

54. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**Gemeindeverwaltungsverband
Nördlicher Kaiserstuhl**

**für die
Gemeinde Sasbach a.K.**



Begründung

PLANUNGSBÜRO FISCHER

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

JUNI 2020

1 Allgemeines Vorgehen

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Nördlicher Kaiserstuhl wurde im August 2003 genehmigt. Seither wurde für 53 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 Baufläche zur Erweiterung eines vorhandenen gewerblichen Betriebes bzw. zur Deckung des dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der 46. Änd. ausgewiesen.

Nach Rechtskraft der 46. Änd. für eine ca. 2,0 ha große gewerbliche Baufläche hat die Gemeinde erfolglos versucht die Flächen zu erwerben. Da dies im westlichen Teil der Fläche nicht möglich war, soll nun durch eine Umlegung der Flächen im Rahmen der 54. Änd. der Druck aus dieser gewerblichen Entwicklung genommen werden und stattdessen im nordöstlichen Teil eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Flächenabgrenzung ergab sich aus dem Bedürfnis im Weiteren vermarktbare Grundstücke anbieten zu können.

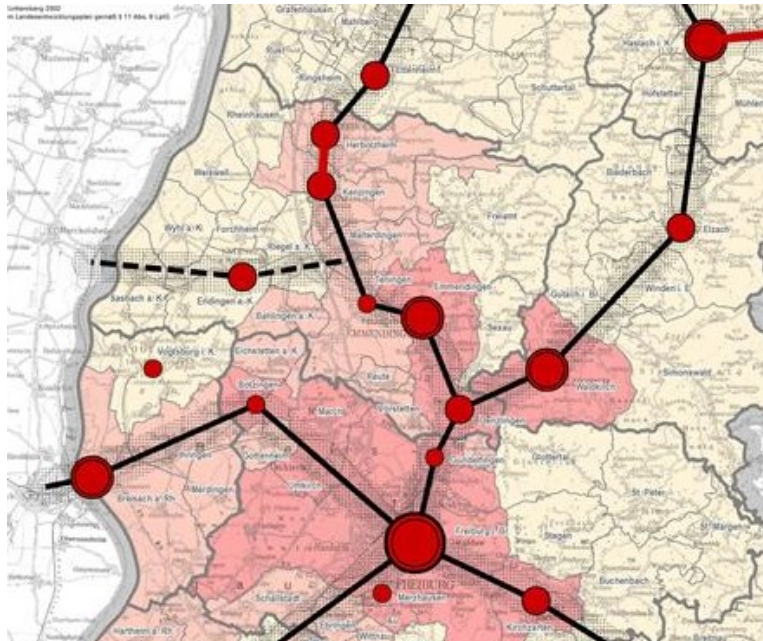
2 Verfahren

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 08.04.2019 das Verfahren zur 54. Änderung des FNP beschlossen. Am 22.06.2020 wurde die Offenlage beschlossen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO 1995) ist die Gemeinde Sasbach a.K. als Eigenentwickler eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Emmendingen – Endingen a.K. – Rheinübergang Sasbach.



(Auszug Strukturkarte, RVSO 2017)

Hinsichtlich der Funktion Gewerbe als auch der Funktion Wohnen ist die Gemeinde Sasbach a.K. im rechtswirksamen Regionalplan (Stand Sept. 2017) als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt.

Für den Bereich der 54. Änd. sind keine regionalplanerischen und naturschutzfachlichen Restriktionen bekannt. Der Bereich westlich und nördlich der Flächen ist im Entwurf der seit Sept. 2017 rechtswirksamen Fortschreibung des Regionalplanes als Grünzug dargestellt (siehe nebenstehend)



Regionalplan (Stand: 7/2017)

4 Planungshinweise

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der des Kulturdenkmales Listennr. 29 (Prüffall) einer möglichen provincialrömischen oder frühmittelalterlichen Siedlung. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Integrierten Rheinprogrammes. Es liegt außerhalb des Bereiches des geplanten Rückhalteraaumes Wyhl/Weisweil.

5 Statistik

(Grundlage Stat. Landesamt 6/2020)

Während sich die Einwohnerzahl von Sasbach von 2009 auf 2019 mit -0,3 % auf 3.397 EW leicht negativ entwickelt hat ist sie im Landkreis (+5,5 %) positiv. Ebenso geht die Prognose bis 2035 für Sasbach von einer negativen Entwicklung (-3,3 % ohne Einbeziehung des Wanderungsgewinnes) bzw. einer positiven Entwicklung (+2,1 % mit Einbeziehung des Wanderungsgewinnes) aus, wobei letztere sogar über dem Prognoseanstieg des Landkreises (+0,8 %) liegt.

Auch ist die Zahl der Beschäftigten in Sasbach von 2009 auf 2019 mit +37,2 % auf 550 Beschäftigte stärker angestiegen wie im Landkreis (+28,9 %). Dass auch die Zahl der Einpendler von 2009 auf 2019 um +42 % angestiegen ist, spricht zusammengekommen mit dem Beschäftigtenanstieg für die Attraktivität des Arbeitsplatzstandortes Sasbach a.K.

6 Flächenausweisung

6.1 Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche u.a. Flächen im Norden der Ortslage mit

G = ca. - 0,60 ha

G = ca. + 0,90 ha

Grün = ca. + 0,10 ha

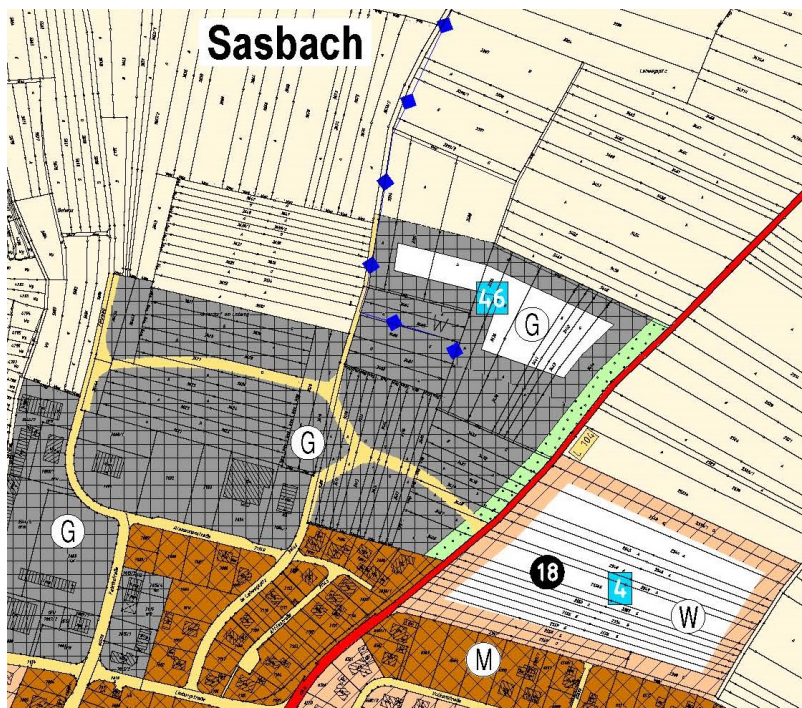
Verkehr = ca. + 0,02 ha



Luftbild mit Erweiterungsbereich (Stand 4/2019)

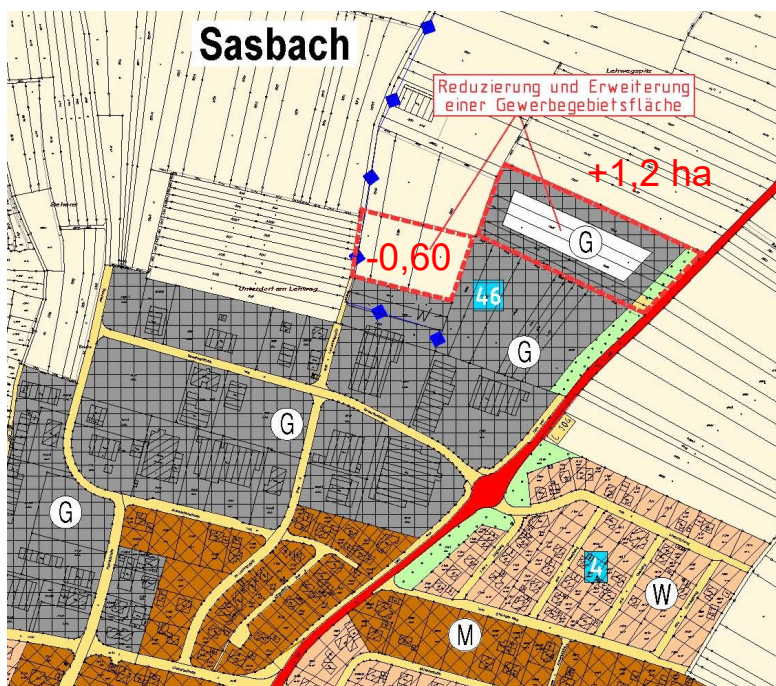
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Nördlicher Kaiserstuhl ist der Bereich der 54. Änd. als gewerbliche (im westlichen Teil) bzw. als landwirtschaftliche Fläche (im nördlichen Teil) dargestellt (siehe unten).

Die Planausschnitte sind unmaßstäblich, auf die beigelegten Deckblätter wird verwiesen.



Ausschnitt rechts-
wirksamer FNP
(einschl. 46. Änd.)

In seiner Verbandsversammlung hat der GVV am 08.04.2019 die 54. Änd. des FNP und am 22.06.2020 die Offenlage beschlossen (siehe unten).



Ausschnitt FNP
(mit Darstellung
46. Änd.)

6.2 Begründung zur Flächenausweisung

Von 2009 auf 2019 stieg die Beschäftigtenzahl in Sasbach mit +37,2 % stärker als im Landkreis (+28,9 %). Nach dieser bislang überaus positiven gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Sasbach, für die auch der Anstieg der Pendler um +52,0 % spricht, stehen der Gemeinde derzeit keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung. Das letzte Grundstück im Gewerbegebiet „Lehweg“ wurde vor 4 Jahren verkauft und wird demnächst bebaut. Darüber hinaus sind im Innerort keine Potentialflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorhanden.

Mit der Ausweisung der ca. 1,2 ha großen gewerblichen Baufläche im Anschluss an das Gewerbegebiet „Lehweg“ soll dem konkreten Ansiedlungsbedarf von Betrieben Rechnung getragen werden. Die im Rahmen der frühzeitigen Anhörung vorgesehene Erweiterung eines Einzelhandelbetriebs ist nun nicht mehr aktuell vorgesehen.

Der Gemeinde liegt eine Liste mit insgesamt 9 (fast ausschließlich ortsansässigen) Betrieben vor, die für die unmittelbare Zukunft einen Bedarf von insgesamt ca. 2 - 3 ha angemeldet haben. In einzelnen sind dies:

- Betriebsverlagerung aus angemieteten Räumen im Kernort, die zu beengt geworden sind (15-20 ar)
- Betriebsverlagerung eines Baugeschäftes im Kernort, das z.T. in einem Wohngebiet liegt (15 ar)
- Betriebsverlagerung eines Baugeschäftes aus einem Ortsteil, aus angemieteten, beengten Verhältnissen (15 ar)
- Betriebsgründung insbesondere für den Fuhrpark eines Geschäftes, dessen Fahrzeuge bislang im öffentlichen Verkehrsraum stehen (20 ar)
- Betriebsverlagerung eines Handwerksbetriebes im Kernort aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten (15 ar)
- Betriebserweiterung einer Firma im Gewerbegebiet aufgrund guter Geschäftsentwicklung (40 ar)
- Betriebsverlagerung aus angemieteten und inzwischen beengten Verhältnissen im Gewerbegebiet (30 ar)
- Betriebsgründung im Bereich Krankengymnastik in seinem ehemaligen Heimatort selbständig machen möchte (15-20 ar)

Alle Firmen (mit Ausnahme der letzteren) sind derzeit in der Gesamtgemeinde Sasbach a.K. ansässig und wollen ihr Vorhaben aufgrund der Dringlichkeit in allernächster Zeit umsetzen. Bezieht man nun die angefragten Gesamtfläche von ca. 2 - 3 ha auf die zu erwartende Nettobaufläche des Gewerbegebietes, so ist ein größerer Bedarf vorhanden als gewerbliche Baufläche durch die FNP-Änderung zur Verfügung gestellt werden kann.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes kann sowohl der vorhandene Standort am Ort als auch die vorhandenen Arbeitsplätze in Sasbach für die Zukunft gesichert werden. Zugleich wird somit die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde gestärkt.

Die 54. Änd. des FNP stellt eine Erweiterung der vorhandenen bzw. nach Rechtskraft der entsprechenden B-Pläne nachrichtlich nachgetragenen gewerblichen Bauflächen dar und soll das Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Sasbach verbessern. Der weitere Bedarf der Gemeinde soll im Rahmen der Fortschreibung des rechtswirksamen FNP behandelt werden, dessen Aufstellung beschlossen wurde.

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als gewerbliche (westlicher Teil) bzw. als landwirtschaftliche Flächen (nördlicher Teil) dargestellt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist direkt von der L 104 vorgesehen.

6.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Fachbüros für Umweltplanung und Naturschutz Peter Lill, Freiburg kommt zusammenfassend zu folgender Beurteilung:

Der GVV Nördlicher Kaiserstuhl plant die 54. Änderung des Flächennutzungsplans. Dabei soll an der nördlichen Ortsgrenze von Sasbach a.K. eine rd. 2,9 ha große Gewerbegebietsfläche neu ausgewiesen werden.

Die wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht von der Versiegelung von Flächen aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirken werden. Die Beanspruchung des Bodens ist dauerhaft, der Eingriff in Natur und Landschaft daher ebenfalls. Dem Schutzgut Wasser könnten Flächen zur Grundwasserneubildung entzogen werden. Das geplante Vorhaben führt zu einem Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, welche nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Eine erhebliche Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten sowie weiterer wertgebender Arten ist für den Bereich der ackerbaulich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Der Kirschbaum, welcher das einzige Gehölz im Plangebiet darstellt, könnte jedoch Vögeln oder Fledermäusen als Habitatbaum zum Brüten oder als Quartier dienen.

Für die weiteren Schutzgüter sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die Flächen sind insgesamt als Standort für das Vorhaben geeignet.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchzuführen.

Ein alternativer Standort, der geringere Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugen würde, konnte nicht ermittelt werden.

Auf die ausführliche Darstellung im beigefügten Umweltbericht vom 04.04.2019 wird verwiesen.