

Fertigung: .....

Anlage:.....2 .....

Blatt:.....1 - 8.....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Löchleäcker - Sponeckstraße"**

#### **der Gemeinde Sasbach a. K., OT Jechtingen (Landkreis Emmendingen)**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit dem Baugebiet "Löchleäcker - Sponeckstraße" wurde 2019 im Ortsteil Jechtingen ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen. Dies war insbesondere erforderlich, um jungen Familien aus Jechtingen ein Angebot vor Ort bereitstellen zu können.

Das Verfahren wurde auf Grundlage des neu geschaffenen § 13b BauGB durchgeführt. Damit wurde die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht.

Der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbeitrag beigefügt.

Nachdem konkrete Bauanträge für die ausgewiesenen Hausgruppen im Bereich des WA<sup>5</sup> vorgelegt wurden, zeigte sich, dass diese die 2019 auf Grundlage von § 17 BauNVO festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 überschritten.

Auch die zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten etc. wurde überschritten.

Da nach wie vor der Bedarf an Wohnungen hoch ist, möchte die Gemeinde den Bauherren entgegenkommen und damit eine bessere Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücke zulassen.

Auch im Hinblick auf das Ziel, eine Innenentwicklung zu fördern, um den Verbrauch an Grund und Boden zu reduzieren, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl sinnvoll.

In Absprache mit dem Landratsamt Emmendingen soll deshalb die Grundflächenzahl für die Hausgruppen auf 0,6 erhöht werden.

Dies erfordert ein Änderungsverfahren, das gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird.

Da 2 Bereiche für eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen bzw. Reihenhäuser vorgesehen sind, wird die Änderung für beide Bereiche durchgeführt.

## 1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

§ 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Fläche geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt ( $2.270 + 1.124 = 3.394 \text{ m}^2 \times 0,2 = 679 \text{ m}^2$ )
- eine unzulässige Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Die Gemeinde hat mit der Aufstellung des Plans eine Zuordnung des betreffenden Planungsgebiets zum Siedlungsbereich vorgenommen

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg, Ref. 21 - Baurecht kommt es für die Anwendung des § 13a BauGB maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an.

Zwischenzeitlich haben sich die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort geändert. Baugrundstücke wurden zugeteilt und vielfach wurden bereits Bauanträge eingereicht, Bauvorhaben begonnen oder fertiggestellt. Mit über 15 Bauvorhaben hat sich der Bereich mit Berücksichtigung des Bestands längs der Sponeckstraße nunmehr zum Innenbereich entwickelt.

### Bauvorhaben im Planungsgebiet



(Quelle: Gemeinde Sasbach a. K., 7/2023)

Das städtebauliche Erscheinungsbild hat sich von der grünen Wiese zu einem "Neubaugebiet" gewandelt.

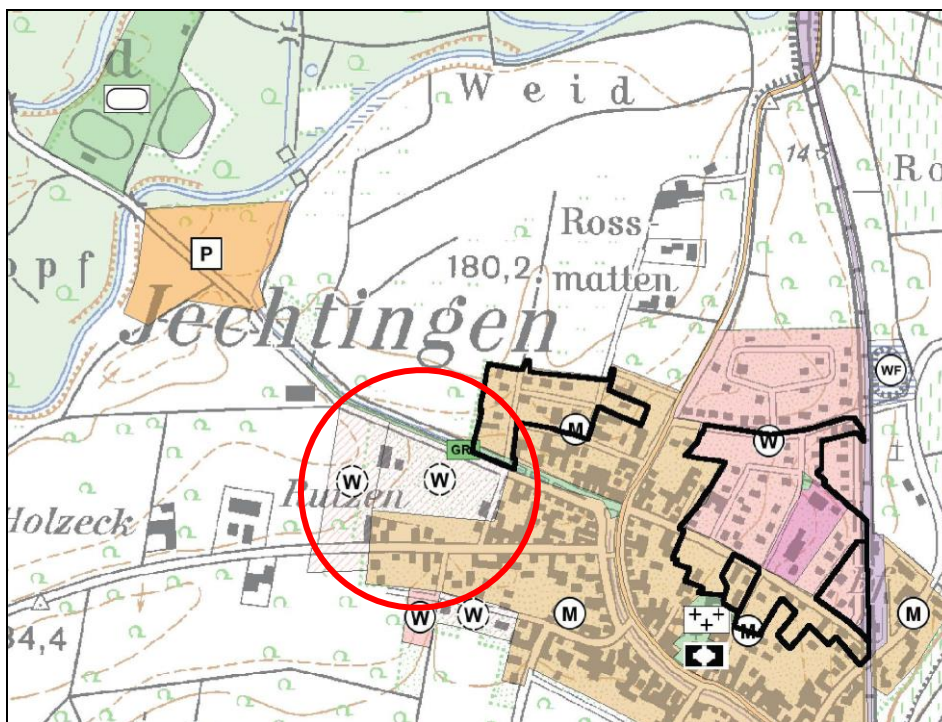
Deshalb wurde eine Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## 2 Übergeordnete Planung

### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der GVV "Nördlicher Kaiserstuhl" entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet einschließlich der Änderungsbereiche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Ausweisung als Wohnfläche wird beibehalten.



Plananschnitt FNP Nördlicher Kaiserstuhl (Quelle: Geoportal Raumordnung)

## 3 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Löchleäcker - Sponeckstraße" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.394 m<sup>2</sup>. Er gliedert sich in 2 räumlich getrennte Bereiche, ausgewiesen als WA<sup>5</sup>, in denen Hausgruppen geplant sind.

Die Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung grenzen südlich an die Rheinstraße längs des Jechtinger Dorfbachs an.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

## 4 Planungskonzept

Durch die Änderung der GRZ in den beiden als WA<sup>5</sup> ausgewiesenen Bereichen werden die Voraussetzungen für die intensivere Bebauung der freien Flächen am westlichen Rand von Jechtingen geschaffen.

Auf den Teilflächen an der Rheinstraße und der Löchleäckerstraße sind Hausgruppen bzw. Reihenhäuser verbindlich vorgegeben, d.h. eine verdichtete Bebauung beabsichtigt.



Gemäß den Eintragungen in den Nutzungsschablonen des Zeichnerischen Teils von 2019 sind zulässig:

- Art des Baugebiets: Allgemeines Wohngebiet WA
- Anzahl der Vollgeschosse: II - III
- Grundflächenzahl GRZ: 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ: 1,0
- Dachneigung: 0° - 45°
- Bauweise: nur Hausgruppen
- Wandhöhe WH: 5,60 m - 7,50 m
- Firsthöhe FH: max. 12,50 m
- Stellplätze je Wohneinheit: 2

Mit Ausnahme der Grundflächenzahl GRZ und der Geschossflächenzahl GFZ bleiben diese Festsetzungen unverändert auch für die 1. Änderung gültig.

Lediglich die Grundflächenzahl wird auf 0,6 erhöht, die Geschossflächenzahl auf 1,8.

Die Erhöhung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für GRZ und GFZ ist erforderlich und sinnvoll, um auch größere Wohnungen für Familien anbieten zu können und Grund und Boden optimal auszunutzen.

Diese Erhöhung der Werte ist in dieser Ortsrandlage verträglich, da angrenzend große Freiflächen vorhanden sind, die einen Ausgleich für die punktuelle Verdichtung darstellen.

Da die Werte des § 17 BauNVO nur Orientierungswerte darstellen, und die Überschreitung dem in § 19 Abs. 4 genannten Wert von 0,8 entspricht, geht die Gemeinde zusammenfassend davon aus, dass mit der geänderten Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen sowohl auf die Umwelt als auch auf gesunden Wohnverhältnisse verbunden sind.



(Quelle: Planausschnitt i.d.F.v. 24.07.2019)

Auch die zeichnerischen Festsetzungen im Plan wie z.B. Baugrenzen und die Schriftlichen Festsetzungen werden nicht geändert und auch die Hinweise werden unverändert beibehalten.

Für Reihenhäuser sind Grundstücke von ca. 150 - 330 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Zulässig ist eine 2 ½-geschossige Bebauung mit bis zu 7,50 m Wandhöhe. Damit werden Gebäude mit 2 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss mit hohem Kniestock ermöglicht.

Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Im vorliegenden Fall verzichtet die Gemeinde nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung auch darauf, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festzusetzen.

## 5 Umweltbeitrag

Der Umweltbeitrag wurde 2019 einschließlich Aussagen zum Artenschutz als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen zum Bebauungsplan "Löchleäcker - Sponeckstraße" beigefügt.

Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde von Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Artenschutz geprüft:

*"Mit der Änderung der GRZ in zwei Teilbereichen wird eine größere Versiegelung der Grundstücke ermöglicht. Dies bedingt entsprechend einen geringeren Grünanteil der Flächen und somit einer Reduzierung von Lebensräumen für Tierarten/-gruppen. Jedoch sind im Bereich des Wohngebiets allenfalls häufig vorkommende und nicht gefährdete Arten zu erwarten so dass artenschutzrechtliche Belange mit großer Sicherheit nicht betroffen sind.*

*Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden ausschließlich außerhalb des Wohngebiets umgesetzt, diese sind inzwischen voll funktionsfähig und sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.*

*Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass die im Zuge der 1. Änderung des B-Plans "Löchleäcker Sponeckstraße" einhergehenden Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange haben. Daher sind auch im Zuge der 1. Änderung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich."<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Peter Lill, Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsgebiete erfolgt wie 2019 konzipiert über die Rheinstraße und die Löchleäckerstraße.

Änderungen bezüglich der Verkehrsanschließung sind somit mit dieser Änderung nicht vorgesehen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Rheinstraße und der Sponeckstraße. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen sind in den neuen Straßen neu zu verlegen.

### **6.3 Entwässerung**

Die Entwässerung wurde gemäß den Planungen des Ing.-Büros Unger von 2019 hergestellt.

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstücks ist an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) anzuschließen. Die privaten Grundstücke sind auf das jeweilige Straßen- bzw. Gehwegniveau aufzufüllen um eine Entwässerung im Freispiegel zu gewährleisten. Flächen unterhalb der Rückstauenebene (hier: Straßenniveau) sind über eine Hebeanlage rückstaufrei zu entwässern.

Die Straßenentwässerung der Rheinstraße erfolgt sowohl breitflächig über das Bankett Richtung Jechtinger Dorfbach als auch über Straßeneinläufe, die wiederum in den Jechtinger Dorfbach entwässern. Anfallendes Regenwasser von Löchleäckerstraße und Sponeckstraße sowie deren angrenzenden Grundstücken wird ortsnah versickert. Hierzu wird das Regenwasser über einen Kanal einem zentralen Versickerungsbecken im Westen des Baugebiets zugeleitet.

Änderungen gegenüber der Entwässerungskonzeption von 2019 sind nicht vorgesehen.

### **6.4 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Sasbach.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

### **6.5 Energieversorgung**

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die EnBW.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	3.394	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	3.394	m <sup>2</sup>
Teilfläche Löchleäcker	ca.	2.270	m <sup>2</sup>
Teilfläche Rheinstraße	ca.	1.124	m <sup>2</sup>

Freiburg, den 29.03.2023 BU-ta  
04.04.2023  
02.08.2023  
13.09.2023

📄 141Beg05.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

Ausgefertigt: \_\_\_\_\_

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sasbach a.K. übereinstimmen.

Sasbach a.K., den .....

.....  
Jürgen Scheiding, Bürgermeister