

# Satzung

der Gemeinde Sasbachwalden über

## **die Außenbereichssatzung „Kappelberg“**

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat der Gemeinderat Sasbachwalden in der öffentlichen Sitzung am 18.09.2024 folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### ***Wohnzwecke dienende Vorhaben im Außenbereich***

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, welche Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Fläche für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung der Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 2**

#### ***Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich***

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

### **§ 3**

#### ***Räumlicher Geltungsbereich***

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 27.08.2024 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage Nr. 1).

### **§ 4**

#### ***Zulässigkeit von Vorhaben***

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

## § 5 **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Für eine schadloße Ableitung von neu hinzukommendem Oberflächenwasser durch zusätzliche Bebauung und zusätzlicher Versiegelung ist für Neuplanungen jeweils eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 4,0 m<sup>3</sup> und einer Drosselung von 0,3 l/s, jeweils je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche, vorzusehen.

*Anmerkung: Das rechnerische Volumen beträgt 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche. Für private Zisternen muss aufgrund Vorgabe des Landratsamtes jedoch das doppelte rechnerische Volumen (4,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche) zurückgehalten werden.*

## § 7 **Hinweise**

Altlast:

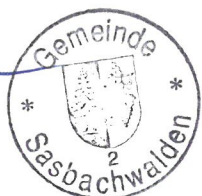
- Sämtliche Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes „Am alten Rain“ auf dem Grundstück, Flst.- Nr. 615/5 der Gemarkung Sasbachwalden sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung und in abfalltechnischer Hinsicht erfahrenen Gutachters vor-zunehmen (siehe beiliegende Gutachterliste).
- Der Gutachter hat dabei die Ergebnisse des Ing. Büros KLC, Emdingen vom 19.05.2009 (Projekt-Nr. 08/086-1) zu berücksichtigen.
- Dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist vor Baubeginn, insbesondere vor Beginn von (vorbereitenden) Erdarbeiten der Name des beauftragten Gutachters bzw. Ingenieurbüros zur Erteilung der Baufreigabe schriftlich mitzuteilen.
- Der beauftragte Gutachter bzw. das Ingenieurbüro hat die durch-zuführenden altlastenrelevanten Arbeiten (insbesondere Eingriffe in den Untergrund) zu begleiten und in einem Bericht zu dokumentieren, welcher dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen ist.
- Gemäß § 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz i. V. m. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz ist sicherzustellen, dass die anfallenden Abfälle verwertet werden können, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Reststoffe (z. B. Teer, pechhaltige Substanzen, Schlacken, Müllrückstände) und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten (Tel.: 0781/805-9650). Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

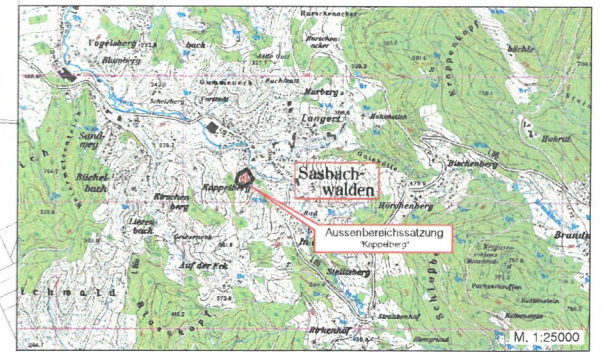
## § 6 **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.


Sasbachwalden, 27.09.2024

  
Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin









**Sonstige Planzeichen**

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Plangrundlage**

 vorhandenes Hauptgebäude  4600 Flurstücksnummer  
 vorhandenes Nebengebäude  Flurstücksgrenze

Stand: 27.08.2024  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 1



**Gemeinde SASBACHWALDEN**  
Ortenaukreis  
**Aussenbereichssatzung "Kappelberg"**

Zeichnerischer Teil



M 1 : 500  
0 5 10 20 30

**Verfahrensdaten:**  
 Aufstellungsbeschluss: 17.07.2024  
 Entwurfsbilligung: 17.07.2024  
 Offenlage: 22.07.2024 - 23.08.2024  
 Satzungsbeschluss: 18.09.2024

In Kraft getreten am:

Die verwendete Planunterlagen mit Stand 2023 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbachwalden vom 18.09.2024 übereinstimmen.

Sasbachwalden  
 Gemeinderat  
 Sonja Schuchter  
 Bürgermeisterin  
 27.09.24  
 Gemeindevorstand  
 Sonja Schuchter  
 Bürgermeisterin

Lagesystem:	GK <input checked="" type="checkbox"/> UTM <input type="checkbox"/>	Stand Kalender:	02/2023
Höhensystem (HST):	130 (DHN+2) <input checked="" type="checkbox"/> 160 (DHN+62) <input type="checkbox"/> 170 (DHN+010) <input type="checkbox"/>	Stand Umlegung:	
Bestandvermessung:			
Projekt:	2023 424		
Bearbeiter:	Roos		
Gez.:	Ludwig		
Datum:	27.08.2024		



Poststraße 1 • 77896 Laut • Tel. 0781 51641-105-0 • Fax -40  
 Markler Straße 1 • 77896 Offenburg • Tel. 0781 992779-0 • Fax -29  
 Talstraße 5a • 78131 Tengen • Tel. 0781 93666-0 • Fax -28

Stand: 27.08.2024  
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



# Außenbereichssatzung „Kappelberg“

## Begründung

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 Anlass der Aufstellung.....	3
1.2 Art der Satzung .....	3
1.3 Verfahrensart .....	4
1.4 Aufstellungsverfahren.....	4
2. ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND ZWECHE DER PLANAUFGSTELLUNG .....	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit .....	5
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	5
3. ARTENSCHUTZ.....	5
4. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	5
4.2 Ausgangssituation.....	7
5. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	10
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
5.2 Raumordnung und Landesplanung .....	10
5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>12</b>
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	12
6.1 Bebauung .....	12
6.2 Verkehr .....	13
6.3 Immissionsschutz.....	13
6.4 Technische Infrastruktur.....	13
7. AUSWIRKUNGEN .....	14
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	14
8.1 Entschädigungen .....	14
8.2 Erschließung.....	14
8.3 Planungsrecht.....	14

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 29.04.2024; .....	9
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN MIT DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER SATZUNG IN DER GEMEINDE SASBACHWALDEN (AUSZUG); .....	11

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die bestehende Wohnbebauung im Gewann „Kappelberg“ befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass eine weitere Wohnbebauung sowie der Abriss und Neubau von Wohngebäuden derzeit in diesem Bereich unzulässig wären. Von Seiten der Gemeinde Sasbachwalden wurde nun der Wunsch geäußert, in diesem Bereich Erweiterungen bzw. Baumöglichkeiten zu schaffen, da bereits eine gewisse Anzahl an Wohngebäuden besteht und so eine sinnvolle Verdichtung sowie auch eine Anpassung der Bausubstanz in diesem Bereich ermöglicht werden würde.

Ebenfalls soll eine gebietsverträgliche Entwicklung von kleineren, nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, da vor Ort bereits kleinere, nebenerwerblich betriebene landwirtschaftliche Einrichtungen bestehen. Diese sind jedoch aufgrund ihrer Größe nicht gebietsprägend, sodass keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung auf dem Gebiet besteht.

#### **1.2 Art der Satzung**

Aufgestellt wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Eine Außenbereichssatzung ist eine Satzung zur Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich. Durch diese kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen oder die Verfestigung und die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für solche Siedlungen im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass landwirtschaftliche Vorhaben wegen ihrer spezifischen Eigenart ihren städtebaulich angemessenen Standort gerade im Außenbereich haben. Hinsichtlich der nicht unerheblichen Emissionsbelastung, die landwirtschaftliche Betriebe mit sich bringen, eignet sich eine Splittersiedlung, die in einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist, nicht für eine Verfestigung der Wohnnutzung. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt vor, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Bauten landwirtschaftlich genutzt werden.

Außerdem muss die vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht sein. Damit scheidet eine Ansammlung von Bauten im Außenbereich, die neben einer landwirtschaftlichen auch einer gewerblichen Nutzung, etwa der Fremdenbeherbergung dienen, als Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung aus, wenn das Wohnen nur als „Zubehör“ vorhanden ist.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Führt sie zu einer uferlosen und städtebaulich nicht motivierten Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung, ist sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Dasselbe gilt, wenn zur Umgehung eines Bebauungsplanes die Außenbereichssatzung Baumöglichkeiten schafft und dies nach Anzahl und Größe einem herkömmlichen Baugebiet gleichkommt.

### **1.3      Verfahrensart**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB verzichtet.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6, S. 4 BauGB formuliert.

Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Bereich „Kappelberg“ weist bereits eine geordnete Struktur auf, sodass der Erlass der Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Somit sind die vorhandenen Kriterien für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

### **1.4      Aufstellungsverfahren**

Am 17.07.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Kappelberg“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde am 17.07.2024 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde vom 22.07.2024 bis zum 23.08.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch eine entsprechende Veröffentlichung 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 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung aufgefordert.

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 18.09.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Im Gewann „Kappelberg“ ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Darüber hinaus bestehen bereits entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen für diese Bebauung. Um nunmehr den dortigen Eigentümern die Möglichkeit zu geben weiteren Wohnraum zu schaffen, bestehende Bausubstanz zu ertüchtigen und zu erneuern sowie dadurch die bestehende bauliche Struktur zu stärken, ist die Aufstellung der Außenbereichssatzung erforderlich.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Planziel der Außenbereichssatzung ist eine begrenzte Fortentwicklung des Siedlungsansatzes „Kappelberg“. Innerhalb des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes soll die Möglichkeit zu einer gebietsverträglichen Nachverdichtung und Schließung von Baulücken sowie zur Sanierung von Bausubstanz geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen.

## **3. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nach aktuellem Stand nicht zu erwarten und stehen somit dem Erlass der Außenbereichssatzung nicht entgegen. Es geht hauptsächlich darum, den Bestand der Wohnbebauung vor Ort planungsrechtlich zu sichern und diesen Bestand auch sanieren zu können. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebiet innerhalb des planungsrechtlichen Außenbereichs. Außerdem ist zu erwähnen, dass das Artenschutzrecht am Realakt (Bauvorhaben) anknüpft – nicht bereits an der Planung. Bis zum Realakt können aufgrund der natürlichen Dynamik potenziell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten. Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

## **4. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,61 ha (6.117 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch Rebflächen mit individuellem Baum- und Strauchbestand
- im Osten durch Waldflächen mit teilweise Strauchbestand
- im Süden durch Rebflächen und Grünflächen mit individuellem Strauchbestand
- im Westen durch eine Wald- und Grünfläche mit teilweise Strauchbestand

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 615/5; 622/1; 623 und Teilflächen der Flurstücke 615/7, 615; 622; 629.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Die Einbeziehung weiterer Flächen in die Außenbereichssatzung wurde im Vorfeld der Planaufstellung geprüft. Eine Erweiterung der Satzung, auch auf Flächen über den bereits bebauten Bereich hinaus, widerspricht dem § 35 Abs. 6 BauGB und ist daher planungsrechtlich nicht möglich.

Der Gebäudebestand besteht momentan aus 5 Wohngebäuden. Die 5 bestehenden Nebengebäude werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Hierdurch ist eine gewisse Vorbebauung gegeben, wodurch die Anwendung des Instrumentes der Außenbereichssatzung ermöglicht wird.

## 4.2 Ausgangssituation

### 4.2.1 Stadträumliche Einbindung

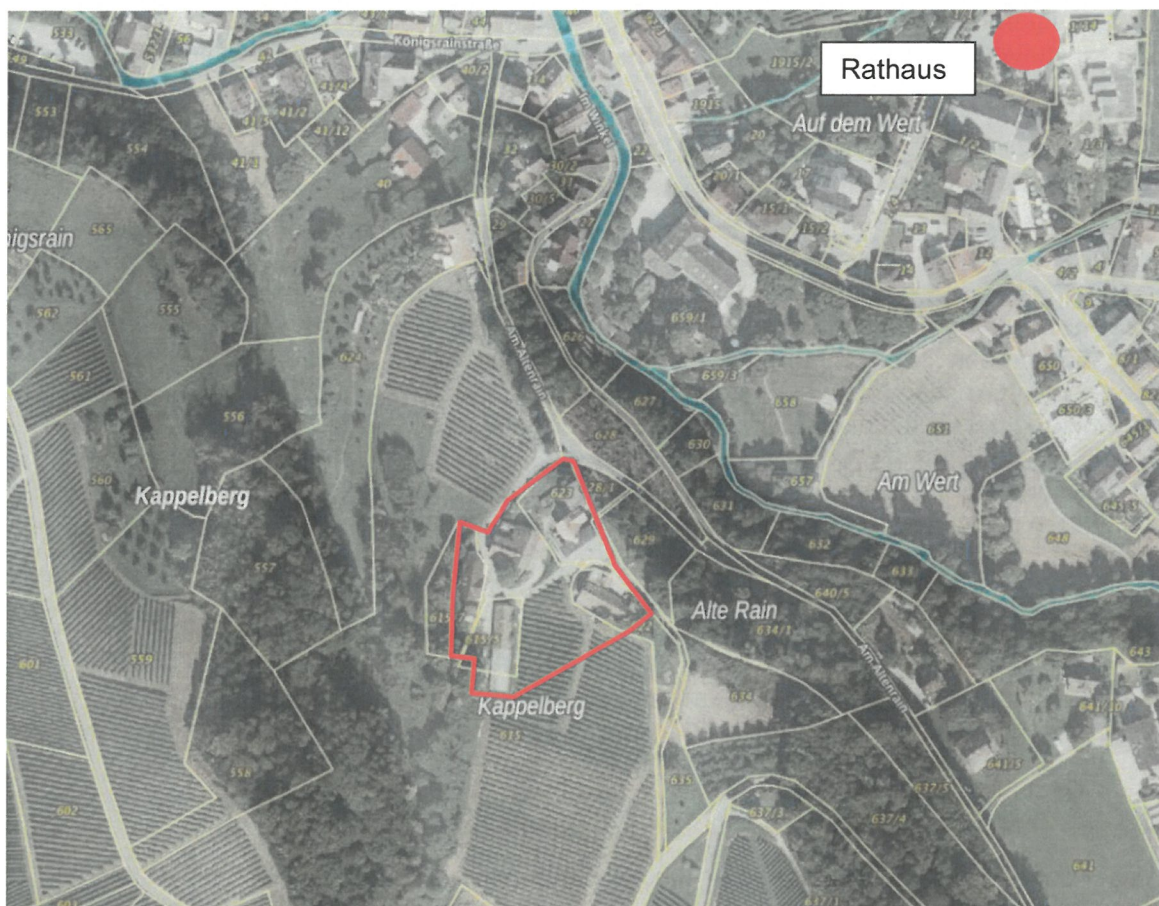


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: Geoportal Raumordnung BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsbereichs des Hauptorts Sasbachwalden. Es befindet sich ca. 300 m südwestlich des Rathauses der Gemeinde.

### 4.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Gebäude ordnen sich rund um die Straße „Am Altenrain“ an. Das Plangebiet ist bereits durch 5 bestehende Wohn- und 5 bestehende Nebengebäude geprägt, welche keine vorrangige landwirtschaftliche Nutzung mehr aufweisen, sodass keine überwiegende Prägung des Planbereichs durch die Landwirtschaft vorliegt.

Über die Straße „Am Altenrain“ ist das Gebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

### 4.2.3 Altlasten

Innerhalb des Gebietes der Außenbereichssatzung „Kappelberg“ der Gemeinde Sasbachwalden befindet sich ein Altstandort mit der Bezeichnung „Am alten Rain“ (Objekt-Nr. 03388).

Auf der Fläche wurde bis 1987 Kunststoffherstellung und –verarbeitung betrieben. Der Altstandort wurde am 02.11.2009 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau „BN 2“ hinsichtlich des

Wirkungspfades „Boden- Grundwasser“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „Be-lassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass für die Fläche derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Die Einstufung ist nicht gleichbedeutend mit der Fest-stellung auf Schadstofffreiheit.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

#### **4.2.4 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwider-handlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4.2.5 Topographie und Geländebeziehungen**

Das Gebiet befindet sich teilweise auf nach Süden hin ansteigendem Gelände.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberkirch-Granits.

#### **4.2.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Sasbachwalden angeschlossen.

#### 4.2.7 Natur | Landschaft | Umwelt

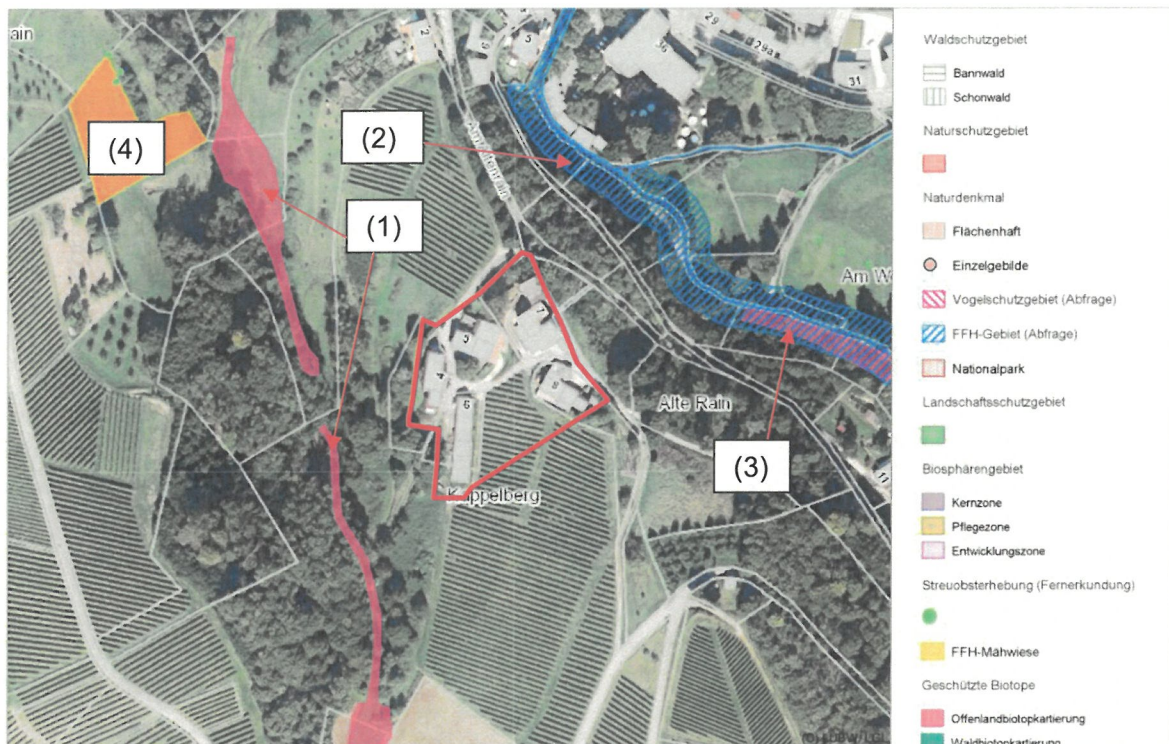


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 29.04.2024; eigene Darstellung

- (1) Geschütztes Biotop „Feuchtgebiet – Gewanne ‚Kappelberg u. Königsrain‘ SW Sasbachwalden“ (Biotop-Nr. 173143170534)
- (2) FFH-Gebiet „Schwarzwald-Westrand bei Achern“ (Schutzgebiets-Nr. 7314341)
- (3) Geschütztes Biotop „Sasbach unterhalb Kappelberg“ (Biotop-Nr. 173143170536)
- (4) FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese Sasbachwalden“ (MW-Nummer 6500031746149628)

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinem Gebiet mit Schutzstatus. In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei Geschützte Biotope (Nr. 1 und 3), ein FFH-Gebiet (Nr. 2) und in etwas weiterer Entfernung eine FFH-Mähwiesen (4). In diese Bereiche wird jedoch nicht eingegriffen. Daher werden diesbezüglich auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Geltungsbereich liegt in südwestlicher Hanglage mit Sicht auf die Ortslage von Sasbachwalden und die dortigen Weinberge. Es ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die als Vorbelastung für das Landschaftsbild eingeordnet werden kann. Insofern weitere Entwicklungen stattfinden sollten, sind diese somit nur noch in Bereichen möglich, die sich durch die Lage in die bereits vorhandene Vorbelastung einfügen und somit keine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich darstellen würden. Gegebenenfalls sind Eingrünungen oder ähnliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der dortigen natürlichen Strukturen notwendig.

## 5. Übergeordnete Vorgaben

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt momentan im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.  
Bauliche Vorhaben sind daher derzeit nach § 35 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Zulässig sind bis zu 2 Wohnungen bei Bestandsgebäuden oder bei Nachverdichtungen innerhalb des dortigen Gebäudebestands im Außenbereich. Die Errichtung von An-, Um- oder Neubauten ist dabei nach § 35 Abs. 4 Ziffer 5 BauGB zu bewerten.

### 5.2 Raumordnung und Landesplanung

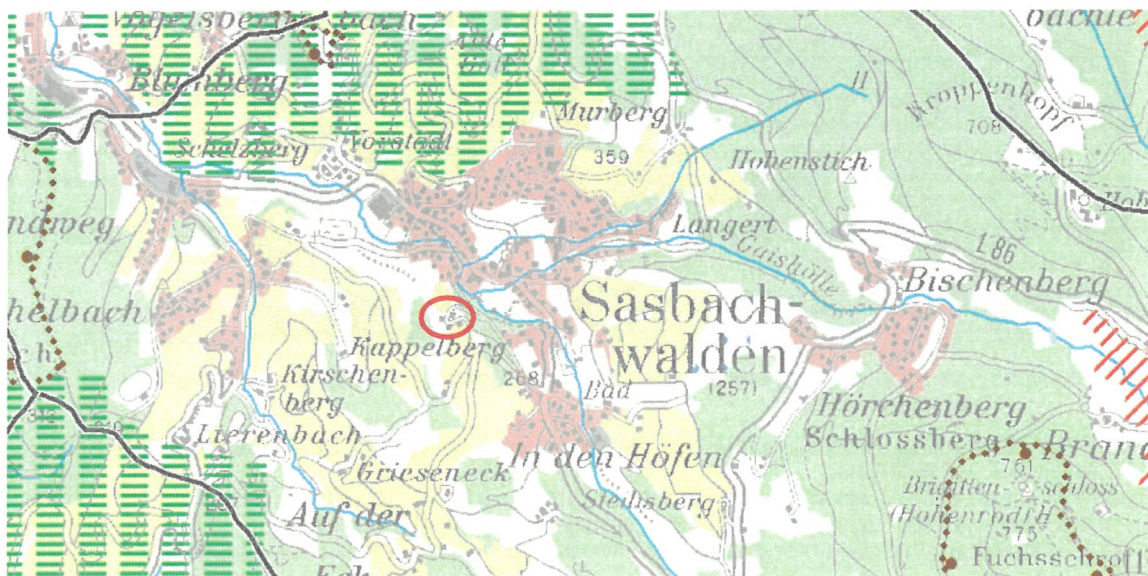


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan ist für den Bereich der Außenbereichssatzung teilweise landwirtschaftlicher Vorrangflur Stufe 1 und teilweise jedoch ebenso keine Darstellung vorhanden. Deshalb widerspricht die Ausweisung einer solchen Außenbereichssatzung in diesem Bereich auch nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung, da keine Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich ermöglicht wird und eine Entwicklung nur innerhalb dieses Siedlungsansatzes realisiert werden kann.

Da durch die Außenbereichssatzung der Neubau von nur einigen wenigen Wohngebäuden realisiert werden können, ist dies gegenüber dem Wohnbedarf der Gemeinde Sasbachwalden noch vertretbar.

### 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Darstellung des Geltungsbereichs der Satzung in der Gemeinde Sasbachwalden (Auszug);  
Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Achern, 14.05.2024; eigene Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist für den Planbereich eine Mischbaufläche dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich bei der Ausweisung der Außenbereichssatzung an der dort bereits bestehenden Bebauung. Dies ist in diesem Falle eine Wohnbebauung mit der Möglichkeit kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe zu errichten. Dies steht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht entgegen, da innerhalb einer Mischbaufläche auch Wohnbebauung und nichtstörendes Gewerbe zulässig ist.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann baurechtlich für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Diese Vorgaben sind in diesem Falle gegeben. Es wird zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit einem gewissen Gewicht an bestehender Wohnbebauung dargestellt. Aufgrund der Größe des Gebietes ist die Entstehung einer sogenannten Splittersiedlung als unrealistisch einzuschätzen.

Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die Wohnbebauung ist das Vorhaben der Ausweisung einer Außenbereichssatzung mit der dortigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebietes vereinbar.

Außerdem wird durch die Ausweisung kein Vorhaben zugelassen, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Ebenfalls werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

Eine Genehmigung der Außenbereichssatzung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

Das Gebiet ist derzeit durch 5 Wohngebäude bebaut, sodass sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt hat. Darüber hinaus ist der Planbereich nur noch sehr vereinzelt landwirtschaftlich, durch zum Beispiel Stallungen etc., geprägt.

Durch den Erlass der Außenbereichssatzung „Kappelberg“ wird nun die Möglichkeit geschaffen, diese Wohnbebauung im Bestand weiterzuentwickeln. Insbesondere für An- und Umbauten sowie das Schließen von Baulücken wird die Außenbereichssatzung aufgestellt. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich hinein ist auch durch diese Satzung nicht mehr möglich.

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und so ein einheitliches Bild der Bebauung gewahrt werden kann. Des Weiteren muss die Erschließung dieser Bauvorhaben gesichert sein.

Diese Regelung gilt ebenfalls für kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, sodass diese sich hier ebenfalls, jedoch aber nur untergeordnet gegenüber der Wohnnutzung, etablieren können. Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit sind für die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben die Vorschriften des § 35 BauGB maßgeblich.

Insofern weitere Entwicklungen stattfinden sollten, sind diese nur noch in Bereichen möglich, die sich durch die Lage innerhalb der Häuserreihe bzw. die bereits vorhandene Vorbelastung in das Landschaftsbild einfügen würden. Gegebenenfalls sind Eingrünungen oder ähnliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig.

Weitere Bauvorhaben werden weiterhin künftig im Rahmen des § 35 BauGB beurteilt.

## **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Am Altenrain“ erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße oder der Ausbau dieser Straße ist nicht geplant.

## **6.3 Immissionsschutz**

Die Wohnbebauung kann teilweise neue Flächen des Weinanbaus beanspruchen und rückt damit auch in einigen Bereichen näher an die Landwirtschaft heran. Da sich das Gebiet bereits inmitten von Weinanbauflächen etabliert hat und sich durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung keine wesentlichen Änderungen am Gebäudebestand ergeben können, ist mit keiner Mehrbelastung an Immissionen vor Ort zu rechnen. Daher sind keine weiteren generellen Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig. Die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen ist im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme nachzuweisen.

Es ist ausschließlich eine Entwicklung innerhalb des Bestands und nicht weiter zusätzlich in die Weinanbauflächen hinein möglich.

## **6.4 Technische Infrastruktur**

Im Bereich der Straße „Am Altenrain“ befinden sich Entsorgungsleitungen und -anlagen, an welche die neu errichteten Gebäude angeschlossen werden können. Das Schmutzwasser wird über diese bestehende Infrastruktur, die bestehende Schmutzwasserleitung, der Kläranlage zugeführt. Diese Schmutzwasserleitung ist noch ausreichend dimensioniert, sodass dort weitere Anwesen angeschlossen werden können.

Aufgrund der Topografie ist eine Versickerung vor Ort nicht vertretbar. Das anfallende Oberflächenwasser von Neuplanungen und neuen Versiegelungen ist durch Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter Sasbach einzuleiten. Das Rückhaltevolumen ermittelt sich aus dem natürlichen Gebietsabfluss, um eine Verschärfung der Hochwassersituation zu vermeiden. Aufgrund der steilen Topografie wird von einem natürlichen Gebietsabfluss von 30 l/(s\*ha) ausgegangen. So ergibt sich je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche ein erforderliches Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluss von maximal 0,3 l/s.

Aufgrund der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung im Bereich der Außenbereichssatzung ist mit keiner signifikanten Mehrbelastung des Vorfluters Sasbach und der Entwässerungsinfrastruktur vor Ort im Allgemeinen durch das Einleiten der nur noch begrenzt möglichen baulichen Entwicklung auf dem Gelände zu rechnen.

Durch die vorhandenen Fahrwege, die das Gebiet umgeben und der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes, ist mit keinem erheblichen Einfließen von anfallendem Oberflächenwasser in das Gebiet selbst zu rechnen. Das außerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswasser kann somit über die Straßenflächen um das Gebiet herum abgeleitet werden.

## 7. Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird ermöglicht, dass einem zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass öffentliche Belange beeinträchtigt werden können. Das bedeutet, dass im konkreten Fall die Errichtung eines Wohngebäudes, auch mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung, zulässig sein kann. Dies gilt vor allem für einzelne Baulücken innerhalb eines im Außenbereich vorhandenen und aus städtebaulichen Gründen nicht zu missbilligenden Siedlungsansatzes. Die planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ändert sich jedoch durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Entschädigungen

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

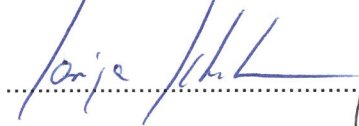
### 8.2 Erschließung

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

### 8.3 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Außenbereichssatzung im Spätjahr 2024 zur Rechtskraft zu bringen.

Sasbachwalden, 27.08.2024



Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin



Lauf, 27.08.2024 Ro-don

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser