

Gemeinde Sasbachwalden

Begründung zum Bebauungsplan „In den Höfen II“ (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2	Verfahrensdaten.....	2
3	Überörtliche und örtliche Planvorgaben	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Europäisches Naturschutzrecht	2
3.3	Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Achern	2
3.4	Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan „In den Höfen“	3
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „In den Höfen II“	3
5	Städtebauliche Konzeption und Gestaltung	3
6	Art der baulichen Nutzung.....	3
6.1	Nutzungen im WA1	3
6.2	Nutzungen im WA2 - Erhaltung und moderate Entwicklung	4
7	Maß der baulichen Nutzung	4
8	Verkehr.....	5
8.1	Überörtliche Erschließung und Ortseingangssituation	5
8.2	Einbindung in das örtliche Verkehrssystem	5
8.3	Zu- und Abfahrtsverbote	5
8.4	Schalltechnische Betrachtung zum Verkehr	5
8.5	Öffentliche Parkplätze und landwirtschaftliche Wege	6
9	Ver- und Entsorgung	6
9.1	Entwässerung	6
9.1.1	Schmutzwasser	7
9.1.2	Regenwasser und Zisternen	7
9.1.3	Hang- und Schichtwasser	7
9.1.4	Zuflüsse von Flächen außerhalb des Gebietes	7
9.2	Leitungsrechte	7
9.3	Müllentsorgung	7
9.4	Winterdienst	8
9.5	Versorgungsleitungen	8
9.5.1	Strom	8
9.5.2	Wasserversorgung.....	8
9.5.3	Gas und Wärme – regenerative Energien	8
9.5.4	Telekommunikation, Kabel und Internet	8
10	Angrenzende Landwirtschaft im Außenbereich.....	8
10.1	Angrenzenden Reblage (Weinbau)	8
10.2	Obstanbau südlich des Geltungsbereiches.....	8
10.3	Landwirtschaftliche Hofstellen.....	8
11	Geologie und Boden.....	9
12	Grünplanung.....	9
13	Ökologischer Ausgleich – Kompensation von Eingriffen	9
14	Umweltbericht.....	10
15	Bodenordnung und Kosten.....	10
16	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsausgang Sasbachwaldens westlich der L 86 (Talstraße). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Im Geltungsbereich befindet sich das Gebäude des ehemaligen Bauhofes.

Die Abgrenzung folgt im Westen den östlichen Grenzen der nicht einbezogenen Anwesen Talstraße 60a bis 64 und des südwestlich gelegenen Grundstückes. Der Geltungsbereich verspringt in westlicher Richtung um eine Bautiefe nach Westen den Hang hinauf in Richtung des landwirtschaftlichen Weges.

Die Abgrenzung in südwestlicher Richtung ergibt sich maßgeblich durch die Straßenführung der Planstraße B (sehr steile topographische Verhältnisse) und eine sinnvolle Grundstückstiefe. Im südöstlichen Bereich folgt die Abgrenzung des Geltungsbereiches in etwa dem vorhandenen landwirtschaftlichen Wiesenweg. Dann verspringt der Geltungsbereich nach Südosten, um die Talstraße (L 86) in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Im nördlichen Teilbereich ist die Einbeziehung weiterer Grundstücke für Straße und Parkplatz über das gewählte Maß hinaus nicht erforderlich.

2 Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 19.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung durch Veröffentlichung am 21.07.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung – Informationsveranstaltung am 16.08.2006,
anschließend vom 18.08.2006 bis zum 04.09.2006 Offenlage auf dem Rathaus.
Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

3 Überörtliche und örtliche Planvorgaben

3.1 Regionalplan

Es sind dem Regionalplan keine zeichnerischen Darstellungen, Ziele und Grundsätze zu entnehmen, die dem Bebauungsplan „In den Höfen II“ entgegenstehen. Der weit fortgeschrittene Entwurf des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsraumes Achern ist für den Teilbereich „In den Höfen II“ aus dem Regionalplan entwickelt. Mit Schreiben vom 31.08.2006 hat der Regionalverband Südlicher Oberrhein dem Baugebiet „In den Höfen II“ zugestimmt.

3.2 Europäisches Naturschutzrecht

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von nach europäischem Recht geschützten oder schützenswerten Tieren und Tiergruppen im Geltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches vor. Auch Lebensraumtypen oder Lebensstätten, die unter entsprechenden Schutz fallen könnten, bestehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan Verwaltungsraum Achern

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Oktober 2001, M. 1:10.000) ist im Norden eine Verkehrsfläche „Zweckbestimmung Parkplatz“ dargestellt. Südwestlich angrenzend ist auf dem Gelände des „ehemaligen Bauhofes“ eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Südöstlich des Parkplatzes, zwischen der Fläche des ehemaligen Bauhofes und der L 86 (Talstraße) ist „Wohnbaufläche – geplant“ dargestellt. Das bebaute, unter Denkmalschutz stehende Anwesen Talstraße 66 ist in die in der Planzeichnung dargestellten Wohnbaufläche einbezogen. Südwestlich der Fläche für Gemeinbedarf ist eine Fläche für Sport und Freizeit dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiter geringe Flächen, die als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. Diese befinden sich südlich der geplanten Wohnbaufläche. Das Entwicklungsgebot wird gewahrt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan „In den Höfen“

Der Bebauungsplan „In den Höfen II“ ändert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In den Höfen“ vom 23. Mai 1993 nur in den überlagerten Teilbereichen (insb. öffentlicher Parkplatz und „Bauhof“) ab. Das Planungsrecht für die Anwesen nordwestlich der Planstraße A sowie östlich der Landesstraße bleibt unverändert bestehen.

Die Festsetzungen im Hinblick auf die Zufahrt zu den Anwesen Talstraße 62, 64 sowie unbebautes Flurstück 639/4 werden unverändert übernommen (Verkehrsfläche). Die Leitungen zu diesen Anwesen, sofern sie nicht in den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden im Hinblick auf die Lage mittels Leitungsrechten gekennzeichnet.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „In den Höfen II“

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland zu befriedigen. Die Gemeinde Sasbachwalden verfügt nur noch über eine sehr geringe Anzahl von Bauplätzen, mit denen sie Ansiedlungswünsche insbesondere von jungen Familien erfüllen kann. Noch nicht bebaute Grundstücke werden in anderen Baugebieten von privat sehr überwiegend für das Bauen in der Familie bzw. für späteres eigenes Bauen vorgehalten.

Aufgrund der Nähe zum Kurhaus sollen die Regelungen auch der Förderung von Fremdenverkehrsbelangen dienen (Pensionswohnen), ggf. die Errichtung von Beherbergungsbetrieben ermöglichen. Da die Standortverlagerung des Bauhofes in den Ortsteil Sandweg abgeschlossen ist, kann jetzt das ehemalige Bauhofgelände einbezogen und für diese Zwecke umgestaltet werden.

5 Städtebauliche Konzeption und Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet für etwas mehr als zwanzig Baugrundstücke (ca. 440 m² bis ca. 850 m²). Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt überwiegend durch die Planstraßen A und B. Drei größere Baugrundstücke werden durch einen kleinen Stich (Planstraße C) erschlossen, der von der Planstraße B abzweigt. Die Planstraße A schließt im Südwesten an den vorhandenen Wirtschaftsweg an. Im Norden – zur Talstraße - wird der öffentliche Parkplatz neu geordnet und gestaltet. Ein weiterer kleiner Parkplatz wird südwestlich unterhalb der Anwesen Talstraße 62 und 64 östlich der künftigen öffentlichen Grünfläche für das Gebiet geschaffen.

Beabsichtigt sind Regelungen für ortstypische Einzelhäuser mit steilen Satteldächern (45° – 50° Dachneigung). Traufe und First werden parallel zur Erschließungsstraße angeordnet.

Festgesetzt ist offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Die künftigen Gebäudehöhen werden durch Wandhöhe, Firsthöhe und Traufhöhe definiert. Weiter müssen die neuen Gebäude mindestens 1/5 länger als breit sein.

Um den Straßenraum attraktiv zu gestalten, ist im Vorgarten auf jedem Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. Zur Landschaft wird eine landschaftsgerechte Eingrünung (Hecke) festgesetzt.

6 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet – WA1“ festgesetzt. Für einen kleinen, direkt von der Landesstraße L 86 erschlossenen und vom denkmalgeschützten Bestand geprägten Bereich, wird das allgemeine Wohngebietes WA2 festgesetzt.

6.1 Nutzungen im WA1

Zulässig sind im WA1 Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weiter sind

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Pensionswohnen und gebietsverträgliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind möglich. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen. Diese Nutzungen haben wie Gartenbaubetriebe eher großflächigen Charakter bzw. ein anderes Verkehrsaufkommen (Tankstelle/Verwaltung). Dies ist mit der Struktur und der Erschließung des Gebietes nicht verträglich.

6.2 Nutzungen im WA2 - Erhaltung und moderate Entwicklung

Im WA2 werden nur grundsätzliche Regelungen getroffen. Dies lässt Raum für differenzierte Regelungen auch vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes.

Im WA2 sind ergänzend zu den Regelungen im WA1 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe' zulässig. Hier besteht am südlichen Ortsausgang ein kleiner Getränkemarkt. Dieser Betrieb ist als Ergänzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes entstanden und beliefert u.a. die örtliche Gastronomie. Aufgrund der Lage direkt angrenzend zur Landesstraße L86 ist die Gemeinde zu der Auffassung gelangt, dass der dem Wohnen untergeordnete bzw. angegliederte Getränkemarkt mit dem vorhandenen Kunden-, Liefer- und Andienungsverkehr in dieser Situation verträglich ist.

Die Gemeinde möchte die bestehende Verzahnung von Wohnen mit gewerblicher Tätigkeit fördern. Da auch die für die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind, wird ein Ausschluss eines kleinen Getränkemarktes, der mit den genannten Betrieben im Hinblick auf die Störintensität vergleichbar ist, als nicht verhältnismäßig angesehen.

In diese Würdigung sind die Randlage des Betriebes im Gebiet, die Immissionssituation der L 86 und die von den neuen Bauplätzen abgewandten Zu- und Abfahrtsbereiche einbezogen. Die Festsetzung „Mischgebiet - MI“ erscheint für den derzeit wohn- und wohnumfeldverträglichen Betrieb nicht erforderlich. Eine wesentliche oder deutliche Erweiterungsabsicht über den bisherigen Umfang hinaus wurde nicht vorgebracht. Durch privaten Geländeerwerb wurde auch der Abstand der bestehenden Gebäude zu den künftigen Nachbarn vergrößert. Weiter wurde berücksichtigt, dass durch geeignete Maßnahmen wie Schließen von vorhandenen wenigen Fenstern des Betriebsteiles Schallimmissionen für die Nachbarn sehr maßgeblich reduziert werden können.

7 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch grundstücksübergreifende Baubereiche oder grundstücksbezogene Baufenster aus Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen können von untergeordneten Bauteilen in gewissem Maße überschritten werden. Für Grundstücke bis 650 m² Grundstücksgröße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für Grundstücke größer 650 m² gilt eine maximale Grundflächenzahl von 260 m² (650 x 0,4 = 260). Mit dieser Regelung wird Sorge getragen, dass die künftige Bebauung größerer Grundstücke im höher gelegenen Bereich insb. östlich und südlich der Planstraße B nicht den Maßstab der anderen eher kleineren Grundstücke sprengt. Die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen) ist möglich.

Entlang der Planstraße B soll durch die Baulinie gewährleistet werden, dass die künftigen Gebäude entlang der Planstraße A und B in dem engen Talraum nicht zu dicht stehen und sich so gegenseitig Licht und Luft nehmen. Ein Zurückbleiben der Hausfront von bis zu einem Meter hinter der Baulinie ist möglich, um die Krümmung der Straße auszugleichen und ein rechteckiges Gebäude zu errichten.

Im WA1 können Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 10,7 m sowie einer Wandhöhe von max. 4,7 über dem Bezug errichtet werden. Damit die talseitige Wand nicht optisch zu mas-

siv wirkt, wird die sichtbare Wandhöhe auf max. 6,9 m (siehe Schemazeichnung) begrenzt (siehe entsprechende Nutzungsschablone).

Im WA 2 wurde aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf differenzierte Regelungen verzichtet (siehe entsprechende Nutzungsschablone).

8 Verkehr

8.1 Überörtliche Erschließung und Ortseingangssituation

Das Baugebiet mit den Planstraßen A, B und C wird hauptsächlich über die leistungsfähige L 86, Talstraße, erschlossen. Die L 86 führt zur touristisch bedeutsamen Schwarzwaldhochstraße B 500.

Zur Erhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 86 südlich der neuen Kreuzung Planstraße B / Höfmatten wird ein Zu- und Abfahrtsverbot für die drei über die Planstraße B und C erschlossenen Grundstücke festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich erfasst der Geltungsbereich die L 86 „bergwärts“ über das Anwesen „Talstraße 66“ hinaus, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gestaltung der Ortseingangssituation auf öffentlichen Flächen zu sichern.

Möglich wäre dann die Errichtung eines Fahrbahnteilers. Dieser könnte z.B. im Zuge einer Grundsanierung der Landesstraße vorgenommen werden. Im Einzelnen wären dann die Maßnahmen mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

8.2 Einbindung in das örtliche Verkehrssystem

Der vorhandene Anschluss für die Anwesen „Talstraße 62 und 64“ bleibt wie im B-Plan „In den Höfen“ 1993 festgesetzt bestehen. Die Anbindung der Planstraße A an die L 86 wird erhalten und nur den Erfordernissen entsprechend gestaltet bzw. ausgebaut.

Durch die „Schlaufe“, d.h. die Verbindung der Planstraßen A und B werden Stiche als Erschließungstyp vermieden. Der neue Anschluss auf Höhe der Straße „Höfmatten“ ist mit den Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr hat mit Schreiben vom 27.07.2006 auch einem künftigen weiteren Fahrbahnteiler zur Verdeutlichung der Ortseingangssituation zugestimmt.

Am nördlichen Parkplatz wird voraussichtlich ein Gehweg von den Zu- und Abfahrten, über die Landesstraße bis auf Höhe der künftigen Kreuzung Höfmatten - Planstraße B geführt werden. In den Planstraßen A, B und C wird sonst auf die Herstellung eines Gehweges verzichtet.

An der nördlichen Spitze des Parkplatzes könnte ein kleiner Infobereich entstehen.

8.3 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu- und Abfahrtsverbote zur Landesstraße dienen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb des Ortes. Die Zu- und Abfahrtsverbote an den Erschließungsstraßen dienen der Ordnung auf den Baugrundstücken und sollen Zufahrten über Eck sowie überraschende Verkehrssituationen vermeiden.

8.4 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehr

Eine Einschätzung der Immissionen durch den Verkehr hervorgerufenen Immissionen auf der Landesstraße wurde vom Ing.-Büro für Schall- und Wärmeschutz isw - Wolfgang Rink, Schwarzwaldstraße 37, 79276 Reute erstellt (Gutachten Nr. 4180/378 vom 08.03.2007).

Aktiver Schallschutz mittels Schallschutzwänden oder Erdwällen ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten hier nicht sinnvoll. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen unverzichtbar ist bzw. zu

empfehlen ist. Grund ist im Wesentlichen die Steigerung der zulässigen Geschwindigkeit ab dem Ortsschild von 50 km/h auf 70 km/h.

In den überwiegenden Teilen des Neubaugebietes kommt es bedingt durch die Topographie zu keinen nachteiligen oder wesentlichen Schallimmissionen durch die L 86. Es wird angenommen, dass im überwiegenden Teil des Neubaugebietes aufgrund der vorgeschriebenen Dämmungen von Fenstern, Dach und Fassade der erforderliche Schallschutz gesichert ist.

Im Gutachten muss unberücksichtigt bleiben, dass durch neu errichtete Gebäude in den Lärmpegelbereichen III und IV die Abschirmwirkung für die von der Landesstraße abgewandten Bereiche erhöht wird. Eine zeitliche Abfolge der Bebauung ist nicht vorhersehbar.

Am stärksten betroffen ist das denkmalgeschützte Anwesen „Talstraße 66“ aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L 86. Hier besteht Bestandsschutz.

Im Neubaugebiet wurde am Immissionsort Nr. 2 des Gutachtens die Baugrenze etwas von der Landesstraße abgerückt, um einen Lärmpegelbereich V zu vermeiden.

Für den Teilbereich (überwiegend Lärmpegelbereich IV), der bis ca. 40 m von der Fahrbahn der Landesstraße entfernt liegt, schlägt der Gutachter vor, auf ungeschützte Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen und Balkone in Richtung zur Landesstraße zu verzichten.

Aufgrund des für Eigentümer und Gäste wichtigen Talblickes und einer Vielfalt möglicher baulicher Ausformungen von Außenwohnbereichen ist eine Regelung erst im Baugenehmigungsverfahren möglich. Bauteile insb. in Richtung der Landesstraße und der seitlich angrenzenden Gebäudeseiten sind entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Lärmpegelbereiche auszulegen. Durch Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung in Verbindung mit textlichen Regelungen kann der erforderliche Schallschutz in nachfolgenden Genehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Weitergehende Regelungen könnten vor dem Hintergrund einer möglichen Veränderung der Lärmpegelbereiche durch eine Umgestaltung der Ortseingangssituation (Tempo 50 statt 70) die Relevanz verlieren.

8.5 Öffentliche Parkplätze und landwirtschaftliche Wege

Der nördliche Parkplatz dient der Förderung kurörtlicher Zwecke. Einzelheiten wie zum Beispiel die Standorte für Behindertenparkplätze und die Begrünung/Bäume werden im Zuge der Detailplanung in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt. Die aktuell zur Landesstraße bestehende Eingrünung (Baumkulisse) wird erhalten bzw. nach Abschluss der Maßnahme, soweit erforderlich, wieder hergestellt.

Die bisherigen Materialboxen des ehemaligen Bauhofes werden rückgebaut. Hier werden Parkplätze für das Wohngebiet entstehen. In Spitzenzeiten kann diese Parkmöglichkeit den nördlicheren Parkplatz entlasten.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird durch die Planstraße A aufgenommen.

9 Ver- und Entsorgung

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des nördlichen Parkplatzes nördlich des ehemaligen Bauhofes verlegt. Hier erfolgt nun in Teilbereichen eine Neuordnung.

9.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

9.1.1 Schmutzwasser

Der geordnete Abfluss des Schmutzwassers aus dem Gebiet und angrenzenden bebauten Bereichen in das öffentliche Kanalnetz ist gewährleistet.

9.1.2 Regenwasser und Zisternen

Die neuen Regenwasserkanäle dienen der geordneten Entwässerung von öffentlichen und privaten Flächen. Sie werden an das Ortsnetz angeschlossen. Bedingt durch die zum Teil steile Geländesituation, den felshaltigen Untergrund (in Teilbereichen ab ca. 1,5 m Geländeoberkante) ist Versickerung nicht sinnvoll bzw. nicht möglich.

Die Gemeinde Sasbachwalden empfiehlt insb. bei bergseitigen Grundstücken die Anlage von Zisternen. Diese können z.B. für die Brauchwassernutzung (Toilettenspülung mit eigenen Netz) und/oder für die Gartenbewässerung genutzt werden (Größe ca. 3 bis 5 m³).

9.1.3 Hang- und Schichtwasser

Aufgrund des felshaltigen Untergrundes und der Steilheit des Geländes ist es möglich, dass während der Baumaßnahmen wasserführende Schichten im Untergrund angeschnitten werden (Hangwasserschüttungen). Saisonal bedingt können starke Hangwasserschüttungen auftreten. Diese laufen großteils über die obere Verwitterungszone des Bodens ab. Der tiefer liegende Fels hat eine schwache Klüftigkeit, so dass nur wenig Wasser aufgenommen wird.

Austretendes Hangwasser ist durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Drainagen zu fassen. Entsprechende Anlagen sollten entsprechend vorgesehen werden.

9.1.4 Zuflüsse von Flächen außerhalb des Gebietes

Es ist nicht auszuschließen, dass bei extremen Starkregenereignissen Regenwasser von außerhalb des Gebietes insb. aus dem südwestlich angrenzenden Bereich dem Geltungsbe- reich zufließen kann. Hier wird durch geeignete Maßnahmen sichergestellt, dass dieses Wasser z.B. durch eine Mulde gefasst wird. Diese Mulde soll in einen Bergeinlauf an der Planstraße A entwässern.

9.2 Leitungsrechte

Der Bebauungsplan sieht vor, dass ein neues Leitungsrecht (LR1) an der nördlichen Grenze des zur L 86 auf dem Grundstück Talstraße 66 für Regenasser begründet werden muss. Dieses Recht ermöglicht den Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal/-einlauf. Baufenster für die künftigen Wohngebäude halten von den Leitungstrassen ausreichend Abstand.

Die Leitungsrechte 2, 3 und 4 beziehen sich die Lage schon vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen. Entsprechende Rechte sind schon im Grundbuch begründet und werden im Zuge der Umlegung weitergeführt und auf die neuen Grundstücke übertragen.

9.3 Müllentsorgung

Durch die Schlaufenlösung, d.h. durch die Verbindung der Planstraßen A und B wird eine für die Entsorgung vorteilhafte Situation erreicht, da das Müllfahrzeug nicht wenden muss.

Der Sammelbereich an der unteren Planstraße C ermöglicht die Aufnahme von Müllbehäl- tern. Hier kann das Müllfahrzeug in die Planstraße C einfahren und wieder in die Planstraße B zurücksetzen. Die späteren Bewohner der von der Planstraße C erschlossenen ca. drei Grundstücke müssen die Behälter zum vorgesehenen Sammelplatz in zwanzig/max. dreißig Meter Entfernung bringen. Die aufwändige Herstellung einer wesentlich größeren Wende- platte im hängigen Gelände kann so vermieden werden.

9.4 Winterdienst

Durch die Führung der Planstraße A und B als „Schlaufe“ ist der Winterdienst gut möglich gewährleistet. Die Planstraße C (Stich) ermöglicht die Ablagerung des Räumgutes auf der Wendefläche. Grundstückseinfriedungen wie Mauern und Zäune sind max. 0,75 m zurückzusetzen, damit Räumgut davor abgelagert werden kann.

9.5 Versorgungsleitungen

9.5.1 Strom

Das bestehende Transformatorgebäude am nördlichen Parkplatz wird nicht in der Lage verändert. Veränderungen werden die vorhandenen Versorgungsleitungen erfahren. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Versorgungsleitungen werden künftig unterirdisch geführt.

9.5.2 Wasserversorgung

Die erforderliche Druckwasserleitung zur ordnungsgemäßen Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser und zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baumaßnahme errichtet.

9.5.3 Gas und Wärme – regenerative Energien

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Gas durch einen Anschluss an ein zentrales Netz bzw. durch einen zentralen Speicher ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde Sasbachwalden ist bemüht, den Anteil regenerativer Energie, insbesondere Holz für die Strom- und Wärmegegewinnung in ihrem Gemeindegebiet zu erhöhen und begrüßt die Nutzung regenerativer Energien im Gebiet. Durch topographische, landschaftliche und städtebauliche Gegebenheiten ist es aber möglich, dass die solare Nutzung bei Strom und Warmwasser durch Abschattung eher gering ausfallen kann.

9.5.4 Telekommunikation, Kabel und Internet

Die Kabel werden unterirdisch geführt. Erforderliche Verteiler sind z.B. bei den Parkständen oder zu platzieren, da auf Gehwege verzichtet werden wird.

10 Angrenzende Landwirtschaft im Außenbereich

10.1 Angrenzenden Reblage (Weinbau)

Westlich des Geltungsbereiches besteht ein Rebanbaufläche. Der Eigentümer hat versichert, dass er die Bewirtschaftung der Reben im erforderlichen Umfang aufgeben wird. Eine Vereinbarung regelt, dass die Bewirtschaftung der Reben spätestens dann eingestellt wird, wenn die Bauplätze zu Wohnzwecken genutzt werden. Mittels Bebauungsplan muss daher kein Abstand zum Schutz vor verdriftenden Pflanzenschutzmitteln festgelegt werden. Die notwendige Regelung wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplans zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Sasbachwalden geschlossen. Dies ist mit dem Eigentümer der Reben vorbesprochen. Das Landratsamt erhält hiervon Kenntnis.

10.2 Obstanbau südlich des Geltungsbereiches

Der Obstanbau südlich des Geltungsbereiches besteht aus Streuobst und Kirschen. Zu den Kirschen wird außerhalb des Geltungsbereiches eine Pflanzung als Immissionsschutzhecke errichtet.

10.3 Landwirtschaftliche Hofstellen

Die ehemalige Hofstelle „Talstraße 66“ wird in das Gebiet integriert. Zur im Außenbereich gelegenen Hofstelle „Kestenhalde 2“ werden die erforderlichen Abstände eingehalten.

11 Geologie und Boden

Das Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe, hat einen geotechnischen Bericht für die künftigen Erschließungsstraßen erstellt. Dieser kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Aufgrund der Hanglage und des felsigen Untergrundes ist mit saisonal starkem Schichtenwasserzufluss im Zwischenhorizont Lockergestein zum Fels zu rechnen. Unter einer 15 cm starken Oberbodenschicht steht bis max. 3,00 m unter Geländeoberkante ein schluffiger Kiesboden an. Es handelt sich um stark verwitterten Granit, der in Kiesgröße vorliegt. Darunter ist stellenweise mit Steinen bis zu einer Kantenlänge von 0,8 m zu rechnen.

Der Bericht vom 24.05.2006 ersetzt kein Baugrundgutachten für einzelne Grundstücke. Es wird empfohlen frühzeitig eine fach- und sachgerechte Beratung für den Bau und die Entwässerung von Anwesen einzuholen.

12 Grünplanung

Die vorhandene Baumreihe beim nördlichen Parkplatz zur Talstraße (L 86) soll erhalten und nach Süden bis Höhe Anwesen Talstraße 66 zur Gestaltung der Ortseingangssituation fortgesetzt werden. Mit dieser Maßnahme könnte sich zum Beispiel im Frühjahr ein Blütenbild bzw. im Herbst ein farbenprächtiges Laubbild entwickelt werden. Oberhalb des kleinen Parkplatzes soll der Hang mit ortsüblichen Gehölzen bepflanzt werden.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 400 m² die Pflanzung eines Baumes vorgesehen. Der erste Baum ist im Vorgartenbereich zur Gestaltung des Straßenraumes zu pflanzen. Die im Plan festgestellten Standorte berücksichtigen die wahrscheinliche Lage einer Zufahrt zu Garage und Stellplatz. Verschiebungen des Baumstandortes sind möglich.

Parallel zum südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg wie auch zu den noch mit Reben bestandenen Flächen sollen die Bauherren ihr Grundstück mit einer Hecke in einer Breite von ca. zwei bis drei Metern einzugrünen. Einheimische Arten gemäß Pflanzliste werden empfohlen.

13 Ökologischer Ausgleich – Kompensation von Eingriffen

Der ökologische Ausgleich dient der Wiederherstellung von funktionsräumlichen Zusammenhängen und Wertigkeiten, die durch das Baugebiet beeinflusst bzw. nachteilig verändert werden. Auf die entsprechenden Ausarbeitungen wird verwiesen.

Veränderungen im nicht sehr alten Obstbaumbestand können durch Festsetzungen zu Pflanzungen auf privaten Grundstücken kompensiert werden. Weitere Möglichkeiten für die Kompensation bestehen durch Pflanzung von Bäumen im Bereich des nördlichen Parkplatzes und von Bäumen entlang der L 86.

Das Feldgehölz innerhalb des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit schon mehrfach zur Holzgewinnung „auf den Stock gesetzt“. Eingriffe in dieses Feldgehölz können durch Pflanzungen kompensiert werden. Oberhalb des kleinen Parkplatzes unterhalb der Anwesen Talstraße 62 und 64 werden standortgerechte Gehölzpflanzungen durchgeführt.

Eine Kompensation der Eingriffe in die landwirtschaftlich überformten Feuchtbereichen mit einer Ausdehnung von nur wenigen hundert m² kann nicht im Baugebiet erfolgen. Hier können die bedingenden standörtlichen Gegebenheiten wie z.B. ein Stauhorizont nicht geschaffen werden. Es erfolgt ein Ausgleich außerhalb des Gebietes.

Durch die Festsetzungen (u.a. Baumpflanzungen) können zahlreiche Eingriffe im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit, das durch geeignete gebietsexterne Maßnahmen wie z.B. die Rodung von nicht standortgerechten Nadelhölzern am Sasbach und eine Entfernung einer Verdohlung ausgeglichen wird.

14 Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren gem. § 2a BauGB dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- 1.) die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
- 2.) in dem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange darzustellen.

Zum derzeitigen Bearbeitungsstand ist die bauliche Entwicklung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar. Voraussichtliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts können durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Gebietes kompensiert werden. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Auf die entsprechenden Unterlagen wird verwiesen.

15 Bodenordnung und Kosten

Die mit den Eigentümern der Grundstücke freiwillig vereinbarte Bodenordnung wird mittels Bodenordnung nach BauGB umgesetzt. Der Flächenbeitrag für öffentliche Straßen und Anlagen beträgt 30%. Die Eigentümer tragen die Kosten der Maßnahme aufgrund vertraglicher Vereinbarung mit dem Erschließungsträger vollständig.

16 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In die Planzeichnung wurden die entsprechenden Darstellungen zum Schallschutz aufgenommen (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB).

Ausdrückliche Hinweise auf mögliche Bodenfunde z.B. bei Erdarbeiten wurden nicht vorgebracht. Bodendenkmale oder Hinweise auf Fundsituationen sind nicht bekannt.

Weitere Hinweise, die dem Verständnis des Plans und der getroffenen Regelungen dienlich sind, wurden aufgenommen.

Sasbachwalden, den

Bürgermeister
Valentin Doll