



Gemeinde Sasbach

3. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Industriegebiet Sasbach-West II" in Sasbach

Begründung Vorentwurf

Stand: 27.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.3	Verfahren	5
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)	5
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	7
2.2.3	Bebauungspläne	7
2.2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.3	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte	7
2.3.1	Stadträumliche Einbindung.....	7
2.3.2	Bebauung und Nutzung.....	8
2.3.3	Umweltbelange.....	8
2.3.4	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	8
2.3.5	Artenschutz	9
2.3.6	Hochwasserschutz	9
2.3.7	Grundwasser	11
2.3.8	Gewässer	11
2.3.9	Verkehrliche Erschließung.....	11
2.3.10	Ver- und Entsorgung	12
2.3.11	Bodenverhältnisse / Altlasten	12
2.3.12	Militärische Altlasten / Kampfmittel.....	12
2.3.13	Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale.....	12
2.3.14	Topografie	13
2.3.15	Abfallentsorgung	13
3	Planungskonzept	13
3.1	Planungsalternativen (Standort, Konzept) / Städtebauliches Leitbild.....	13
4	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	14
4.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	14

4.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	14
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	14
4.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	15
4.6	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	15
4.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	15
4.9	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)..	15
4.9.1	HQ _{extrem}	15
4.9.2	HQ ₁₀₀	16
4.10	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
4.10.1	Vermeidungs- / Minderungs- / Ausgleichmaßnahmen.....	16
4.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	16
4.12	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	17
5	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften).....	17
5.1	Dächer	17
5.2	Fassadenbegrünung	17
5.3	Einfriedungen.....	17
5.4	Aufstellungsverfahren:	18
5.5	Rechtscharakter.....	18
6	Anhang	19

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Sasbach-West II" in der 2. Änderung (Rechtskräftig mit Datum vom 31.07.2015) stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Gebietes dar. Die Grundstücke im Baugebiet sind, mit Ausnahme eines Flurstücks, veräußert und zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Im Plangebiet befindet sich bereits seit mehreren Jahren eine seit über 60 Jahren in der Region verwurzeltes Unternehmen. Im Jahr 2015 hat das Unternehmen die Brennerei und Tanklager von einem benachbarten Ort nach Sasbach verlagert, um hier einen hochmodernen Standort zu eröffnen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens ist nicht nur Qualität, Innovationskraft und Kundenorientierung, sondern auch das Thema Nachhaltigkeit.

Eine intakte Natur und Ökologie ist einer der wichtigsten Existenzpunkte des Unternehmens, daher ist ein effizienter und schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen zwingend notwendig. Das Wirtschaften orientiert sich dabei nicht an kurzfristiger Gewinnmaximierung, sondern an der Weiterentwicklung und einer generationsübergreifenden Fortführung des Unternehmens. Als erste Brennerei in Deutschland wird am Standort Sasbach der gesamte Wärmebedarf und somit die Energiegewinnung durch das Verbrennen von Holzhackschnitzeln unter Zugabe von in der Produktion anfallenden Obstkernen gedeckt – ganz ohne fossile Brennstoffe. Auch im Bereich der Wärmerückgewinnung und Wasserkreislaufsystem setzt das Unternehmen an diesem Standort neue Standards. Durch diese intelligenten Systeme wird einerseits Energie aufgefangen und gespeichert und gleichzeitig Wasser eingespart. Die ersparte Energie wird nicht nur für den Destillationsprozess verwendet, sondern deckt auch den gesamten Wärmebedarf der Brennerei, des Tanklagers und der 2022 neu erbauten Firmenzentrale.

Um das gesamte Unternehmen nachhaltig weiterzuentwickeln und zu optimieren sollen die verschiedenen im Umkreis existierenden Altstandorte in den nächsten Jahren am Standort Sasbach zusammengeführt werden. Hierfür hat das Unternehmen einen Masterplan vorgelegt, der Erweiterungen im Norden und Süden des bestehenden Betriebsgeländes vorsieht. Vorrangig sollen im Norden neben der Produktionsflächenerweiterung ein Tanklager und ein Hochregallager mit einem neuen Kommissionierbereich und einer Verladezone erstellt werden.

Parallel läuft südlich des Plangebietes die Planung und Realisierung einer Kreisstraßenverbindung, der sogenannten „Nordtangente“, die den Lückenschluss zwischen der Infrastrukturstraße in Achern und der Sasbacher Straße / Hauptstraße Sasbach herstellt. An diese Tangente erfolgt dann auch der im Bebauungsplan bisher dargestellte, notwendige Anschluss an die Landesstraße 87a mittels eines 5-armigen Kreisels. Der Anschluss ist Inhalt des Bebauungsplanes „Nordtangente“ der sich aktuell im Verfahren befindet. Nach Abschluss dieses Verfahrens können auch die abschließenden Umlegungen und Grundstücksgeschäfte im Bereich des „Industriegebietes Sasbach-West II“ erfolgen, die

wiederum Grundlage für die Änderungen im Süden des Bebauungsplanes sind. Je nach Fortgang beider Verfahren werden die Änderungen und Erweiterungen im südlichen Bereich im Zuge des weiteren Verfahrens in die 3. Änderungen mit aufgenommen oder Bestandteil eines späteren, gesonderten Änderungsverfahrens.

Die Gemeinde Sasbach unterstützt das Unternehmen und deren Planungsgedanken. Zur Umsetzung muss jedoch der bestehende Bebauungsplan erweitert werden, da im Bestandsgebiet oder der unmittelbaren räumlichen Umgebung keine geeigneten Bauflächen vorhanden sind und sich die Optimierungen nur durch ein zusammenhängendes Firmengelände erreichen lassen. Die im Masterplan dargestellten Erweiterungsoptionen umfassen einen Zeithorizont, der eine weitgehende Entwicklung des Gesamtvorhabens in den nächsten 10-15 Jahren ins Auge fasst.

Der Flächennutzungsplan weist für die Erweiterungsflächen landwirtschaftliche Nutzflächen aus und muss im Zuge der Bebauungsplanerweiterung ebenfalls punktuell geändert werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung eines ortsansässigen Unternehmens geschaffen werden.

1.3 Verfahren

Die Einsatzkriterien für Verfahren nach § 13 a oder 13 b BauGB werden nicht erfüllt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Gemarkung Sasbach, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze und an der L 87a. Nach Osten schließt das Baugebiet "Industriegebiet Sasbach-West – Erweiterung" an, nach Südwesten der Bereich "Industriegebiet Sasbach-West – Erweiterung Pforich". Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 36.500 m² \triangleq 3,65 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: von landwirtschaftlichen Flächen

im Westen: von der Landesstraße 87 a

im Süden: vom bestehenden „Industriegebiet Sasbach-West II“

im Osten: vom Fuchsgraben

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2108, 2109, 2110,

Teilweise: 2059/7, 2059/8 (Weststraße), 2059/10, 2059/11, 2080/1 (Straße „Am Pfrich“), 2106, 2107

Die Grundstücke befinden sich teilweise im Privatbesitz des Investors, teilweise im Besitz der Gemeinde Sasbach.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

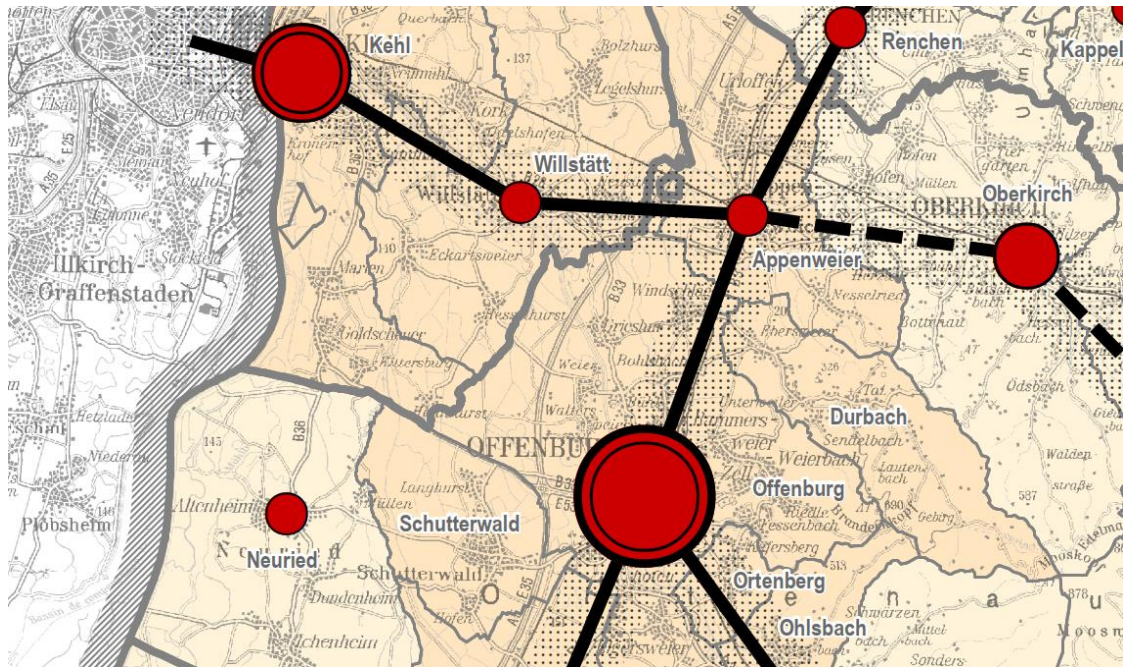


Abb. 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 15.09.2017

Im Regionalplan südlicher Oberrhein liegt die Gemeinde Sasbach innerhalb der Landesentwicklungsachse (Bühl) - Offenburg - Lahr - Emmendingen - Freiburg - Müllheim/Neuenburg - (Rheinübergang) - (Lörrach/Weil am Rhein) und in der regionalen Entwicklungsachse Achern - Rheinau - Rheinübergang Freistett. Sie ist ausgewiesen als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse mit gewerblichen und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkten industrielle Entwicklungsmöglichkeiten.

In den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen des Regionalplanes sind als Entwicklungsziele die Zunahme der Bevölkerung aus Wanderungen, die Vermehrung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und die Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen genannt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2.2 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 26.01.2023

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren punktuell geändert.

2.2.3 Bebauungspläne

Die Planerweiterung ist dem bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet Sasbach-West II“ zuzuordnen. Im Umfeld befinden sich weitere Gewerbe- und Industriegebiete auf den Gemarkungen Sasbach und Achern, die aber nicht unmittelbar an das Erweiterungsgebiet angrenzen.

2.2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

2.3 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte

2.3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in einem von Gewerbe und Industrie deutlich geprägten Umfeld. Insbesondere die Gebäudekubaturen des westlich gelegenen Gebietes „Heid“ auf Gemarkung Achern sind hier zu nennen. Die geplante Nutzung / Bebauung fügt sich somit in die Umgebung ein.

2.3.2 Bebauung und Nutzung

Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden eingeschränkten Industriegebietes. Die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan werden für das Plangebiet weitgehend übernommen.

2.3.3 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Im Rahmen der Erstellung eines ersten Bebauungsplanentwurfs erfolgte die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung („Scoping“ – siehe Anlage).

2.3.4 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

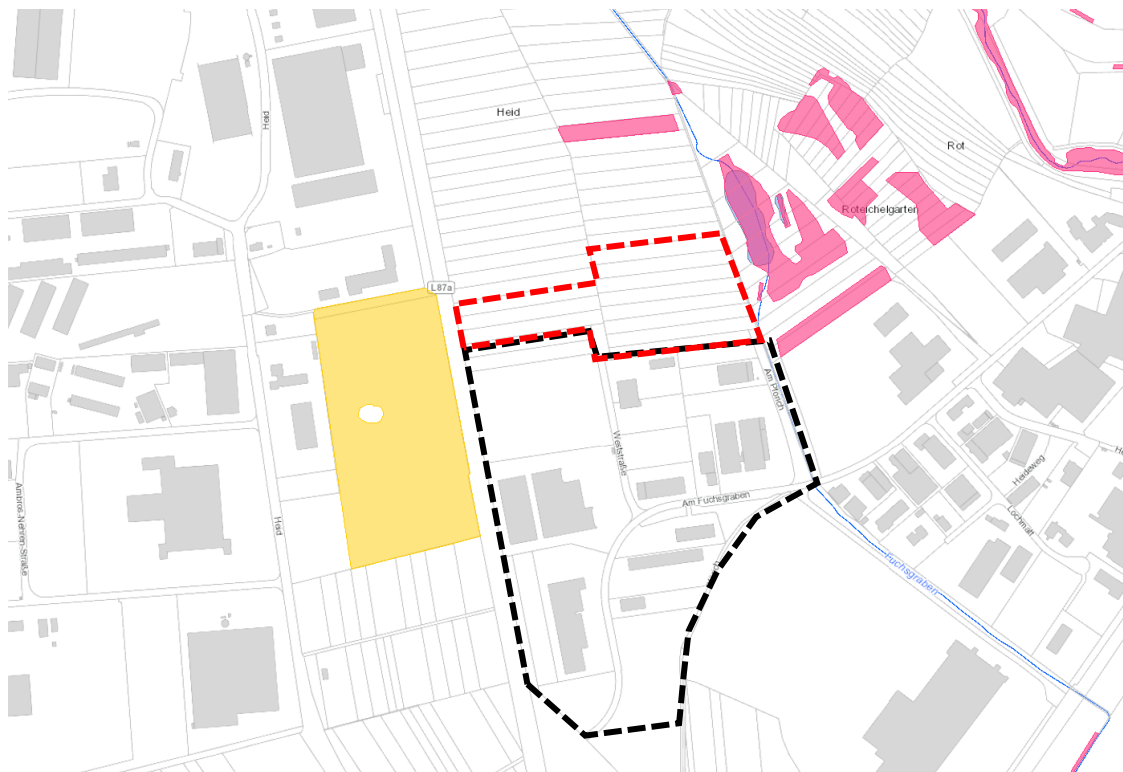


Abb. 3: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); besonders geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen - Internetabfrage vom 26.01.2023

Unmittelbar östlich des Weges „Am Pförich“ liegt ein Biotopbereich um ein Regenrückhaltebecken. Westlich der L 87a befindet sich eine magere Flachland-Mähwiese. Im Plangebiet selbst sind jedoch weder FFH-Mähwiesen noch besonders geschützte Biotope im vorhanden.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3.5 Artenschutz

Im B-Plangebiet finden sich voraussichtlich vorrangig Biotoptypen mit sehr geringer bis allenfalls mittlerer Bedeutung. Eine Eignung als Habitat für Tierarten ist nicht ausgeschlossen, wobei überwiegend weit verbreitete Arten zu erwarten sind. Die detaillierte Erfassung und Auswertung des Bestandes erfolgt im weiteren Verfahren.

2.3.6 Hochwasserschutz

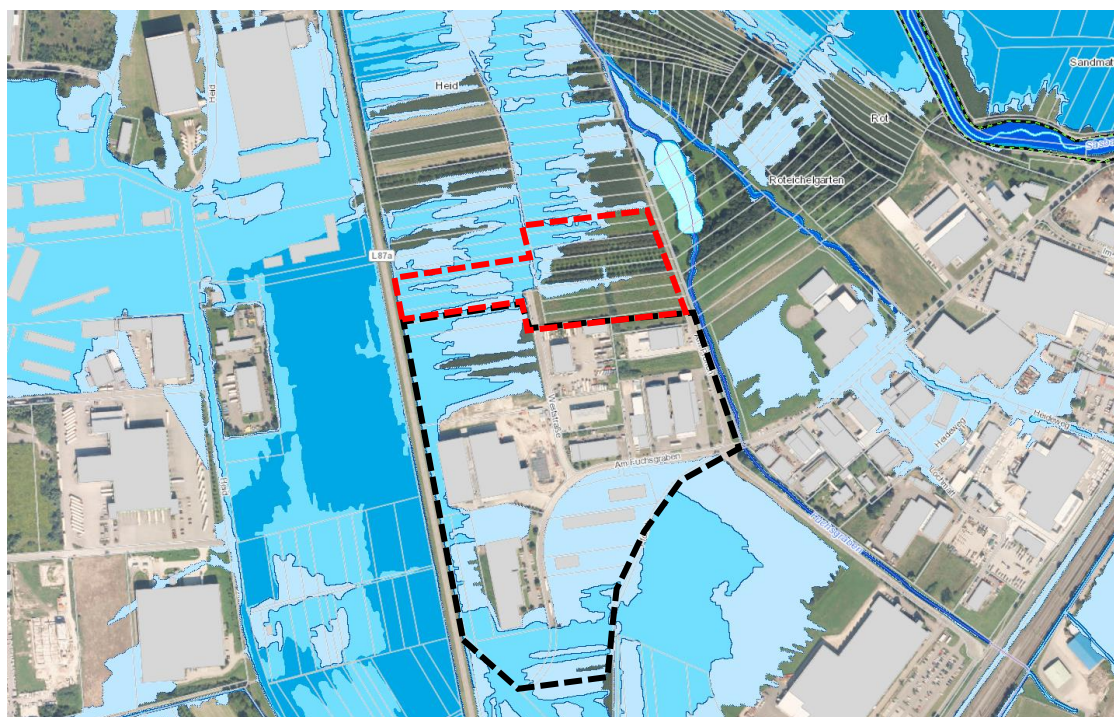


Abbildung 1: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen und -tiefen) des digitalen Umwelt-daten und Kartendienstes (UDO) der LUBW, Internetabfrage: 26.01.2023

Die aktuell im Internet zur Verfügung gestellte Hochwassergefahrenkarte (HWGK) zeigt auf, dass Teilflächen des bestehenden Geltungsbereiches aber auch des Erweiterungsgebietes im Bereich der Hochwasserereignisse HQ₁₀₀ bzw. des HQ_{extrem} liegen. Für die Ausweisung von Baugebieten sind die Vorgaben des § 78 Absatz 1 – 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Die Gemeinde Sasbach hat zur Überprüfung dieser Flächen das Büro Hydrotec beauftragt, die im Rahmen ihrer Begutachtung festgestellt haben, dass im Untersuchungsgebiet u.a. der Entwässerungsgraben der L 87a, der westlich entlang des Industriegebietes Sasbach-West II verläuft, im HWGK-Modell mit den damals zur Verfügung stehenden Grundlagendaten unzureichend erfasst und berücksichtigt wurde. In einem ersten Schritt wurde somit der Istzustand aktualisiert und die Differenzen zur HWGK aufgezeigt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob das im bestehenden Geltungsbereich verbleibende Retentionsvolumen auf den Flurstücken 2108, 2109 und 2110 ausgeglichen werden kann.

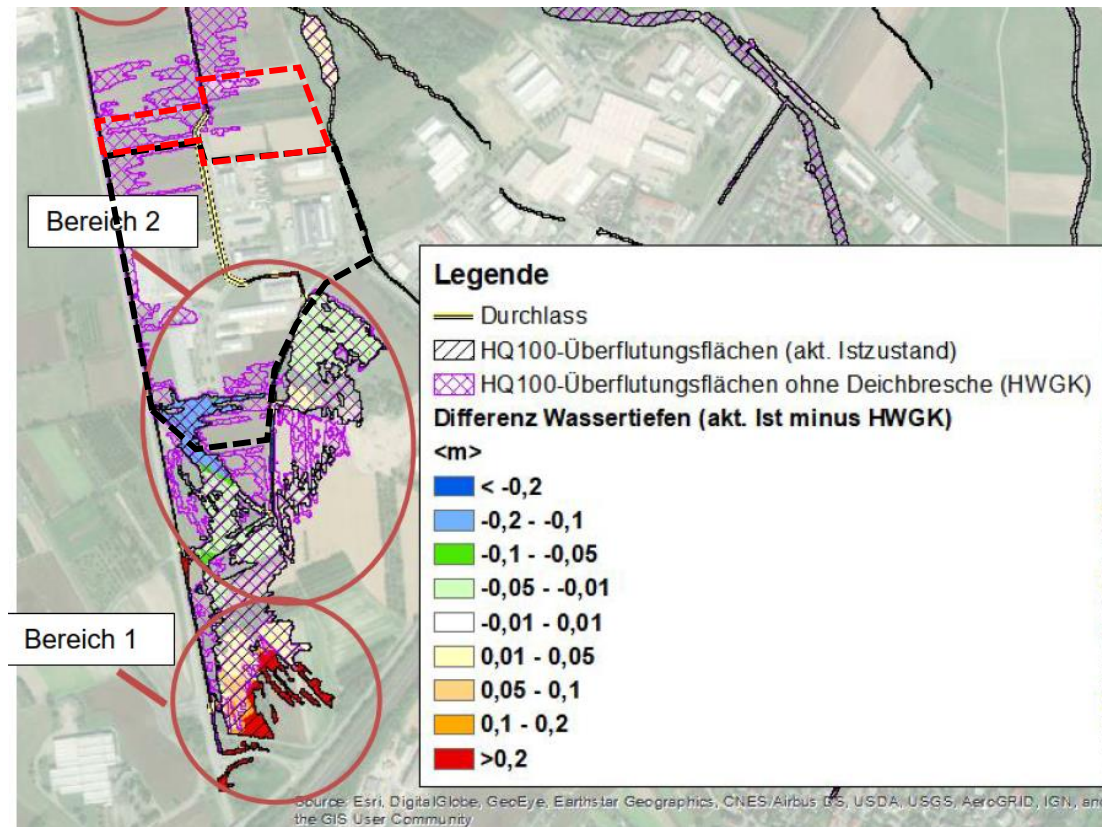


Abbildung 2: Auszug aus der Hydraulischen Untersuchung „Industriegebiet Sasbach-West II“, Abbildung 5-1: Wasser-
spiegeldifferenzen zwischen akt. Istzustand und HWGK (akt. Istzustand minus HWGK); die schwarz schraffierten Flächen
zeigen die Rohflächen der HQ100-Überflutungsflächen für den akt. Istzustand; Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Was-
ser und Umwelt mbH, Aachen, Stand Dezember 2022

Nach der detaillierten geometrischen Abbildung der Gräben im 2D-Modell und der Berücksichtigung der Durchlässe kommt Hydrotec in den Berechnungen für den aktuellen Istzustand zu dem Ergebnis, dass im Bereich des „Industriegebiets Sasbach-West II“ geringere Überflutungsflächen auftreten und die Einstautiefen der verbleibenden Überflutungsflächen sinken. Für den neuen Erweiterungsbe-
reich liegen die Flächen sogar vollständig außerhalb des HQ₁₀₀.

Der Ausgleich des im bisher bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleibenden Retentionsvolumens kann nach diesen Berechnungen voll-
ständig auf den Grundstücken 2108, 2109 und 2110 erbracht werden, weshalb diese Flächen als Retentionsflächen im Bebauungsplanverfahren festgesetzt
werden. Es geht hierbei nur um die Sicherung der Fläche. Der Einzelnachweis
muss jedoch in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

HQ_{extrem}

Eine Bebauung oberhalb dieser Höhenlage ermöglicht eine hochwassersichere
Bebauung. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Zuge der weiteren Pla-
nung festgelegt – vorzugsweise deutlich über dem bestehenden Gelände und
somit überflutungssicheren Bereich.

Sollten dennoch Bauten oder Bauteile unterhalb der maßgeblichen Wasserspie-
gellage errichtet werden sind die Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen für HQ_{extrem}-

Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu beachten. Hierdurch wird sichergestellt, dass:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden; und
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

2.3.7 Grundwasser

Im weiteren Verfahren werden die maßgeblichen Grundwasserstände ermittelt und in die Begründung aufgenommen.

2.3.8 Gewässer

Am östlichen Gebietsrand verläuft, parallel zur Straße „Am Pförich“ der Scheidgraben / Fuchsgraben, ein Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltung des Landes (WG § 32, Anlage 3). Bei einem Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind Gewässerrandstreifen nach § 78 WHG i.V.M. § 29 WG ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante zu bemessen. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Innenbereich 5 m.

Der Gewässerrandstreifen liegt aber nur zu einem ganz geringen Anteil im Geltungsbereich der aktuellen Änderung und Ergänzung und hier im Bereich der bestehenden Straße. Es sind keine weiteren Maßnahmen zu beachten.

2.3.9 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wurde bisher über zwei Stichstraßen (Weststraße und „Am Pförich“) an die Straße „Am Fuchsgraben und von dort aus nach Norden an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Insbesondere der Straßenanschluss an die Bundesstraße 3 führte auf Grund von Überlastung in der Vergangenheit immer wieder zu Problemen, weshalb bereits im vorhergehenden Änderungsverfahren seitens der zuständigen Behörden darauf hingewiesen wurde, dass eine erneute Erweiterung des Plangebietes nur mit einem zusätzlich leistungsfähigen Straßenanschluss an die Landesstraße 87a denkbar wäre. Aktuell laufen jedoch Planungen für die Herstellung eines Lückenschlusses zwischen der Infrastrukturstraße und der Sasbacher Straße / Hauptstraße Sasbach, die sogenannte

Nordtangente. Im Zuge dieser Planungen ist auch der Anschluss des „Industriegebietes Sasbach-West II“ an die Landesstraße 87a mittels eines 5-armigen Kreisverkehrs vorgesehen. Die entsprechenden Planungsverfahren laufen bereits. Zur Planung und Umsetzung dieser Straßentrasse haben der Landkreis Ortenau, die Stadt Achern sowie die Gemeinde Sasbach eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung getroffen, die das Regierungspräsidium Freiburg mit Datum vom 26.08.2022 auch genehmigt hat. Von einer Umsetzung kann somit auch ausgegangen werden.

Über diesen neuen Anschluss kann das Gewerbegebiet zukünftig an das übergeordnete Netz angeschlossen werden. Gebietsintern wird die Weststraße zukünftig eine Stichstraße bleiben, eine Wendeanlage am Ende wird hergestellt. Die Straße „Am Pforich“ wird als Zufahrt für die weitere Erschließung beibehalten und weiter ausgebaut. Für eine mögliche weitere Gebietsentwicklung nach Norden wird in der Fortsetzung der Straße „Am Pforich“ eine Vorhaltefläche freigehalten.

2.3.10 Ver- und Entsorgung

Im bestehenden Industriegebiet sind bereits alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, an die die Erweiterung angeschlossen werden kann.

2.3.11 Bodenverhältnisse / Altlasten

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

2.3.12 Militärische Altlasten / Kampfmittel

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

2.3.13 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen weder archäologischen Fund- oder Verdachtsstellen bekannt noch befinden sich Bau- oder Kulturdenkmale in Plangebiet.

Da im Planungsgebiet aber bisher unbekannt 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) 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.

2.3.14 Topografie

Das Plangebiet neigt sich nur ganz sanft von Südost bei ca. 136,20 müNN nach Nordwest bei ca. 135,50 müNN. Mittig über das Plangebiet führt in Nord-Süd-Ausrichtung ein bestehender Feldweg mit einem begleitenden Entwässerungsgraben.

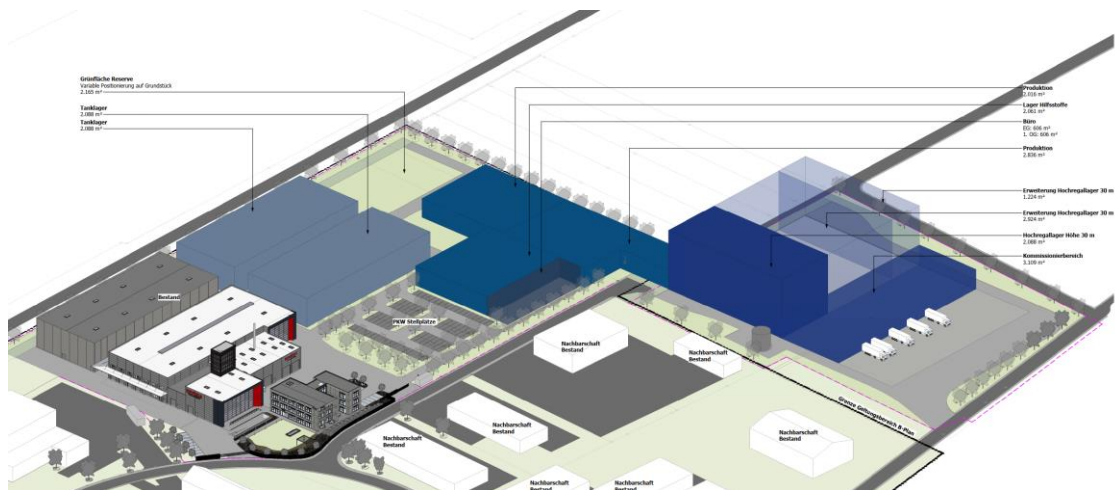
2.3.15 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende bzw. geplante Straßennetz. Die Straßen werden für den Begegnungsverkehr Sattelzug / Sattelzug dimensioniert und sind somit auch für zur Abfallentsorgung ausreichend.

3 Planungskonzept

3.1 Planungsalternativen (Standort, Konzept) / Städtebauliches Leitbild

Der Betrieb befindet sich bereits am Standort und hat diesen in den vergangenen Jahren als Basis für eine Betriebszusammenführung vorbereitet und teilweise bereits entwickelt. Der Masterplan berücksichtigt die noch vorhandenen Flächenpotentiale im bestehenden Gebiet. Darüber hinaus wurde die Anlage so geplant, dass sie sich möglichst weitgehend an die Bestandsbebauung anschließt. Zur Schonung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen wurde eine hohe Verdichtung der Fläche angestrebt. Aus den genannten Gründen sind keine Planungsalternativen möglich.



Die Gebäude sind auf die Warenströme im Unternehmen optimiert und entlang einer „Produktionsstraße“ angeordnet.

Das Unternehmen legt großen Wert auf Nachhaltigkeit, was sich auch in der Architektur spiegeln wird. Ein modernes Erscheinungsbild geht hier einher mit einer ressourcenschonenden und naturnahen Planung und Ausgestaltung der Gebäude und Außenanlagen.

4 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

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

Im Sinne der Gleichbehandlung angrenzender Flächen werden die zulässigen beziehungsweise nicht zulässigen Nutzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan auch für das neue Plangebiet übernommen.

Auf die Einhaltung des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrheinwestfalen vom 6.6.2007 wird hingewiesen. Die Abstandsliste soll ausreichende Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art und Baugebieten nach § 2 – 11 BauNVO gewährleisten.

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

Grundflächenzahl / Baumassenzahl / Höhe baulicher Anlagen

Auch bezüglich Grundflächen- und Baumassenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen wird das neue Plangebiet den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes angeglichen.

Die Baumassenzahl wird, entsprechend dem bisher bestehenden Festsetzungen weiterhin bei 6,0 festgesetzt. Dies wurde für die aktuelle und zukünftige Planung geprüft und ist ausreichend bemessen.

Auch die Höhenfestsetzungen werden entsprechend dem Bestand mit maximal 22,00 m festgesetzt. Lediglich für das geplante Hochregallager wird eine abweichende Höhenfestsetzung gemacht. Hier soll zukünftig eine Gebäudehöhe von maximal 30,0 m zulässig sein. Mit dieser Festsetzung wird einer unverhältnismäßigen Flächenversiegelung entgegengewirkt, die erforderlich wäre, um das notwendige Lagervolumen bei geringerer Lagerhöhe unterzubringen.

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

Als Bauweise wird die „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese unterscheidet sich dahingehend von der „offenen Bauweise“, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Ausweisung eines großzügigen Baufensters festgesetzt. So kann man flexibel auf die zukünftigen Grundstückseigentümer und ihre Wünsche bezüglich Grundstücksgröße und Bebauung reagieren, d. h., die Aufteilung der gewerblichen Bauflächen in einzelne

Grundstücke kann individuell entsprechend der jeweiligen Betriebe und ihres Bedarfes erfolgen.

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

Aufgrund der großzügigen Auslegung der Baufenster wurde für die Nebenanlagen und Garagen festgelegt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber nur im Bereich zwischen Baugrenze und Straße.

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

Bei allen Grundstückszu- und -ausfahrten sind zur Vermeidung von Gefahrenstellen Sichtdreiecke von einer sichtbehindernden Bebauung freizuhalten. Da die Standorte aber je nach Grundstücksteilung variieren können, können die Sichtdreiecke nicht im zeichnerischen Teil dargestellt sondern nur über die textlichen Festsetzungen geregelt werden.

4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die vorgesehenen Fahrbahnbreiten entsprechen mit einer Breite von 7,00 m dem Begegnungsverkehr LKW/LKW nach dem derzeit gültigen Regelwerk „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Darüber hinaus ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50m sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Schrammbord mit einer Breite von 0,50 m vorgesehen.

4.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aktuell wird ein Entwässerungskonzept für die Erweiterungsflächen erarbeitet. Das Entwässerungskonzept wird i Zuge des weiteren Verfahren in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.9 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

4.9.1 HQ_{extrem}

Im Bebauungsplan sind HQ_{extrem}-Überflutungsflächen nachrichtlich als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG" gekennzeichnet.

In diesen Gebieten sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten um sicherzustellen, dass:

- Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

4.9.2 HQ₁₀₀

Innerhalb des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes befinden sich Flächen, die nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten durch Überflutungen bei HQ₁₀₀-Ereignissen betroffen sind. Eine Bebauung dieser Flächen ist aktuell nicht möglich. Die Gemeinde Sasbach hat aber eine detaillierte Überprüfung und Aktualisierung der Gefahrenkarte beim Büro Hydrotec in Auftrag gegeben. Das nach Aktualisierung der Überflutungsflächen verbleibende Retentionsvolumen soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen und somit die Bauflächen wieder nutzbar gemacht werden. Die Flächen zum Ausgleich dieses Retentionsvolumens sind im zeichnerischen Teil als Flächen für die Wasserwirtschaft markiert. Die entsprechenden Berechnungen werden im Zuge des weiteren Verfahrens beigelegt.

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

Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze, sofern wasserrechtlich zulässig, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

4.10.1 Vermeidungs- / Minderungs- / Ausgleichmaßnahmen

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein „Scoping-Papier“ erstellt, um die Festlegung und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die daraus resultierenden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Im Plangebiet ist derzeit ein landwirtschaftlicher Weg mit begleitendem Entwässerungsgraben vorhanden. Der Weg kann im Bereich des Geltungsbereiches zukünftig entfallen, in den Graben werden aktuell aber Oberflächenwässer aus dem

bestehenden Baugebiet eingeleitet. Diese Zuleitung muss erhalten bleiben und wird über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Sasbach gesichert. Die Leitung darf aber überbaut werden, sofern gesichert ist, dass der Zugang zur Leitung grundsätzlich erhalten bleibt.

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

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes wurden die Vorgaben für die Grundstücksbepflanzung übernommen.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbewertung wird im Zuge des weiteren Verfahrens im Rahmen des Umweltberichtes erstellt, die entsprechenden Maßnahmen werden soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

5 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)

5.1 Dächer

Die Dachformen sollen freibleibend sein. Die Dachneigung ist bei Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe frei wählbar.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind grundsätzlich zu begrünen.

5.2 Fassadenbegrünung

Zur Minimierung der Aufheizung flächiger Gebäudestrukturen wird eine Fassadenbegrünung analog den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt.

5.3 Einfriedungen

Sollen Einfriedungen erstellt werden, so sind diese kleintierfreundlich zu gestalten. Auf die Vermeidung von Barrierewirkungen ist zu achten.

Darüber hinaus ist zur Straße ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

5.4 Aufstellungsverfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am xx.xx.2023 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sasbach beschlossen und am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom xx.xx.2023 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2023 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Sasbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 ausgelegt.

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

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2023 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzungen beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

5.5 Rechtscharakter

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

Sasbach, den

Gregor Bühler
Bürgermeister

Achern, den


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

6 Anhang

1. Abschätzung des Untersuchungsrahmens (Scoping) zum B-Plan „Industriegebiet Sasbach West II“ (Landschaftsökologie + Planung Gaede und Gilcher Partnerschaft, Freiburg – Stand: Januar 2023)