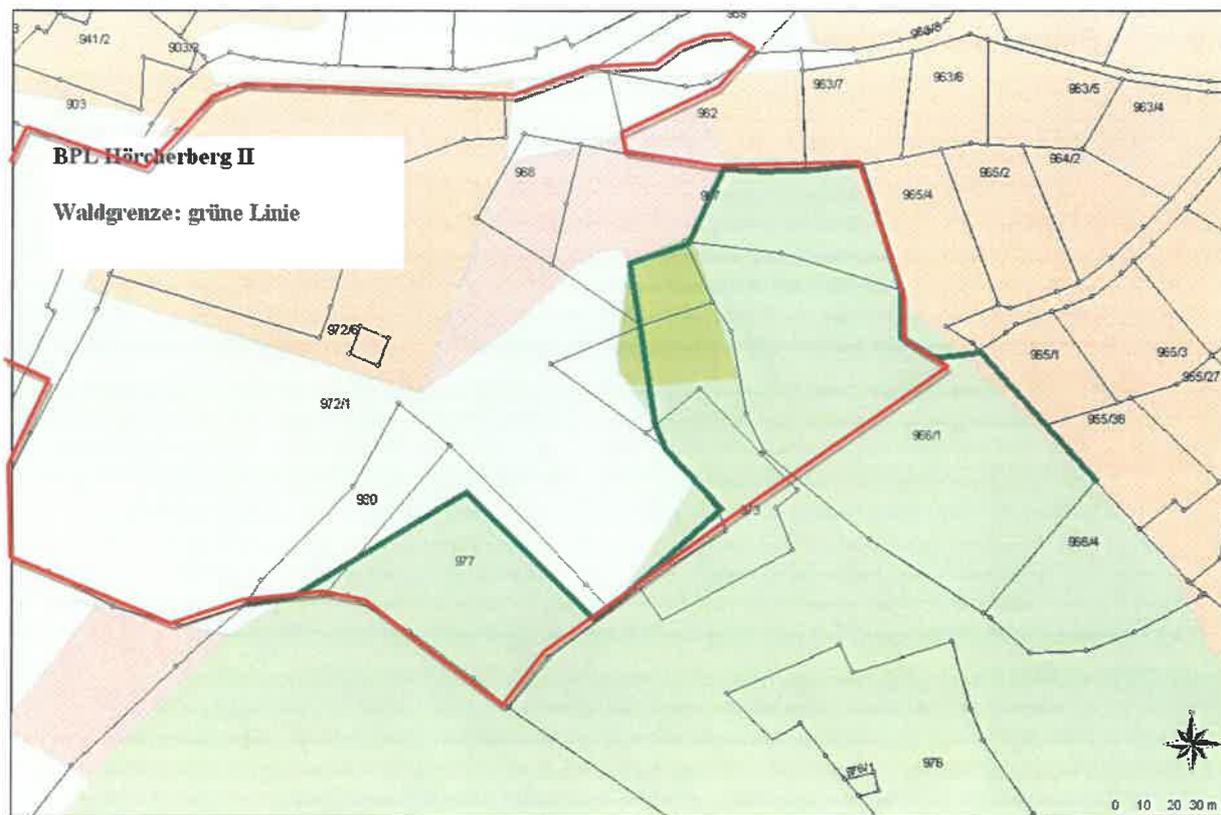


Abbildung 4: Waldgrenze im Bereich des Bebauungsplans „Hörchenberg II, 1. Änderung“; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Durch das Plangebiet wird Waldfläche mit einer Größe von etwa 0,79 ha in Anspruch genommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist für diese Flächen eine Umwandlungserklärung gemäß § 9, 10 Landeswaldgesetz erforderlich und die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen.

Mit der neuen Bebauung des Ferienhausgebiets ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO ein Abstand von mindestens 30 m zum bestehenden Wald auf den Grundstücken Flst.-Nr. 966/1, 966/2, 967 und 973 einzuhalten. Eine Unterschreitung dieses Abstands ist möglich, wenn im vorgegebenen Sicherheitsbereich eine niederwaldartige Bewirtschaftung erfolgt. Da der Eigentümer der Waldgrundstücke der Vorhabenträger des Ferienhausgebiets ist, ist die Sicherung der niederwaldartigen Bewirtschaftung umsetzbar.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abbildung 5: Bebauungsplan „Hörchenberg“, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.03.1998

Die neu einzubeziehenden Flächen (Regionalmarkt, Ferienhausgebiet) sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Ein Teilbereich des Plangebiets ist seit dem 06.03.1998 mit dem Bebauungsplan „Hörchenberg II“ überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörchenberg II, 1. Änderung“ wird dieser Bebauungsplan geändert. Die wesentlichen Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind nachfolgend gegenübergestellt:



Abbildung 6: Ausschnitt des Bebauungsplans „Hörchenberg II“



Abbildung 7: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hörchenberg II“

- Im Dorfgebiet (MD) werden Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen.
- Die Fläche der Dorfgebietsausweisung wird um die bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude nach Südwesten und Osten erweitert.
- Die landwirtschaftliche Fläche im südöstlichen Bereich wird private Grünfläche bzw. Dorfgebiet (ohne Errichtung von Gebäuden).
- Die private Grünfläche wird als Dorfgebiet festgesetzt.
- Auf den landwirtschaftlichen Flächen wird in Teilbereichen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) die Errichtung von Viehunterständen bis zu einer Grundfläche von maximal 100 m² ermöglicht.
- Die Höhe baulicher Anlagen wird weitgehend übernommen und an die topographische Entwicklung im Plangebiet angepasst.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

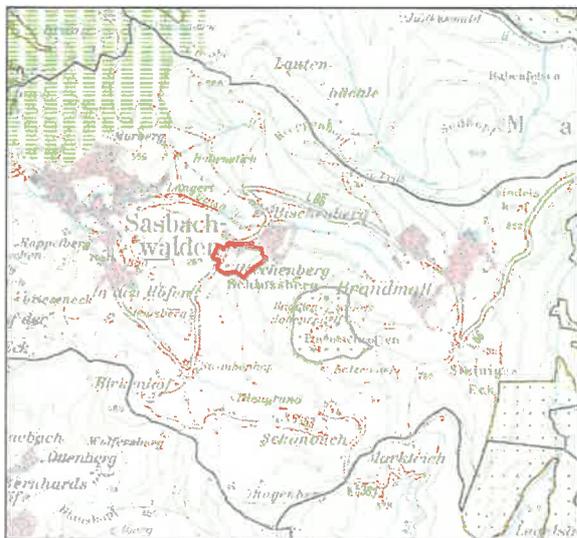


Abbildung 8: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Die Gemeinde Sasbachwalden ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Darüber hinaus wird Sasbachwalden im Regionalplan Südlicher Oberrhein als regionalbedeutsamer Erholungsstandort festgelegt. Danach kommt einer orts- und landschaftsverträglichen und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung eine besondere Bedeutung zu, um die touristische Anziehungskraft der Gemeinde auch zukünftig sicherzustellen. Gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes sind Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.

4.3 Örtliche Zentrenverträglichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Errichtung eines Regionalmarkts ermöglicht. Ziel ist, dass regionale landwirtschaftliche Betriebe ihre Produkte ortsnah vermarkten können. Festgesetzt wird eine Verkaufsfläche von maximal 70 m² für den Verkauf der land- und forstwirtschaftlichen sowie handwerklichen Produkte. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörchenberg II“ sind Einzelhandelsbetriebe uneingeschränkt zulässig. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Zulässigkeit weitgehend eingeschränkt.

Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die zentralen Versorgungsbereiche von Sasbachwalden bzw. deren Nachbargemeinden sind dadurch nicht anzunehmen.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

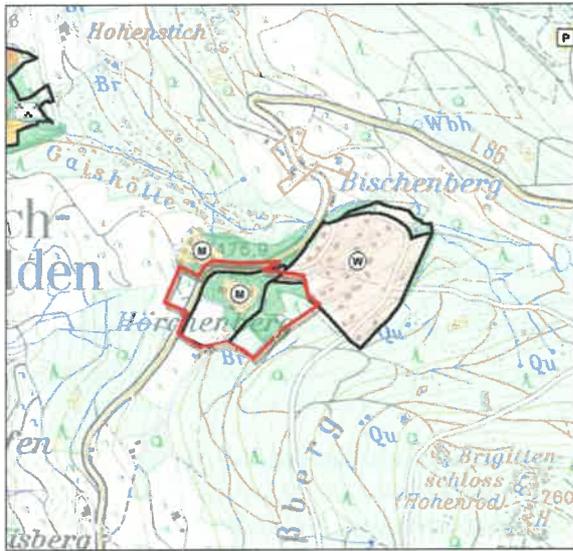


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern stellt im Planbereich für die Bestandsbebauung „gemischte Baufläche“ dar. Die übrigen Flächen sind als „Begleitgrünflächen und Freiflächen von besonderer Bedeutung“ sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan und bedarf einer Genehmigung. Der Planbereich soll für die neu hinzukommenden Bauflächen zukünftig als „Sonderbaufläche“ dargestellt und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Hierzu hat der Gemeinderat Sasbachwalden in seiner Sitzung am 01.02.2012 beschlossen, dem gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern

vorzuschlagen, für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hörchenberg II“ den Beschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern zu fassen. Die frühzeitige Beteiligung der FNP-Änderung wurde im Frühjahr 2017 durchgeführt.

4.5 Landschaftsplanung

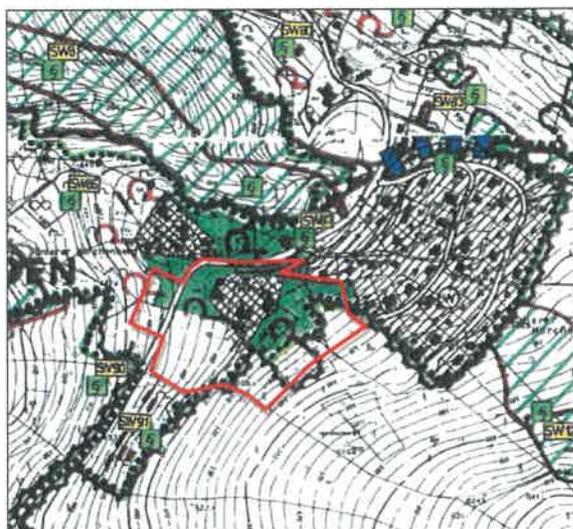


Abbildung 10: Auszug aus dem Maßnahmenkonzept zum Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Ein Teilbereich der zur Überplanung vorgesehenen Fläche wurde im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Achern als Grünfläche mit besonderer siedlungsökologischer und ortsgestalterischer Funktion und Freihaltefläche gekennzeichnet. Im westlichen Plangebiet formuliert der Landschaftsplan weiterhin das Entwicklungsziel „Erhalt-Ergänzung Streuobstwiesen“.

Zu Gunsten der weiteren Entwicklung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe wird die Beibehaltung dieser Freihaltefläche teilweise zurückgestellt. Auf der anderen Seite wird aber der Bereich um die bestehende als freizuhaltende Wiesenfläche vorgesehen.

4.6 Verhältnis zu anderen Planungen

4.6.1 Bebauungsplan „Hörchenberg“

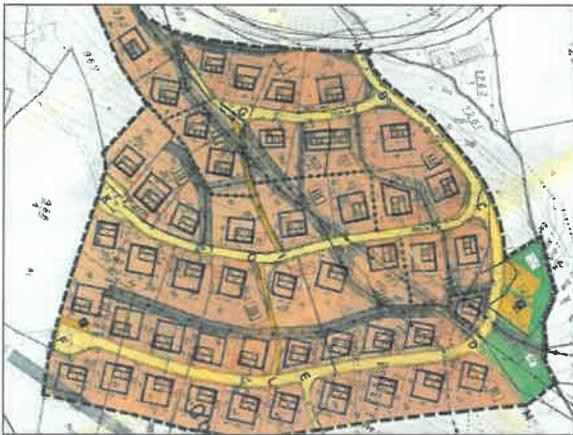


Abbildung 11: Bebauungsplan „Hörchenberg“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schließt im Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hörchenberg“ an. Dort sind die Baugrundstücke teilweise als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (entlang der Landesstraße 86) und teilweise als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

4.6.2 Entwicklungssatzung „Hörchenberg“

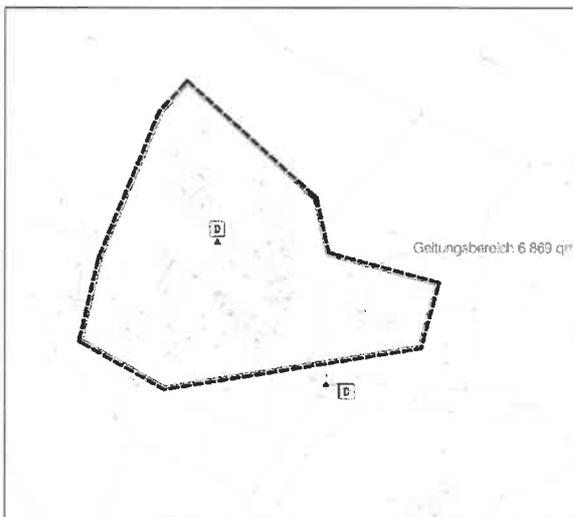


Abbildung 12: Entwicklungssatzung „Hörchenberg“

Nördlich des Plangebiets wurde im Jahr 2014 eine Entwicklungssatzung erlassen. Ziel dieser Satzung war, die in diesem Bereich bestehende Bebauung als unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB festzulegen. Bis dahin war diese Bebauung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft und eine Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich.

4.6.3 Leitbild Sasbachwalden 2030

Sasbachwalden hat im Jahr 2010 mit dem „Leitbild Sasbachwalden 2020“ einen Entwicklungsprozess in die Wege geleitet, der der Gemeinde einen konsensorientierten Handlungsrahmen für Entscheidungen der weiteren Dorfentwicklung, Bürgerorientierung und touristischen Ausrichtung gibt. Das Leitbild zeigt die Philosophie und Ziele sowie konkrete Handlungsfelder im Zeitrahmen bis 2020.

Im Bereich des Tourismus durchläuft die Gemeinde Sasbachwalden derzeit aufgrund struktureller Veränderungen einen problematischen Wandel.

Mit dem Leitbild Sasbachwalden 2020 wurden Leitlinien erarbeitet, die den Rahmen für eine aktive Neupositionierung der Gemeinde als Wohnort, Kulturraum und Tourismusziel vorgibt. Diese Leitziele sollen für alle Bereiche der Gemeindeentwicklung verbindlich sein.

Zur konkreten Ausgestaltung der Leitziele wurden verschiedene kommunale Handlungsfelder erarbeitet, die für die Entwicklung der Gemeinde den Handlungsrahmen vorgeben sollen.

Die Entwicklung eines Regionalmarkts mit Café sowie von Ferienhäusern stellt hierbei einen wichtigen Baustein in der Entwicklung der Gemeinde und Umsetzung des Leitbilds dar:

- Stärkung des Tagestourismus
- Aufwertung des bereits stark frequentierten Aussichtspunkts „Hörchenberg“
- Verbindung zwischen Berg und Tal durch Einrichtung eines Ausflugsziels
- Versorgung von Wanderern

4.6.4 Naturpark-Augenblicke

Im Rahmen des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord wird das Projekt Naturpark-Augenblicke betrieben.

Besonders exponierte und schöne Fleckchen Erde innerhalb der Kulisse des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, insbesondere die mit beeindruckenden Aussichten, erhalten hierbei einen Mehrwert für Gäste und Bürger. Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung des Erholungs- und Erlebniswertes der Region.

Vorgesehen ist an diesen Stellen jeweils, eine Augenblick-Bank sowie eine Panoramakarte mit Beschreibung der zu sehenden Aussichtspunkte aufzustellen. Weiterer wichtiger Konzeptpunkt ist, diese Augenblick-Stellen in einen Rundweg zu integrieren. Derzeit sind vier Naturpark-Augenblicke im Naturpark geplant, einer davon in Sasbachwalden.

Die Gemeinde hat sich für den exponierten Platz unterhalb des Hörchenberg entschieden, der einen wunderbaren Blick auf Ort und Rheinebene, hin zu den Vogesen, bietet. Der dazugehörige Rundwanderweg startet am Kurhaus, geht durch die Gaishölle, zum Augenblick, über Straubenhöfmühle zurück zum Kurhaus. Der „Augenblick“ ist somit in einer der schönsten Rundwanderwege Sasbachwaldens integriert worden.

4.6.5 Schwarzwaldtrail



Rund um den Schlossberg werden vom Verein Bikesport Sasbachwalden e.V. für die Gemeinde Sasbachwalden verschiedene Trails gebaut. Hierbei verläuft der Schlossbergtrail im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets zwischen den geplanten Ferienhäusern und dem bestehenden Wohngebiet „Hörchenberg“.

Die bestehende Trasse des Schwarzwaldtrail wird als Bestand im Bebauungsplan dargestellt.

Abbildung 13: Verlauf Schlossbergtrail mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Ansiedelung eines Regionalmarkts, um den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte regionaler Betriebe zu stärken
- Schaffung von etwa 12 Ferienhäusern, um Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen sicher zu stellen
- Schaffung von Erweiterungsflächen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- Aufwertung eines bestehenden Aussichtspunktes, um die touristische Infrastruktur zu stärken
- Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Sicherung der bestehenden Kapelle
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden, das Landschaftsbild prägenden Wiesen- und Freiflächen

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan ergänzt um ein Sondergebiet „Regionalmarkt“ bzw. „Erholung“. Der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hörchenberg II“ wird zu diesem Zweck überarbeitet und neu aufgestellt.

5.2 Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist, für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet sowie den Gastronomiebetrieb „Spinnerhof“ Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Darüber hinaus soll das bestehende Angebot durch Ferienhäuser ergänzt werden.

Entlang der L 86 ist vorgesehen, einen Regionalmarkt für die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten zu errichten.

Die neuen Baukörper sollen sich an die Bebauung im Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ anlehnen und diese fortführen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der besonderen Nutzungsansprüche werden im Plangebiet drei Teilbereiche gebildet. Der mittlere Teilbereich mit der Bestandbebauung wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, der westliche Teilbereich als sonstiges Sondergebiet „Regionalmarkt“ gemäß § 11 BauNVO und der östliche Teilbereich als der Erholung dienendes Sondergebiet „Erholung“ gemäß § 10 BauNVO.

Dorfgebiet

Im Plangebiet bestehen neben dem Gästehaus „Spinnerhof“ mit Beherbergungsbetrieb, Tagungsräumen sowie Gastronomiebereich die zwei landwirtschaftlichen Betriebe „Berger“ und „Spinner“.

Die Festsetzung der Baugrundstücke im Plangebiet als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO erfolgt, um diese bestehende Nutzungsmischung zu erhalten und weil im Dorfgebiet auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dadurch sollen die beiden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, da sich das Plangebiet in peripherer Lage vom Ortskern befindet und Einzelhandelsbetriebe sich nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken könnten. Diese Nutzungen sollen vorrangig in den Ortskernen untergebracht werden. Vom Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe ausgenommen ist der Direktverkauf vor Ort, wenn in einem im Dorfgebiet ansässigen Betrieb be- oder verarbeitete Waren verkauft werden sollen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Vergnügungsstätten werden im Dorfgebiet ausgeschlossen, um eine hohe Qualität des Gebietes zu erhalten. Häufig geht die Ansiedelung von Vergnügungsstätten mit einer Verschlechterung des Gebietscharakters einher, dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“. Dies widerspricht dem Ziel der Gemeinde, an dieser Stelle neben der Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ eine hochwertige Wohnqualität zu erhalten.

Sondergebiet „Erholung“

Im östlichen Bereich des Plangebiets sollen Ferienhäuser entwickelt werden, um das touristische Angebot in der Gemeinde Sasbachwalden im Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ zu erweitern. Die Fläche der Ferienhäuser ist im Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes als Grünfläche mit besonderer siedlungsökologischer und ortsgestalterischer Funktion und Freihaltefläche gekennzeichnet. Die Ansiedelung der Ferienhäuser erfolgt daher unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird von der Gemeinde die Entwicklung der touristischen Infrastruktur höher gewichtet als die im Landschaftsplan vorgesehene Freihaltung dieser Fläche. Der Bereich der geplanten Ferienhäuser ist durch die umgebende bestehende Bebauung des Gästehauses „Spinnerhof“, Wohngebietes „Hörchenberg“ und der Kapelle bereits sehr stark geprägt, so dass das im Landschaftsplan formulierte Ziel der Freihaltung nicht mehr vollumfänglich realisierbar erscheint. Um dennoch langfristig die prägenden Wiesen- und Freiflächen in diesem Bereich zu erhalten, wird die bestehende Kapelle in das Sondergebiet aufgenommen. Die umgebenden Wiesen- und Freiflächen werden zur Offenhaltung als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt.

Darüber hinaus bietet sich die Errichtung weiterer Ferienhäuser an, um in dieser Halbhöhenlage einen Einstieg in das Wanderwegnetz des Schwarzwaldes zu ermöglichen. Ebenfalls besteht im Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ bereits ein vielfältiges Angebot an touristischer Infrastruktur, insbesondere Gastronomie und Versorgung für den täglichen Bedarf (Direktverkauf). Durch die Anbindung der Ferienhäuser an die öffentliche Straße ‚Am Schloßberg‘ wird die Beeinträchtigung des östlich bestehenden Wohngebietes durch An- und Abfahrtsverkehr ausgeschlossen. Darüber hinaus ist eine ungehinderte Zufahrt 24 Stunden täglich über diese öffentliche Straße gewährleistet.

Gemäß § 10 BauNVO wird im östlichen Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung“ festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche wird das Sondergebiet in drei Teilbereiche gegliedert:

- In der Sondergebietsteilfläche „SO 1“ können auch erforderliche Zubehöranlagen für die touristische Infrastruktur untergebracht werden, insbesondere Räume für touristische Dienstleistungen und freie Berufe mit Bezug zum Ferienwohnen. Diese touristischen Zubehöranlagen sollen ein attraktives und für die Erholung besonders geeignetes Umfeld schaffen. Ebenfalls zugelassen werden Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Ferienhausgebiets. Zu den Ver- und Entsorgungsanlagen gehören insbesondere Anlagen für die Wärmeversorgung und Abfallentsorgung der Ferienhäuser.
Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht zulässig.
- In der Sondergebietsteilfläche „SO 2“ sind die Ferienhäuser unterzubringen, die dauerhaft nur zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Die Nutzung als „Dauerwohnen“ ist im Sondergebiet nicht zulässig. Die Nutzung von Wohnungen als Zweitwohnung oder die Schaffung von Wohneigentum ausgeschlossen werden; dieser Ausschluss erfolgt durch die vorgenommene Festsetzung.
Eine Ausnahme hiervon stellt die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung dar. Diese darf eingerichtet werden, sobald mindestens sechs Ferienhäuser bezugsfertig errichtet wurden. Die maximal zulässige Größe der Betriebsleiterwohnung entspricht der Größe der zulässigen Ferienhäuser. Die Betriebsleiterwohnung darf hierbei als separates Gebäude errichtet werden.
- In der Sondergebietsteilfläche „SO 3“ befindet sich die bestehende Kapelle. Diese wird durch diese Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Das Sondergebiet „Erholung“ wird hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit mit reinen Wohngebieten (WR) gleichgestellt. Planungsrechtlich ist daher davon auszugehen, dass das Sondergebiet „Erholung“ das Wohnen im nördlich angrenzenden Wohngebiet nicht stört und diese Anlagen auch in der Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden können. Das Sondergebiet wurde darüber hinaus von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt und befindet sich in einem Abstand von mindestens 20 m zu Wohngebäuden. Zwischen Ferienhäusern und „reinem Wohngebiet“ sind planungsrechtlich keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des angrenzenden „reinen Wohngebiets“ ist daher nicht erforderlich.

Sondergebiet „Regionalmarkt“

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird Sondergebiet „Regionalmarkt“ festgesetzt. Im Regionalmarkt sollen insbesondere die im Ortsteil Hörchenberg/Bischenberg bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe die Möglichkeit erhalten, ihre Produkte direkt zu vermarkten. Darüber hinaus soll im Regionalmarkt auch weitere land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse aus der Region vermarktet werden können. Aus diesem Grund wird die Region mit der Gemeinde Sasbachwalden und den angrenzenden Gemeinden definiert.

Die Errichtung des Regionalmarkts auf der östlichen Seite der Landesstraße 86 wurde hierbei nicht vorgesehen, da in diesem Bereich sehr stark in bestehende landwirtschaftliche Strukturen eingegriffen werden müsste. Darüber hinaus ist der Standort auf der westlichen Seite der Landesstraße bereits stark vorgeprägt durch die bestehende Haltebucht mit Aussichtspunkt. Ein weiterer Punkt ist, dass der Regionalmarkt nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb allein, sondern allen Betrieben des Ortsteils „Hörchenberg/Bischenberg“ zur Vermarktung dienen soll.

Der gewählte Standort bietet sich daher aus verschiedenen Gründen an.

- In diesem Bereich besteht bereits ein Aussichtspunkt, der teilweise sehr stark frequentiert ist.
- Der Wanderweg Sasbachwalden-Hornisgrinde verläuft entlang dieses Bereichs, so dass für Wanderer eine zusätzliche Versorgungsstation errichtet werden kann.
- Die bestehende Haltebucht kann geordnet und mit einer Zufahrt verkehrssicher an die Landesstraße angebunden werden.
- Die in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erhalten einen zentralen Standort zur Vermarktung ihrer Produkte.
- Die hochwertigen Wiesenflächen östlich der Landesstraße 86 können erhalten werden.

Zugelassen wird im Sondergebiet „Regionalmarkt“ ein Laden zum Verkauf land- und forstwirtschaftliche sowie handwerklicher Erzeugnisse. Eingeschränkt wird die Herkunft der Produkte auf die Region (Gemeinde Sasbachwalden und angrenzende Gemeinden). Mit dem Regionalmarkt soll zum einen der Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ gestärkt werden, zum anderen aber auch Betrieben aus der Region eine Plattform geboten werden. Die Verkaufsfläche darf maximal 70 m² betragen, damit durch den Verkauf an diesem Standort keine Konkurrenzsituation zu den Einzelhandelsbetrieben im Ortskern von Sasbachwalden entsteht. Ergänzt wird das Angebot des Regionalmarkts durch ein Café zur Versorgung der Tagestouristen. Die Realisierung des Regionalmarkts ist hierbei vorrangig zur Stärkung der touristischen Infrastruktur und heimischen Land- und Forstwirtschaft vorgesehen. So soll an diesem bei Touristen aber auch Einheimischen sehr beliebten Aussichtspunkt eine Vermarktungsmöglichkeit für regionale Produkte geschaffen werden.

Die festgesetzten Nutzungen sowie die Prägung der umgebenden Bebauung sind vergleichbar mit denen eines Dorf- bzw. Mischgebiets nach §§ 5 bzw. 6 BauNVO. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der umgebenden Bebauung sind dadurch gewährleistet. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Sasbachwalden sieht die Errichtung eines Regionalmarkts als wichtigen Baustein in der Stärkung des Tourismus an. Der Regionalmarkt befindet sich zwar abgesetzt vom Siedlungsgefüge, der geplante Standort ist aber durch die bestehende Nutzung in der Umgebung sehr stark vorgeprägt. Der aktuelle bauliche Zustand der Haltebucht trägt darüber hinaus nicht zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Aus diesem Grund werden die Stärkung der touristischen Infrastruktur, die Stärkung der heimischen Landwirtschaft und die Verbesserung der Verkehrssituation über die Offenhaltung der Landschaft gestellt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. zulässigen Grundfläche und – sofern erforderlich – die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für die Höhe baulicher Anlagen werden die Wandhöhe und/oder Firsthöhe in Metern über Normalnull festgesetzt. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bereich der bestehenden Bebauung orientieren sich am Gebäudebestand sowie an den bislang geltenden Festsetzungen. Dadurch wird die bestehende, an die Topographie angepasste, Höhenentwicklung aufgenommen und in den beiden Sondergebieten fortgeführt.

Die im Dorfgebiet gewählte Grundflächenzahl von 0,6 bzw. Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht dabei den Vorgaben der BauNVO für ein Dorfgebiet und ermöglicht den sparsamen Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes.

Im Sondergebiet „Erholung“ wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Dadurch ist in der Baugebietsteilfläche „SO 1“ eine Grundfläche von bis zu 100 m² zulässig, um dort die erforderlichen Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes zu ermöglichen sowie auch Räume für die touristische Infrastruktur. In der Baugebietsteilfläche wird zusätzlich festgesetzt, dass Ferienhäuser jeweils eine maximale Grundfläche von 50 m² und Geschossfläche von 75 m² haben dürfen. Im Sondergebiet „Erholung“ ist nur die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine kleinteilige Bebauungsstruktur erreicht werden.

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 für Ferienhausgebiete gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten.

Im Sondergebiet „Regionalmarkt“ werden eine zulässige Grundfläche von 200 m² und eine zulässige Geschossfläche von 400 m² festgesetzt, um die Errichtung des Ladens mit Café zu ermöglichen. Umgerechnet ergibt diese ein Grundflächenzahl von 0,1 und eine Geschossflächenzahl von 0,2. Die nach § 17 Abs. 2 BauNVO maßgeblichen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8, GFZ 2,4) wird daher weit unterschritten. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird im Plangebiet grundsätzlich offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Mit dieser Festsetzung wird den Anforderungen der bestehenden Bebauung im Dorfgebiet sowie der vorgesehenen Erweiterung in den beiden Sondergebieten entsprochen.

Zur Verwirklichung der Planungsziele wird im Sondergebiet „Erholung“ die offene Bauweise weiter konkretisiert: Zulässig sind dort nur Einzelhäuser mit einem Grenzabstand von mindestens 3,0 m. Mit diesen Festsetzungen soll die beabsichtigte lockere und kleinteilige Bebauung planungsrechtlich umgesetzt werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Dorfgebietes werden mit den Baufenstern vorwiegend die bestehenden Gebäude aufgenommen.

Im Sondergebiet „Erholung“ werden für die Ferienhäuser sowie die Kapelle Baufenster festgesetzt. Hierbei wird im Bereich der Ferienhäuser ein großzügiges, durchgehendes Baufenster festgesetzt, um bei der späteren Bebauung eine gewisse Flexibilität zu erreichen. Durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche von maximal 50 m² je Ferienhaus und Erhöhung der Abstandsflächen wird die gewünschte Gliederung der Bebauung erreicht.

Zum angrenzenden Wald auf den Grundstücken Flst.-Nr. 966/1, 966/2, 967 und 973 wird der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m mit den Baufenstern nicht eingehalten.

Eine Unterschreitung dieses vorgegebenen Sicherheitsabstands kann dadurch erreicht werden, dass der angrenzende Wald niederwaldartig bewirtschaftet wird. Diese niederwaldartige Bewirtschaftung wird durch Eintragung einer Baulast gesichert.

Entlang der Landesstraße dürfen Hochbauten gemäß den Anbaubeschränkungen (§ 22 Straßengesetz) in einer Entfernung von bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Da in diesem Bereich keine Ausbauabsichten bestehen, wurde im Bereich des Sondergebietes „Regionalmarkt“ einer Unterschreitung der Anbaubeschränkung auf 10 m vom Straßenbaulastträger (Regierungspräsidium Freiburg) zugestimmt. Voraussetzung hierfür ist, dass für die Stellplätze des Regionalmarkts eine Schutzeinrichtung, z. B. Leitplanken, zur Landesstraße errichtet werden. Das Baufenster im Sondergebiet „Regionalmarkt“ wurde, um einen siedlungsstrukturellen Bezug zur Bestandsbebauung herzustellen und die weitere Zersiedelung der Landschaft zu minimieren, soweit wie möglich in Richtung der nördlich bestehenden Bebauung festgesetzt.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Dorfgebiet sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den ‚Flächen für Stellplätze‘ zulässig. Aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ‚Flächen für Nebengebäude‘ und ‚Flächen für Garagen‘ zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um das Landschaftsbild in diesem Bereich nicht noch stärker mit Gebäuden zu beeinträchtigen. Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Nutzungen sind jedoch vorgesehen, um deren Standorte dauerhaft zu sichern. Für sonstige Nebenanlagen werden dagegen keine Vorgaben getroffen; diese sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ergänzung wird der Bereich südlich und östlich des bestehenden Gästehauses ebenfalls als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Auf zwei Teilbereichen ist hierbei die Errichtung von Nebengebäuden zulässig, beispielsweise zur Errichtung eines überdachten Grillplatzes oder zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäude. Östlich der Straße ‚Am Schloßberg‘ können Stellplätze angelegt werden, die Errichtung von Gebäuden ist dort nicht zulässig.

Das Sondergebiet „Erholung“ soll von weiteren baulichen Anlagen weitgehend freibleiben. Aus diesem Grund sind überdachte Stellplätze und Garagen in diesem Gebiet nicht zulässig.

Entlang des südöstlich des Sondergebiets verlaufenden forstwirtschaftlichen Wegs werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Über diesen Weg darf das Sondergebiet „Erholung“ nicht erschlossen werden, um das nördlich angrenzende Wohngebiet nicht durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu belasten. Die Zufahrt für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr ist von diesem Zufahrtsverbot ausgenommen, um die landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet nicht einzuschränken.

Im Sondergebiet „Regionalmarkt“ werden überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, da diese für diese Nutzung nicht erforderlich sind. Die notwendigen Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebengebäude sind aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen werden im Bereich der Sichtfelder ausgeschlossen, damit diese Flächen für die ungehinderte Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 86 freibleibt. Überbaubare Grundstücksflächen sind hierbei Baugrenzen und Flächen für Stellplätze. Der Anschluss des Sondergebietes wird festgesetzt, um tatsächlich nur einen Einfahrtsbereich in die Landesstraße zu erhalten.

Auf der Fläche für die Landwirtschaft sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörchenberg II“ bauliche Anlagen jeder Art bislang ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von baulichen Anlagen wurde vorgenommen, um den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplans von Bebauung freizuhalten.

Durch den sehr umfangreichen Ausschluss von Bebauung ist diese Fläche für die Landwirtschaft allerdings in ihrer Nutzung sehr stark eingeschränkt. Um die Fläche besser ausnutzen zu können, wird eine Fläche für Viehunterstände aufgenommen. Diese wird im Anschluss an die bestehende Bebauung angeordnet, um eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen.

Auf dem übrigen Bereich der Fläche für die Landwirtschaft wird die Errichtung weiterer Gebäude ausgeschlossen, um diese für das Landschaftsbild wichtige Freifläche von weiterer Bebauung offen zu halten. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Zäune), ist dagegen möglich, um die landwirtschaftliche Nutzung nicht zu stark einzuschränken.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen | Inneres Erschließungssystem

Die bestehende Bebauung „Am Schloßberg“ ist bereits über die gleichnamige öffentliche Straße an die Landesstraße 86 angebunden. Das Ferienhausgebiet soll ebenfalls über diese Erschließungsstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden werden. Eine Erschließung des Ferienhausgebiets über die Straße ‚In den Erlen‘ wäre zwar fahrtechnisch günstiger, würde aber die dortige Wohnbevölkerung stärker belasten. Aus diesem Grund erfolgt die Anbindung des Ferienhausgebiets im Bereich des bereits hergestellten Weges über die Straße ‚Am Schloßberg‘.

Die Straße wird hierbei als private Verkehrsfläche zur Erschließung des Sondergebiets „Erholung“ mit Ferienhäusern und Kapelle festgesetzt. Die Befahrbarkeit dieser Straße ist im Regelfall nur für Pkw ausgelegt. Aus diesem Grund wird jeweils am Ende der beiden Stichstraßen im Bereich der Ferienhäuser ein Wendepplatz für Pkw angelegt. Unterhalb der bestehenden Kapelle wird eine Fläche für das Anlegen von weiteren Stellplätzen festgesetzt.

Das Sondergebiet „Regionalmarkt“ wird im Bereich südlich des Ortsschildes an die Landesstraße 86 angeschlossen. In diesem Bereich wird die Zufahrt des Sondergebietes festgesetzt, in den übrigen Bereichen besteht dadurch ein Verbot von Ein- und Ausfahrten. Die Zu- und Abfahrtsverbote zur Landesstraße dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb des Ortes. Im Bereich des Sondergebietes „Regionalmarkt“ besteht bereits eine teilweise sehr stark frequentierte Haltebuch für Pkw. Geprüft wurde, ob für die neue Zufahrt zum „Regionalmarkt“ eine Linksabbiegespur erforderlich ist. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke der Landesstraße 86 und des zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich konnte hiervon jedoch abgesehen werden.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden im Bereich der Zufahrt zum Regionalmarkt die erforderlichen Sichtfelder festgesetzt. Bei der Ermittlung der jeweiligen Länge der Sichtfelder wird für die Fahrzeuge talwärts eine Geschwindigkeit von 50 km/h, für die Fahrzeuge bergwärts 80 km/h angesetzt. Im Bereich der Sichtfelder werden Bepflanzungen in ihrer Höhe eingeschränkt, damit die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht beeinträchtigt wird.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Im Sondergebiet „Regionalmarkt“ werden für Pkw im südlichen Bereich die Stellplätze angeordnet. Langfristig geplant ist, auch für Busse Haltemöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund der Hanglage kann der Parkplatz des Regionalmarkts hierbei jedoch nur für Pkw ausgelegt werden.

Grundsätzlich möglich ist die Errichtung von Parkbuchten für Busse innerhalb des Bereichs der Ortsschilder „Hörchenberg/Bischenberg“. Darüber hinaus besteht im Zufahrtsbereich zum Gasthaus „Spinnerhof“ ein Parkplatz für Busse und auch die bestehende Haltestelle kann zumindest zum Ein- und Ausstieg genutzt werden.

6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Etwa 50 m nördlich des Sondergebiets „Regionalmarkt“ befindet sich eine Haltestelle für Linienbusse. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Nationalpark ist langfristig die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs auf der touristisch bedeutenden Strecke Achern-Sasbachwalden-Hornisgrinde beabsichtigt.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Eine Querung der L 86 ist im Bereich außerhalb der Ortsschilder nicht vorgesehen. Eine fußläufige Verbindung zwischen geplantem Regionalmarkt und Ferienhausgebiet bzw. Gästehaus „Spinnerhof“ über die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen besteht nicht und ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht vorgesehen. Vielmehr sollen Fußgänger wie bisher vom Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ entlang der L 86 geleitet werden. Nördlich des geplanten Regionalmarkts befindet sich bereits eine Bushaltestelle, die fußläufig vom Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ entlang der Landesstraße erreichbar ist. Das Anlegen einer Querungshilfe für Fußgänger ist demnach nicht erforderlich.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Über die bestehenden Leitungen kann das Plangebiet mit Strom versorgt werden. Die Syna als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung der landwirtschaftlichen Betriebe mit Trinkwasser erfolgt aktuell durch Eigenwasserversorgung. Ein Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Wasserversorgung ist jedoch grundsätzlich möglich. Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet bei Bedarf angeschlossen werden.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden, nach Westen verlaufenden, öffentlichen Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Sasbachtal zugeführt. Die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation ist für die Erweiterung um einen Regionalmarkt und Ferienhausgebiet ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude mit Nebenanlagen wird bereits auf den jeweiligen Grundstücken versickert bzw. abgeleitet. Ein Anschluss des Plangebiets an die Regenwasserkanalisation von Sasbachwalden besteht nicht.

Die Verlegung eines neuen Regenwasserkanals ist wirtschaftlich nicht durchführbar. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass anfallendes Niederschlagswasser weiterhin auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern ist. Die Bodenverhältnisse lassen die Versickerung von Niederschlagswasser zu.

Die Versickerung des Regenwassers muss hierbei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Vorgaben des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

6.3.4 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Straße ‚Am Schloßberg‘ wird von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt entlang der öffentlichen Straße ‚Am Schloßberg‘.

6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist teilweise bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen bzw. kann an dieses angeschlossen werden. Die Versorgung des Plangebiets erfolgt aktuell über Freileitungen. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan teilweise als Grünfläche mit besonderer siedlungsökologischer und ortsgestalterischer Funktion und Freihaltefläche gekennzeichnet. Die Einbindung der Erweiterungsflächen (Regionalmarkt, Ferienhäuser) ist daher von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus sollen die Eingriffe in die vorhandenen, sehr hochwertigen Grünstrukturen minimiert werden.

6.4.2 Private Grünflächen

Streichelwiese mit Spielplatz

Westlich des geplanten Regionalmarkts soll als ergänzendes Aufenthaltsangebot eine Streichelwiese angelegt werden. Bei einer Streichelwiese handelt es sich üblicherweise um eine Wiese, auf der Tiere zum Streicheln (für Kinder) untergebracht sind. Darüber hinaus ist dort geplant, für Kinder einen Spielplatz anzulegen. Mit diesen Nutzungen soll das Angebot des Regionalmarkts ergänzt werden und zur Steigerung der Attraktivität beitragen. Für diese Fläche wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streichelwiese mit Spielplatz“ festgesetzt.

Baumbestand

Zwischen der Bestandsbebauung und der Landesstraße besteht im Böschungsbereich sehr umfangreicher Baum- und Gehölzbestand. Diese Fläche soll in dieser Form mit den bestehenden Sträuchern und Bäumen erhalten bleiben und der Durchgrünung dieses Ortsteils dienen. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumbestand“ festgesetzt.

Obstwiese

Oberhalb der Straße ‚Am Schloßberg‘ befindet sich eine hochwertige Obstwiese. Zur Erhaltung des Landschaftsbilds wird diese Fläche als „private Grünfläche: Obstwiese“ festgesetzt.

Der auf dieser Fläche bestehende Obstbaumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind Lücken im Bestand durch Neuanpflanzungen zu schließen. Diese Festsetzung entspricht darüber hinaus dem im Landschaftsplan formulierten Entwicklungsziel „Erhalt-Ergänzung Streuobstwiesen“.

Wiese

Oberhalb des Gästehauses „Spinnerhof“ befindet sich eine hochwertige Magerwiese. Diese Magerwiese ist zu erhalten und weiter zu entwickeln. Durch die Erhaltung und Entwicklung dieser Magerwiese wird außerdem das aufgelockerte Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird für einen Teilbereich der Wiesenfläche oberhalb der Kapelle die Errichtung von Trockenmauern mit einer Länge von insgesamt mindestens 40 m festgesetzt. Diese Trockenmauern sollen als Lebensraum für Zauneidechsen dienen.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausschluss baustellenbedingter Beanspruchung von Flächen über das Plangebiet hinaus
- Schutz des Mutterbodens zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zur Vermeidung des Verlusts von belebtem Oberboden
- Beschränkung der baubedingten Bodenbelastungen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß und Beseitigung nach Abschluss der Arbeiten
- Entfernung von Bäumen soll außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

Zur Minimierung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versickerung von Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Wasser
- Erhaltung der vorhandenen Bäume im Bereich der geplanten Streichelwiese mit Spielangebot zur Minderung der Eingriffe ins Landschaftsbild

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung heimischer Laubbäume zur Einbindung der Ferienhäuser ins Landschaftsbild
- Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestands zwischen den Ferienhäusern und der Wohnbebauung zur optischen Trennung und Eingrünung der Ferienhäuser

- Bepflanzung der Freiflächen im Bereich der Ferienhäuser mit heimischen Gehölzen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft
- Errichtung einer Trockenmauer oberhalb der Kapelle zur Verbesserung des Lebensraumes der Zauneidechse
- Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Magerwiese
- Einrichtung von mindestens 15 Nistkästen für Vögel und 5 Quartierhilfen für Fledermäuse

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. 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 befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Ziel der Pflanzgebote ist, die Auswirkungen der Erweiterung des Plangebietes auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Im Bereich der Streichelwiese mit Spielangeboten sind die bestehenden Bäume zu erhalten, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren.

Im Einmündungsbereich des Sondergebiets „Regionalmarkt“ wird im Bereich der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt, dass Bepflanzungen dort nur eine Höhe von maximal 0,8 m aufweisen dürfen. Dadurch soll die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 86 gewährleistet werden.

6.4.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Landwirtschaft

Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt, um diesen Bereich für die Landwirtschaft zu sichern. Um darüber hinaus die Fläche weitgehend offen zu halten, wird als Nutzung Wiesen- und Weidewirtschaft festgesetzt und die Errichtung von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ermöglicht wird auf der Fläche die Errichtung von Viehunterständen in der Nachbarschaft zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Baufensters für Viehunterstände am südlichen Rand des Plangebiets in der Nachbarschaft zum Gebäude ‚Am Schloßberg Nr. 12‘ vorgesehen. Dieser Standort wurde jedoch nach Norden zur bestehenden Bebauung verschoben, um keine Nachbarschaftskonflikte auszulösen.

Wald

Zur Einbindung der Ferienhäuser in die Landschaft sowie als Abstand zum benachbarten Wohngebiet „Hörchenberg“ wird Fläche für Wald festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, dass die ‚Fläche für Wald: Niederwald‘ in einen artenreichen Niederwald aus heimischen Laubbäumen mit der Beschränkung der maximalen Höhe von 10 m zu entwickeln ist. Ziel dieser Festsetzung ist, insbesondere den Eingriff in die Landschaft zu minimieren. Diese Festsetzung ist außerdem erforderlich, da es sich bei diesem Planbereich um eine sehr sensible Lage im Landschaftsraum von Sasbachwalden handelt und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden sollen. Darüber hinaus kann zur weiter nach Süden ausgedehnten Waldfläche ein abgestufter Waldrand geschaffen werden.

Darüber hinaus ist Ziel, den gemäß § 4 Abs. 3 LBO erforderlichen Waldabstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden zu erreichen. Aus diesem Grund wird für die Waldflächen „Niederwald“ festgesetzt.

Im Bereich zwischen Wohnbebauung und Ferienhäusern können durch die Ausweisung als Fläche für Wald außerdem Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermieden werden. Um darüber hinaus eine zu starke Verschattung durch Bäume auf den angrenzenden Wohngrundstücken zu vermeiden, wird aufgenommen, dass der Grenzabstand einzuhalten ist.

Hinzu kommt, dass innerhalb der Fläche für Wald derzeit der Bau einer „Down-Hill-Strecke“ (Schwarzwaldtrail) für Mountain-Bikes erfolgt. Diese beginnt an der Haltestelle Grashöhe und endet langfristig im Ortskern der Gemeinde Sasbachwalden.

6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Die Gemeinde Sasbachwalden ist weithin als „Fachwerkdorf“ bekannt. Dies stellt sozusagen die „Marke“ der Gemeinde dar, dessen Bild insbesondere auch Neubauten entsprechen sollen. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Ortsteil „Hörchenberg/Bischenberg“ um einen orts- und landschaftsbildprägenden Siedlungsbereich.

Aus diesen Gründen werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten auf der Grundlage des § 74 LBO sehr umfangreiche örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Die Bauvorschriften entsprechen weitgehend der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sasbachwalden.

Insbesondere werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen sowie Werbeanlagen gemacht.

6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll die Dachlandschaft in Sasbachwalden aufgenommen werden. Vorgeschrieben werden deshalb Satteldächer als vorherrschende Dachform in diesem Ortsteil und die Dachdeckung mit Ziegeln in roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen. Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich begrünte Flachdächer zugelassen.

Für die Sondergebiete „Regionalmarkt“ und „Erholung“ wird jeweils die Firstrichtung vorgegeben. Ziel dieser Bauvorschrift ist, dass die neuen Gebäude sich in das Ortsbild im Bereich „Hörchenberg/Bischenberg“ einfügen.

Ergänzend zur Farbgebung wird vorgeschrieben, dass Gebäude in ihrer Längsrichtung mindestens 1/5 größer sein müssen als in der Gebäudetiefe. Dadurch sollen ausgewogene, harmonisch wirkende Baukörper entstehen.

Mit den Vorschriften zu den zulässigen Dachaufbauten soll eine harmonische Wirkung der Dachlandschaft von Sasbachwalden erreicht werden.

Außenwände

Die Gemeinde Sasbachwalden ist als „Fachwerkdorf“ sehr bekannt und will diese Sonderstellung erhalten bzw. weiter ausbauen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden Fachwerkbauweise vorgeschrieben. Als zusätzliche Möglichkeit bei der Gestaltung von Außenwänden werden auch Ausführungen mit Massivholz und Holzfassade oder Blockhäuser zugelassen. Für das Sondergebiet „Erholung“ wird zusätzlich aufgenommen, dass die Fassaden in den Sondergebietsteilflächen „SO 1“ und „SO 2“ einheitlich zu gestalten sind. Dadurch soll dieser Bereich als einheitliches Gebiet wahrgenommen werden.

Die Vorgaben zur Farbgebung sollen dazu beitragen, ein positives Erscheinungsbild der Gemeinde Sasbachwalden zu schaffen bzw. zu erhalten. Hierzu ist erforderlich, Vorgaben zur Verwendung von zulässigen Farbtönen zu machen. Um die einzelnen Farben eindeutig zu bestimmen, werden Farbtöne anhand des NCS-Farbsystem definiert.

6.5.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark reglementiert. Dies ist erforderlich, um im Plangebiet ein hochwertiges Erscheinungsbild zu erhalten, das nicht durch ein Übermaß an Werbeanlagen verunstaltet wird.

6.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen sowie Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Eine Ausnahme hiervon ist die nordöstliche Grenze des Sondergebiets „Erholung“. Um Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngebiete auszuschließen, wird die Errichtung einer 2 m hohen Sichtschutzwand an dieser Grenze der Ferienhäuser vorgeschrieben.

Stacheldraht wird im gesamten Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften als ortsuntypisch ausgeschlossen.

6.5.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität sowie das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass je Gebäude und Empfangsart nur die Errichtung einer Antennenanlage zulässig ist.

6.5.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird im Dorfgebiet auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stellplatzverpflichtung grundsätzlich auch Ferienwohnungen einschließt. Im Dorfgebiet (MD) ist bereits durch den bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hörchenberg II“ die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht, so dass sich durch diese Regelung keine Änderung gegenüber dem Bestand ergibt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Sasbachwalden im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch wenige Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

Für die Sondergebiete „Erholung“ und „Regionalmarkt“ wird von einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung abgesehen. Im Sondergebiet „Regionalmarkt“ bestehen keine Wohnungen, so dass eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht erforderlich ist. Im Sondergebiet „Erholung“ ist zwar die Errichtung von Ferienhäusern zulässig. Aufgrund der geringen Größen dieser Ferienhäuser (max. 50 m² Grundfläche, max. 75 m² Geschossfläche) ist in diesem Bereich nur mit maximal 1 Pkw je Ferienhaus zu rechnen. Aus diesem Grund ist dort eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ebenfalls nicht erforderlich.

6.6 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.6.1 Nachrichtliche Übernahmen

Anbaubeschränkung

Gemäß § 22 Straßengesetz besteht bei Landesstraßen eine Anbaubeschränkung. Das bedeutet, dass bis zu einem Abstand von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden dürfen. Die Landesstraße 86 mit Anbaubeschränkung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Straßenbaulastträger hat im Bereich des Sondergebiets „Regionalmarkt“ einer Reduzierung der Anbaubeschränkung auf 10 m zugestimmt.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des bestehenden Aussichtsplatzes westlich der Landesstraße 86 wird die Errichtung eines Regionalmarktes ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsbereiche von Sasbachwalden und der Nachbargemeinden bestehen aufgrund der geringen Verkaufsfläche nicht.

Die Bebauung nördlich des geplanten Regionalmarkts ist durch den Erlass der Entwicklungssatzung im Jahr 2014 als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft. An dieser planungsrechtlichen Einstufung erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Änderung.

7.2 Verkehr

Durch die Umsetzung der Vorhaben (Regionalmarkt, Ferienhäuser) ist zwar mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Landesstraße 86 als wichtige überörtliche Verbindung ist jedoch leistungsfähig genug, zusätzliche Verkehrsmengen aufzunehmen. Darüber hinaus sind durch die Vorhaben keine Wohngebiete von zusätzlichen Durchfahrten betroffen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Sasbachwalden hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Durch den Regionalmarkt wird zwar die bisherige Freifläche bebaut, im Gegenzug können aber der optisch sehr ungeordnete und wenig einladende Aussichtsplatz aufgewertet und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Die Errichtung von Ferienhäusern greift ebenfalls in eine bisherige Freifläche im Landschaftsbild von Sasbachwalden ein. Durch die umgebende Bebauung des Ortsteils „Hörchenberg/Bischenberg“ (Wohnbebauung, Gästehaus „Spinnerhof“, landwirtschaftlicher Betrieb, Kapelle) ist der Planbereich bereits stark geprägt. Darüber hinaus werden die Ferienhäuser mit den vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehr gut in das Landschaftsbild eingebunden. Hinzu kommen die Festsetzungen zur Offenhaltung der Bereiche um die bestehende Kapelle. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Zum benachbarten Wohngebiet werden die Ferienhäuser stark eingegrünt, so dass keine optischen Beeinträchtigungen auftreten werden. Die Störbergrenze für das Sondergebiet „Erholung“ entspricht dem eines reinen Wohngebietes, so dass die Nutzung in der Nachbarschaft zum Wohngebiet „Hörchenberg“ verträglich ist.

7.5 Kosten und Finanzierung

Mit dem Vorhabenträger wurde die Übernahme der Planungskosten vereinbart. Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Sasbachwalden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Regionalmarkt“ erfolgen durch den privaten Vorhabenträger.

8.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Öffentliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

8.5 Waldumwandlung | Waldabstand

Für die Waldinanspruchnahme ist eine Waldumwandlungserklärung nach §§ 9, 10 Landeswaldgesetz erforderlich. Mit Der Genehmigungsbehörde wurde die Waldumwandlung abgestimmt und der Antrag auf Waldumwandlung vorgelegt.

Die forstfachliche Prüfung der Lage des Sondergebietes „Erholung“ ergab, dass am Oberhang zu den Waldflurstücken 966/1, 966/2, 967 und 973 der gemäß § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Mindestabstand von 30 Meter zu Wald nicht eingehalten ist. Eine Unterschreitung des vorgegebenen Sicherheitsabstandes kann jedoch durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung auf dem Sicherheitsstreifen ermöglicht werden. Hierzu erfolgt die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf dem jeweiligen Grundstück. Beim Eigentümer der von dieser Einschränkung betroffenen Waldflächen handelt es sich hierbei um den Vorhabenträger, so dass die Eintragung der Baulast möglich ist und dem Vorhaben nicht entgegensteht. Die Baulast muss vor einer Bebauung eingetragen sein.

8.6 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gesichert. Darüber hinaus gehende rechtliche Sicherungen sind nicht erforderlich.

8.7 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2017 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		4,87 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,48 ha	9,8%
- Landesstraße 86	etwa	0,10 ha	2,2%
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	etwa	0,17 ha	3,4%
- private Verkehrsfläche	etwa	0,21 ha	4,2%
Grünflächen	etwa	1,23 ha	25,3%
- Streichelwiese	etwa	0,21 ha	4,4%
- Obstwiese	etwa	0,12 ha	2,5%
- Wiese	etwa	0,66 ha	13,5%
- Baumbestand	etwa	0,24 ha	4,8%
Waldflächen	etwa	0,28 ha	22,9%
Landwirtschaftliche Flächen	etwa	1,04 ha	21,5%
Nettobauland	etwa	1,83 ha	37,7%
- Dorfgebiet	etwa	1,17 ha	24,1%
- Sondergebiet "Regionalmarkt"	etwa	0,19 ha	4,0%
- Sondergebiet "Erholung"	etwa	0,48 ha	9,8%

10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Teil C Umweltbericht

11. Einleitung

11.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Absatz 6 und Absatz 7 sowie § 1a Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a Baugesetzbuch einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

11.2 Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung

Im vorliegenden Bebauungsplan "Hörchenberg II - 1. Änderung" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Regionalmarktes mit Café (Flst.-Nr. 906) sowie von Ferienhäusern östlich des Spinnerhofes geschaffen. Gleichzeitig werden Erweiterungsflächen für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ausgewiesen. Der bestehende Bebauungsplan "Hörchenberg II" wird zu diesem Zweck überarbeitet und neu aufgestellt.

Das etwa 4,9 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Hörchenberg/Bischenberg etwa 1,2 km östlich des Ortskerns von Sasbachwalden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der zulässigen Grundfläche und sofern erforderlich über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Bereich des Dorfgebietes beträgt die Grundflächenzahl 0,6. Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Im Sondergebiet „Regionalmarkt“ beträgt die zulässige Grundfläche 200 m².

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Bereich der bestehenden Bebauung orientieren sich am Gebäudebestand sowie an den bislang geltenden Festsetzungen.

11.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

11.3.1 Naturschutzgesetz | Wassergesetz Baden-Württemberg

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Teil 4 Abschnitt 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg liegen für den Vorhabenbereich nicht vor.

12. Beschreibung des Bestandes

12.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Der Planungsbereich liegt etwa 1,2 km östlich des Ortskernes von Sasbachwalden, direkt an der L 86. Auf einem kurzen Teilstück verläuft die Landesstraße innerhalb des Plangebietes.

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ein im Privateigentum befindliches Gelände. Das Grundstück der L 86 ist in öffentlichem Eigentum.

Das Plangebiet weist heute verschiedene bauliche Einrichtungen auf. Es handelt sich hierbei um das Gästehaus des Spinnerhofes, eine Brennerei, einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie um einen Schuppen und eine Kapelle.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 86 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 86 hat neben ihrer Bedeutung als Erschließungsstraße auch die Funktion als Zufahrt zur B 500. Der hier vorhandene Kraftfahrzeugverkehr führt zu einer Vorbelastung im Plangebiet. Durch die Besucher des Spinnerhofes ist auch innerhalb des Plangebietes eine Beunruhigung gegeben.

Eine erholungsrelevante Bedeutung besitzt das Plangebiet durch den bestehenden Aussichtspunkt an der L 86, durch das Gästehaus des Spinnerhofes sowie durch die Schau-Brennerei. Eine weitere erholungsrelevante Einrichtung stellt die neu erbaute Kapelle im süd-östlichen Bereich des Planungsgebietes dar.

Des Weiteren verläuft unterhalb des Aussichtspunktes der Wanderweg Sasbachwalden - Hornisgrinde.

12.2 Beschreibung der Umwelt

12.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Vorbergzone im Übergangsbereich zum nördlichen Tal-schwarzwald.

Das Planungsgebiet weist bereits heute unterschiedliche bauliche Einrichtungen auf. Diese Einrichtungen tragen wesentlich zum Landschafts-/Ortsbild bei. Des Weiteren wird das Planungsgebiet durch die vorhandenen Wiesen- und Weideflächen sowie den vorhandenen Buchenwald bestimmt.

Im Umfeld des Plangebietes sind weitere bauliche Einrichtungen, wie Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Betriebe mit ihren Nutzflächen sowie die ausgedehnten Waldflächen des Schloßberges vorhanden. Es handelt sich um einen vielstrukturierten Landschaftsbereich.

Das Plangebiet liegt an einem Westhang. Es weist eine starke Neigung von West nach Ost auf (ca. 70 m).

Durch diese Hanglänge besitzt das Plangebiet eine gute Fernsicht in Richtung Rheinebene/Vogesen.

12.2.2 Boden | Wasserhaushalt

Boden

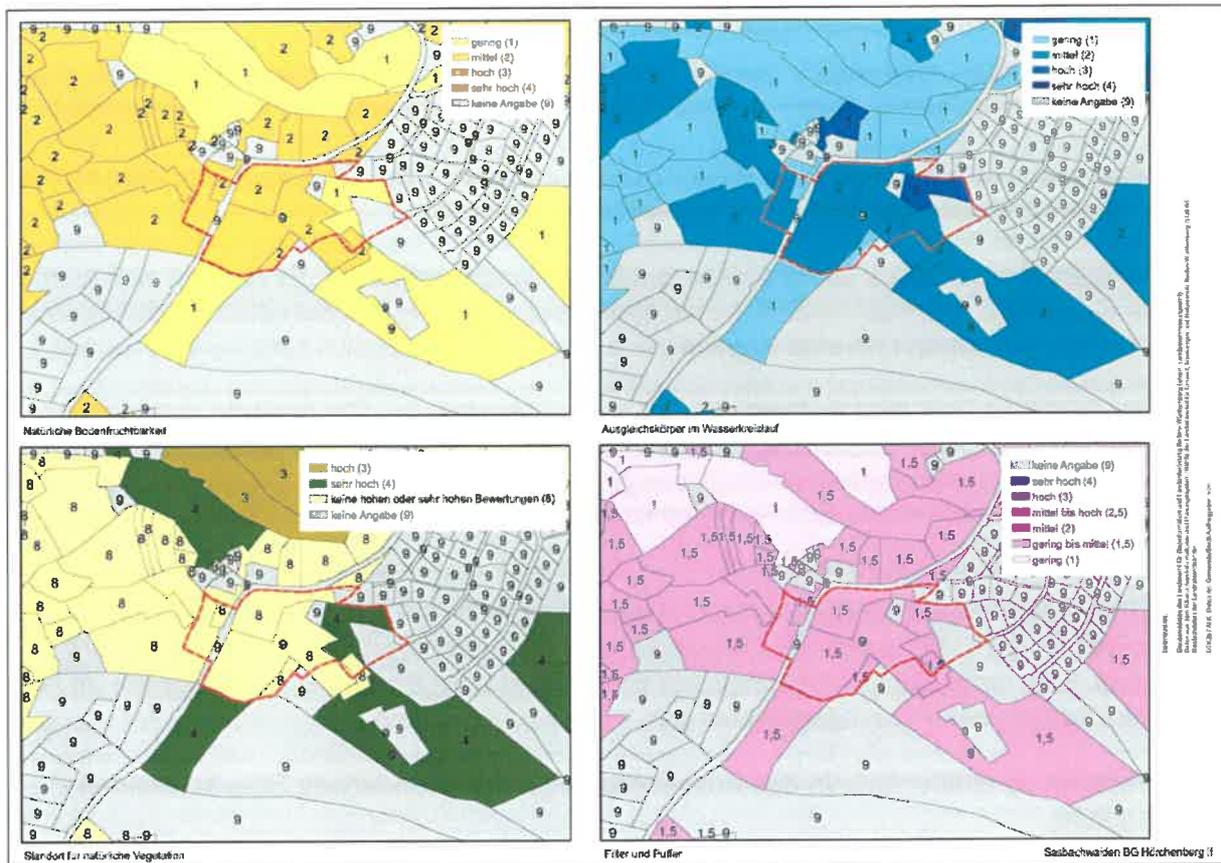


Abbildung 15: Bodenschätzkarte

Der Boden im Plangebiet weist bereits starke Veränderungen auf. Durch die vorhandene Bebauung sind Teilflächen innerhalb des Planbereiches bereits versiegelt.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Einstufung der vorhandenen Bodenfunktionen. Es werden drei Bodenfunktionen für die Wertung herangezogen. Für die in der Bodenschätzkarte nicht bewerteten Bereiche wird die Wertung der angrenzenden Flächen herangezogen.

1. Standort für Kulturpflanzen

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet kann im Wesentlichen als mittel bezeichnet werden. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten weist eine geringe Ertragsfähigkeit auf.

2. Standort als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens reicht im Plangebiet von gering bis hoch, wobei der Großteil der Flächen von mittlerer Bedeutung ist.

3. Standort für Filter und Puffer

Das Filter- und Puffervermögen wurde entsprechend der Bodenschätzkarte mit gering bis mittel ausgewiesen. Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hanggelände. Mit Grundwasser ist im Plangebiet deshalb nicht zu rechnen. Es kann jedoch Hangdruckwasser auftreten.

12.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zum Schwarzwald.

Die hier offenen Landschaftsbereiche tragen zur Kaltluftbildung bei. Diese Kaltluft fließt entlang des Hanges in Richtung Tal. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 8,5 ° C, die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich ca. 1.400 mm / Jahr.

12.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 4,9 ha.

Das Plangebiet weist bereits heute verschiedene Gebäudekomplexe auf.

Diese Gebäude mit den begleitenden, befestigten Hofflächen und Wegen sowie die vorhandenen Straßen bestimmen das Plangebiet.

Daneben sind im Plangebiet auch größere offene Flächen vorhanden.



Abbildung 16: Weidefläche / Bebauung östlich der L86

Dies gilt für den Bereich direkt westlich und östlich der Landesstraße sowie für den östlichen Teil des Planungsgebietes.

Der Bereich westlich und östlich der Landesstraße wird heute landwirtschaftlich genutzt. Westlich der Landesstraße handelt es sich um Fett- bzw. Magerweiden. Östlich der Landesstraße schließen sich ebenfalls Fettweiden an. Diese Fettweiden werden von Nasswiesenbereichen unterbrochen.

Hierauf folgt die Hofstelle, an die sich in Richtung Osten wieder offene Flächen anschließen. Es handelt sich hierbei um Obstwiesen, Dauergrünland, Magerwiesen, Fettweiden, Buchenwaldbestände sowie Schlagfluren und Nadelbaumbestand.

Im Norden des Plangebietes weist die Böschung zwischen der L 86 und der Hofstelle Feldgehölze auf

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind von unterschiedlicher naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Bewertung der Biotoptypen ist in vier Stufen unterteilt (I - sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung bis IV - hohe naturschutzfachliche Bedeutung). Die Bewertung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

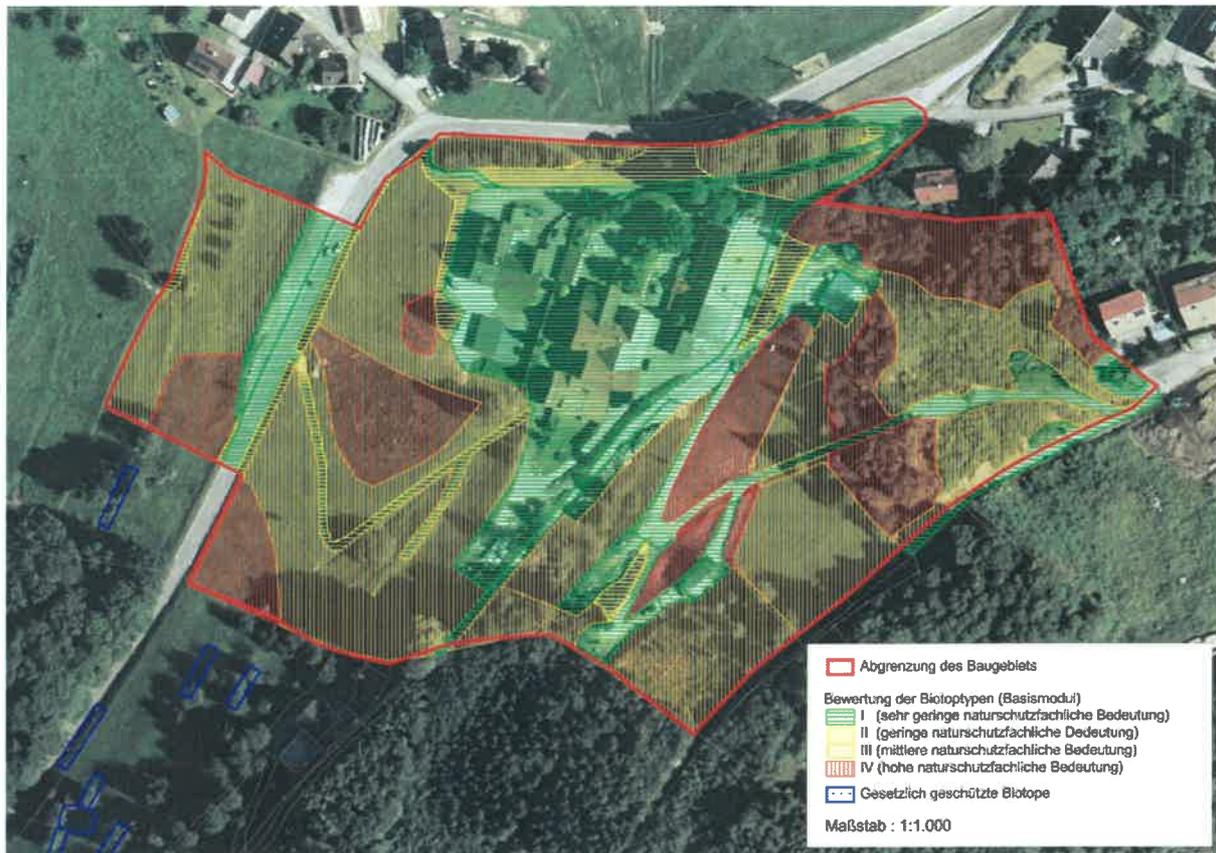


Abbildung 17: Karte Bewertung Biotypen

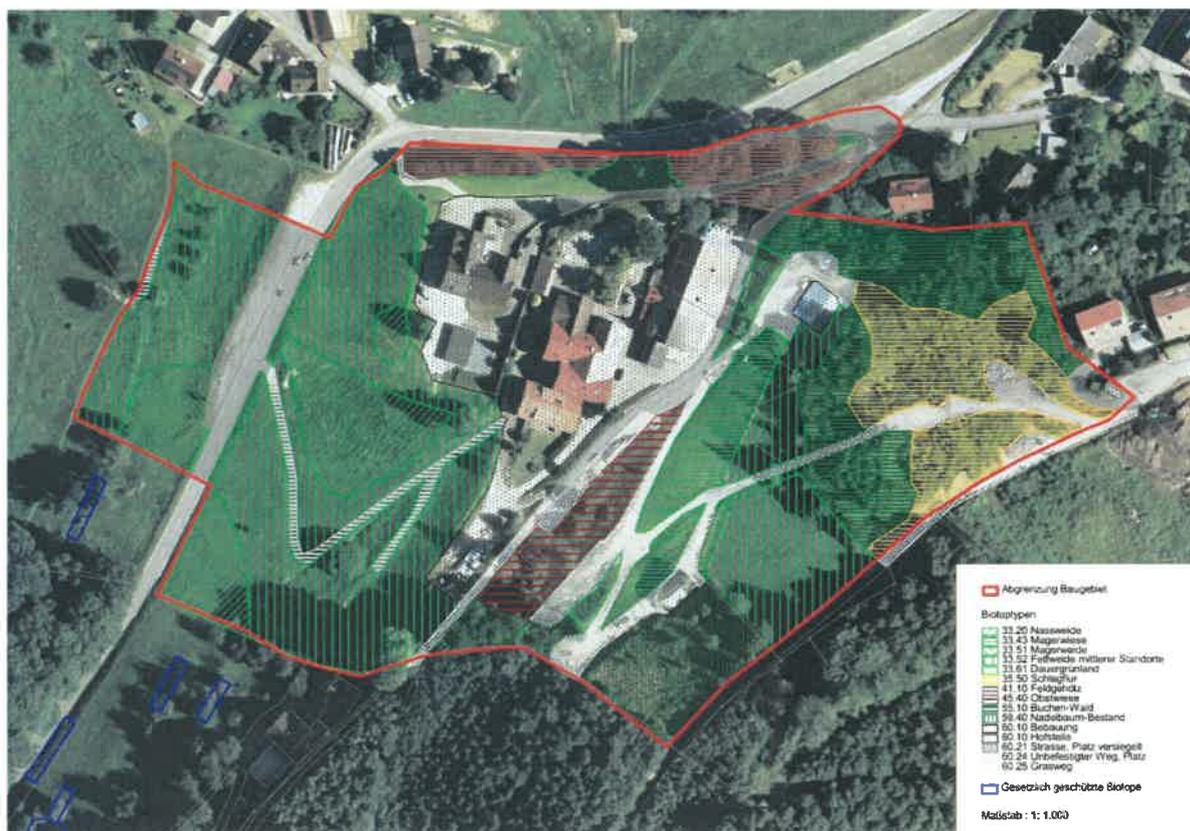


Abbildung 18: Karte Biotypen

Das Plangebiet stellt auch Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. So können u.a. Baumpieper, Feldlerche und Wiesenpieper als besonders geschützte Vogelarten hier ihren Lebensraum finden. Der Rotmilan wurde als Nahrungsgast beobachtet. Das Plangebiet ist auch potentieller Lebensraum (Nahrungsraum) für verschiedene Fledermausarten. Amphibien sind im Plangebiet nicht zu vermuten. Das Vorkommen von Zauneidechsen sowie von Tagfaltern ist im Plangebiet möglich (siehe artenschutzrechtliche Bewertung, Büro Klink Nov. 2013/ 08.12.2015).

12.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

An Sachgütern sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

13. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet besitzt aufgrund verschiedener, bestehender Einrichtungen bereits heute eine Erholungsfunktion. Erholungseinrichtungen sind der Aussichtspunkt an der Landesstraße sowie das Hotel und das Restaurant im Spinnerhof und die hier vorhandene Erlebnisbrennerei sowie die Kapelle.

Durch den Bebauungsplan sollen weitere Nutzungen zu Steigerung der Erholungsfunktion im Plangebiet sowie zur Steigerung der touristischen Attraktivität von Sasbachwalden ermöglicht werden. Die Gemeinde Sasbachwalden unterstützt die bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Bei den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten handelt es sich

- 1) um die Ansiedlung eines Regionalmarktes mit Café
- 2) um die Schaffung von Ferienhäusern
- 3) um die Aufwertung des Aussichtspunktes, z.B. mit Streichelwiese

Daneben ist auch die Schaffung von Erweiterungsflächen für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe geplant.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die vorgesehenen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung des Ferienhausgebiets ist mit einer begrenzten Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs im Plangebiet zu rechnen. Die Erschließung des Ferienhausgebiets erfolgt über die Straße "Am Schloßberg". Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes "Hörchenberg" ausgeschlossen.

Ferner sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen gegeben. Die Landesstraße L 86 dient neben der Erschließung des Außenbereiches von Sasbachwalden auch als Zufahrt zur Schwarzwaldhochstraße, was entsprechende Lärmemissionen zur Folge hat.

Ferner befinden sich nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes, mit dem Bischenberg und dem Café Hohenrode weitere Gastronomiebetriebe. Auch die bereits bestehenden Einrichtungen im Plangebiet haben eine entsprechende Lärmentwicklung zur Folge.

Der Wanderweg Sasbachwalden – Hornisgrinde wird nicht beeinträchtigt. Durch den Regionalmarkt mit Cafe entsteht vielmehr eine zusätzliche Versorgungsstation im Umfeld des Wanderweges.

13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist im Bereich "Dorfgebiet" aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungen eine starke Vorbelastung auf.

Auch in den Bereichen Sondergebiet "Ferienhausgebiet" sowie Sondergebiet "Regionalmarkt" sind bereits Eingriffe in die vorhandene Landschaft gegeben. Straßen und Wege sowie befestigte Flächen beeinflussen hier das Landschaftsbild.

Ferner sind auch in der Umgebung Wohnbebauungen, gastronomische Betriebe sowie landwirtschaftliche Einrichtungen vorhanden.

Durch die Erhaltung von ausgedehnten Grünflächen werden die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild gemindert. Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist die Errichtung von Gebäuden bis auf einen kleinen Teilbereich ausgeschlossen.

Die Ansiedlung der Ferienhäuser erfolgt unter einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 50 m² sind in Fachwerkbauweise oder als Massivholzhaus, Blockhaus in Holzbauweise oder mit Holzfasade auszuführen. Sie nehmen somit die für Sasbachwalden typische Außengestaltung auf. Ferner ist der Bereich des Ferienhausgebiets durch den Bestand bereits stark vorgeprägt, so dass das im Landschaftsplan formulierte Ziel der Freihaltung nicht mehr realisierbar erscheint.

Die vorhandene kleinstrukturierte Landschaft aus Bebauung, offenen Wiesenflächen und Wald erfährt durch die vorgesehene Maßnahme keine wesentliche Beeinträchtigung.

13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Neuversiegelungen hervorgerufen.

Diese Neuversiegelungen erfolgen im Bereich neu zu erstellender Gebäude, im Bereich von Wegen, im Bereich des Ferienhausgebiets sowie der Parkplatzflächen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer zur Verfügung. Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge) bleiben die Bodenfunktionen vor allem hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten.

Im Bereich "Dorfgebiet" erfolgt die Bebauung im Wesentlichen im Bereich der vorhandenen Hofstelle. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird hierdurch reduziert.

13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude und Nebenanlagen wird bereits heute auf den Grundstücken versickert bzw. abgeleitet. Ein Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation von Sasbachwalden besteht nicht.

Bei Realisierung des Planungsvorhabens kommt es zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen. Um diesen Eingriff zu mindern ist auch hier das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Einrichtungen weist das Plangebiet jedoch zum Teil bereits starke Beeinträchtigungen auf.

So ist im Bereich des geplanten Sondergebietes "Regionalmarkt" mit der L 86 und dem bestehenden Aussichtspunkt bereits ein Eingriff gegeben. Durch die vorgesehene Maßnahme werden hier vor allem eine Fettweide bzw. eine Teilfläche einer Magerweide in Anspruch genommen. Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.

Die möglichen baulichen Erweiterungen im Dorfgebiet erfolgen weitgehend im Bereich der bereits vorhandenen Hofstelle.

Der Eingriff kann hier als gering bezeichnet werden.

Die Ausweisung des Ferienhausgebiets erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes. Auch hier sind die Zufahrtswege zu den geplanten Ferienhäusern teilweise schon vorhanden. Der Eingriff erfolgt hier im Wesentlichen in die vorhandenen Schlagfluren bzw. in Buchenwaldbestände sowie in Fettweiden bzw. Magerwiesen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Zuwegungen wird der Eingriff in die hier vorhandenen Biotope gemindert.

Bei Umsetzung der Maßnahmen gehen auch Lebensräume für Tiere verloren.

Durch die Erhaltung großer Grünflächenbereiche im Plangebiet wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Gleichzeitig bleiben entsprechende Ersatzlebensräume für die hier vorhandenen Tiere erhalten.

Im Zuge der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (Büro Klink, Freiburg, November 2013):
Unter Berücksichtigung der geringen Dimension des Eingriffs in die wertvollen Grünlandstrukturen im Gebiet und aufgrund der verbleibenden Reststrukturen im Planungsraum und

angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung der Nahrungs- und Lebensräume festgestellt. Die Bedeutung der angrenzenden Bereiche als Puffer für den Lebensraumverlust auf der Planungsfläche wird hoch eingeschätzt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Anlagebedingt führen die geplanten Maßnahmen durch die weitergehenden Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neuversiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Erhaltung großer Grünflächenbereiche im Plangebiet gemindert.

13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

14. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

14.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase

Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Plangebiet hinaus
- der Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

14.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

Zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Versickerung von Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser weitgehend ausgeglichen.
- Erhaltung der vorhandenen Bäume im Bereich der geplanten Streichelwiese mit Spielangebot. Hierdurch wird der Eingriff ins Landschaftsbild gemindert.

14.3 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes

Zum Ausgleich zu erwartender, erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzmaßnahmen
 - a) Zwischen dem Ferienhausgebiet und der Wohnbebauung im Norden/ Osten ist der vorhandene Wald zu erhalten bzw. zu ergänzen und in einen artenreichen Niederwald aus heimischen Laubbäumen zu entwickeln.
Durch den Niederwald erfolgt eine Trennung zwischen Ferienhausgebiet und Wohnbebauung sowie eine entsprechende Eingrünung.
 - b) Zur Durchgrünung des Bereichs um die Ferienhäuser sind heimische, standortgerechte Bäume einzubringen. Es sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.
- Zauneidechsenhabitat
Zur Verbesserung des Lebensraumes der Zauneidechse ist im Hangbereich oberhalb der Kapelle eine Trockenmauer zu errichten.

Begründung mit Umweltbericht

15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

15.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW).

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
A								
B	Buchenwald	26	0,38	9,88	Buchenwald (Entwicklung in artenreichen Niederwald) Magerwiese vorh. Bäume Bereich Streichelwiese (5 St.) Baumpflanzungen Bereich Ferienhausanlage (10 St.) Nassweide	26	0,20	5,20
	Magerweide / Magerwiese	19	0,26	4,94		19	0,66	12,54
	Nassweide	19	0,27	5,13		4*	0,07	0,28
	Vorhandene Bäume	4*	0,07	0,28		6*	0,10	0,60
						19	0,27	5,13
C	Schlagflur	14	0,32	4,48	Obstwiese	15	0,12	1,8
	Nadelbaumbestand	13	0,26	3,38	Feldghölz	15	0,25	3,75
	Obstwiese	15	0,13	1,95	Fettweide	13	0,73	9,49
	Feldgehölz	15	0,17	2,55				
	Fettweide	13	1,21	15,73				
D	Grasweg	6	0,06	0,36	Gartenanlage	6	0,325	1,95
	Dauergrünland	6	0,205	1,23	Extensive Gartenanlagen (Bereich Ferienhäuser)	7	0,325	2,275
					Grasweg	6	0,06	0,36
				Wiese (Streichelwiese)	9	0,21	1,89	
E	Bebauung	1	0,92	0,92	Verkehrsflächen Straßen	1	0,4	0,4
	Straße / Platz	1	0,32	0,32	Bauflächen / Hofstelle	1	1,05	1,05
	Weg - Platz unbefestigt	3	<u>0,395</u>	<u>1,185</u>	Stellplätze / Weg	2	<u>0,30</u> 4,9	<u>0,60</u> 47,315
			4,9	52,335				
Kompensationsdefizit				50.200 Punkte				

Hinweis : * = Flächenüberschneidung
 ** = Gesamtfläche: ohne Aufhebungsbereich

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 - 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 - 8
mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 - 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 - 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 - 64

15.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

Für die Bewertung werden die Angaben aus der Bodenschutzkarte herangezogen.

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Grünflächen } Gehölzflächen }	3,265	1,7	2,0	1,4	Grünflächen } Gehölzflächen }	3,15	1,7	2,0	1,4
Weg unbefestigt	0,395	0,5	1	0,5	Weg/ Platz teilversiegelt	0,30	0,5	1	0,5
asphaltierte Straße/ Bebauung (Hofstelle) / Platz	1,24	0	0,5	0	asphaltierte Straßen / Bebauung (Hofstelle) / Platz	1,45	0	0,5	0

Beim Schutzgut AW wird auf Grund der örtlichen Versickerung die vorhandene/zukünftige Nutzung Bauflächen / Straßen mit 0,5 angesetzt.

Ermittlung der Wertestufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1,7 - 2,0 - 1,4	1,7	6,80
	0,5 - 1,0 - 0,5	0,66	2,64
	0,0 - 0,5 - 0,0	0,17	0,68

Begründung mit Umweltbericht

$$\begin{array}{rcl}
 3,265 \text{ ha} \times 6,80 & = & 22,20 \\
 0,395 \text{ ha} \times 2,64 & = & 1,04 \\
 1,240 \text{ ha} \times 0,68 & = & 0,84
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 3,265 \\ 0,395 \\ 1,240 \end{array}} \right\} 240.800 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1,7 - 2,0 - 1,4	1,7	6,80
	0,5 - 1,0 - 0,5	0,66	2,64
	0,0 - 0,5 - 0,0	0,17	0,68

$$\begin{array}{rcl}
 3,15 \text{ ha} \times 6,80 & = & 21,42 \\
 0,30 \text{ ha} \times 2,64 & = & 0,792 \\
 1,45 \text{ ha} \times 0,68 & = & 0,986
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 3,15 \\ 0,30 \\ 1,45 \end{array}} \right\} 231.980 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit Boden:

8.820 Punkte

Erläuterung

- NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
- AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- FP = Filter und Puffer für Schadstoffe
- ha WE = ha Werteinheit

Gesamtdefizit:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: 50200,00
 8.820,00 Punkte

Schutzgut Boden:

Das Defizit von ca. 59.000 Punkte entspricht Maßnahmenkosten in Höhe von ca. 14.750 €.

Die Maßnahmenkosten können durch den Bau von zwei Trockenmauern oberhalb der Kapelle sowie durch das Anbringen von Nistkästen bzw. Quartierhilfen abgedeckt werden.

Länge der Trockenmauer ca. 2 x 20m = 40m, Höhe ca. 0,60m

Herstellungskosten: 40m x 350,00€ = 14.000 € entspricht 56.000 Punkte

Nistkästen für Vögel bzw. Quartierhilfen für Fledermäuse

20 St x 45€ = 900,00€ entspricht 3.600 Punkte

16. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Gemeinde Sasbachwalden hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen – Erhaltung und Pflanzung von Bäumen – sowie die Herstellung einer Trockenmauer, die Entwicklung eines artenreichen Niederwaldes und das Anbringen von Nistkästen und Quartierhilfen ist ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu prüfen. Zusätzlich sind alle Nistkästen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse mit Hilfe eines Fachberaters anzubringen und regelmäßig im 2-jährigen Turnus Ende Februar zu reinigen und auf Funktion zu überprüfen.

17. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Sasbachwalden plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hörchenberg II - 1. Änderung“. Das Plangebiet ist etwa 4,9 ha groß. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Regionalmarktes mit Café, eines Ferienhausgebiets sowie für die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe geschaffen.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden. Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten- / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist aufgrund der geringen Flächengröße als gering zu bewerten. Der Eingriff ins Schutzgut Wasser wird durch die Versickerung vor Ort ausgeglichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen und die Vorgabe zur Gestaltung der Ferienhäuser reduziert.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden und dem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Bei Ausführung aller Minderungs-/ Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann die Maßnahme als ausgeglichen bezeichnet werden.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

18. Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Hörchenberg II, 1. Änderung“ bestehen in der

- Ansiedelung eines Regionalmarkts, um den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte regionaler Betriebe zu stärken
- Schaffung von etwa 12 Ferienhäusern, um Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen sicher zu stellen
- Schaffung von Erweiterungsflächen für bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- Aufwertung eines bestehenden Aussichtspunktes, um die touristische Infrastruktur zu stärken
- Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Sicherung der bestehenden Kapelle
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden, das Landschaftsbild prägenden Wiesen- und Freiflächen

Zu diesem Zweck wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan um ein Sondergebiet „Regionalmarkt“ bzw. „Erholung“ ergänzt. Der bestehende, rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hörchenberg II“ wird zu diesem Zweck überarbeitet und neu aufgestellt.

19. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt etwa 1,2 km östlich des Ortskernes von Sasbachwalden, direkt an der L 86. Auf einem kurzen Teilstück verläuft die Landesstraße innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet weist heute verschiedene bauliche Einrichtungen auf. Es handelt sich hierbei um das Gästehaus des Spinnerhofes, eine Brennerei, einen landwirtschaftlichen Betrieb sowie um einen Schuppen und eine Kapelle.

Das Plangebiet ist über die Landesstraße 86 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die L 86 hat neben ihrer Bedeutung als Erschließungsstraße auch die Funktion als Zufahrt zur B 500. Der hier vorhandene Kraftfahrzeugverkehr führt zu einer Vorbelastung im Plangebiet. Durch die Besucher des Spinnerhofes ist auch innerhalb des Plangebietes eine Beunruhigung gegeben.

Eine erholungsrelevante Bedeutung besitzt das Plangebiet durch den bestehenden Aussichtspunkt an der L 86, durch das Gästehaus des Spinnerhofes sowie durch die Schau-Brennerei. Eine weitere erholungsrelevante Einrichtung stellt die neu erbaute Kapelle im süd-östlichen Bereich des Planungsgebietes dar.

Des Weiteren verläuft unterhalb des Aussichtspunktes der Wanderweg Sasbachwalden - Hornisgrinde.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden, dem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und damit verbunden ins Landschaftsbild.

Die Eingriffe werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes reduziert. Zum Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits des Schutzguts Tiere und Pflanzen erfolgen zwei weitere Ausgleichsmaßnahmen (Bau von zwei Trockenmauern oberhalb der Kapelle, Anbringen von Nistkästen bzw. Quartierhilfen für Vögel).

20. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 10.02.2012 bis einschließlich 27.02.2012. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 01.02.2012 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Nicht entsprochen wurde hierbei der Anregung, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, da die Ausweisung des Sondergebietes „Regionalmarkt“ keine nachteiligen Auswirkungen der Wohnbevölkerung hervorruft.

Ebenfalls nicht entsprochen wurde der Anregung, auf geplanten Wohnmobilstellplatz zu verzichten.

Entsprochen wurde der Anregung, die Fläche des möglichen Tierunterstandes von der südlich des Plangebiets bestehenden Bebauung nach Norden zu verlegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.11.2013 wurde vom 28.02.2014 bis zum 31.03.2014 öffentlich ausgelegt.

Entsprochen wurde der Anregung, die Ausweisung eines Wohnmobil-Stellplatzes aufzugeben. Stattdessen wird die Möglichkeit eröffnet, an dieser Stelle Ferienhäuser zu errichten. Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung, Zufahrtsverkehr der Ferienhäuser über das Wohngebiet „Hörchenberg“ auszuschließen. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entsprochen wurde auch der Anregung, eine Betriebsleiterwohnung im Bereich der Friedenskapelle zu ermöglichen. Diese kann ausnahmsweise, sobald mindestens sechs Ferienhäuser errichtet wurden, in einem Ferienhaus untergebracht werden.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2016 wurde vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Entsprochen wurde der Anregung, die bestehende und genehmigte Trasse der „Downhill-Strecke“, in die Planzeichnung zu übernehmen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, den Parkplatz des „Regionalmarkts“ mit mindestens 30 m Entfernung zum Wald anzulegen, da der gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung einzuhalten Abstand von 30 m nur für Gebäude, nicht jedoch für Parkplätze gilt.

Der nochmals überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.11.2016 wurde vom 12.12.2016 bis zum 09.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

In der erneuten (3.) öffentlichen Auslegung wurden aus der Öffentlichkeit keine neuen Aspekte zum Bebauungsplan-Entwurf vorgetragen.

21. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.02.2012 von der Planung unterrichtet.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die geplante Entwässerung im Bebauungsplan aufzuzeigen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Straßenbauamt, der Polizeidirektion Offenburg, sowie des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr, ein Verkehrskonzept für die Anbindung des Regionalmarkts aufzustellen und die Anbaubeschränkung entlang der L 86 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Entsprochen wird der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 2 Raumordnung, die Zweckbestimmung des Sondergebietes von „Hofladen“ in „Regionalmarkt“ zu ändern.

Entsprochen wurde der Anregung der IHK Südlicher Oberrhein, die Verkaufsfläche im Sondergebiet „Regionalmarkt“ auf maximal 70 m² zu begrenzen. Nicht entsprochen wurde dagegen der Anregung, die einzelnen Sortimente des Regionalmarkts festzusetzen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte für die weiteren Verfahrensschritte jeweils zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.11.2013 wurde vom 28.02.2014 bis zum 31.03.2014 öffentlich ausgelegt. Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer auszuschließen.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, die Trockenmauer für Zauneidechsen an einem geeigneten Standort herzustellen.

Entsprochen wurde der Anregung des Regierungspräsidium Freiburg, Forstpolitik sowie des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, den in Anspruch genommenen Wald auszugleichen sowie den Waldabstand durch niederwaldartige Bewirtschaftung zu sichern. Entsprochen wurde der Anregung der Deutschen Telekom, Versorgungsanlagen und –leitungen auch oberirdisch zuzulassen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, für die private Grünfläche „Streichelwiese“ zusätzliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufzunehmen.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.04.2016 wurde vom 17.05.2016 bis zum 17.06.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Entsprochen wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 2 Raumordnung, und Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, die bestehende Grundstückszufahrt auf Grundstück Flst.-Nr. 965/4 sowie die Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ herauszunehmen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, die Waldinanspruchnahme zu prüfen und erneut abzustimmen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, die Anzahl der Nistkästen für Vögel auf 15 zu reduzieren und fünf Quartierhilfen für Fledermäuse zu platzieren.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens im Sondergebiet „Erholung“ herauszunehmen sowie die zulässige Größe der Betriebswohnung klarzustellen.

Der nochmals überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.11.2016 wurde vom 12.12.2016 bis zum 09.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

In der erneuten (3.) öffentlichen Auslegung wurden von den Behörden keine neuen Aspekte zum Bebauungsplan-Entwurf vorgetragen.

22. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt die „Null-Variante“ in Betracht, also der Verzicht auf die Bebauung. In diesem Fall würde zwar die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft reduziert. Erschwert würde durch den Verzicht auf die Vermarktungsmöglichkeit des Regionalmarkts jedoch die Stärkung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.

Sasbachwalden, 18. Dez. 2019



Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lauf, 25.04.2017 Kr/Zim-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser



Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der BauGB-DVO

Offenburg, den 08. Jan. 2020



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schaub'.

Schaub