

Satzung

der Gemeinde Sasbachwalden über die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden hat am 02.07.2025 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen (Anmerkung: Die 2. Änderung ist in der Satzung entsprechend markiert):

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

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

§ 2

Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, **Handwerks- und Gewerbebetriebe**

§ 1 dieser Satzung gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe** im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 4

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 03.06.2025 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 5

Nachrichtliche Übernahmen

Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1262/3, 1262/4 und 1265 befinden sich als Biotop geschützte Nasswiesen und Magerrasen, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10/16 eine als Biotop geschützte Trockenmauer.

§ 56

Hinweis

Ortsbausatzung

Die Satzung der Gemeinde Sasbachwalden als Gesamtanlage zum Schutz und Erhaltung des Dorfbildes (Ortsbausatzung) in der Fassung vom 14.09.1995 gilt entsprechend.

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. Zuwiderhandlungen 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.

Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

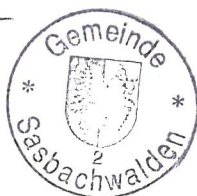
§ 67

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sasbachwalden, 14.07.2025

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



Gemeinde



SASBACHWALDEN

Ortenaukreis

Außenbereichssatzung "Bischenberg, 2. Änderung"

Zeichnerischer Teil



M 1 : 500



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Außenbereichssatzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbachwalden vom 02.07.2025 übereinstimmen.

Sasbachwalden, 11.07.25

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



Verfahrensdaten:

Aufstellungsbeschluss: 26.03.2025
Entwurfsbilligung: 26.03.2025
Offenlage: 28.04.2025 - 28.05.2025
Satzungsbeschluss: 02.07.2025

In Kraft getreten am:

Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 11.07.25 in Kraft getreten.

Sasbachwalden, 11.07.25

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



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

Lagesystem: GK UTM Stand Kataster: 02/2023

Höhensystem (HST): 130 (DHHN12) 160 (DHHN92) 170 (DHHN2016) Stand Umlegung: ___/___

Bestandvermessung:

Projekt 2025 114

Bearbeiter Kernler

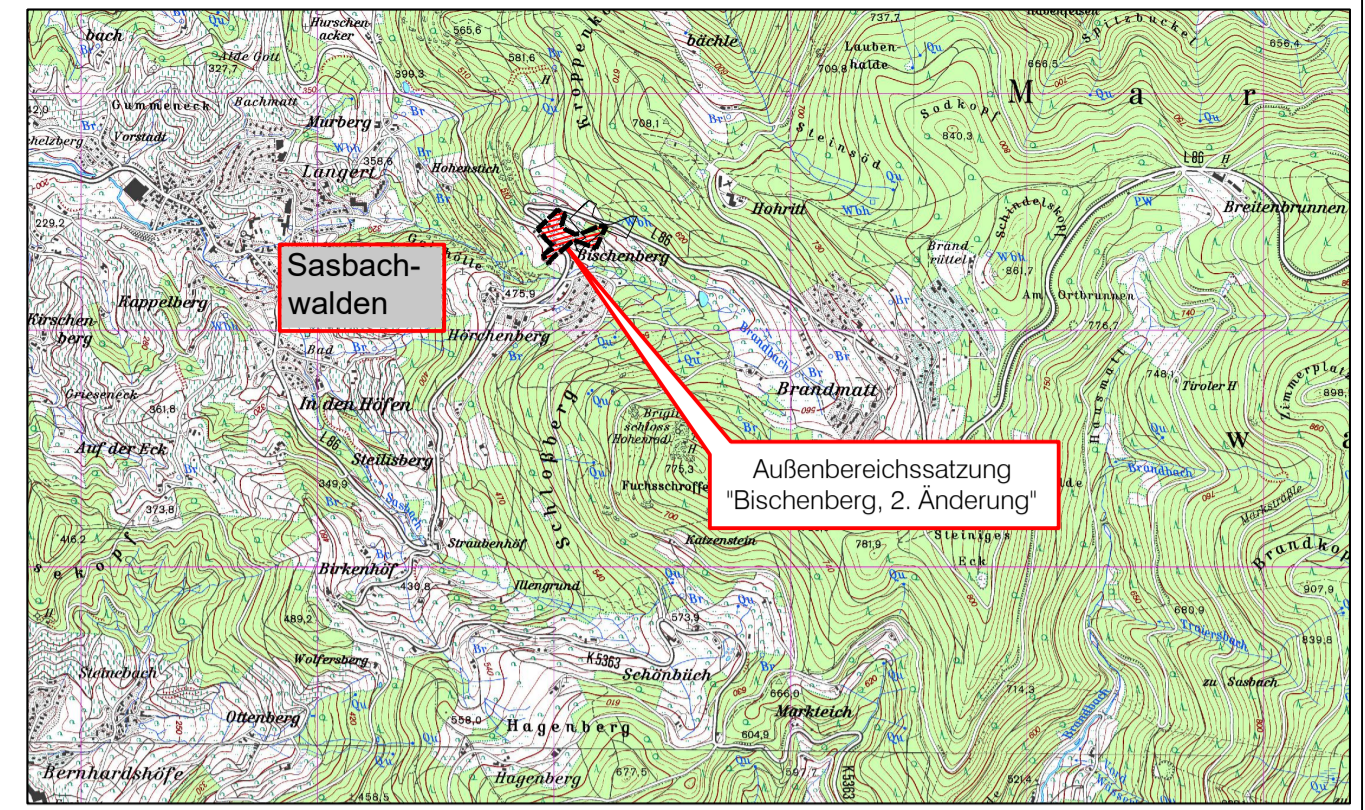
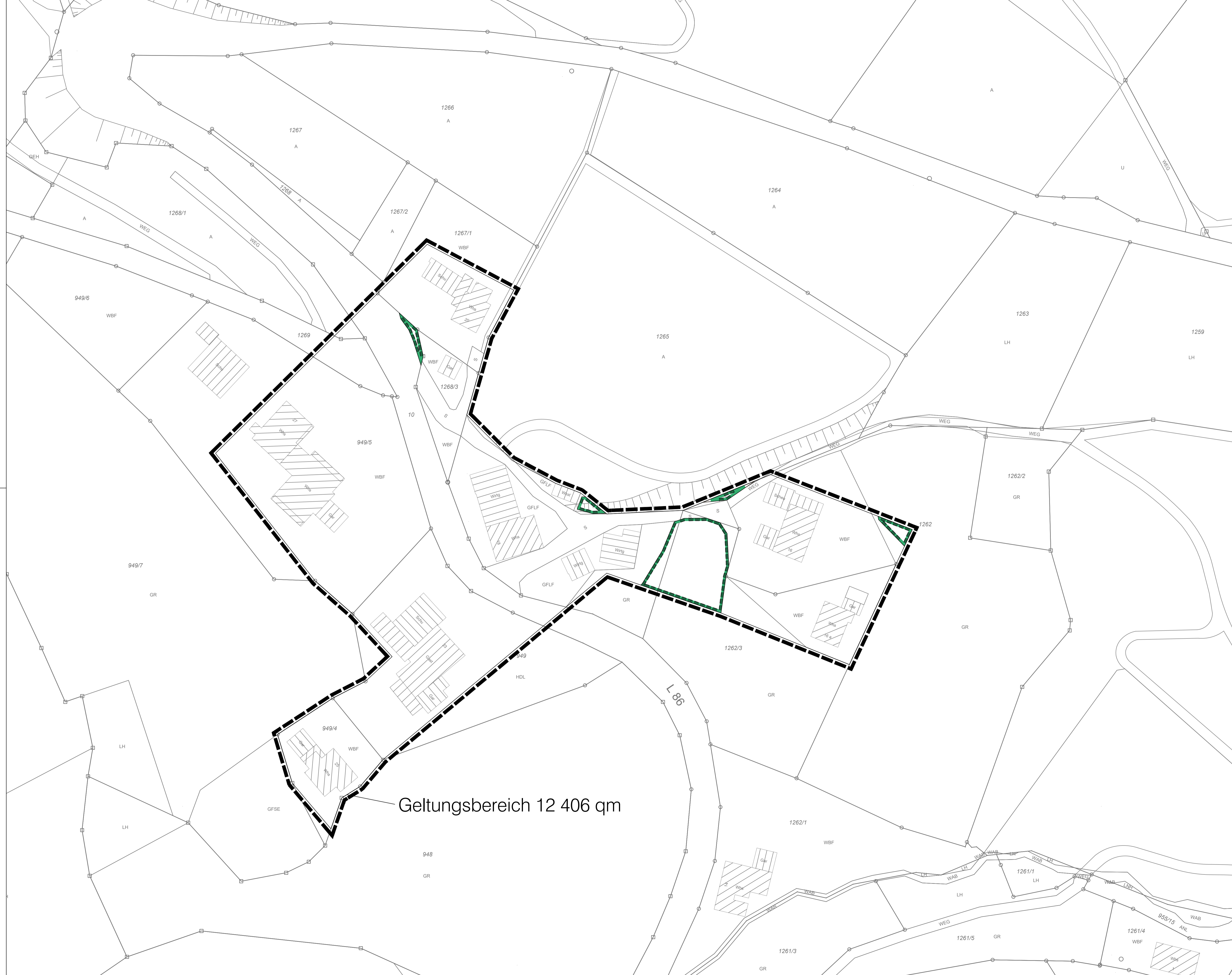
Gez. Ludwig

Datum

Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80
Marlene Straße 4 • 77656 Offenburg • Tel. 0781 990779-0 • Fax -29
Tullastraße 5a • 79331 Teningen • Tel. 07841 95869-0 • Fax -29

ZiNK
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen



Planzeichenerklärung
Festsetzungen:

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

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

Plangrundlage:

- vorhandenes Hauptgebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- bestehende Böschung
- 7000 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Stand: 03.06.2025
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 1

Gemeinde SASBACHWALDEN
Ortenaukreis
Außenbereichssatzung "Bischenberg, 2. Änderung"
Zeichnerischer Teil

M 1 : 500

0 5 10 20 30

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Außenbereichssatzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sasbachwalden vom 02.07.2025 übereinstimmen.

Verfahrensdaten:		
Aufstellungsbeschluss:	26.03.2025	Sonja Schuchter
Entwurfsbilligung:	26.03.2025	Bürgermeisterin
Offenlage:	28.04.2025 - 28.05.2025	
Satzungsbeschluss:	02.07.2025	

In Kraft getreten am: Sasbachwalden,

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

Sonja Schuchter
Bürgermeisterin

Lagesystem:	GK <input checked="" type="checkbox"/> UTM <input type="checkbox"/>	Stand Kataster:	02/2023
Höhensystem (HST):	130 (DHN12) <input checked="" type="checkbox"/> 160 (DHN92) <input type="checkbox"/> 170 (DHN2016) <input type="checkbox"/>	Stand Umliegung:	/
Bestandsvermessung:			
Projekt	2025 114		
Bearbeiter	Kernler		
Gez.	Ludwig		
Datum		<small>Poststraße 1 • 77886 Lauf • Tel. 07841 703-0 • Fax -80 Markener Straße 4 • 77658 Ottenburg • Tel. 0781 950779-0 • Fax -29 Tullstaße 5a • 79331 Teiningen • Tel. 07841 95869-0 • Fax -29</small>	

Geltungsbereich 12 406 qm

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:

Teil A Einleitung	3
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
Teil B Planungsbericht	6
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 „Bischofenberg“.

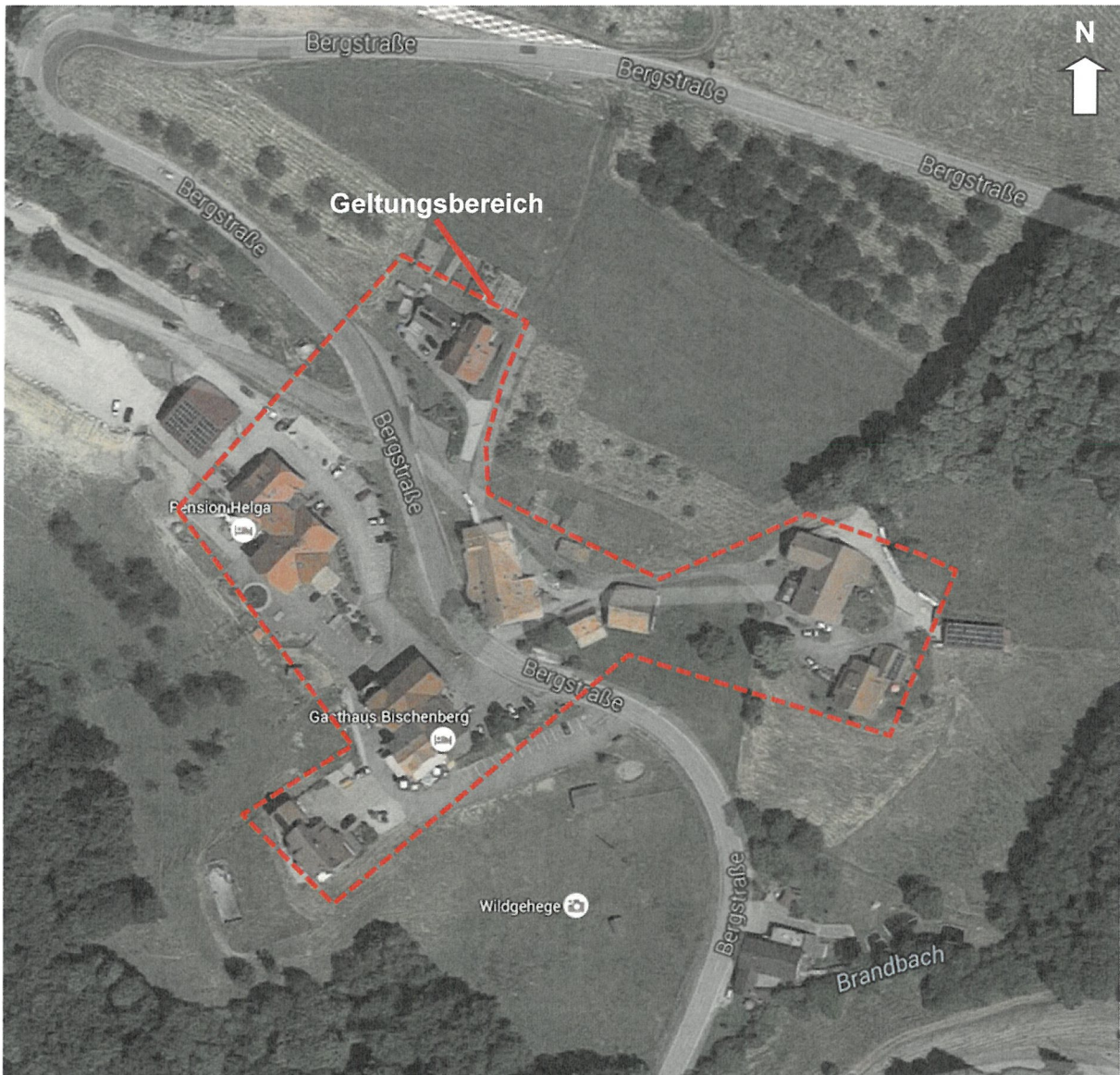


Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs (Geltungsbereiche vereinfachte Darstellung)

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 Bergbaugebiet. 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 Biotop kartiert. 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

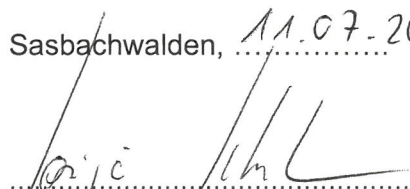
§ 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht den Gemeinden, für bereits bebaute Bereiche im Außenbereich zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben zugelassen werden. Von dieser Möglichkeit wurde in der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ im Jahr 2000 Gebrauch gemacht. Zusätzlich wurden in der Außenbereichssatzung 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, 11.07.2025


Sonja Schuchter
Bürgermeisterin



Lauf, 03.06.2025 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser