Stand: 27.08.2026 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Waldfeld III“

Begründung

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

ZINK INGENIEURE

Projekt | 2026108

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. RAHMENBEDINGUNGEN 3
   1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3
   1.2 Ziele und Zwecke der Planung 3
   1.3 Art des Verfahrens 3
   1.4 Planungsvorlauf 3
   1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich) 3
   1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation 5
   1.7 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte 8
2. PLANUNGSKONZEPT 14
   2.1 Städtebau (Leitbild) 14
   2.2 Sektorale Konzepte (baulich-räumlich, Nutzung, Verkehr, Grün) 14
   2.3 Planungsalternativen (Standort, Konzept) 15
3. STATISTIK UND VERFAHREN 16
   3.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte 16
   3.2 Aufstellungsverfahren 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2017 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets; Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein 5
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets 5
Abbildung 4: Bebauungsplan "Allmendstraße" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets 6
Abbildung 5: Bebauungsplan "Waldfeld II" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets 6
Abbildung 6: Bebauungsplan "Nordtangente" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets 7
Abbildung 7: Luftbild von Sasbach mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung 8
Abbildung 8: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung 9
Abbildung 9: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW; Abruf am 27.07.2026; eigene Darstellung 10
Abbildung 10: Übersicht der Überflutungsflächen, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW; Abruf am 27.07.2026; eigene Darstellung 11
Abbildung 11: Möglicher Straßenquerschnitt der Haupterschließungsstraßen 15

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt die bauliche Entwicklung des Wohngebietes „Waldfeld“. Im Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich noch etwa 9 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings sind für einen Großteil der zur Bahnlinie orientierten Flächen umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund ist vorgesehen, überwiegend die Flächen zu entwickeln, die ohne die Durchführung aktiver Schallschutzmaßnahmen umsetzbar sind.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ein weiteres Ziel ist, eine Anbindung der Bebauung im Wohngebiet „Waldfeld“ an die neue Nordtangente zu schaffen.

1.3 Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Planungsvorlauf

Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, beschäftigen sich die Verwaltung und der Gemeinderat bereits seit dem Jahr 2018 mit der Entwicklung des Baugebiets „Waldfeld III“. Für die Entwicklung des Gesamtgebiets wurden in der Vergangenheit verschiedene Planungs- und Beratungsschritte durchlaufen. Hierbei waren sowohl die Bevölkerung (Planungswerkstatt) als auch der Gemeinderat eingebunden. In der Folge wurde ein Konzept für die gesamte Entwicklung der Wohnbaufläche „Waldfeld III“ entwickelt. Allerdings ist eine Umsetzung der gesamten zur Verfügung stehenden Wohnbaufläche aufgrund der Größe nicht zielführend. Vielmehr soll am Ortsrand im nun anstehenden Schritt der Bereich entwickelt werden, der nur einen geringeren Lärmschutz benötigt. Darüber hinaus soll der Anschluss an die Nordtangente in die Planung integriert werden.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 6,0 ha (60.195 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Waldgraben“,
- im Osten durch das Baugebiet „Waldfeld II“,
- im Süden durch den Fuchsgraben,
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

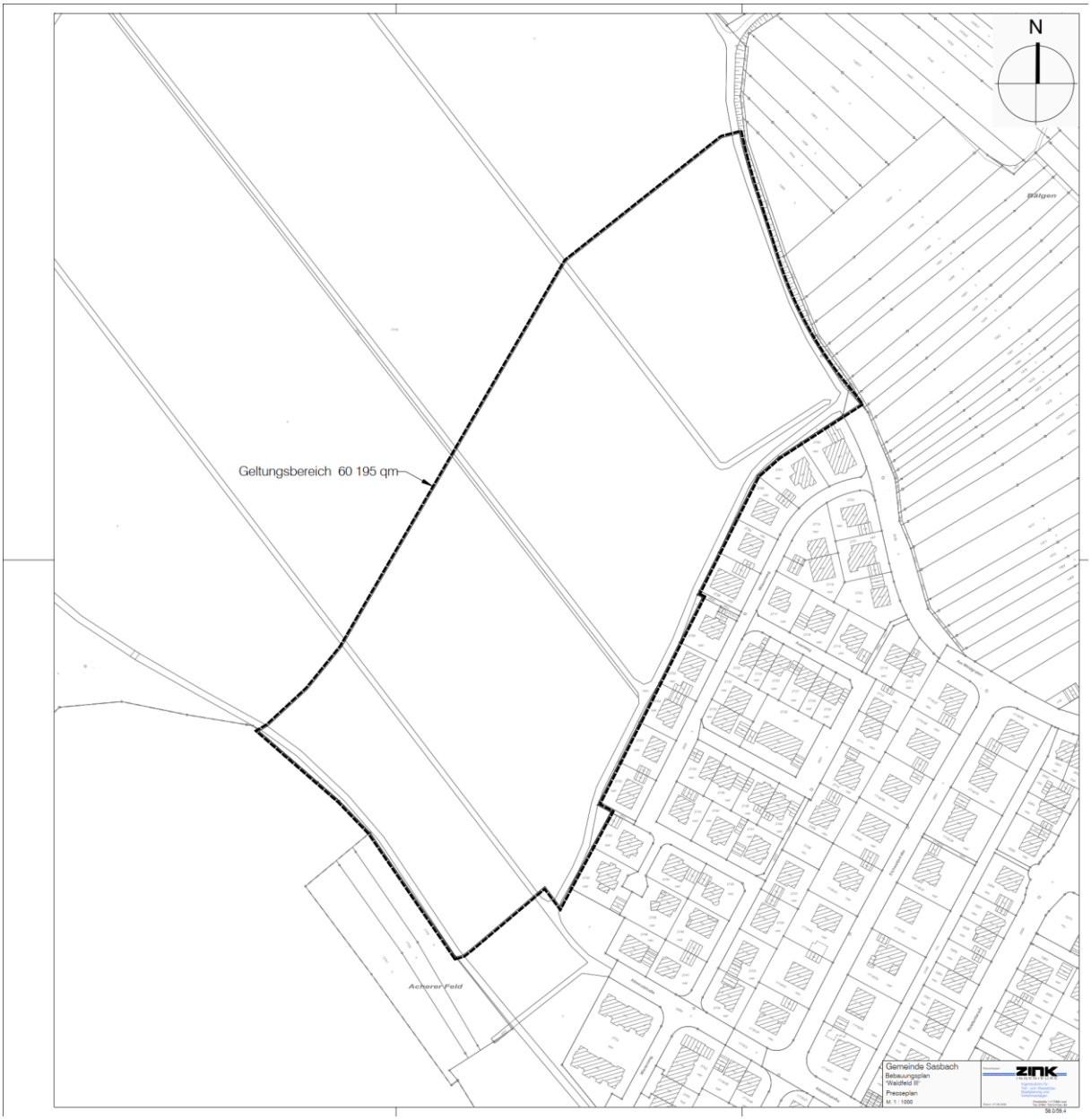


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.6.1 Raumordnung und Landesplanung

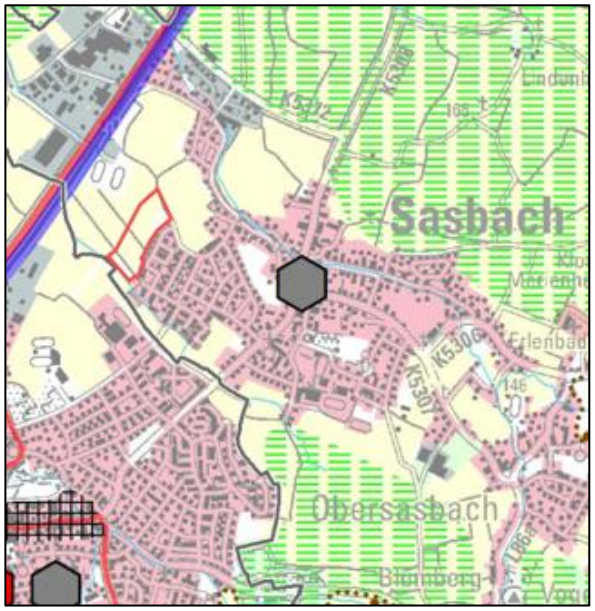


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2017 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets; Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein

Die Gemeinde Sasbach ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Sasbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Die Gemeinde Sasbach ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe festgelegt. Durch die verstärkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben ergibt sich auch auf dem Wohnungsmarkt ein höherer Siedlungsdruck.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg nachrichtlich dargestellt.

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

1.6.2 Flächennutzungsplan

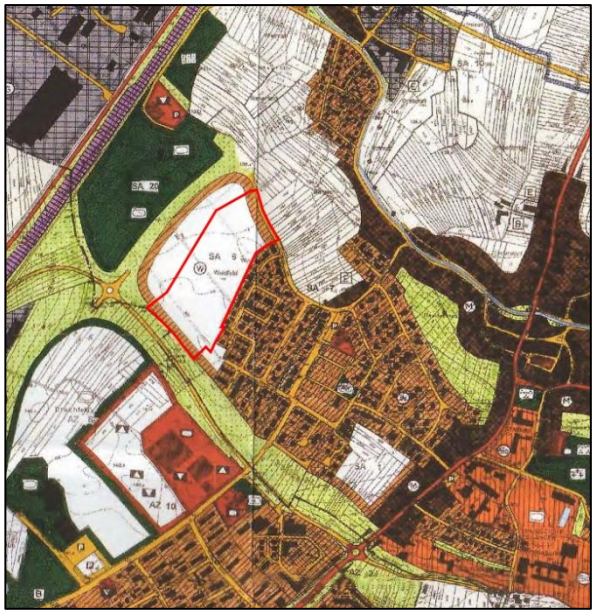


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldfeld III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Achern zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

1.6.3 Bebauungspläne

Allmendstraße

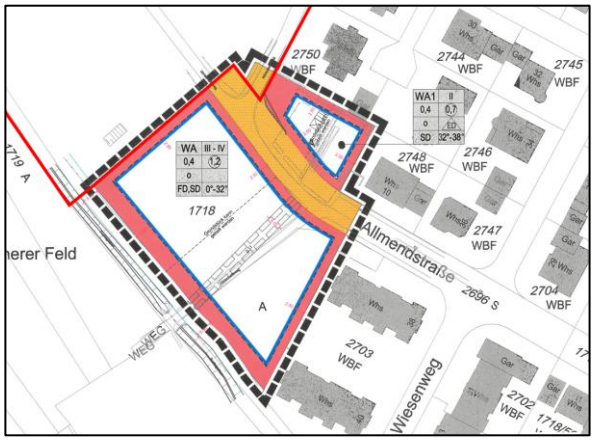


Abbildung 4: Bebauungsplan "Allmendstraße" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Südöstlich des Plangebiets schließt der am 25.01.2021 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Allmendstraße“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an. Auf dem Baugrundstück nördlich der Allmendstraße ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Südlich der Allmendstraße sind als Fortführung der angrenzenden Bebauung drei- bis viergeschossige Gebäude zulässig.

Die nach Norden abzweigende Wegeverbindung zu den Kleingartenanlagen wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan überlagert. In diesem Bereich ist zukünftig eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Waldfeld II

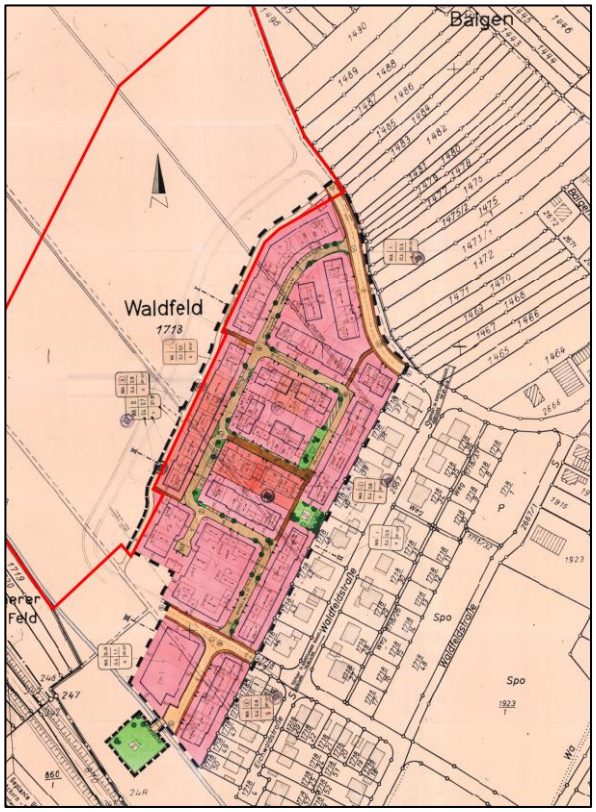


Abbildung 5: Bebauungsplan "Waldfeld II" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Östlich des Plangebiets schließt der am 19.11.1984 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Waldfeld II“ mit Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an. Für die Baugrundstücke östlich des Plangebietes ist hierbei überwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Einzig im südwestlichen Bereich sind auf zwei Baugrundstücken zweigeschossige Gebäude zulässig.

Entlang des bisherigen Siedlungsrands ist ein landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Dieser dient überwiegend der Erschließung der bestehenden Kleingartenanlagen, nimmt aber auch die Fußwegeverbindungen aus dem Wohngebiet in die Landschaft auf. Der bestehende landwirtschaftliche Weg wird durch den neuen Bebauungsplan überlagert. In diesem Bereich ist die Ausbildung einer öffentlichen Grünanlage mit Fußwegeverbindungen geplant.

Nordtangente

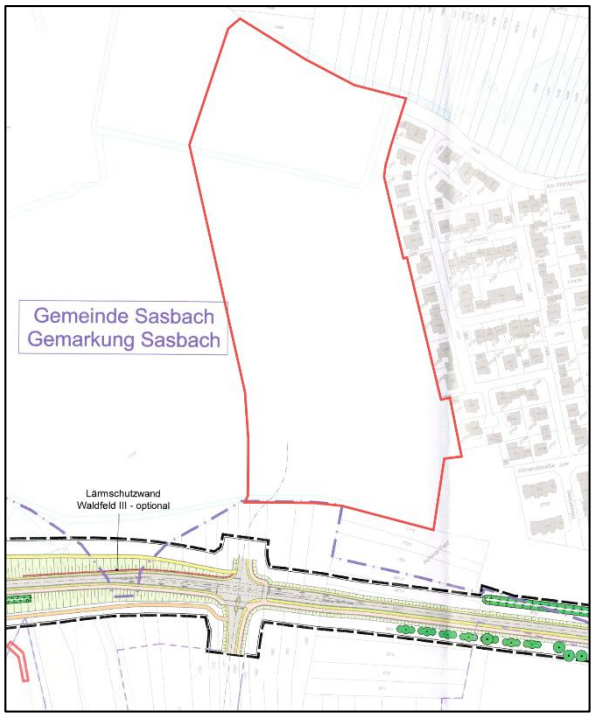


Abbildung 6: Bebauungsplan "Nordtangente" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Südlich des Plangebiets befindet sich der am 24.03.2025 von der Stadt Achern als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Nordtangente“. Dieser Bebauungsplan dient der Umsetzung der aktuell im Bau befindlichen Nordtangente von der Infrastrukturstraße zur Sasbacher Straße. Eine Abzweigung ins geplante Wohngebiet „Waldfeld III“ ist in diesem Bebauungsplan vorgesehen.

1.6.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

1.7 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.7.1 Stadträumliche Einbindung

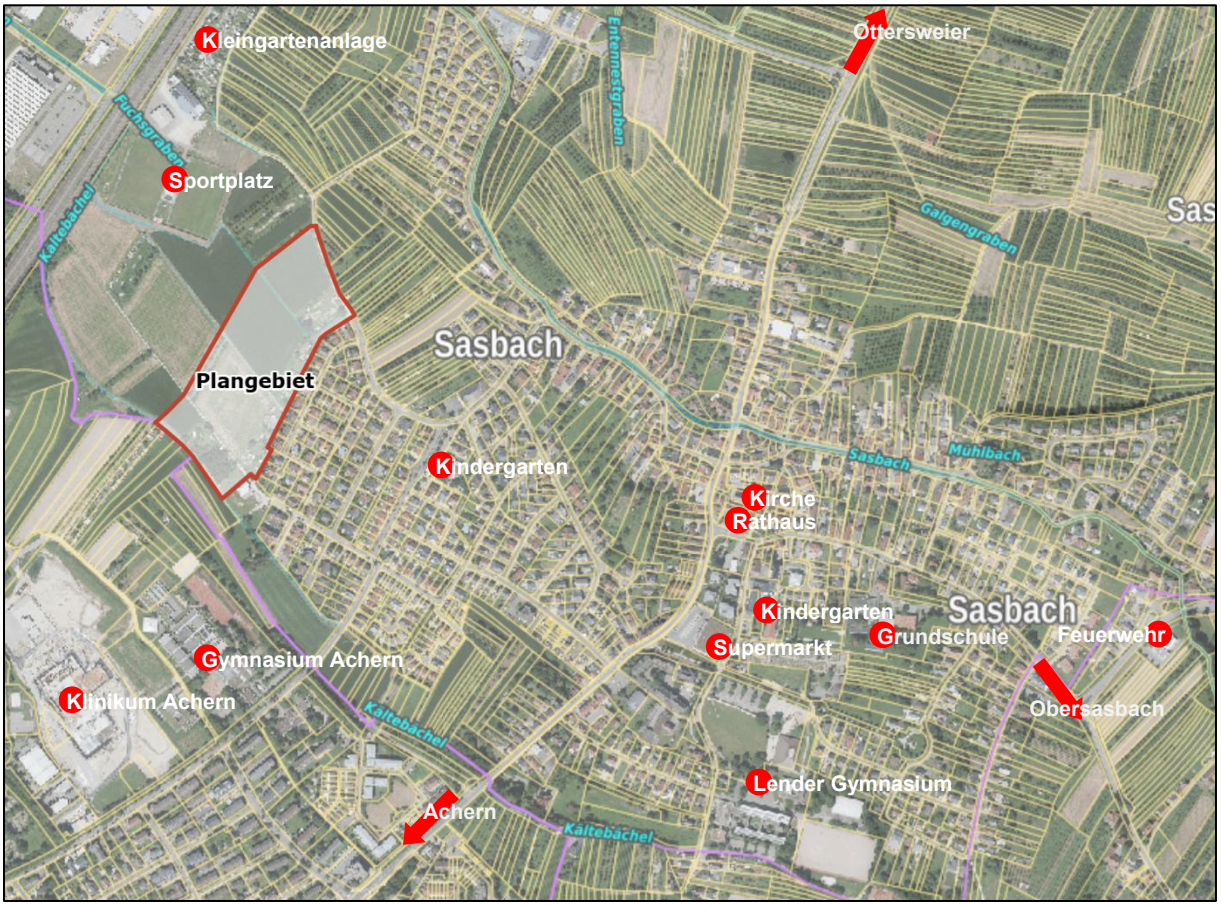


Abbildung 7: Luftbild von Sasbach mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich zwar am westlichen Ortsrand von Sasbach, direkt im Anschluss an das Wohngebiet „Waldfeld“, liegt aber dennoch in einer sehr zentralen Lage von Sasbach und Achern. Viele verschiedene Infrastruktureinrichtungen befinden sich in einem Radius von maximal 1.500 m und sind daher mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich etwa 800 m westlich des Ortskerns mit seinen zentralen Einrichtungen Rathaus, Kirche und Nahversorgung. Der Kindergarten Waldfeld befindet sich 300 m östlich des Plangebietes und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Die Grundschule liegt etwa 1.000 m östlich des Plangebietes. Weiterführende Schulen befinden sich in einem Radius von maximal 1.500 m. Der Sportplatz Sasbach liegt etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes.
Der Bahnhof Achern befindet sich etwa 1.500 m südwestlich des Plangebiets. Die Innenstadt von Achern mit weiteren zentralen Einrichtungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben befindet sich ebenfalls in einem Abstand von maximal 1.500 m.

1.7.2 Bebauung und Nutzung

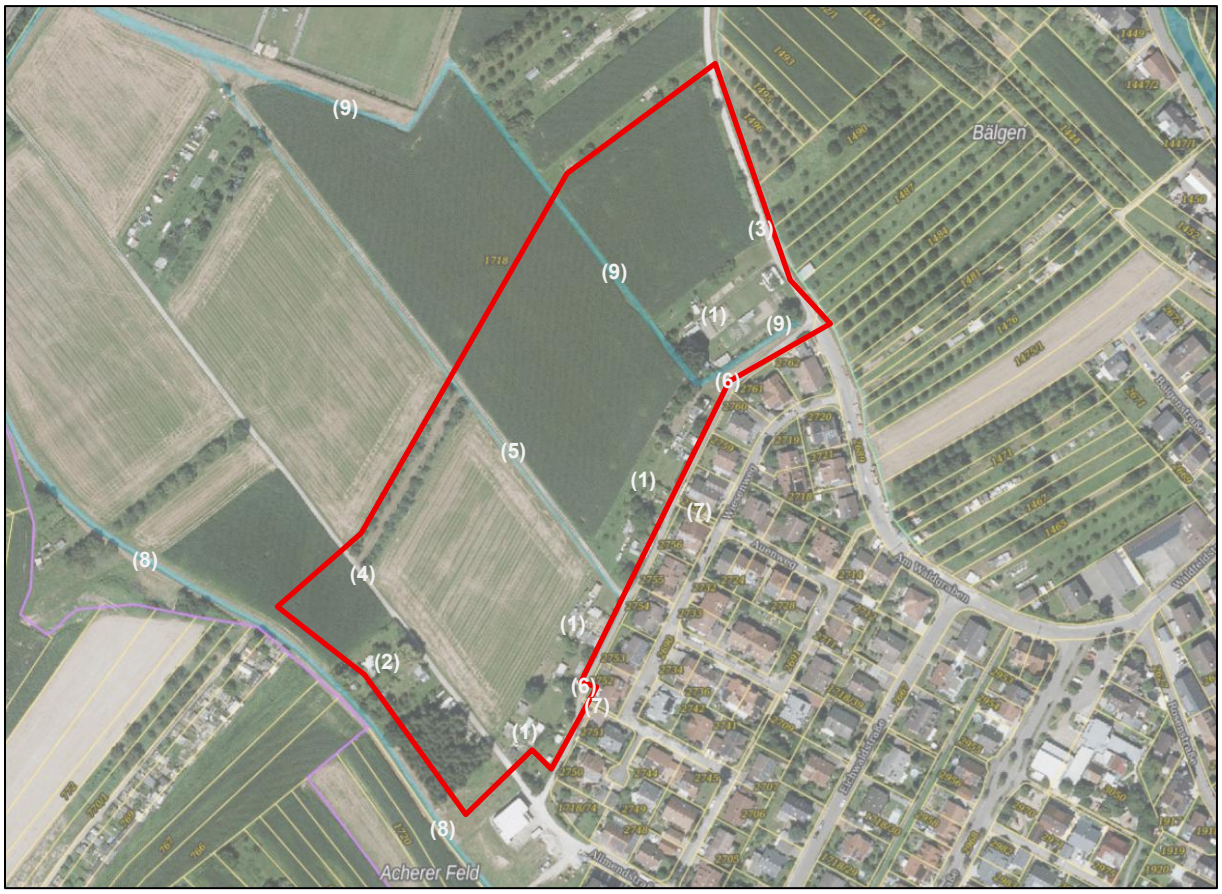


Abbildung 8: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung „Waldfeld“ auf einer Tiefe von etwa 30 bis 40 m als Kleingartenanlage genutzt (1). Ebenso bestehen Kleingartenanlagen südlich des landwirtschaftlichen Wegs in der Verlängerung der Allmendstraße (2). Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Landwirtschaftliche Wege führen in der Verlängerung der Straßen Am Waldgraben (3) und Allmendstraße (4) sowie zentral im Plangebiet (5) nach Nordwesten. Ein landwirtschaftlicher Weg verläuft von Süden nach Norden (6) entlang dem bisherigen Siedlungsrand.

Vom Wohngebiet „Waldfeld“ führen Fußwegeverbindungen (7) zu diesem landwirtschaftlichen Weg.

Südlich des Plangebietes verläuft der als Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung eingestufte Fuchsgraben (8). Ein Entwässerungsgraben durchzieht das Plangebiet von der Straße Am Waldgraben in Richtung Sportplatz (9)

1.7.3 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.7.4 Schutzgebiete

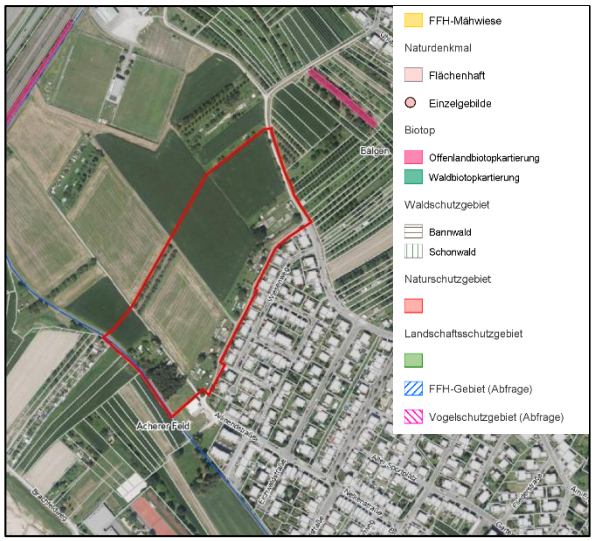


Abbildung 9: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW; Abruf am 27.07.2026; eigene Darstellung

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Mähwiesen sowie FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß § 33a Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) geschützte Streuobstbestände sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

1.7.5 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können.

Im Jahr 2019 wurde bereits eine Potentialabschätzung für den gesamten Planbereich zwischen dem Siedlungsrand und den Sportanlagen erstellt. Hierbei ist festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet seinen Charakter durch die Neubebauung dauerhaft verändern wird. Die in der Fläche brütenden Vogelarten verlieren ihre Brutreviere, die dort vorkommenden Reptilien ihre Lebensräume. Der Verlust der Streuobstwiesen und Gartenbereiche wird zu einem Rückgang der wertgebenden Tierarten im Untersuchungsgebiet führen. Eine Wiederbesiedelung der neu errichteten Gebäude und Gärten durch Vogelarten wie Haussperlinge und Hausrotschwanz ist zu erwarten. Die Nutzung der neu entstehenden Gärten als Nahrungshabitat ist für Vogelarten die ihre Nahrung überwiegend am Boden suchen wie Amseln, Drosseln und Finken sehr wahrscheinlich. Die Zauneidechsen und Blindschleichen werden bei entsprechender Gestaltung von den neu entstehenden Gärten profitieren und ihr Vorkommen möglicherweise sogar vergrößern. Durch die geplante Pflanzung von hochstämmigen Bäumen auf dem Gelände werden sich mittel- bis langfristig Habitatstrukturen für freibrütende Vogelarten wie Buchfink, Grünfink, Stieglitz und Ringeltaube bilden. Die Habitatqualität der Fläche für die Avifauna wird dann nach 10-15 Jahren ähnlich hoch sein wie vor dem Eingriff.

Im weiteren Planungsverlauf sind insbesondere zu Vogelarten, Fledermäusen und Reptilien weitere artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen. Auf der Grundlage der Potentialabschätzung aus dem Jahr 2019 ist jedoch wahrscheinlich, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden, wenn rechtzeitig entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten durchgeführt werden.

1.7.6 Hochwasserschutz

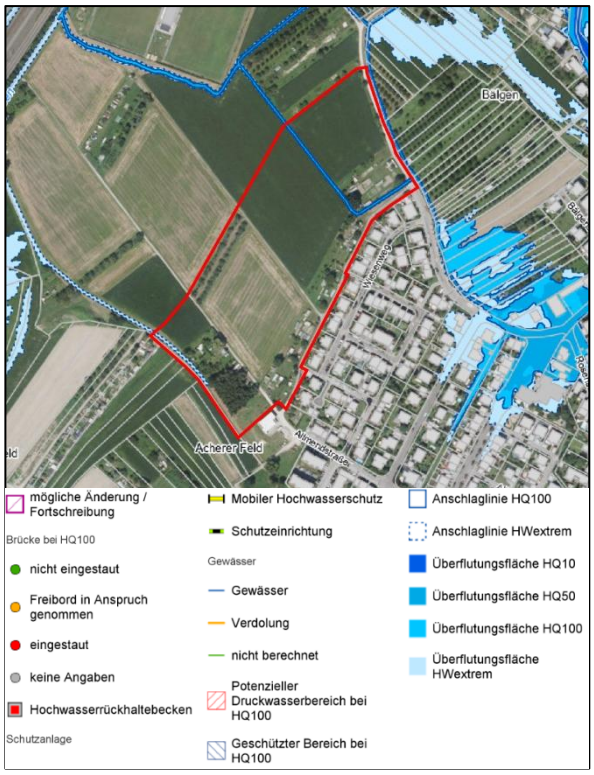


Abbildung 10: Übersicht der Überflutungsflächen, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW; Abruf am 27.07.2026; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Hierbei handelt es sich um den Rückstau des Entwässerungsgrabens, der von der Straße Am Waldgraben abzweigt.

Mit dem Amt für Wasserwirtschaft wird das weitere Vorgehen abgestimmt.

1.7.7 Starkregen

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse bekannt.

1.7.8 Grundwasser

Im Jahr 2019 wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Nach diesen Untersuchungen können für das Plangebiet etwa die folgenden Grundwasserstände angenommen werden:

	Südlicher Bereich	Nördlicher Bereich
mittlerer Grundwasserstand (MGW)	135,7 m+NN	134,7 m+NN
mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	136,5 m+NN	135,5 m+NN
höchster Grundwasserstand (HGW)	137,5 m+NN	136,5 m+NN

1.7.9 Gewässer

Im südlichen Plangebiet verläuft der als Gewässer II. Ordnung eingestufte Fuchsgraben. Zu diesem Gewässer ist der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

Zwei Entwässerungsgräben queren das Plangebiet im Norden bzw. zentral.

1.7.10 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

1.7.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Am Waldgraben und Allmendstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Darüber hinaus bestehen zwei Fußwegeverbindungen aus dem angrenzenden Wohngebiet „Waldfeld“ in das Plangebiet.

Die Weiterführung der Straße Am Waldgraben stellt eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu den Sportanlagen und Kleingärten dar sowie ins Gewerbegebiet westlich der B 3 neu.

Im Südwesten des Plangebietes wird ein neuer Anschluss an die Nordtangente bzw. in Richtung Achern geschaffen. Hierdurch entsteht eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

1.7.12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im angrenzenden Wohngebiet „Waldfeld“.

1.7.13 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse

In der geotechnischen Untersuchung wurden die folgenden Untergrundverhältnisse ermittelt:

- Schicht 1: Oberboden ab Geländeoberkante (GOK) bis etwa 0,3 - 0,4 m u. GOK
  Hierbei handelt es sich um einen sandigen bis stark sandigen Schluff mit organischen Beimengungen. Häufig ist er zudem als schwach kiesig bis kiesig sowie selten als schwach tonig zu bezeichnen.

- Schicht 2: Schluffe mit Sand- und Kieslinsen ab Unterkante Schicht 1 bis etwa 1,8 - 4,2 m u. GOK
  Diese Schicht ist überwiegend aus Schluffen mit variablen Kies-, Sand- und Tonanteilen aufgebaut. Meist wurde in geringeren Tiefen ein höherer Sand- sowie in größeren Tiefen ein höherer Tonanteil festgestellt. In fast allen Bohrungen wurden Sandlinsen, welche sich von stark schluffig bis nahezu ohne Schluffanteil darstellten, erbohrt. Deren Mächtigkeit reicht von wenigen Zentimetern bis zu etwa 1,0 m. Die Schluffe dieser Schicht sind mit abgeschätzten hydraulischen Leitfähigkeiten k_f zwischen 10^{-6} m/s und 10^{-8} m/s als schwach durchlässig zu bezeichnen. Sie können daher nicht für die Versickerung von Niederschlägen in Betracht gezogen werden und sind im Bereich der Versickerungsanlage vollständig auszuheben.

- Schicht 3: Kiese ab UK Schicht 2 bis > 3,0 / > 5,0 m u. GOK
  Die Kiese dieser Schicht sind mit abgeschätzten hydraulischen Leitfähigkeiten k_f zwischen $1 \cdot 10^{-2}$ m/s bis $1 \cdot 10^{-4}$ m/s als hydraulisch stark durchlässig zu bezeichnen und daher prinzipiell für die Versickerung von Niederschlägen geeignet. Bei den angetroffenen Untergrundverhältnissen ist die Muldenversickerung als geeignete Versickerungsart zu empfehlen.
  Die hydraulisch stark durchlässigen Kiese der Schicht 3 wurden in allen Bohrungen angetroffen. Die Eignung verschiedener Bereiche des Erschließungsgebietes als Versickerungsflächen ist daher insbesondere anhand der absoluten Geländehöhe, der Tiefenlage der Grenze von Schicht 2 und Schicht 3 sowie des Abstandes des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) zur UK der Schicht 2 zu beurteilen.

Altlasten

Der Gemeinde liegen keine Informationen über Bodenbelastungen im Plangebiet vor.

1.7.14 Kampfmittel

Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

1.7.15 Denkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

1.7.16 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

1.7.17 Immissionen und Emissionen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Schallquellen. Etwa 400 m westlich verlaufen die Rheintalbahn und die B 3 neu, 200 m südlich des Plangebietes befindet sich die Nordtangente im Bau. Darüber hinaus befindet sich der Sportplatz der Gemeinde Sasbach etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes.

Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass gegenüber dem Sportlärm keine Maßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus sind gegenüber dem Verkehrslärm der Rheintalbahn und B 3 neu keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle) vorzusehen. Vorzusehen sind jedoch passive Maßnahmen an der geplanten Bebauung (z. B. Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen und Schallschutzfenster).

Die Auswirkungen des neuen Baugebiets auf die bestehende Wohnbebauung werden in einem noch zu erstellenden Schallgutachten betrachtet.

1.7.18 Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben ausgebildet und weist nur ein sehr geringes Gefälle nach Norden auf. Die Geländeoberkante bewegt sich hierbei zwischen 138,4 m+NN und 140,2 m+NN.

1.7.19 Soziales Umfeld (Schulen, Gemeinbedarfseinrichtungen, …)

Der nächste Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m im Wohngebiet „Waldfeld“ und ist fußläufig erreichbar. Auch verschiedene Schulen sind in Sasbach und Achern in einer Entfernung von bis zu 1.500 m vorhanden und demnach für Schüler in angemessener Zeit erreichbar.

Die Sportanlagen der Gemeinde Sasbach befinden sich 300 m nordwestlich des Plangebietes und sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Spielplätze befinden sich im angrenzenden Wohngebiet „Waldfeld“.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebau (Leitbild)

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Waldfeld III“ soll die Siedlungsstruktur des Wohngebietes „Waldfeld“ aufgenommen werden. Allerdings werden insbesondere an die Bauweisen und Dichten heutzutage abweichende Anforderungen als bei der letzten Erweiterung des Wohngebietes „Waldfeld“ gestellt. So soll vorrangig Wohnen mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, um weiteren Bevölkerungskreisen die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen und sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Ausweisung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist im aktuellen Entwurf aus diesem Grund nicht vorgesehen.

2.2 Sektorale Konzepte (baulich-räumlich, Nutzung, Verkehr, Grün)

2.2.1 Baulich-räumlich

Entstehen soll eine Mischung aus kleineren und größeren Gebäuden mit unterschiedlichen Wohneinheiten. Die Planung sieht hierbei eine verdichtete Bebauung im Süden entlang der Allmendstraße vor. Diese setzt die östlich bestehenden größeren Kubaturen fort und stellt zur neuen Nordtangente einen baulichen Abschluss des Ortes dar.

Im Übergangsbereich zum Bestand am bisherigen Ortsrand sowie nach Nordwesten ist überwiegend eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen, um die dort bestehende kleinteilige Struktur mit aktuellen Dichteansätzen fortzuführen.

Im zentralen Plangebiet und nach Norden entlang der Straße Am Waldgraben wird eine dichtere Bebauung vorgesehen.

Nach Westen erfolgt eine Schallschutzbebauung in Form eines nicht vollständig geschlossenen Riegels. Mit dieser Bauweise sollen die Geräuscheinwirkungen der Rheintalbahn im Plangebiet reduziert werden.

Die Ausgestaltung der jeweiligen Gebäudegrößen kann aufgrund des vorgesehenen Erschließungskonzepts im weiteren Planungsverlauf an die tatsächlichen Bedarfe angepasst werden.

2.2.2 Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Insbesondere auf den Baugrundstücken südlich der Allmendstraße ist jedoch eine Ergänzung dieser Wohnnutzung mit kleineren Gewerbebetrieben wünschenswert.

2.2.3 Verkehr

Mit der Entwicklung des Plangebietes ist ein Anschluss an die neue Nordtangente verbunden. Hierdurch entsteht eine direkte Anbindung für das gesamte Wohngebiet „Waldfeld“ an das übergeordnete Straßennetz. Aus diesem Grund ist die Allmendstraße als Haupterschließungsstraße auszubilden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dann über eine Verbindung von Süden nach Norden zur Straße Am Waldgraben. Diese Verbindung wird im Zentrum des Plangebietes verschwenkt und als Aufenthaltsbereich ausgebildet. Ziel dieser Ausgestaltung ist, den Durchgangsverkehr durch eine unattraktive Verkehrsführung zu reduzieren.

Für Fußgänger werden in den Haupterschließungsstraßen Gehwege vorgesehen. Zusätzlich sind die Fortführung der bestehenden Fußwegeverbindungen in das Wohngebiet „Waldfeld II“ und in die Landschaft nach Westen von großer Bedeutung.

Beim Geschosswohnungsbau sollen die Autos in Tiefgaragen untergebracht werden. Zwar sind Tiefgaragenstellplätze in der Herstellung teuer, es können aber große Bereiche der Baugrundstücke weiterhin als Frei- und Grünflächen genutzt werden.

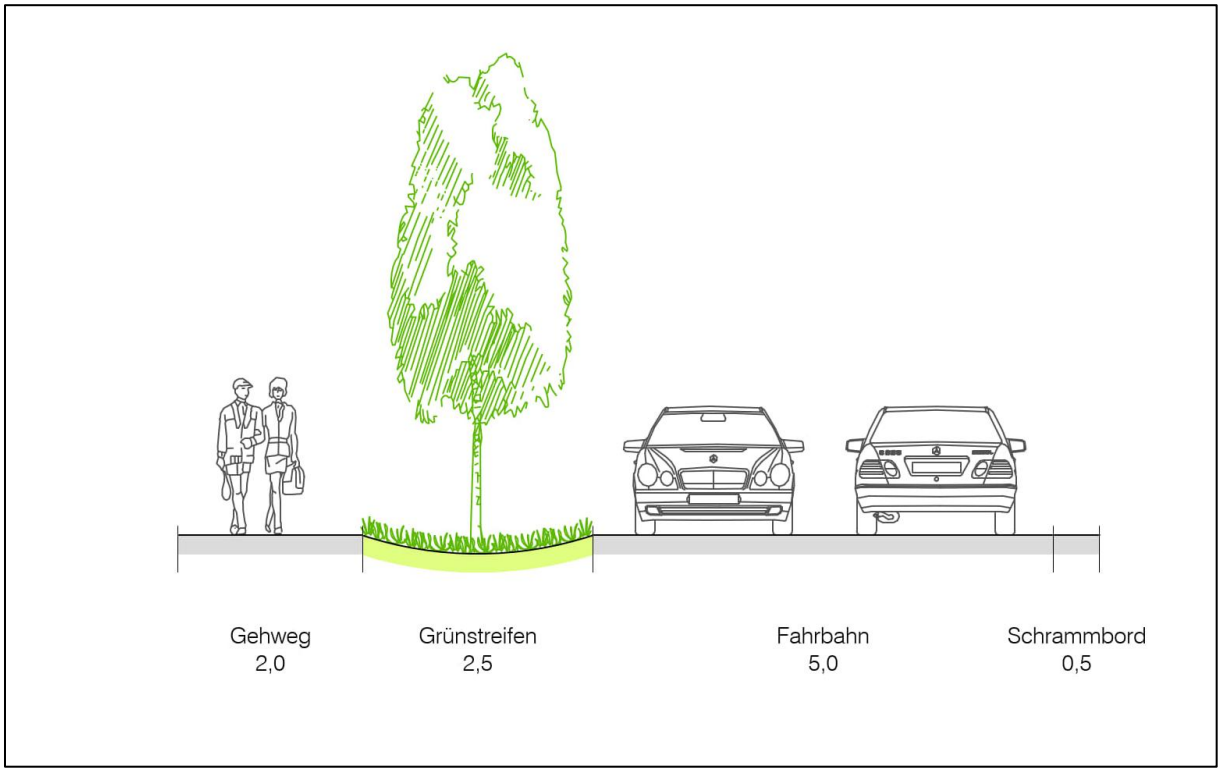


Abbildung 11: Möglicher Straßenquerschnitt der Haupterschließungsstraßen

2.2.4 Grün

Ziel der Planung ist, viele öffentliche Grünflächen zu schaffen und diese als Aufenthaltsbereiche auszugestalten. So wird im Übergangsbereich zum Bestand ein Grünzug vorgesehen, der parkartig ausgestaltet werden kann.

Im zentralen Plangebiet wird in Fortführung des Grünzugs ein Spielplatz in das Plangebiet hineingezogen.

Nach Westen erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes. Hierbei werden die bestehenden Baumbestände in das Konzept einbezogen.

Weiter ist das Anpflanzen von Straßenbäumen ein wichtiger Baustein. Hierzu sind ausreichend Grünbereiche in den Haupterschließungsstraßen vorgesehen, die beispielsweise durch Blühstreifen ergänzt werden können.

2.3 Planungsalternativen (Standort, Konzept)

Alternative Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes stehen der Gemeinde Sasbach aktuell nicht zur Verfügung.

3. Statistik und Verfahren

3.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland				**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	8.904	m²	14,8%
Fußwege	etwa	2.804		4,7%
Grünflächen	etwa	12.088	m²	20,1%
Versickerung	etwa	2.857	m²	4,7%
Nettobauland	**etwa**	**33.542**	**m²**	**55,7%**

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Doppelhäuser	12	Bauplätze	18 WE
Reihenhäuser	14	Bauplätze	14 WE
Mehrfamilienhäuser	26	Bauplätze	169 WE
Gesamt		**etwa**	**201 WE**

** Angesetzt wird nicht die höchtzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert*

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	**etwa**	**442 E**

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland)	etwa	132 E/ha
Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	73 E/ha

3.2 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldfeld III“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet mit Stand __.__.____ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am __.__.____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sasbach, ...

.....

Dijana Opitz
Bürgermeisterin

Lauf, 27.08.2026 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de

Planverfasser