

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

### "GE Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde Sasbach am Kaiserstuhl



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, da in der Gemeinde Sasbach eine große Nachfrage besteht. Da in dem südlich gelegenen Gewerbegebiet "Am Lehweg" keine Grundstücke mehr verfügbar sind, soll mit der Aufstellung des B-Planes dieser weiter bestehende Bedarf gedeckt werden um den lokal ansässigen Betrieben eine kontinuierliche gewerbliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, da die Gemeinde im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe dargestellt ist.

Das Plangebiet befindet sich in äußerst verkehrsgünstiger Lage am nördlichen Ortseingang und liegt an der Landesstraße L 104. Sasbach a.K. verfügt darüber hinaus über ein Nahverkehrshalt der Bahn.

Die Gemeinde Sasbach a.K. möchte mit der Ausweisung des Gewerbegebietes auch ihrer Funktion als Eigenentwicklungsgemeinde im Bereich Gewerbe nachkommen.

Die städtebauliche Ordnung ist gewährleistet, da die Aufstellung des B-Planes keinen Einfluss auf die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bzw. dessen Fortschreibung dargestellte städtebauliche Entwicklung hat, zumal die Darstellung der gewerblichen Baufläche beibehalten wird.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes "GE Nord" geschaffen werden.

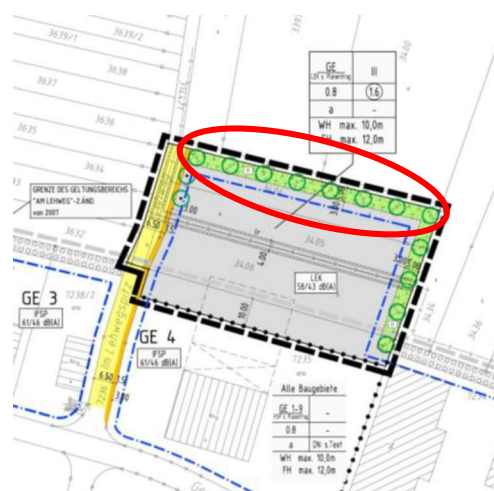
## 2 Verfahren

2.1 Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan "GE Nord" erfolgte am 02.07.2025. Der B-Plan wird im Normalverfahren durchgeführt.

2.2 Überlagerung mit B-Plan "Am Lehweg-Nord I"

Der südwestliche Teilbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Planes "Am Lehweg-Nord I" und ist in diesem als Grünfläche bzw. Gehwegfläche ausgewiesen. Mit Rechtskraft des B-Planes "GE Nord" wird dieser Teilbereich entsprechend geändert.

Nebstehend:  
B-Plan "Am Lehweg-Nord I"  
(Plan unmaßstäblich)



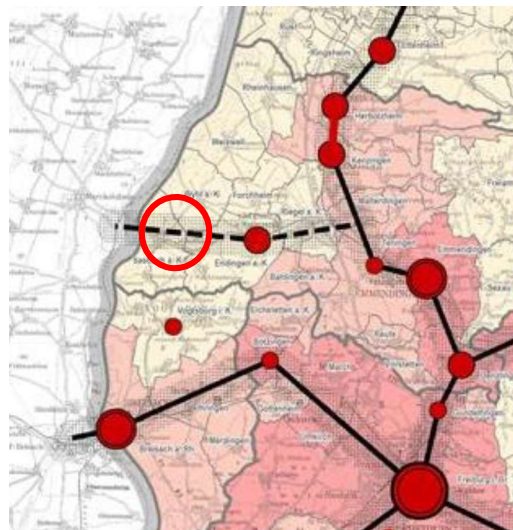
### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Sasbach a.K. liegt auf der Regionalen Entwicklungsachse Emmendingen – Renningen – Endingen a.K. (- Sélestat) gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan. Die Gemeinde liegt zudem im ländlichen Raum im engeren Sinn und in der Nähe des Unterzentrums Endingen a.K..

Die Gemeinde Sasbach ist im Regionalplan (Stand Juni 2019) als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe ausgewiesen.

Der nordwestliche Teilbereich des Hauptortes Sasbach a.K. ist vom Regionalen Grünzug tangiert. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde vom Regionalverband dahingehend Stellung genommen, dass kein Zielkonflikt besteht.



#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist im rechtswirksamen FNP der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, der westliche Teil ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen (siehe nebenstehend SB 3). Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurden zu der Fläche keine Bedenken vorgebracht (siehe auch Regionalplan).

Die abschließende Bedarfsfrage wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.

Daher kann der B-Plan als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.



**3.3 Naturschutz**

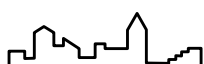
Von der Ausweisung des Plangebietes sind weder Flächen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ noch geschützte Biotopie betroffen.

**3.4 Hochwasserschutz**

Von der Ausweisung des Plangebietes sind laut Hochwassergefahrenkarte keine Überflutungsbereiche betroffen.

**3.5 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.



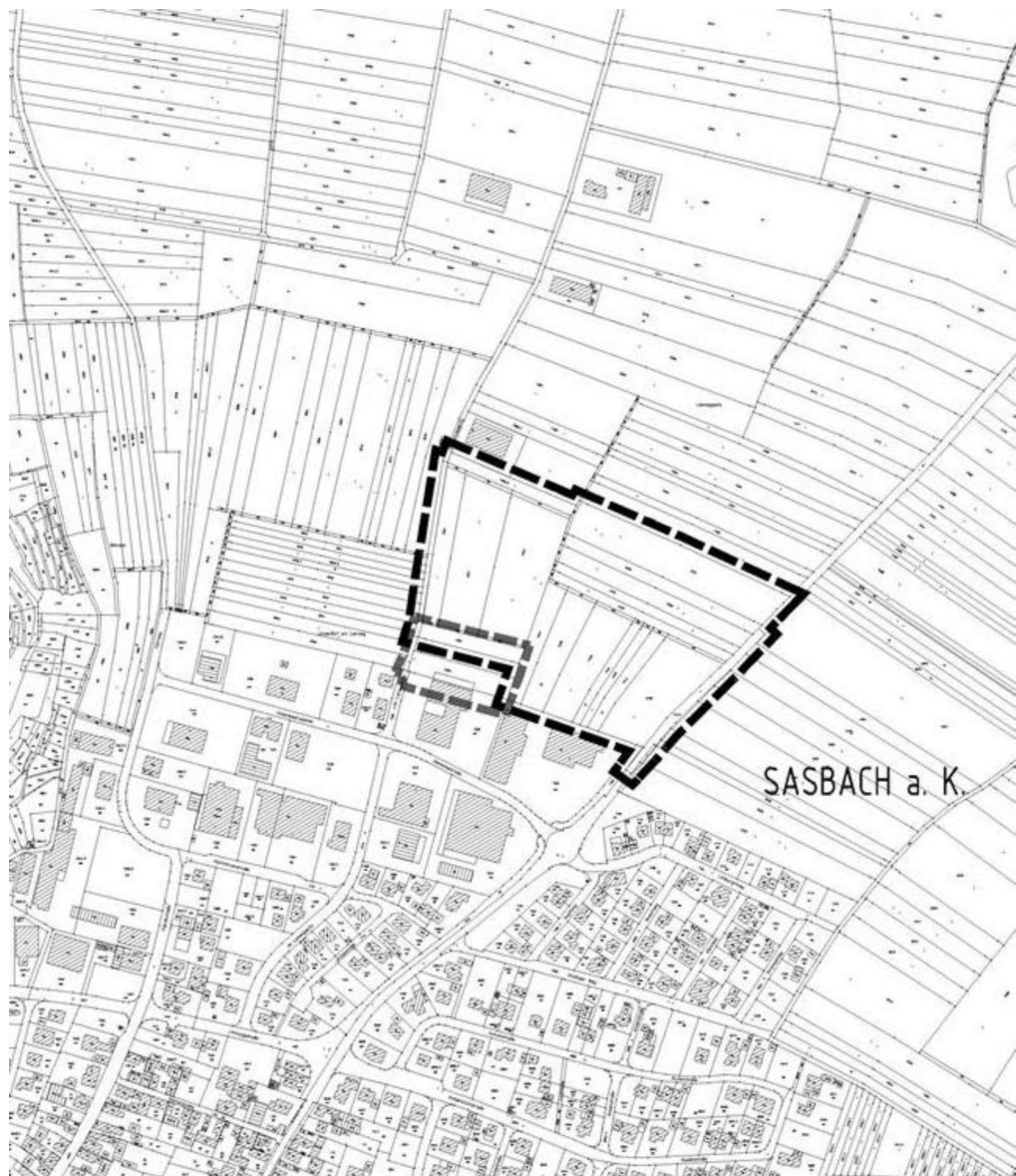
## 4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage von Sasbach (siehe auch Übersichtsplan unten).

Es wird im Osten durch die Landstraße L 104, im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Südlich schließt die gewerbliche Bebauung an. Die verkehrsgünstige Lage ergibt sich daraus, dass eine direkte Zufahrt zur L 104 geplant ist und somit kaum weiterer Verkehr in den Ort hinein geführt.

Durch eine Überlagerung im Südwestlichen Bereich sowie die Aufnahme der Straßenaufweitung ins Plangebiet hat sich die Abgrenzung des Bebauungsplanes geringfügig verändert.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 4,77 ha.



Übersichtsplan, unmaßstäblich

## 5 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "GE Nord" sollen die bestehenden Gewerbegebietsflächen nach Norden erweitert werden.

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet - GE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um den gewerblichen Charakter des Gebietes zu unterstreichen werden schutzbedürftige Nutzungen wie Vergnügungsstätten jeglicher Art, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen jeglicher Art ausgeschlossen. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird eine dem Betrieb Zugeordnete Wohnung zugelassen.

Eine Einzelhandelsnutzung wurde ausgeschlossen, um gewerblichen Betrieben eine bessere Ansiedlungsmöglichkeit zu geben. Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten bei Betrieben, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, sofern jeweils die Fläche von max. 10 % bis max. 150 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Betriebsgebäudes nicht überschritten.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Ebenso die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie. Beides sind Nutzungen, welche einen hohen Flächenverbrauch haben und nicht dem Angestrebten gewerblichen Gebietscharakter entsprechen.

Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der gewerblichen Entwicklung dienen. Die vorgenannten, nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle auf Gemarkung Sasbach möglich. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art soll ein Trading-Down-Effekt verhindert werden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der gewerblichen Nutzung ergeben.

### 5.1.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet durchgängig mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) durchgängig mit 2,4 festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Um eine flexible Baukörpergestaltung zu ermöglichen wurde auf die Festsetzung von Wandhöhen verzichtet. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäude durch andere Festsetzungen (Höhe, GRZ, GFZ) hinreichend bestimmt sind.

### 5.1.4 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge bis 80 m zu errichten.

### 5.2 Nebenanlagen

Um eine flexible Anordnung der Nebenanlagen für Telekommunikation, Elektrizität u.a. (wie Trafostationen und insbesondere auch E-Ladeeinrichtungen) sicherzustellen, wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, jedoch nicht in den dargestellten öffentlichen bzw. privaten Grünflächen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Garagen ordnen diese hinsichtlich Lage und Größe. So sind Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig um hierdurch eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

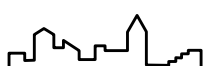
### 5.4 Führung von Versorgungsleitungen

Die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen unterirdisch hergestellt werden sollen, erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten entsprechend der Vorgehensweise in den bisherigen Gewerbegebieten der Gemeinde.

### 5.5 Grünflächen

Am nördlichen Rand ist eine private Grünfläche mit Pflanzgebot zur Einbindung in die freie Landschaft dargestellt.

Entlang der L 104 ist eine Verkehrsgrünfläche mit Radwegverbindung Sasbach-Wyhl vorgesehen. Entlang des Wirtschaftsweg im Westen ist eine weitere Verkehrsgrünfläche für einen möglichen Ausbau dargestellt.



**5.6 Flächen für Aufschüttungen**

Um einen höhengleichen Übergang zwischen der in z.T. höherliegenden Straßenfläche und dem Grundstück sicherzustellen wurde festgesetzt, dass die Grundstücke in Teilbereichen entsprechend auf Straßenniveau aufzufüllen sind.

**5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem noch zu erstellenden Umweltbericht. Dazu zählt auch die Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen.

**5.8 Zuordnung landschaftspflegerischer Maßnahmen**

Nach Vorlage des Umweltberichtes werden die Festsetzung entsprechende der naturschutzfachliche Maßnahmen den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

**5.9 Artenliste**

In der Artenliste werden insbesondere örtlich vorkommende Baum- und Strauchpflanzen aufgeführt, die bei den Bepflanzungen im Plangebiet zu verwenden sind.

**5.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)**

Durch die Örtliche Bauvorschrift, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Dachneigung ihrer Grundfläche extensiv begrünt werden müssen sofern sie nicht mit Photovoltaik belegt sind, wird die Wasserrückhaltung und somit auch der mikroklimatische Aspekt der Bebauung verbessert.

Durch die Unzulässigkeit von bestimmten unbeschichteten Metalleindeckungen soll der Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser vermieden werden.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Abstände, Höhen- bzw. Flächenbegrenzung, Verbot von blinkender Werbung) soll sicherstellen, dass von den Werbeanlagen auf diesen Grundstücken keine Beeinträchtigung für den Fahrzeugverkehr insbesondere auf der Landesstraße L 104 entsteht.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren.

Die Einfriedungen der Grundstücke wurden in der Höhe auf 1,80 m begrenzt. Um dem Sicherheitscharakter der gewerblichen Grundstücke gerecht zu werden, sind auch höhere bzw. geschlossene Einfriedungen ausnahmsweise zulässig. Dabei ist jeweils das Nachbarrecht zu beachten. Aus gestalterischen Gründen ist die Verwendung von Kunststoff, Kunststoffummantelung oder Textilbespannung unzulässig.

Mit der Bauvorschrift zur Rückhaltung von Niederschlagswasser soll der Abfluss des Niederschlagswassers insbesondere von den Dachflächen geregelt bzw. geordnet werden. Damit soll der Regenwasserabfluss reduziert werden, damit die Kanalisation entlastet und letztlich auch die Hochwassergefahr vermindert wird.

### 5.11 Lärmschutz

(Wird noch abgeklärt)

## 6 Klimaschutz

Durch die geplante Bebauung und Anlage von Verkehrsflächen wird sich das Kleinklima verändern, da sich versiegelte und bebaute Flächen gegenüber den bisherigen Landwirtschaftsflächen stärker aufheizen.

Der zusätzlichen Wärmebelastung wird mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb privater Grünflächen sowie den privaten Grundstücksflächen, die auch eine Einbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft im Norden darstellen, sowie mit Vorgaben zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten und der Versickerung des Niederschlagswassers entgegengewirkt.

Da eine kühlende Wirkung auch bei der Verdunstung von Vegetationsbeständen auf Dächern gegeben ist, wurden Vorgaben bzw. Empfehlungen zu Dachbegrünung getroffen.

## 7 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan "GE Nord" liegt zum jetzigen stand noch kein Abschließender Umweltbericht vor. In einem Umweltsteckbrief vom 15.07.2025 wurden folgende Aussagen getroffen:

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes**

Es liegen für den Vorhabensbereich keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebiets bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

### **Eingriffsbeurteilung**

Unter Punkt 5 des Umweltsteckbrief werden erste Aussagen zur erwarteten Auswirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sowie zum Artenschutz getroffen. Auf dieser Grundlage wurden erste mögliche Vermeidungs-, Vorsorge- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erwogen. Im Rahmen des Umweltberichts werden diese nochmals geprüft und falls als erforderlich angesehen, zur Veröffentlichung in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mitaufgenommen.

### **Gesamteinschätzung**

Wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen v.a. durch die Neuversiegelung von Bodenflächen und dem Verlust von zwei Einzelbäumen mit den entsprechenden artenschutzrechtlichen Auswirkungen für Vögel, Fledermäuse und Insekten.

Aus den vorliegenden Erkenntnissen heraus können die Eingriffe durch entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden werden.

Auf den beigefügten Umweltsteckbrief wird verwiesen.

## **8 Erschließung**

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt von Osten über die L 104 und über die Verlängerung der Straße "Im Lehwegspitz" im Südwesten. Von der L 104 ist ein neu herzustellende Kreuzung mit Linksabbieger vorgesehen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Ringstraße sowie über den auszubauenden Feldweg im Westen.

## **9 Entwässerung**

### **9.1 Regenwasser**

Wird noch ergänzt durch Ing. Büro Weber

### **9.2 Schmutzwasser**

Wird noch ergänzt durch Ing. Büro Weber

## **10 Wasserversorgung**

### **10.1 Trinkwasserversorgung**

Wird noch ergänzt durch Ing. Büro Weber

### **10.2 Löschwasserversorgung**

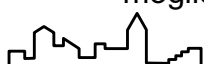
Wird noch ergänzt durch Ing. Büro Weber

### **10.3 Starkregenereignisse**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Fortschreibung des FNPs der GVV wurde vonseiten des LRA Emmendingen das Plangebiet (Fläche SB3) als nicht betroffen von Starkregenereignissen eingestuft.

## **11 Denkmalschutz**

Hinweis darauf, dass der Geltungsbereich teilweise innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche (Flst. Nrn. 3404, 3400, 3397, 3394) liegt:  
mögliche römische oder mittelalterliche Siedlung



Nordwestlich des Geltungsbereichs (Denkmalfläche Nr. 10) liegen durch Le-sefunde und die Beobachtung von Erdbefunden deutliche Hinweise auf Sied-lungstätigkeit verschiedener ur- und frühgeschichtlicher Epochen vor. Hierbei ist v.a. der Nachweis einer römischen Siedlungsstelle mit Mauerbefunden zu nennen.

Ange-sichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenk-malen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Darlegung der Konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen:

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft des Prüffalles kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen wer-den.

Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, müssten **frühzeitig** im Vorfeld der Baumaßnahmen **archäologische Vorun-tersuchungen (Sondierungen)** durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung an. Hierzu ist vorab eine Besprechung der beteiligten Partner (Bau-träger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Bau-firmen) notwendig.

Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, die archäologische Befund-situation zu klären und festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentari-schen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Ge-nerationen zu erhalten.

Für **Rettungsgrabungen** zur Sicherung der Funde und Befunde ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologi-sche Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers

Darüber hinaus wird allgemein auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Bau-maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind ge-mäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benach-richtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auf-fällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit ei-ner Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungs-widrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Doku-mentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzei-ten im Bauablauf zu rechnen.



Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84.2, Postfach 200152, 73712 Esslingen, 0761/208-3570 hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

## 12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4,77 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,77 ha	=	16,3 %
Öffentliche / Private Grünfläche	ca. 0,30 ha	=	6,2 %
Nettobaufläche	ca. 3,70 ha	=	77,5 %

## 13 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 30.07.2025 SHN/HOF

Sasbach, den .....

.....  
Planer

.....  
Kopp, Bürgermeister