Stand:	**07.10.2026**	**Anlage Nr. 3**
Fassung:	**Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-beteiligung**	

Gemeinde Sasbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Unterstmatt“

Begründung

BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

ZINK INGENIEURE

Projekt | 2025-177

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. RAHMENBEDINGUNGEN 3
   1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung 3
   1.2 Ziele und Zwecke der Planung 4
   1.3 Art des Verfahrens 4
   1.4 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich) 4
   1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation 6
   1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte 7
2. BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN 11
   2.1 Art der baulichen Nutzung 11
   2.2 Maß der baulichen Nutzung 11
   2.3 Bauweise 12
   2.4 Überbaubare Grundstücksflächen 12
   2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 12
   2.6 Grünkonzept 12
   2.7 Verkehr 13
   2.8 Technische Infrastruktur 13
   2.9 Immissionsschutz 14
   2.10 Belange des Klimaschutzes 14
3. BEGRÜNDUNG ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN 14
   3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 14
   3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen 15
4. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE 15
   4.1 Anbauverbot 15
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
   5.1 Ausgeübte Nutzungen 15
   5.2 Verkehr 15
6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN 16
   6.1 Bodenordnung 16
   6.2 Erschließung 16
   6.3 Sonstige vertragliche Regelungen 16
   6.4 Planungsrecht 16
7. STATISTIK UND VERFAHREN 16
   7.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte 16
   7.2 Aufstellungsverfahren 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ansichten des vorgesehen Hotelneubaus; Quelle: Schemel GmbH & Co. KG Bauunternehmung 4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 5
Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte zur 2. Offenlage, Stand Februar 2026; Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung 6
Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, Quelle: Stadt Achern; eigene Darstellung 6
Abbildung 5: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung 7
Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 21.09.2026; eigene Darstellung 8
Abbildung 7: Geologische Einheiten, Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), 23.09.2026; eigene Darstellung 10

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der 2016 erstellte und mit LEADER geförderte Masterplan SV-Hochstraße - Revitalisierung Brachen und ehemalige Hotels u. a. (s. Auszug Standortbezogene Maßnahme Unterstmatt) soll auch im Zusammenhang mit dem Nationalpark Schwarzwald für eine nachhaltige Entwicklung der touristischen und verkehrlichen Infrastruktur sorgen.

Bislang erfolgte eine sukzessive Umsetzung überwiegend im südlichen Bereich der Schwarzwaldhochstraße zwischen Freudenstadt-Kniebis und Mummelsee mit Berghotel Mummelsee, Neue Hütte Seibelseckle, Grindenhütte auf der Hornisgrinde, Ruhestein mit Nationalparkzentrum, Lotharpfad mit Infopoints und Kniebishütte mit Info-Point.

Im nördlichen Bereich zwischen Unterstmatt und Baden Baden ist eine „sehr schleppende Fortentwicklung“ zu verzeichnen**.** Wesentliche Gründe sind die Eigentumsverhältnisse (Bühlerhöhe, Plättig oder Hundseck) bzw. die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, die notwendige Revitalisierung (Sand) vorzunehmen.

Die Eigentümer des Grundstücks 1819/1 (Bestandsgebäude Unterstmatt) und 1819/7 sowie 1819/9 Skihang Unterstmatt möchten nunmehr das Hauptgebäude revitalisieren und zu seiner ursprünglichen Nutzung (Hotel und Restaurant) zurückführen. Ein kleines Skimuseum sowie eine touristische Informationsstelle sollen die Anlage ergänzen. Zusammen mit dem angrenzenden Restaurant Große Tanne, dem gegenüberliegenden Hochkopf (u. a. Ferienwohnungen) und der erforderlichen Erneuerung der Rettungs- und Bergwacht soll ein touristisches Zentrum auf der Nordseite der Hornisgrinde entstehen und somit den großen Bedarf, der auch durch den Nationalpark entstanden ist, abfedern.

Das Projekt wird aus LEADER-Mitteln gefördert (Beschluss des zuständigen Auswahlausschusses vom 07.05.2026). Um die LEADER-Förderung zu erhalten, ist eine Umsetzung des Vorhabens bis zum 30.06.2028 notwendig. Hierzu muss mit den Bauarbeiten bereits im März 2027 begonnen werden.

Eine Baugenehmigung ist in Bearbeitung. Eine Genehmigung im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB wurde von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde jedoch nicht in Aussicht gestellt. Vielmehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hintergrund ist, dass das bestehende, nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude aus statischen Gründen vollständig abgerissen werden muss. Ein Neubau auf dem brüchigen Sandsteinfundament ist nicht möglich. Der Planbereich soll das bestehende Hotelgebäude mit den bereits vorhandenen Nebenanlagen (Stellplätze, Grünanlagen) umfassen. Das Gebiet soll als Sondergebiet festgesetzt werden. Geplant ist ein Hotelneubau mit 60 Betten und einem Restaurant mit etwa 70 Sitzplätzen.







Abbildung 1: Ansichten des vorgesehenen Hotelneubaus; Quelle: Schemel GmbH & Co. KG Bauunternehmung

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Umsetzung des geplanten Neubaus für das Hotel „Unterstmatt“. Zu diesem Zweck wird ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt.

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 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,28 ha (2.800 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch den Parkplatz „Unterstmatt“,
- im Osten durch den Weg „Unterstmatt“,
- im Süden durch den Skihang,
- im Westen durch das bestehende Lagergebäude.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung

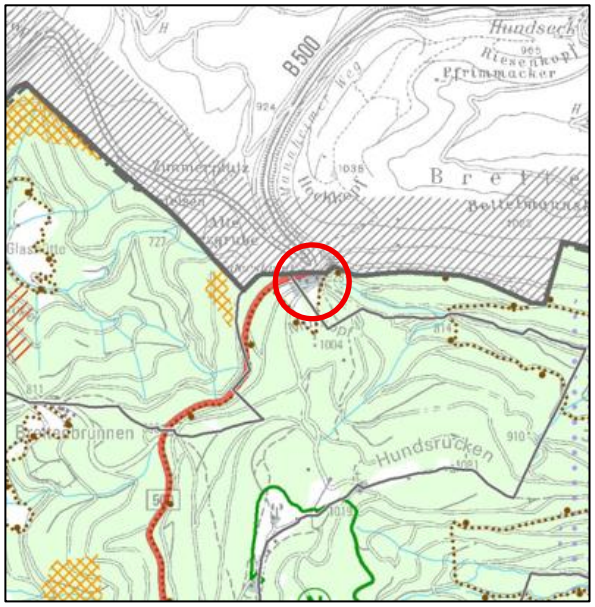


Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte zur 2. Offenlage, Stand Februar 2026; Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Gemäß Plansatz 2.4.3 (2) soll der Sicherung und Entwicklung der überregional bedeutsamen Freizeit- und Tourismusfunktionen im Umfeld des Nationalparks Schwarzwald ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Darüber hinaus soll gemäß Plansatz 3.0.8 (1) die landschaftsgebundene touristische Nutzung in der Region aufgrund der Vielfältigkeit und der besonderen Eignung der gewachsenen Kulturlandschaft vor allem innerhalb der Naturparke Schwarzwald Mitte/Nord und Südschwarzwald gesichert und ausgebaut werden. Dabei soll die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit für den Naturhaushalt besonders berücksichtigt werden. Die Unterstmatt stellt einen bedeutenden Standort für den Tourismus an der Schwarzwaldhochstraße dar. Durch den vorgesehenen Hotelneubau wird der Standort aufgewertet.

Das geplante Vorranggebiet Windenergie „W-184“ berücksichtigt die bestehende Bebauung und Nutzung auf der Unterstmatt.

1.5.2 Flächennutzungsplan

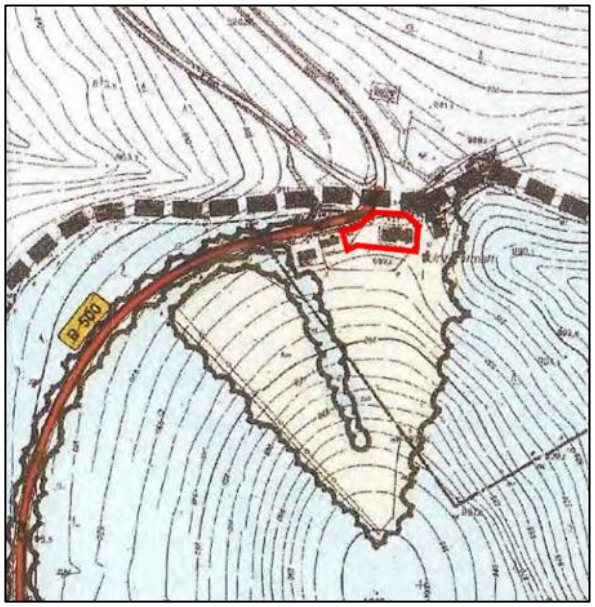


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern, Quelle: Stadt Achern; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (SO Hotel) festgesetzt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Vorgesehen ist die Darstellung des Planbereichs „Unterstmatt“ als Sonderbaufläche mit einer Zweckbestimmung für den Tourismus.

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Gemarkung Bühl-Neusatz. Hierüber entscheidet jedoch die Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier.

1.5.3 Rahmenpläne, sonstige städtebauliche Planungen

Entwicklungskonzept Schwarzwaldhochstraße

Im Jahr 2017 wurde durch die Landkreise Rastatt, Ortenaukreis und Freudenstadt ein Entwicklungskonzept für die Schwarzwaldhochstraße erstellt. Hintergrund dieses Masterplanes ist die negative Entwicklung der Schwarzwaldhochstraße seit dem Ende der 1990er Jahre mit Leerständen zahlreicher gastronomischer Betriebe und dem teilweisen Verfall diverser Kulturgüter. Ein erklärtes Ziel aus diesem Masterplan ist, die Erlebnis- und Aufenthaltsqualität entlang der Schwarzwaldhochstraße als Rückgrat der Nationalparkregion zwischen den Portalgemeinden Baden-Baden und Freudenstadt deutlich zu steigern. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Strategie sollen insbesondere die bestehenden, infrastrukturell entwickelten Standorte aufgewertet und weiterentwickelt werden.

Auf der Unterstmatt ist der Neubau des ehemaligen Höhenhotels ein wesentlicher Bestandteil zur Aufwertung dieses Standorts aus dem Masterplan.

1.5.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Bebauung und Nutzung



Abbildung 5: Luftbild des Planbereichs; Quelle: Geoportal BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich an der „Unterstmatt“, direkt an der für den Tourismus überregional bedeutenden Schwarzwaldhochstraße.

Das Plangebiet umfasst das bestehende Hotelgebäude „Unterstmatt“ mit den dazugehörenden Nebenanlagen, Stellplätzen und Grünanlagen.

Der „Skizirkus Unterstmatt“ mit Skilift (2), Skihängen (3), Schirmbar (4) und Speicherbecken für die Beschneiungsanlagen (5) befindet sich übergangslos südlich des Plangebiets.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Gasthaus „Große Tanne“ (6), etwa 200 m nördlich die „Hochkopf-Stub“ (7) mit Parkplätzen (8). An der „Hochkopf-Stub“ beginnt der Hochkopf-Lift mit dazugehörigem Skihang (9).

Die Bergrettungsstation Unterstmatt (10) liegt etwa 150 m nordöstlich des Plangebietes.

Im Bereich der Unterstmatt bestehen weiträumige Parkplätze (11) für die touristischen Nutzungen.

1.6.2 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.

1.6.3 Schutzgebiete

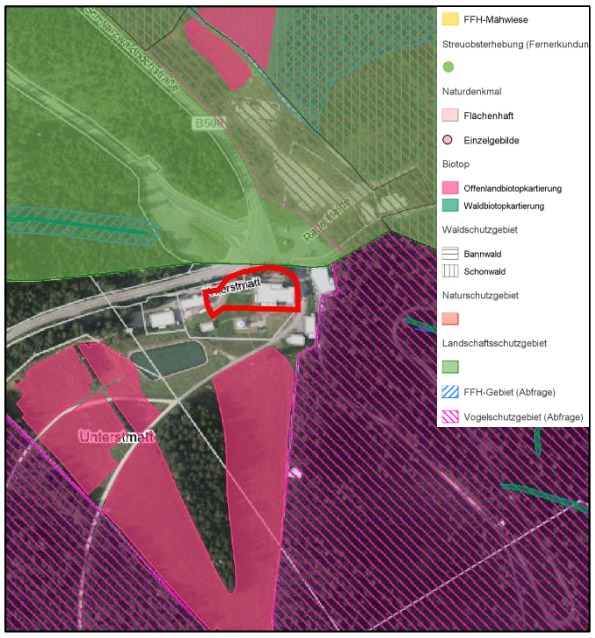


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 21.09.2026; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Streuobstbestände, Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Etwa 25 m östlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet „Nordschwarzwald“. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf dieses Vogelschutzgebiet werden in einer FFH-Vorprüfung untersucht.

Weitergehende Prüfungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

1.6.4 Artenschutz

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

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.
Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

1.6.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

1.6.6 Starkregen

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Probleme bei Starkregenereignissen bekannt.

1.6.7 Grundwasser

Das Grundwasser ist im Plangebiet nicht planungsrelevant.

1.6.8 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

1.6.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Der bestehende Straßenanschluss auf Grundstück Flst.-Nr. 1819/4 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sasbach.

1.6.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße 500 (Schwarzwaldhochstraße) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Hierbei befindet sich das Plangebiet außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Aus diesem Grund ist mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zur Bundesstraße 500 einzuhalten.

1.6.11 Ver- und Entsorgung

Für den Versorgungsbereich Unterstmatt besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamts Ortenaukreis vom 25.01.2022 zur Entnahme von Grundwasser aus drei Quellen:

- Quelle 1: Flst.-Nr. 8324/1, Gemarkung Bühl
- Quelle 2: Flst.-Nr. 1679/1, Gemarkung Bühl-Neusatz
- Quelle 3: Flst.-Nr. 1819, Gemarkung Sasbach

Die Erlaubnis gilt für Trinkwasser-, Löschwasser- und Beschneiungszwecke im Bereich Unterstmatt.

Zur Einschätzung der Ergiebigkeit unter ungünstigen Bedingungen wurden ab August 2026 eigene Schüttungsmessungen an der Quelle durchgeführt. Der Messzeitraum fiel bewusst in eine ausgeprägte Hitze- und Trockenperiode und stellt damit einen Belastungstest der Quellergiebigkeit dar, nicht einen Normalzustand. Die Messreihe wurde im September 2026 fortgeführt, da sich die Trockenheit laut amtlichen Angaben in diesem Monat weiter verschärfte.

Über den gesamten Beobachtungszeitraum von August bis September 2026 ergibt sich, dass im August die Schüttung trotz anhaltender Trockenheit stabil zwischen 1,5 und 1,6 l/s blieb. Im September, der laut DWD zu den fünf trockensten seit Beginn der Aufzeichnungen 1881 zählt, ist ein Rückgang erkennbar und die Schüttung fiel auf 1,3 bis 1,4 l/s in der ersten Septemberhälfte und erreichten am 21.09.2026 mit 1,2 l/s den niedrigsten in dieser Messreihe registrierten Wert, bevor sie sich bis zum 25.09.2026 wieder leicht auf 1,3 l/s erholten. Für die weitere Betrachtung der Quellschüttung wird der über die gesamte Messreihe niedrigste gemessene Wert von 1,2 l/s (rund 103,7 m³ pro Tag) als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Für die Löschwasserversorgung ist ein Volumen von 200 qm verfügbar.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Bestand über eine private Kleinkläranlage. Dies ist bis Ende des Jahres 2029 genehmigt. Zu prüfen ist, ob die Kleinkläranalage für den Hotelneubau ausreichend ist.

Aktuell wird das Niederschlagswasser in Richtung B 500 abgeleitet und teilweise auf dem Grundstück versickert.

1.6.12 Bodenverhältnisse, Altlasten

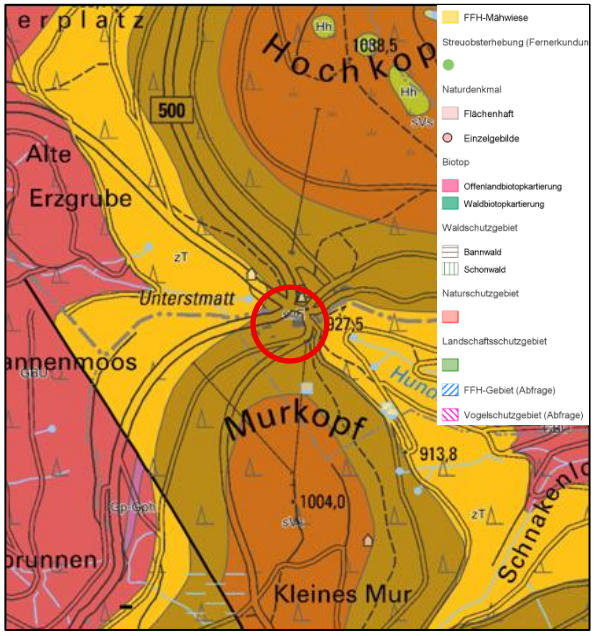


Abbildung 7: Geologische Einheiten, Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), 23.09.2026; eigene Darstellung

Der Planbereich befindet sich nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) innerhalb der Eckformation (suE). Demnach wird der Untergrund wie folgt beschrieben:
Sandstein, grobkörnig, geröllführend, meist wenig verfestigt, rotbraun, mit Einschaltungen von Sandstein, mittel- bis feinkörnig, rotbraun und Tonstein, schluffig, rotbraun; Sandkörner überwiegend gut gerundet.

Der Planbereich liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Bergbehördliche Belange werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

1.6.13 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel bekannt.

1.6.14 Denkmale

Das bestehende Hotelgebäude ist nicht als Kulturdenkmal eingetragen.

1.6.15 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einwirkungsbereiches von Störfallbetrieben.

1.6.16 Immissionen und Emissionen

Direkt nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 500. Die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden untersucht.
Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten werden zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

1.6.17 Topographie

Das Plangebiet liegt auf der Unterstmatt mit einer mäßig bewegten Topographie im Bereich des bestehenden Parkplatzes, Hotels und Gasthauses „Große Tanne“. Die Geländehöhe liegt beim bestehenden Hotel etwa bei 928 m+NN und steigt dann nach Süden stark an.

2. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Hotel“

Ziel der Festsetzung des Sondergebiets ist vorrangig die Errichtung eines Hotels zur Beherbergung von Touristen. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ normiert. Mit dieser Art der baulichen Nutzung wird der Wille der Gemeinde verdeutlicht, dass ausschließlich ein Hotel als Hauptnutzung untergebracht werden darf. Hoteltypische sowie zeitgemäße zusätzliche Nutzungen (Tagungen, Seminare, Wellness etc.) werden als Ergänzung des Hotelbetriebs zugelassen.

Darüber hinaus wird ein maximaler Anteil von 15 % der verfügbaren Betten des Hotels für die Nutzung durch Betriebs- und Bereitschaftspersonal zugelassen. Auf Grund der Arbeitszeiten im Hotelgewerbe und der exponierten Lage müssen bei Bedarf auch Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch sollen auch Mitarbeiter, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind, gewonnen werden können.

Eine weitere Ergänzung stellt die Einrichtung eines Museumsbereichs mit touristischer Informationsstelle für die Schwarzwaldhochstraße dar.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche von etwa 675 m² für die Umsetzung des Hotelneubaus.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ebenfalls mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird hierbei festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 0,25 durch die Grundflächen der o. a. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl 0,75 überschritten werden darf. Hierdurch wird insbesondere die Inanspruchnahme der Flächen für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten ermöglicht.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf Grund des bewegten Geländes als absolute Höhe Gebäude festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe liegt hierbei etwa 1 m unter der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird entsprechend der Planungen für den Hotelneubau mit mindestens drei und maximal vier festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll ein angemessener Neubau entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Neubaus mit drei

Vollgeschossen sowie Unter- und Dachgeschoss. Durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann wahlweise das Unter- oder Obergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden.

2.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem sonstigen Sondergebiet bei 2,4 liegt.

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
SO Hotel	0,25	4	1,00

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse werden die Orientierungswerte für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl deutlich unterschritten.

2.3 Bauweise

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist hierbei ausschließlich die die Errichtung von Einzelhäusern. Die maximale Gebäudelänge wird durch das Baufenster definiert und ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit etwa 35 m Länge auf der Grundfläche des bisher bestehenden Gebäudes.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach das Baufenster bestimmt, in dem das Hauptgebäude errichtet werden muss.

Mit dem festgesetzten Baufenster wird zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 500 ein Abstand von 20 m eingehalten. Somit liegt das Baufenster außerhalb der im Fernstraßengesetz normierten Anbauverbotszone.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden keine von der Baunutzungsverordnung abweichenden Regelungen aufgenommen. Diese Anlagen können demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung des Hotelgartens gewährleistet werden.

Stellplätze sind ausschließlich in den „Flächen für Stellplätze“ zulässig. Garagen werden aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung auf das festgesetzte Baufenster beschränkt.

2.6 Grünkonzept

2.6.1 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen vorzusehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zur Veröffentlichung des Entwurfs im Internet gemäß § Abs. 2 BauGB ermittelt und festgesetzt.

2.6.2 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Mit der Auswahl standortheimischer Pflanzenarten wird ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Geltungsbereiches geleistet, eine größtmögliche Funktion als Lebensraum für landschaftsraumtypische Tiere und Pflanzen gewährt, und somit der Eingriff minimiert. Die Auswahl an Pflanzenarten soll deshalb standortgerecht sein und den natur- und kulturräumlich typischen Vegetationsstrukturen entsprechen. Bei Berücksichtigung der entsprechenden Artenauswahl werden nicht nur Beeinträchtigungen des Gebietscharakters vermindert, sondern es wird zugleich ein Nahrungsangebot für siedlungsrandbewohnende Tierarten geschaffen. Gehölzbestände aus einheimischen Arten übernehmen Lebensraumfunktionen für die gebietstypische Tierwelt, insbesondere auch im Hinblick auf die Bedeutung der Flächen als Trittsteinbiotope bzw. als lineare Verbundelemente.

Mit heimischen Gehölzen bestandene Grundstücke können eine Verbesserung aller Naturhaushaltsbereiche bewirken. Ihre Bedeutung steigt mit der Gesamtgröße der Grünfläche sowie dem Anteil an naturnahen, extensiv genutzten Teilen. Sie übernehmen sowohl Vermeidungs- und Minimierungsfunktionen für die durch die Überbauung, Versiegelung und Befestigung zu erwartenden Beeinträchtigungen als auch Kompensationsfunktionen für die nach der Realisierung des Bebauungsplanes bestehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Neben der gestalterischen Aufwertung und der Durchgrünung des Gebiets vergrößern sie vor allem den Lebens- und Nahrungsraum für Tierarten der Siedlungen.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung der Pflanzungen in Bezug auf die gestalterische Wirkung und der Verbesserung der lokalklimatischen Situation.

2.7 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits an die Bundesstraße 500 und die Raue Halde angeschlossen. Änderungen an den Zufahrten sind nicht geplant.

2.8 Technische Infrastruktur

2.8.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist an die Stromversorgung angeschlossen. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Eine öffentliche Wärmeversorgung besteht auf der Unterstmatt nicht.

2.8.2 Wasser

Die Wasserversorgung ist aktuell gesichert und erfolgt im Bestand über eigene Quellen. Angestrebt wird ein Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen zwischen den betroffenen Gemeinden und Eigentümern.

2.8.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung ist aktuell gesichert und erfolgt über eine bis Ende 2029 genehmigte private mechanisch-biologische Kläranlage. Eine Neuerteilung der Erlaubnis wird bei

Bedarf rechtzeitig beantragt. Angestrebt wird ein Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserleitung. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen zwischen den betroffenen Gemeinden und Eigentümern.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aktuell wird das Niederschlagswasser in Richtung B 500 abgeleitet und teilweise auf dem Grundstück versickert. Für den Neubau ist eine geänderte Lösung vorgesehen, eine finale Planung liegt noch nicht vor. Geprüft werden derzeit insbesondere der Anschluss an die bestehende Entwässerungsleitung der B 500 (vorbehaltlich der Zustimmung des Straßenbaulastträgers und der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis) sowie eine Rückführung in das Speicherbecken der Beschneiungsanlage. Weitere Optionen, etwa eine Versickerung oder Rückhaltung auf dem Grundstück, werden in die Prüfung einbezogen.

2.9 Immissionsschutz

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz werden nach Vorlage des Schallgutachtens zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

2.10 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse im Schwarzwald. Hierbei ist auch der Gebäudebestand des ehemaligen Höhenhotels mit seinen versiegelten Flächen zu berücksichtigen.

Durch die Erhaltung von bestehenden und Pflanzung von neuen Bäumen kann ein Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

3. Begründung örtlicher Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich an der ortstypischen Schwarzwälder Bauweise, sollen aber auch aktuelle Bauformen und die Ausgestaltung einer Dachterrasse ermöglichen. Aus diesem Grund wird ergänzend zum Satteldach auch die Ausbildung von Dachterrassen zugelassen. Für die Außenwände werden neben den Naturmaterialien auch die Verwendung von Baustoffen in Holzoptik oder Natursteinoptik

zugelassen, da auch mit diesen alternativen Baustoffen das gewünschte Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Dachflächen aus Metall (auch Teilflächen, Fenster- und Kamineinfassungen) sind nur aus beschichteten Metallen zulässig, um Belastungen des Oberflächen- und Grundwassers zu vermeiden.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll insbesondere in Verbindung mit der Hotelnutzung ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

Für Einfriedungen werden verschiedene, nicht ins Landschaftsbild passende, Materialien ausgeschlossen.

Notwendige zusätzliche Stellplätze und oberirdische Parkierungsflächen sollen, soweit technisch möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

4. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Anbauverbot

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz ist mit Hochbauten entlang der Bundesstraße 500 ein Abstand von 20 m einzuhalten.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Neuerrichtung des Hotels kann die frühere Hotelnutzung wieder aufgenommen werden.

5.2 Verkehr

Die Bundesstraße 500 ist als überregionale Straßenverbindung für die Aufnahme des Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

6.1 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung sind aktuell gesichert. Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz wird derzeit geprüft. Ggf. werden Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung der gesamten Bebauung auf der Unterstmatt erforderlich.

6.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen und gehen daher nicht zu Lasten des Haushaltes der Gemeinde Sasbach.

6.4 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2027 zur Rechtskraft zu bringen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

7. Statistik und Verfahren

7.1 Flächenbilanz und städtebauliche Kennwerte

Bruttobauland		**2.800 m²**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	98 m²	3,5%
Nettobauland	**etwa**	**2.702 m²**	**96,5%**

7.2 Aufstellungsverfahren

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ sowie textliche Erläuterungen dazu wurde in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im veröffentlicht.

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 und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung 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 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
Bürgermeister

Lauf, 07.10.2026 Kr-la

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

Planverfasser