

# **52. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Nördlicher Kaiserstuhl**

für die

**Gemeinde Sasbach a.K.**

(Sondergebiet Wohnmobilstellplätze)



## **Begründung**

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPANUNG

MAI 2019

## **1 Allgemeines Vorgehen**

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 52 Änderungen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die in der Mehrzahl auch zu einem rechtskräftigen Abschluss geführt wurden. Im Bereich der Gemeinde Sasbach a.K. wurde seit der Rechtskraft des FNP nur zwei gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung eines vorhandenen gewerblichen Betriebes ausgewiesen.

## **2 Verfahren**

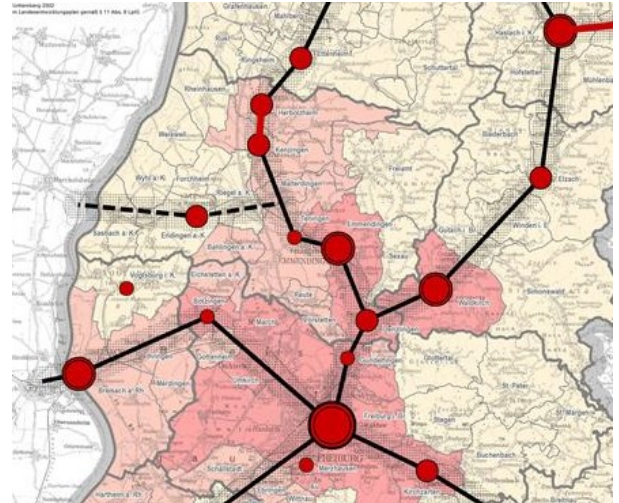
Mit dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde und dem Landratsamt Emmendingen als Genehmigungsbehörde wurde abgestimmt, dass im Vorgriff auf die bereits eingeleitete Fortschreibung des FNP für dringende Fälle eine punktuelle FNP-Änderung durchgeführt werden kann. Daher hat der Gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes mit Beschluss vom 06.12.2018 die Aufstellung der 52 Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### 3 Übergeordnete Planung

#### Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO 2017) liegt die Gemeinde Sasbach a.K. ohne zentralörtliche Funktion auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen – Emdingen a.K. – Rheinübergang Sasbach.

Hinsichtlich der Funktionen Wohnen und Gewerbe ist die Gemeinde als Eigenentwickler eingestuft.

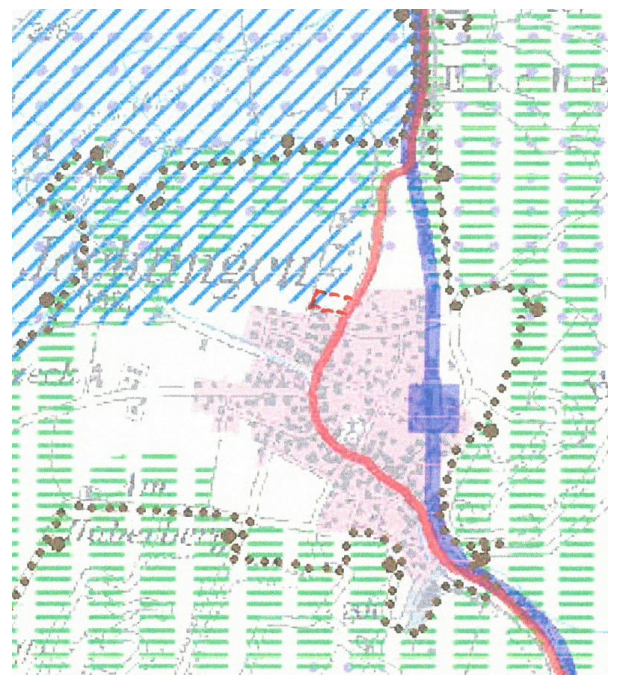


(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

Für einen (westlichen) Teilbereich der 52. Änd. ist im rechtswirksamen Regionalplan ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz eingetragen. Dieser ist identisch mit dem Auswirkungsbereich des Integrierten Rheinprogrammes.

Von Seiten des Regionalverbandes bestehen diesbezüglich keine Bedenken, sofern eine Abstimmung mit der Höheren und Unteren Wasserbehörde erfolgt

Weitere regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Restriktionen bekannt.



Regionalplan (Stand: Sept. 2017)

## 4 Planungshinweise

### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Jechtingen und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (siehe nebenstehenden Planausschnitt). Südlich schließt sich eine gemischte Baufläche, östlich jenseits der Straße eine Wohnbaufläche an.

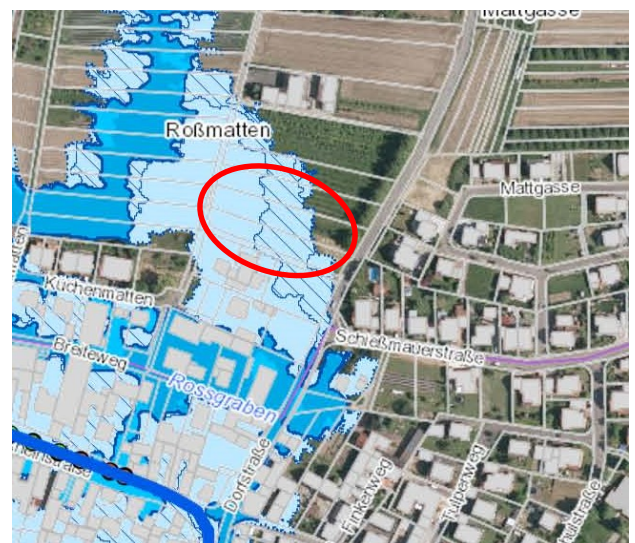


### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Integrierten Rheinprogrammes.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (siehe nebenstehenden Planausschnitt) liegt das Plangebiet im (gesicherten) Bereich HQextrem. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Bebauung die im Weiteren u beachten sind.

Darüber hinaus ergeben sich auch aufgrund der geringen Größe keine weitergehenden Forderungen der Unteren Wasserrechtsbehörde.



### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

## 5 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 5/2019)

### 5.1 Beschäftigtenentwicklung

#### Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2008 - 2018

	Beschäft. 2008	Beschäft. 2018	Diff. in %
Sasbach	383	537	+ 40,2
EM	41.979	52.580	+ 25,2

### 5.2 Tourismusentwicklung

#### Vergleich Beschäftigte am Arbeitsort 2008 - 2018

	Übernacht. 2007	Übernacht. 2017	Diff. in %
Sasbach	7.150	12.881	+ 80,2
EM	503.109	651.820	+ 30,0



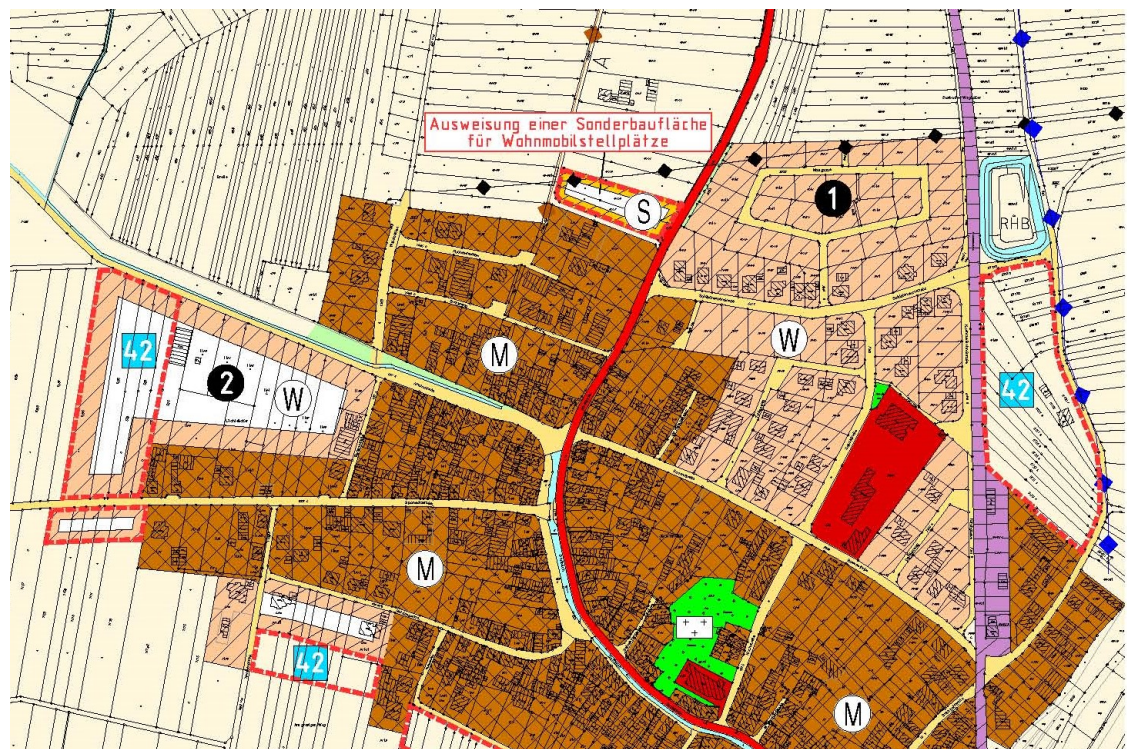
## 6 Flächenausweisung

Neuausweisung einer Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ im Norden der Ortslage mit

S = ca. 0,3 ha

Neben den Wohnmobilstellplätzen sind auch in untergeordnetem Umfang zulässig :

- Ferienwohnungen
- Sanitär- und Küchenbereich
- Kiosk mit Kleinwarenbedarf für Camper und Radler
- Rezeption und Büro
- Wohnung für BetriebsleiterIn
- Betriebsmittelgebäude
- Zweiradunterstand



52. Änderung des Flächennutzungsplanes - unmaßstäblich

## 6.1 Begründung zur Flächenausweisung

### **Tourismuskonzept**

Die Gemeinde Sasbach a.K. möchte ihre bislang positive touristische Entwicklung (+ 80 % im Vergleichszeitraum 2007 auf 2017, im Landkreis + 30 %) auf eine breite Basis stellen und hat daher zusammen mit der Bürgerschaft und unter Beteiligung des Landratsamtes durch die Gruppe Drei, Villingen-Schwenningen ein Tourismuskonzept (Stand März 2018) erstellt.

Dabei wurden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- *Attraktivitätssteigerung und Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus*
- *Etablierung als wettbewerbsfähige Destination mit klarem Profil*
- *Professionalisierung des Tourismus auf allen Ebenen*

Folgende Aufgabenstellungen wurden untersucht:

- *Erstellung eines nachhaltigen Tourismuskonzeptes auf Basis bestehender Gutachten und einer touristischen Analyse der Gegebenheiten vor Ort*
- *Analyse, Bündelung und strategisch zielgruppenorientierte Weiterentwicklung vorhandener Angebote sowie die Erschließung neuer attraktiver touristischer Themenfelder zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus*
- *Entwicklung von Projektvorschlägen und Maßnahmen*

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis: „Neben zahlreichen Privatgastgebern wie Ferienwohnungen und Pensionen sowie einzelnen Gasthöfen fehlen sowohl Möglichkeiten im höheren Hotelsegment als auch im einfachen Kurzreisesektor. Insbesondere Wohnmobilisten müssen aktuell auf Nachbarorte ausweichen oder übernachten verbotenerweise im Gewerbegebiet oder auf nicht offiziell ausgewiesenen Plätzen.“

Bezüglich des Plangebietes der 52. FNP-Änderung stellt das Tourismuskonzept dar:

*Beschreibung: Inbetriebnahme eines Wohnmobilstellplatzes mit einer Kapazität von 30 Stellplätzen, Bau von Verwaltungs- und Sanitärgebäuden*

*Weitere bauliche Maßnahmen: Bau eines Kiosk, Rezeption-/Bürogebäude, Sozialräume, Sanitär-/Spülbereich inkl. Behindertengerechter Ausstattung, geschlossener/überdachter Fahrrad- und Motorradstellplatz, Anbringung einer eBike-Ladestation als Teil des zukünftigen Mobilitätsnetzwerkes in Sasbach*

*Zielsetzung: Erweiterung des Unterkunftsspektrums in Sasbach, Steigerung der Übernachtungen in Sasbach und Sicherstellung der Bettenkapazitäten, Etablierung als natürlicher Campingbetrieb mit angeschlossener regionaler Gastronomie*

*Externe Zielgruppen: Wohnmobilisten, Genuss-/Weinliebhaber, Aktivurlauber, Naturliebhaber, Gruppenreisende, Familien*

### Beschreibung der Maßnahme

Mit dem Wohnmobilstellplatz soll das touristische Angebot der Gemeinde Sasbach a.K. im allgemeinen (siehe Ausführungen zum Tourismuskonzept), insbesondere aber des Betriebes entsprechend dem Bedarf erweitert und gestärkt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist die Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen und einfachen Unterkünften bereits heute sehr hoch und soll nun durch die Bauleitplanung (Änd. FNP und Aufstellung B-Plan) städtebaulich geordnet werden.

Neben den derzeit geplanten ca. 19 Wohnmobilstellplätzen sollen auch Übernachtungsmöglichkeiten in Ferienwohnungen (insbesondere für Fahrradtouristen) sowie weitere Räumlichkeiten für einen Kiosk (mit Kleinwarenanangebot für Camper und Radler), Rezeption und Büro sowie einer Wohnung für den BetriebsleiterIn geschaffen werden.

Mit der Erweiterung soll die positive Atmosphäre um die vorhandene Gutschänke entsprechend der Nachfrage gestärkt und mit dem neuen Angebot auf die sich ändernden Bedürfnisse des Tourismus am Kaiserstuhl eingegangen werden.



Luftbild (Stand 5/2019) Quelle: Google Earth



## 6.2 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büros Lill, Freiburg kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

*Im Bereich der Vorhabensfläche ist neben der Anlage von Wohnmobilstellplätzen kleinflächig ebenso die Errichtung schlichter Sommerunterkünfte sowie von zwei (Betriebs-)Gebäuden und einer Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Genannte Bauelemente sollen durch mehrere Grünzonen voneinander abgegrenzt bzw. strukturiert werden.*

*Die Vorhabensfläche besteht ausschließlich aus Biotoptypen von maximal mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, wie artenarme und/oder ruderalisierende Fettwiesen, eine Obstplantagen-Reihe, Ablagerungsflächen, Ruderalvegetation, wenige Einzelbäume (Walnuss-Gehölze) sowie Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen (Schotterflächen, Garage, Bauwagen etc.). Der Eingriff in genannte Biotoptypen ist voraussichtlich mit einer relativ geringen Schwere und Komplexität verbunden. Im Zuge der Neuversiegelung, Schotterung sowie Verdichtung von Böden ist darüber hinaus mit einem z.T. vollständigen Verlust der entsprechenden Bodenfunktionen auszugehen. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls.*

*Die Eingriffe in Biotoptypen und Boden sind durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren sowie die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auszugleichen.*

*Im Zuge der Überplanung der Flächen sind darüber hinaus Beeinträchtigungen europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen, wobei im Zuge des B-Planverfahrens spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen insbesondere zu den Tierarten(-gruppen) Vögel und Reptilien erforderlich werden. Auf Grundlage der hierdurch gewonnenen Erkenntnisse sind zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.*

*Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszugehen.*

*Im Zuge der Aufstellung des B-Planes zu entsprechendem Vorhaben ist ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu fertigen.*

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 17.12.2018 wird verwiesen.