



# Gemeinde Sasbach

## Bebauungsplan "Allmendstraße" in Sasbach

### Begründung

Stand: 18.12.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Erfordernis der Planung .....	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	5
3	Verfahren .....	6
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Regionalplan .....	7
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.....	9
5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
6	Plangebiet.....	9
6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
7	Bestand und Auswirkungen der Planung .....	10
7.1	Topografie.....	10
7.2	Umweltbelange / Artenschutz .....	10
7.3	Soziales Umfeld .....	11
7.4	Boden- / Baugrundbeschaffenheit.....	11
7.5	Grundwasserstände .....	11
7.6	Gewässer.....	12
7.7	Hochwasserschutz.....	13
7.8	Starkregen .....	13
7.9	Militärische Altlasten / Kampfmittel .....	13
7.10	Sonstige Altlasten .....	14
7.11	Störfallbetriebe .....	14
7.12	Emissionen / Immissionen .....	14
7.13	Kampfmittel .....	16
7.14	Archäologische Kulturdenkmale.....	16
7.15	Verkehrliche Erschließung .....	16
7.16	Ver- und Entsorgung .....	16
7.17	Abfallentsorgung .....	17
8	Bodenordnung .....	17
9	Städtebauliches Konzept .....	17
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....	18
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	18
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) .....	18
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	18

10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	18
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	19
10.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	19
10.7	Verkehrsflächen .....	19
10.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB) .....	19
10.9	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	20
10.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	20
10.11	Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ....	20
10.12	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	20
11	Begründung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften .....	21
11.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	21
11.2	Dächer .....	21
11.3	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	21
12	Verfahrensvermerke .....	22
13	Rechtscharakter.....	22
14	Anlagen.....	23

# 1 Erfordernis der Planung

## Vorgeschichte

Der kommunale Wohnungsbau ist eine Aufgabe, welche heute und in naher Zukunft die Gemeinde Sasbach vermehrt tangieren wird, da eine verstärkte Nachfrage nach günstigem Wohnraum aus der einheimischen Bevölkerung zu verzeichnen ist. Darüber hinaus soll Personen, die 2018 im Rahmen der Aufnahmeverpflichtung nach Sasbach gekommen sind, Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der durch seine Lage und die Rahmenbedingungen eine gute Integration weiter befördert.

Die Gemeinde Sasbach hat deshalb bereits in der Klausurtagung 2018 Handlungsalternativen erörtert und einen Maßnahmenplan aufgestellt. Der Versuch privaten Wohnraum hierfür zu akquirieren brachte keinen maßgeblichen Erfolg, so dass das Hauptaugenmerk auf den kommunalen Wohnungsbau gelegt wurde. Eine Grundsatzentscheidung hierzu erfolgte in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.01.2020. In dieser Sitzung wurden auch die verschiedenen Optionen aufgezeigt und eine weitere Prüfung der Umsetzbarkeit beschlossen (siehe Kapitel "Variantenuntersuchung").

Die Gemeinde hat die verschiedenen Möglichkeiten geprüft und das Ergebnis in der Klausurtagung 2019 erörtert. Am 08.06.2020 wurden die Ergebnisse in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung vorgestellt und über das weitere Vorgehen beschlossen.

## Variantenuntersuchung

Als mögliche Standorte für den kommunalen Wohnungsbau wurden folgende Standorte untersucht:

1. "Schwarzwaldstraße"
2. "Schulstraße"
3. "Kirchwegfeld"
4. "Haus Merkel / Alte Sparkasse"
5. "Allmendstraße".



Abb. 1: Lage der potenziellen Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet, Grafik: RS Ingenieure; Kartengrundlage aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 13.07.2020

Die Alternativen wurden nach den folgenden Beurteilungskriterien bewertet:

- Objekteigenschaften (Lage, Größe, Ausnutzung)
- Baurechtliche Beurteilung
- Ökologische Verträglichkeit (Naturschutz, Hochwasserschutz usw.)
- Erschließung (z. B. Straße, Wasser, Abwasser, sonstige Versorger)
- Infrastruktur (z. B. Schule, Kindergarten, ÖPNV, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten)
- Zeitplan / Umsetzungsmöglichkeiten

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass nach Abwägung aller wirtschaftlichen, zeitlichen, infrastrukturellen Faktoren eine Bebauung in der "Allmendstraße" als favorisierter Standort weiterverfolgt werden soll. Mit Ausschlaggebend war, dass sich die Mehrfamilienhäuser in die umgebende Bebauung gut einfügen und genügend Platz vorhanden ist, um an dieser Stelle ein gutes Wohnklima und ein Umfeld auch für eine gute Integration geschaffen werden kann. Die detaillierte Standortbewertung kann als Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.06.2020 von der Homepage der Gemeinde Sasbach heruntergeladen werden.

Parallel hierzu hat die Gemeinde zur langfristigen Deckung der Nachfrage nach allgemeinen Wohnbauflächen ebenfalls bereits 2018 erste rahmensetzende Pläne zur Entwicklung des Gebietes "Waldfeld III" erstellen lassen. Das Gebiet beinhaltet eine Fläche von ca. 9,3 ha, westlich des Baugebietes "Waldfeld II" bis angrenzend an die bestehenden Sportanlagen (geplante Wohnbaufläche entsprechend Flächennutzungsplan). Die Umsetzung dieser Planungen stehen im Zusammenhang mit vielen zu berücksichtigenden Randaspekten und ist eher langfristig zu sehen.

### **Aktuelle Planung**

Zur Umsetzung der Beschlüsse des Gemeinderates zur Deckung des Bedarfes an Wohnbaugrundstücken für den kommunalen Wohnungsbau ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes im Bereich der westlichen Allmendstraße (Waldfeld II) erforderlich. Das Gelände ist derzeit als Außenbereich einzustufen und somit eine Bebauung nicht zulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich. Bei der aktuellen Planung sind die rahmensetzenden Überlegungen für das Baugebiet "Waldfeld III" zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbach bereits in öffentlicher Sitzung am 16.12.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit dem Namen „Allmendstraße“ für den Teilbereich gemäß Lageplan vom 04.11.2019 (Variante 2) gefasst.

## **2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung kommunalen Wohnungsbaus geschaffen werden.

### 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die in § 13b BauGB aufgeführten Grundvoraussetzungen hierfür sind, wie nachfolgend näher erläutert, erfüllt.

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 4.150 m<sup>2</sup> und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> für Verkehrsflächen bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 3.550 m<sup>2</sup> übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 1.420 m<sup>2</sup> die deutlich unter der höchstzulässigen Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und Osten unmittelbar an die angrenzende Bebauung. Die vorgesehene Nutzung "Wohnen" entspricht ebenso wie der Zusammenhang zur bebauten Ortslage der Vorgabe des § 13b BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbach hat in öffentlicher Sitzung am 16.12.2019, und somit vor dem nach § 13b BauGB geforderten 31.12.2019, das Verfahren förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen

Darüber hinaus sind, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, auch die entsprechenden Ausschlusskriterien maßgebend. Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder von denen die Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts nicht notwendig. Außerdem ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss stets geprüft werden, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für das Plangebiet wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 13.07.2020

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbe-  
reich "Wohnbauflächen" und "geplante Wohnbauflächen" aus. Der Bebauungs-  
plan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### 4.2 Regionalplan

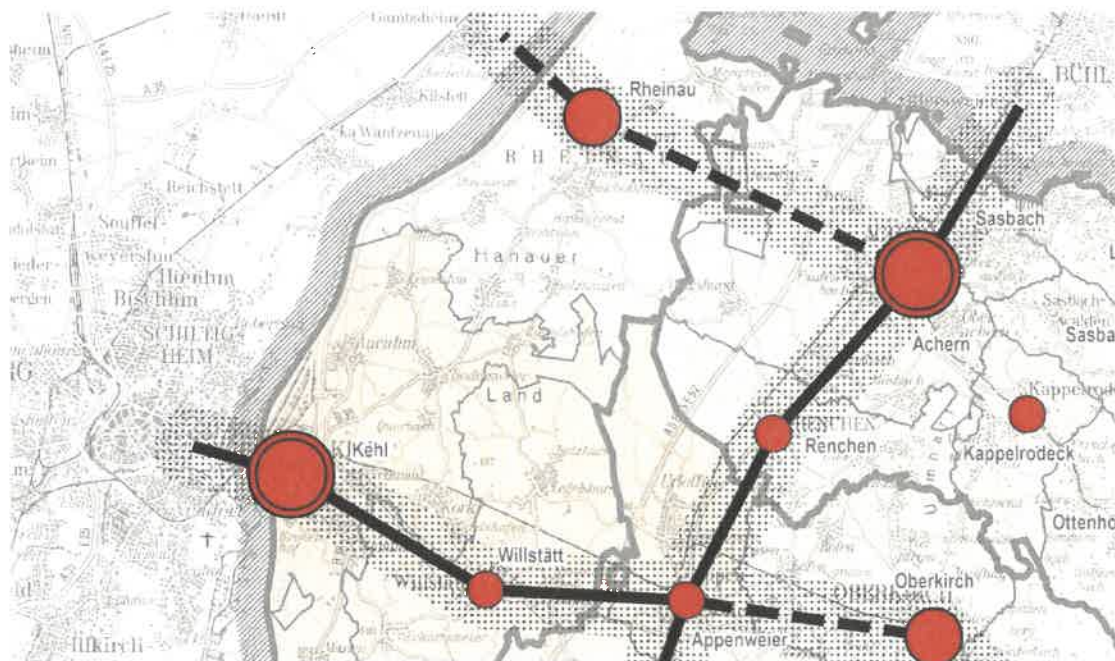


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Im Regionalplan liegt die Gemeinde Sasbach innerhalb der Raumzone "Ländlicher Raum im engeren Sinne". *Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*<sup>1</sup>

Die Gemeinde Sasbach liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse (Bühl) – Achern - Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim/Neuenburg - (Rheinübergang) - (Lörrach/Weil am Rhein) und in der regionalen Entwicklungsachse Achern - Rheinau - Rheinübergang Freistett. Sie liegt innerhalb des Mittelbereiches Achern und ist ausgewiesen als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Bereits auf Ebene der Regional- und Landesplanung ist der Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung formuliert. Hierzu sollen vorhandene Potentiale wie Gebäudeleerstände, Brachflächen oder Baulücken vorrangig aktiviert werden.

Sofern es sich hierbei um Privatobjekte handelt, ist die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern in regelmäßigem in Kontakt. Es konnten, überwiegend auf Grund mangelnder Grundstücksgröße, aber keine geeigneten Flächen oder Gebäude gefunden werden. Auch nach der öffentlichen Diskussion der Thematik im Gemeinderat wurden der Gemeinde keine geeigneten Privatobjekte angeboten.

Die gemeindeeigenen Flächen und Objekte wurden ermittelt und auf ihre Eignung für den kommunalen Wohnungsbau hin überprüft. Die Flächen im Innenbereich sind für die akute Wohnraumnachfrage entweder zu klein oder eine Sanierung / Erschließung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht darstellbar. Diese Flächen sollen aber im Rahmen der Ortskernentwicklung beziehungsweise anderer Wohnbaunutzungen dennoch entwickelt werden und dienen dem kommunalen Wohnungsbau als Refinanzierung.

---

<sup>1</sup> Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein, Kap. 2.1.3.2; Stand: Juni 2019



### 4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte



Abb. 4: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 13.07.2020

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 6 Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Sasbach an der Gemarkungsgrenze zu Achern.

Er wird im Norden und Osten umrahmt der rechtsgültige Bebauungsplan „Waldfeld II“ das Gebiet, im Süden wird es durch den Fuchsgraben und im Westen durch private Gartengrundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Der Planbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1718. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

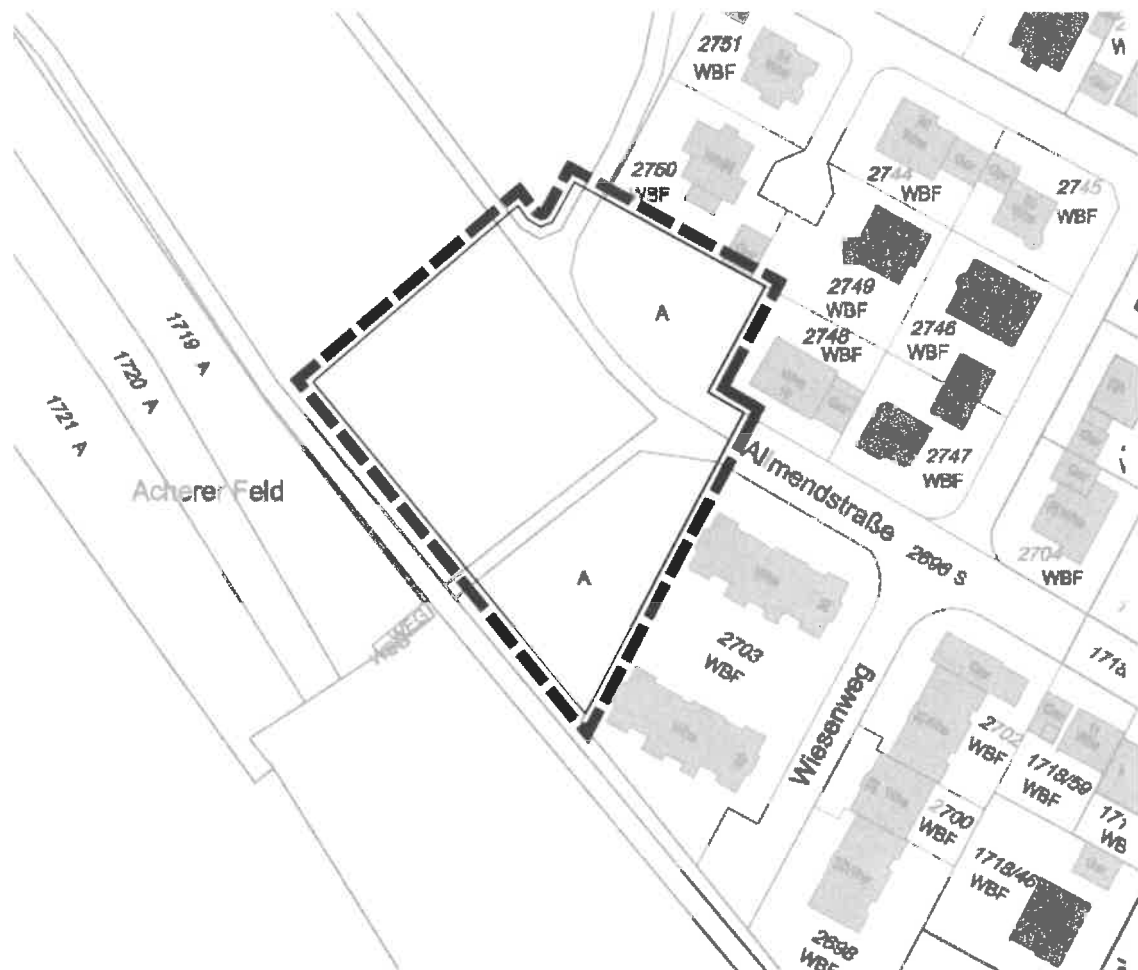


Abb. 5: Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss, Variante 2 vom 04.11.2019

Der Teilbereich, welcher überplant werden soll, liegt in keinem naturschutzrechtlich geschützten Gebiet. Auch die Hochwassergefahrenkarte weist keine Überschwemmungsgebiete aus. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche schon als Wohnbaufläche oder geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 7 Bestand und Auswirkungen der Planung

### 7.1 Topografie

Das Gelände ist überwiegend eben auf einer Höhe von ca. 140,00 – 140,20 m.ü.NN.

### 7.2 Umweltbelange / Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf eine Eingriffs- /Ausgleichbilanz verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange nach §7 Abs. 6 Nr. 7 entfällt hierdurch jedoch nicht.

Das Gebiet wird derzeit fast vollständig intensiv als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass das Gebiet

kaum geeignete Habitatstrukturen für Tiere aufweist. Lediglich die kleinen Flächen nördlich der Straße, die derzeit als Kleingartenflächen genutzt werden haben einen geringen Wert für das Schutzgut Tiere.

Aufgrund der Gebietsgröße und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch, Landschaft, Luft und Klima zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit auch nicht von Bedeutung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro Dr. Hohlfeld eine Erfassung und Bewertung der Avi- und Herpetofauna vorgenommen und liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

### **7.3 Soziales Umfeld**

Die Ortsmitte von Sasbach ist fußläufig (ca. 500 m) zu erreichen. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Ein Kindergarten liegt nur ca. 200 m entfernt, die Grundschule ca. 600 m.

### **7.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit**

Im Zuge der ersten Voruntersuchungen für die Rahmenplanung im Bereich "Waldfeld III" wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Innerhalb des aktuellen Planbereiches wurde ein Bohrkern mit der Bezeichnung BK 1 gezogen. Dieser weist eine Oberbodenschicht von ca. 40cm auf, darunter schließen sich schluffige Schichten mit Sandlinsen bis zu einer Tiefe von ca. 2,40m an, die als schwach durchlässig bewertet wurden. Erst darunter sind kiesige Schichten anzutreffen<sup>2</sup>.

### **7.5 Grundwasserstände**

Aus dem Bodengutachten "Waldfeld II" sind folgende Angaben zu den Grundwasserständen zu entnehmen:

*Nach der Hydrogeologischen Karte von Baden-Württemberg, Oberrheinebene Bereich Bühl-Offenburg, des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg, der Karte der Grundwasserhöhengleichen, Bereich Straßbourg-Offenburg, des Umweltministeriums Baden-Württemberg sowie der Grundwassergleichenkarte des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis ist die Grundwasserfließrichtung im Bereich des Erschließungsgebietes Nordnord-west.*

*Aus den Grundwasserstandsdaten der ca. 550 m südwestlich des Südwestrandes des geplanten Erschließungsgebietes gelegenen amtlichen*

---

<sup>2</sup> Siehe auch "Geotechnischer Bericht, Erschließungsgebiet Waldfeld III, Sasbach"; Anlage 2, BK 1; Geologisches Büro Hydrosond, Rheinmünster, Stand: 12.04.2019

Grundwassermessstelle „GWM 130, Achern“ (0333/163-2) ergibt sich für diese ein niedrigster Grundwasserstand (NGW) von ca. 133,9 m+NN, ein mittlerer Grundwasserstand (MGW) von ca. 135,6 m+NN, ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ca. 136,4 m+NN sowie ein höchster Grundwasserstand (HGW) von ca. 137,4 m+NN.

Nach den o. g. Hydrogeologischen Karten liegt die Grundwasseroberfläche im südlichsten Bereich des Erschließungsgebietes ca. 0,1 m höher sowie im nördlichsten Bereich des Erschließungsgebietes ca. 0,9 m niedriger als im Bereich der Messstelle.

Demnach ergibt sich für den südlichsten Bereich des Erschließungsgebietes ein:

mittlerer Grundwasserstand (MGW) von ca. 135,7 m+NN, ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) von ca. 136,5 m+NN sowie ein höchster Grundwasserstand (HGW) von ca. 137,5 m+NN.<sup>3</sup>

## 7.6 Gewässer

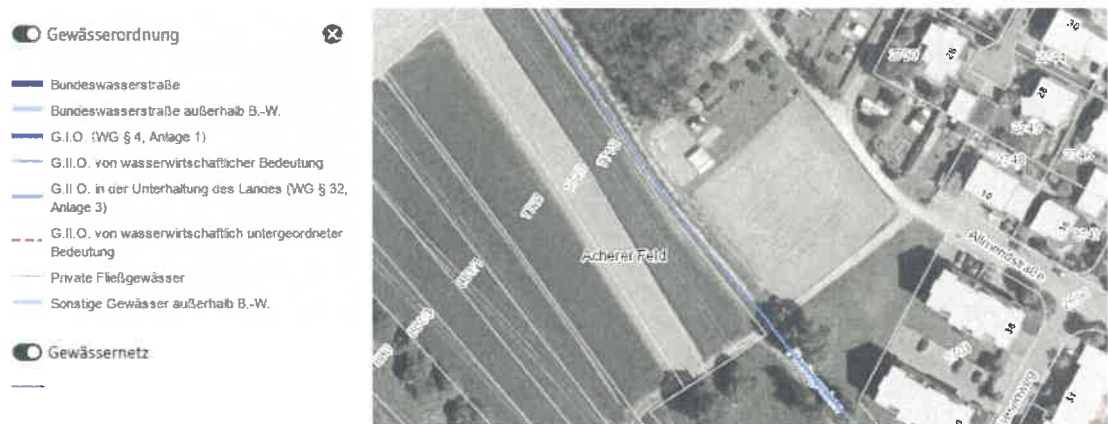


Abbildung 1: Auszug aus dem digitalen Umweltdaten- und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Gewässernetz und Gewässerordnung, Stand: Juli 2020

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung "Scheidgraben / Fuchsgraben". Der Graben wurde aktuell vermessen, von Oberkante Böschung ist ein Gewässerrandstreifen von 5m zum Plangebiet einzuhalten.

<sup>3</sup> Auszug aus dem "Geotechnischen Bericht, Erschließungsgebiet Waldfeld III, Sasbach", Kapitel 7.2; Geologisches Büro Hydrosond, Rheinmünster, Stand: 12.04.2019

## 7.7 Hochwasserschutz



Abbildung 2: Auszug aus dem digitalen Umweltdaten- und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und -tiefen), Stand: Juli 2020

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Die, von den Kommunen und dem Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) sind die Grundlage für Maßnahmen der Gefahrenabwehr und des Katastrophenschutzes

Die Hochwassergefahrenkarte weist für das Plangebiet keine Überflutungsflächen aus. Es sind somit auch keine Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasserereignissen erforderlich.

## 7.8 Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt.

Auf Grund der Topografie ist die Überflutungsgefährdung aber als gering einzuschätzen auch kritische öffentliche Objekte oder Infrastruktureinrichtungen befinden sich nicht in der Nähe. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser großflächig und schadlos in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fließt. Lediglich bei unterirdischen Bauteilen, insbesondere bei Tiefgaragen, sollte vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

## 7.9 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird dennoch die Rücksprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart empfohlen.

### 7.10 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

### 7.11 Störfallbetriebe

Im Umkreis des Plangebietes sind keine Betriebe bekannt, die nach der 12. BImSchV als Störfall-Betrieb einzustufen sind.

### 7.12 Emissionen / Immissionen

#### Lärm

Zu beachten ist hier zum einen der Schienenverkehr der Rheintalstrecke Basel-Karlsruhe sowie der Betrieb auf den Sportanlagen westlich und südlich des Plangebietes. Im Rahmen der Vorsorgepflicht ist eine potenziell entstehende Belastung durch den Verkehrslärm einer sich derzeit in der Vorplanung befindlichen Nordtangente Achern ebenfalls zu beachten.

Im Rahmen der Voruntersuchungen für das Baugebiet "Waldfeld III"<sup>4</sup> wurden bereits erste Untersuchungen zum Schienen und Sportplatzlärm durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den Lärm der bestehenden Sportanlagen westlich und südlich des Plangebietes keine Lärmbelastungen zu beachten sind.

Die Betrachtung des Schienenlärms zeigt allerdings eine voraussichtliche Belastung auf. Für das Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, tags voraussichtlich eingehalten, nachts ergibt sich eine Belastung von ca. 50-55 dB(A). Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“ bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen und die bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) angesetzt wird, wird im Plangebiet durch den Schienenverkehr (und auch durch den Gesamtlärm) aber deutlich unterschritten.

---

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchungen - Stellungnahme zum Baugebiet "Waldfeld III" in Sasbach; Heine und Jud, Büro für Umweltakustik, Stuttgart; Stand: 21.02.2019



Abbildung 3: Lärmkarte Schiene tags und nachts; Auszug aus den Schalltechnischen Untersuchungen (Stellungnahme) zum Baugebiet "Waldfeld III" in Sasbach; Büro Heine und Jud; Stand: 21.02.2019

Aktive Maßnahmen sollten passiven Maßnahmen zwar immer vorgezogen werden, jedoch kann auf Grund der Entfernung zwischen Schiene und Plangebiet kein effektiver Schallschutz am Rande des Plangebietes erreicht werden. Um einen wirksamen Schallschutz gegenüber dem Schienenverkehr zu erreichen wäre eine schienenennahe, sehr umfangreiche Lärmschutzwand erforderlich, die wirtschaftlich nicht darstellbar wäre. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass durch eine spätere Bebauung des Gebietes "Waldfeld III" die Lärmbelastungen aus dem Schienenverkehr für das Plangebiet deutlich verringert werden. Deshalb sind in diesem Fall passive Maßnahmen festzusetzen.

Auch die zwischenzeitlichen Überlegungen zum Bau einer Nordtangente an der Gemarkungsgrenze zwischen Sasbach und Achern und die hierdurch voraussichtlich anstehenden Lärmbelastungen sind im Rahmen der Fürsorgepflicht in die Planungen miteinzubeziehen. Die Planungen für diese Tangente sind derzeit aber noch nicht so weit fortgeschritten, dass eine Prognose für das Plangebiet erstellt werden kann. Darüber hinaus besteht weder eine baurechtliche Sicherung für die Tangente noch ist die Realisierung derselben abschließend festgestellt. Deshalb ist eine zwingende Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Vorgriff nicht erforderlich. Die passiven Maßnahmen gegenüber dem Schienenverkehr sind aber geeignet auch gegenüber dem Verkehrslärm einer möglichen Nordtangente positiv zu wirken. Im Gegenzug wirkt die hohe Geschossbebauung am Gebietsrand lärmabschirmend für die nördlich gelegene Wohnbebauung.

### **Spritzmittel**

Die nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Flächen werden hausgartenähnlich genutzt, der großflächige Einsatz von Spritzmitteln ist hierdurch nicht zu befürchten. Der Rand der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entspricht der südlichen Böschungsoberkante des Fuchsgrabens und liegt mehr als 10 m vom Baufeld entfernt. Beachtet man, dass der Fuchsgraben dazu nach Südwesten einen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite erwirkt, in dem der Einsatz von Spritzmittel untersagt ist, so kann davon ausgegangen werden,

dass der Einsatz von Spritzmitteln erst auf Flächen stattfindet die mehr als 20 m Abstand zum Baufeld haben. Eine Gefahr durch eine Spritzmittelabdrift in das Plangebiet aus den angrenzenden Flächen ist deshalb nicht zu beachten.

### **7.13 Kampfmittel**

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

### **7.14 Archäologische Kulturdenkmale**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Verdachts- oder Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. 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 und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **7.15 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Allmendstraße erschlossen. Die bestehende Straße ist ausreichend dimensioniert und kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen.

Bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen ist das geplante Baugebiet "Waldfeld III" zu berücksichtigen.

### **7.16 Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Allmendstraße bereits vorhanden. Gegebenenfalls müssen diese geringfügig angepasst werden.

#### **Regenwasser**

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die anstehenden Böden lassen grundsätzlich eine Versickerung zu (siehe hierzu auch Kapitel 7.4). Eine großflächige Versickerung von Oberflächenwässern wäre aber nur mit einem flächigen Anschluss / Durchstich an die Kiesschichten in ca. 2,40 m Tiefe möglich, was wirtschaftlich nicht darstellbar ist.



Die bestehende Umgebungsbebauung wird im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation entwässert.

Für Teilflächen (WA1 nördlich der Straße) wurde ein Anschluss der Oberflächenwässer an die öffentliche Kanalisation im Generalentwässerungsplan bereits berücksichtigt. Darüber hinaus sind in diesem Bereich aber auch noch weitere Kapazitäten im örtlichen Kanalnetz verfügbar, die die Oberflächenwässer der zusätzlichen Flächen (WA2 südlich der Straße) bei einem 3-jährlichen Regenereignis ungedrosselt aufnehmen könnten. Lediglich bei einem 5-jährlichen Regenereignis zeigt das bestehende Netz einen geringen Überstau.

### **7.17 Abfallentsorgung**

Die Allmendstraße ist für die Befahrung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Die Abfallbehälter können zur Abholung an der Straße bereitgestellt werden.

## **8 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und der Baumöglichkeiten.

## **9 Städtebauliches Konzept**

Vorrangig zu betrachten ist die, an das Plangebiet angrenzende Bebauung. Östlich des Plangebietes schließt sich ein Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen an, nach Norden eine klassische Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Verkehrswege in zwei Teilflächen unterteilt. Nördlich der Allmendstraße verbleibt eine kleine Baufläche die, entsprechend der unmittelbar angrenzenden Bebauung, für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Waldfeld II".

Auf der großen Baufläche südlich der Allmendstraße ist Platz für den Geschosswohnungsbau. Für die Umsetzung des kommunalen Wohnungsbaubedarfs gibt es verschiedene Möglichkeiten, vom Investorenmodell mit Mietbindung oder Rückkauf von Gebäuden bis hin zu einer vollständig von der Gemeinde durchgeführten Maßnahme. Um hier flexibler reagieren zu können setzt der Bebauungsplan nur die städtebaulichen Rahmenbedingungen fest. Die Bebauung des Grundstücks und die Gestaltung der einzelnen Baukörper wird, innerhalb der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, nach Bedarf von der Gemeinde Sasbach festgelegt, das Grundstück kann gegebenenfalls auch geteilt werden.

## **10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)**

Auf Grund der Gebietslage und der vorwiegenden Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnflächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind allerdings nur Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen mit funktionalem Bezug zur Wohnnutzung. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

### **10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**

#### **10.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl / Höhe baulicher Anlagen / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der im Plan eingetragenen Nutzungsschablone und den textlichen Festsetzungen. Sie legt die maximale Grundflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie eine maximale Größe/Höhe der baulichen Anlage nach § 16 Abs. 2 BauNVO fest.

Die Festsetzungen für das WA1 und WA2 bezüglich Grund- und Geschossflächenzahl sowie der zulässigen Traufhöhe orientieren sich an den Festsetzungen des angrenzenden Baugebietes "Waldfeld II". Im Bereich des WA2 wird die zulässige Geschossflächenzahl auf das nach BauNVO maximal zulässige Maß von 1,2 erhöht.

Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität gegeben.

### **10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Bereich des WA1 nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, Stellplätze auch, sofern sie mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden. Auch Garagen und überdachte Stellplätze im Bereich des WA1 sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, im WA2 sind diese nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

#### **10.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Um die sichere Benutzung der Verkehrsflächen zu gewährleisten werden Bereiche festgesetzt, die von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind.

#### **10.7 Verkehrsflächen**

Die Straßen innerhalb des Baugebietes werden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) geplant. Hierbei sind die zukünftigen Entwicklungen für das geplante Baugebiet "Waldfeld II" zu beachten.

Die Fahrbahn soll mit einer Breite von mindestens 6,00 m ausgebildet werden. Dies ist ausreichend um nach RAST06 einen Begegnungsverkehr von Pkw/Lkw bei langsamer Fahrweise und beengten Bewegungsspielräumen zu gewährleisten. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist auf Grund der höheren Wohn-dichte und der Funktion der Straße als Sammelstraße ein einseitiger Fußgängerbereich vorgesehen. Die abschließende Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst mit den Planungen für das Gebiet "Waldfeld III"

#### **10.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) / Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)**

Die Oberflächenwässer im Bereich WA1 dürfen ungedrosselt in den RW-Kanal eingeleitet werden.

Um eine Verstärkung des bereits jetzt vorhandenen Überstaus des Bestandnetzes ab einem 5-jährlichen Regenereignis zu vermeiden, muss im Bereich der südlichen Teilflächen (WA2) das Regenwasser auf dem Gelände zurückgehalten werden (z. B. durch eine Dachbegrünung, einen Stauraumkanal o.ä.) und darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die Neueinleitung in das Kanalnetz ist auf die natürliche Regenabflussspende von 15 l/(s\*ha) zu begrenzen. Das Volumen des Regenrückhaltesystems ist mit dem ermittelten Drosselabfluss für ein 10-jährliches Regenereignis zu berechnen. Die Berechnungen sind für sämtliche Regendauern von 15 Minuten bis 72 Stunden durchzuführen (siehe DWD 2000 - Kostra-Atlas). Maßgebend für die Ermittlung des Rückhaltevolumens ist die ungünstigste Regendauer.

Alternativ kann bei Umsetzung einer Dachbegrünung auf eine Drosselung zusätzlich verzichtet werden da der dadurch entstehende, verzögerte Ablauf ausreicht, um das Bestandsnetz nicht weiter zu belasten.

### **10.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung für alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 5° Dachneigung (auch für Garagen und Carports) wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

Zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wird festgesetzt, dass an Neubauten Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter wie z.B. den Haussperling angebracht werden müssen.

### **10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im Bereich des WA2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4,00m festgesetzt. Dieses dient als Überfahrt und Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Führung über das Grundstück bleibt freigestellt und ist abhängig vom Gebäudeentwurf. Auf eine gute Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist aber zu achten.

### **10.11 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die westlich gelegene Bahnstrecke ein. Die derzeit geplante Nordtangente muss zum aktuellen Zeitpunkt nur grundsätzlich in die Überlegungen mit einbezogen werden, da weder die Planung gesichert ist noch belastbare Zahlen vorliegen.

Im Zuge der ersten Voruntersuchungen für das Gebiet "Waldfeld III" wurden bereits schalltechnische Voruntersuchungen erstellt. Diese beinhalteten auch das Plangebiet. Zur Beurteilung der Situation durch den Schienenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005<sup>5</sup> für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Im Plangebiet treten Beurteilungspegel bis 55 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden bis 10 dB(A) nachts überschritten (nähere Ausführungen siehe Kapitel 7.12).

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **10.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung gemacht. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von großen Schotterflächen ist nicht zulässig.

---

<sup>5</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

## **11 Begründung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften**

### **11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung, zur Abstimmung nachbarschaftlicher Belange und zur Gewährleistung einer sicheren Benutzung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung, zur Anlage von Außenantennen und zur Außenbeleuchtung gemacht.

### **11.2 Dächer**

Die Bezeichnung "SD für geneigte Dächer umfasst alle Dachformen mit geneigten Dächern wie z.B. Satteldächer, Pultdächer, Zeltdächer etc.

### **11.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Sasbach. Eine Reduzierung dieser erhöhten Forderungen ist gem. § 37 Abs. 1 LBO zulässig, wenn entsprechend überdachte Fahrradstellplätze nachgewiesen werden.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass gemäß §37 Abs. 4 LBO die Herstellung von notwendigen Stellplätzen oder Garagen durch die Baurechtsbehörde ausgesetzt werden kann, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die dafür erforderlichen Flächen auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen oder durch Baulast gesichert sind. Dies gilt insbesondere für die Gebäude im Bereich des WA2.

## 12 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.12.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Sasbach beschlossen und am 20.12.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach öffentlich bekannt gemacht.

### Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.08.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 12.10.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 16.10.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 27.11.2020 im Internet veröffentlicht – parallel hierzu bestand die Möglichkeit der Anforderung der Unterlagen oder eine Einsichtnahme der Unterlagen in der Gemeindeverwaltung nach vorheriger Terminabsprache.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.10.2020 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

### Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 25.01.2021 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.12.2020 als Satzung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

### Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 29.01.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

## 13 Rechtscharakter

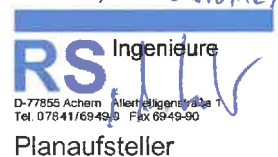
Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Sasbach, den 26. JAN. 2021

  
Gregor Bühler  
Bürgermeister



Achern, den 28.01.21

  
RS Ingenieure  
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1  
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90  
Planaufsteller

## **14 Anlagen**

1. Erfassung und Bewertung der Avi- und Herpetofauna (Planungsbüro Dr. Hohl-  
feld, Freiburg vom August 2020)