

Stand: 03.06.2025

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



## Gemeinde Sasbachwalden Ortenaukreis

# Außenbereichssatzung „Bischenberg, 2. Änderung“

## 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 Änderung .....	3
1.2 Verfahrensart .....	3
1.3 Aufstellungsverfahren .....	3
2. Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Planung .....	3
3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets .....	4
<b>Teil B Planungsbericht .....</b>	<b>6</b>
4. Planinhalte und Festsetzungen .....	6
5. Auswirkungen .....	6

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs (Geltungsbereiche vereinfachte Darstellung) .....	4
Abbildung 2: Schutzgebiete; Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 26.02.2025; eigene Darstellung .....	5

## **Teil A Einleitung**

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

#### **1.1 Anlass der Änderung**

Für den Bereich der Bebauung am Bischenberg besteht seit dem Jahr 2000 eine Außenbereichssatzung, die im Jahr 2017 geändert wurde. Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich ein kieferorthopädisches Labor. Dieses kieferorthopädische Labor ist als Gewerbebetrieb einzustufen und von der derzeit geltenden Außenbereichssatzung nicht abgedeckt. Um den Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern, soll die Außenbereichssatzung geändert und die Zulässigkeit von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben aufgenommen werden.

#### **1.2 Verfahrensart**

Die in § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB formulierten voraussetzenden Kriterien für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind nach wie vor erfüllt, so dass die Änderung der Außenbereichssatzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB erfolgen kann.

#### **1.3 Aufstellungsverfahren**

Am 26.03.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ gefasst.

Der Entwurf der 2. Änderung der Außenbereichssatzung mit Stand 10.03.2025 wurde vom 28.04.2025 bis zum 28.05.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.04.2025 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.04.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung 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 02.07.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 2. Änderung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 03.06.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

Ziel der Änderung der Außenbereichssatzung ist die planungsrechtliche Sicherung eines im Bereich der Außenbereichssatzung bestehenden Gewerbebetriebs (kieferorthopädisches Labor). Um diesen Betrieb abzusichern, soll in der Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben aufgenommen werden. Ohne die Planänderung besteht die Gefahr, dass der Betrieb seinen Standort aufgeben muss.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die bisherige Außenbereichssatzung „Bischenberg“.

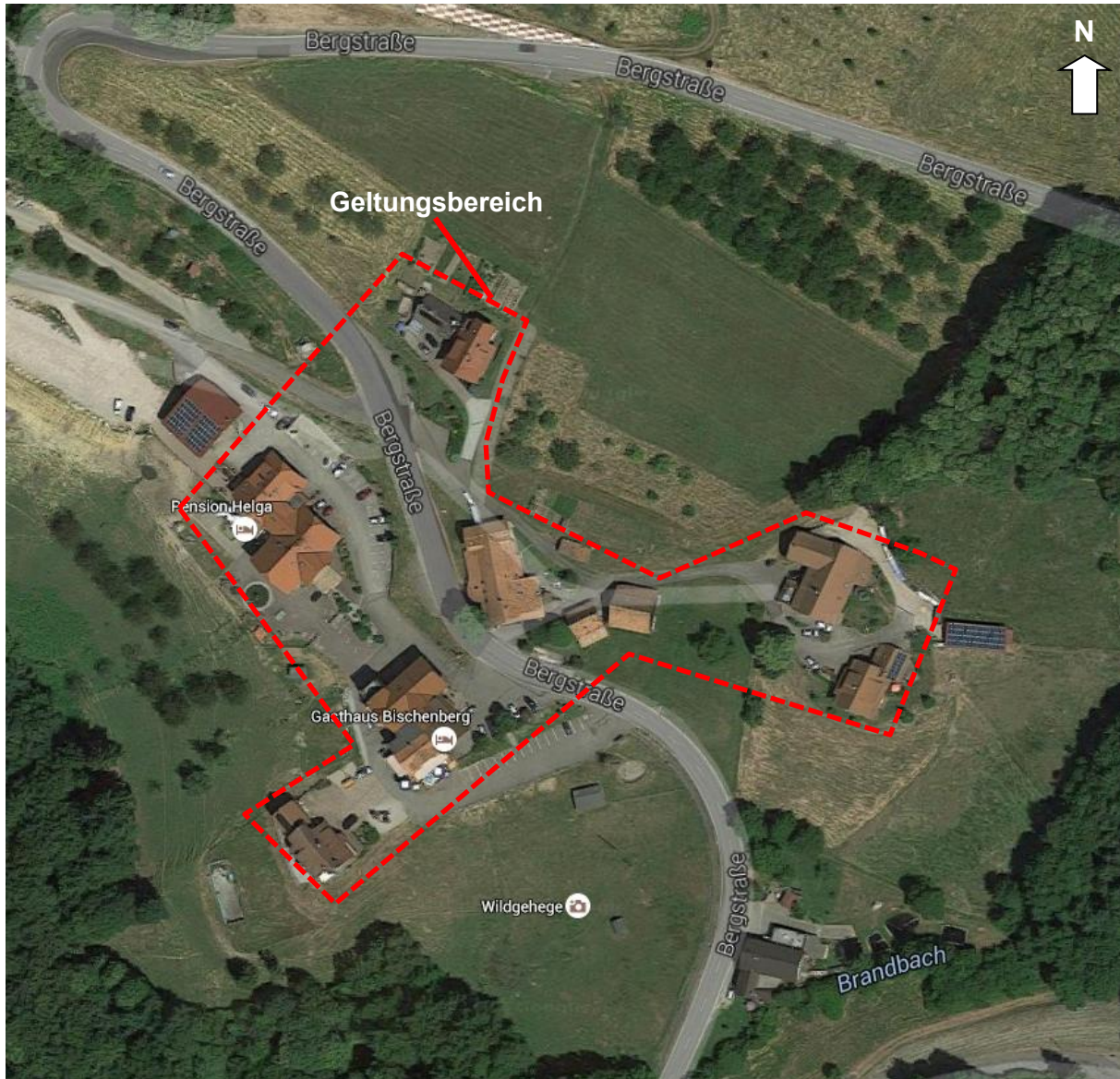


Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs (Geltungsbereiche vereinfachte Darstellung)

Im Plangebiet befindet sich die Landesstraße L 86. Gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden.

Im Untergrund des Plangebietes liegt gemäß der geologischen Karte beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau die Festgesteinseinheit „Oberkirch-Granit“ vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Im Änderungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor.



Abbildung 2: Schutzgebiete; Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Abfrage vom 26.02.2025; eigene Darstellung

Innerhalb der rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung wurden im Jahr 2016 neue Biotopkartiert. Hierbei handelt es sich um Nasswiesen und Magerrasen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1262/3, 1262/4 und 1265 (1).

Darüber hinaus befindet sich entlang der Bergstraße auf dem Straßengrundstück Flst.-Nr. 10/16 der Landesstraße eine als Biotop geschützte Trockenmauer (2).

Alle Biotop werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Außenbereichssatzung übernommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung oder Zerstörung ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz verboten.

## Teil B Planungsbericht

### 4. Planinhalte und Festsetzungen

§ 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht den Gemeinden, für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde in der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ im Jahr 2000 Gebrauch gemacht. Zusätzlich wurden in der Außenbereichssatzung auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen, insbesondere um die beiden Gasthäuser planungsrechtlich zu sichern.

Mit der 2. Änderung der Außenbereichssatzung sollen zusätzlich kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs zugelassen werden. Ziel der Änderung ist vorrangig, das bestehende kieferorthopädische Labor zu sichern. Darüber hinaus können aber weitere kleinere Betriebe im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung angesiedelt werden.

### 5. Auswirkungen

Durch die Änderung der Außenbereichssatzung wird der im Planbereich bestehende Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert.

Sasbachwalden, .....

.....  
Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 03.06.2025 Kr-Ia

**ZINK**  
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser