

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
1.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Verfahren.....	5
2	KONZEPT	6
2.1	Allgemeines.....	6
2.2	Städtebau und verkehrliche Erschließung	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise.....	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5	Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze.....	10
3.6	Nebenanlagen	11
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
3.8	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	11
3.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
3.10	Gestalterische Vorschriften	11
3.11	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	12
3.12	Stellplatzverpflichtung	12
4	UMWELTPRÜFUNG	12
4.1	Umweltbericht.....	12
4.2	Artenschutz	13
5	GEOTECHNIK	13
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	14
7	VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT	15
8	BODENORDNUNG	15
9	STÄDTEBAULICHE DATEN (ÜBERSCHLÄGIG)	15
10	KOSTEN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im landschaftlich attraktiven Markgräflerland gelegene Stadt Sulzburg mit heute rund 2.700 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten insbesondere als attraktiver Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung der Baugebiete „Langmatt“ und „Erlenweg“ konnten in den letzten Jahren insbesondere der einheimischen Bevölkerung entsprechende Grundstücke in größerem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Beide Baugebiete sind inzwischen fast vollständig aufgesiedelt bzw. die Grundstücke vergeben. Hinzu kommt, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungsflächen kaum mehr zur Verfügung stehen.

Der Stadt liegen nach wie vor zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück erwerben möchten. Insofern ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes für Wohnzwecke dringend geboten.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich dafür entschieden, das Baugebiet „Käpellemmatten“ als Wohngebiet zu entwickeln.

Eine daraufhin durchgeführte Bürgerbefragung hat gezeigt, dass sich auch die Bevölkerung der Stadt Sulzburg mit den Ortsteilen Laufen und St. Ilgen mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets ausgesprochen hat.

Um erste Ideen für das neue Baugebiet zu erhalten, wurde eine vom Gemeinderat beschlossene Planungswerkstatt, zu der alle Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg und Ortsteilen eingeladen waren, durchgeführt.

In dieser Planungswerkstatt wurden zu den Themen Infrastruktur, Zielgruppen, Gebäude/Wohnformen, Umwelt/Natur und Sonstiges, erste Ideen zur Entwicklung des Plangebiets entwickelt, welche in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06. Juli 2017 vorgestellt wurden.

Diese Ideen wurden aufgegriffen und bilden die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, der dann zur Offenlage in Form eines Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Das Gebiet stellt eine der letzten größeren Entwicklungsflächen dar und rundet den bestehenden Siedlungsbestand zu angrenzenden Wiesen und Waldflächen in diesem zentralen Bereich von Sulzburg in sinnvoller Weise ab.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler von 2011 bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ werden nach derzeitigem Stand folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung

- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Hauptstraße in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange
- Sicherung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt und Integration des historischen Mühlegrabens

Der vorliegende Bebauungsplan wird im sogenannten zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird als erster Verfahrensschritt eine Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und als zweiter Verfahrensschritt eine Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

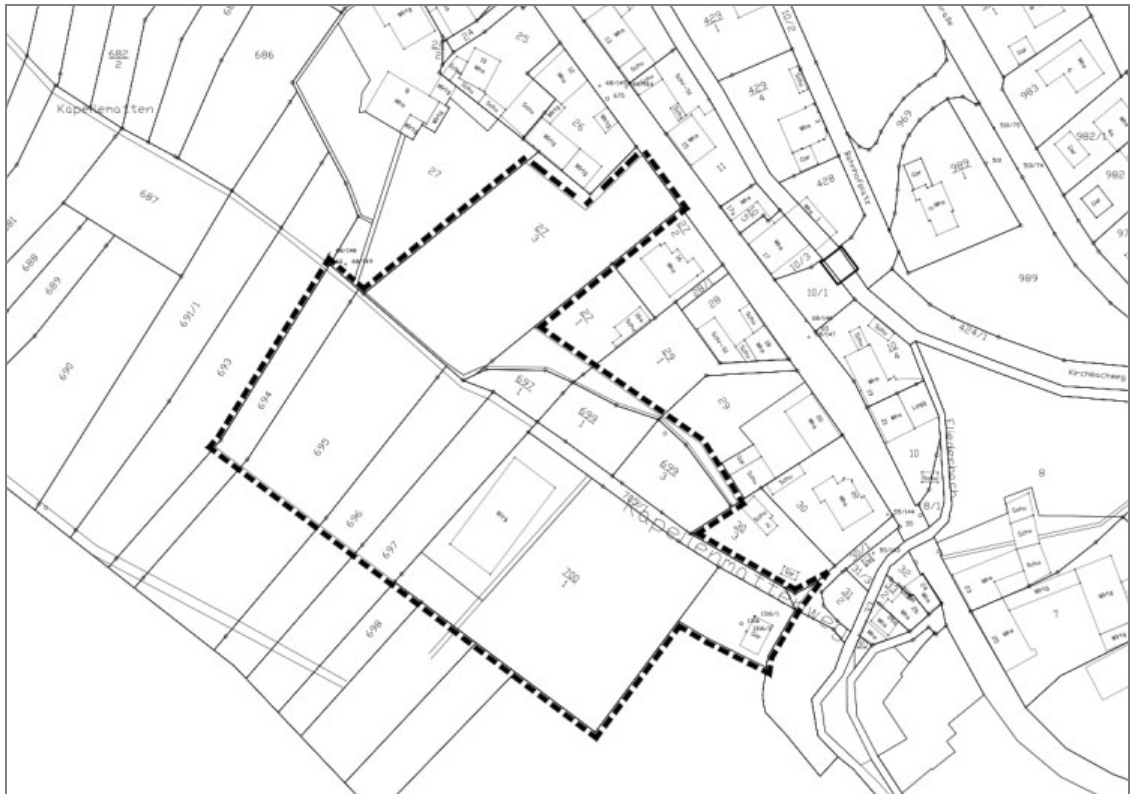
1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet „Käpellemmatten“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Sulzburg. Vorgesehen ist, den im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbereich mit einer Größe von ca. 2,11 ha in zwei Entwicklungsabschnitten zu realisieren. Der erste Entwicklungsabschnitt (Plangebiet) weist eine Größe von ca. 1,44 ha auf und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche mit Streuobstbestand genutzt.

Das Gebiet ist durch einen alten Dreschschopf sowie einer Garage bereits vorbelastet. Abzweigend vom „Fliederbach“ im Osten verläuft der historische Mühlekanal in Richtung Westen. Geplant ist, diesen in seinem Bestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgenden Plänen zu entnehmen:

KURZBEGRÜNDUNG



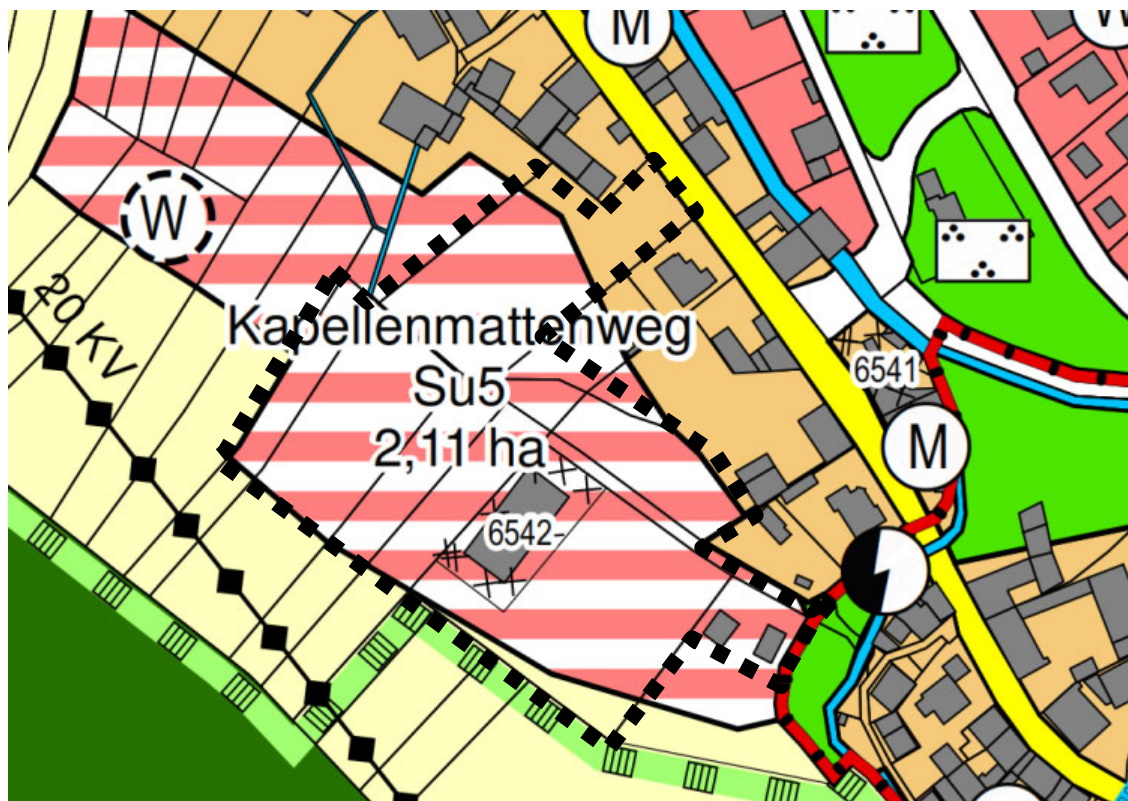
Lage des Plangebiets im amtlichen Liegenschaftskataster ohne Maßstab



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018) ohne Maßstab

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben. Bereits in diesem Plan wurde der Bereich „Käpelmatten“ als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen (W) dargestellt. Lediglich der nordöstliche Teilbereich ist als Mischbaufläche bzw. der südliche Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Insgesamt kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs

1.4 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Umweltprüfung statt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

___.___.___

Aufstellungsbeschluss gem. § 1 (2) BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Sulzburg.

___.___.___

Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Schreiben vom
___.___.___ mit Frist
bis zum ___.___.___

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

KURZBEGRÜNDUNG

Seite 6 von 15

- ____.____.____ – Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage.
- ____.____.____
____.____.____ Zusätzliche Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
- ____.____.____ - Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- ____.____.____
Schreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
____.____.____ mit Frist
bis zum _____.____.____
- ____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Käpellemmatten“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 KONZEPT

2.1 Allgemeines

Das Gebiet soll insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte einer hochwertigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau zugeführt werden.

2.2 Städtebau und verkehrliche Erschließung

Als Grundlage für den späteren Bebauungsplan, wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der insbesondere eine flächensparende Erschließung, eine hohe Wohnqualität und die Entwicklung gut nutzbarer Freiräume sicherstellen soll. Hierbei wurden Anregungen aus der Bürgerwerkstatt, welche am 24.05.2017 stattfand, in den Planentwurf aufgenommen.

Die städtebauliche Struktur des Baugebiets orientiert sich vor allem an der anhaltend hohen Nachfrage vor allem nach Einfamilien- und Doppelhäusern. Diese Bebauung entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen, überwiegend kleinteiligen Bebauung nordöstlich des Plangebiets. Diese Bauweise sowie die Gliederung der Siedlungsstruktur werden nun in südwestlicher Richtung fortgeführt.

Daneben sind im Norden des Plangebiets größere Bauformen in Form von Mehrfamilienhäusern geplant, welche verkehrlich sehr gut an die Hauptstraße angebunden sind und die Größe bzw. hofartige Form der nördlich angrenzenden, historischen Bebauung an der Hauptstraße aufgreifen.

Auf diese Weise entstehen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Straßenräume und Identitäten. Der städtebauliche Entwurf sieht nach derzeitigem Stand insgesamt 9 freistehende Einfamilienhäuser, 5 Doppelhäuser und 2 Gebäude im Geschosswohnungsbau vor.

Um eine Verbindung zur freien Landschaft herzustellen, ist südwestlich des vorgesehenen Kreuzungsbereichs, eine Wegeverbindung als „Grüne Achse“ zum bestehenden Wanderweg mit einer kleinen Platzsituation vorgesehen. Diese Achse soll als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen. Neben diesem Freiraum ist als Auftakt zum Plangebiet ein kleinerer Spiel-/Aufenthaltsbereich mit Baumpflanzungen geplant. Auch der teilweise öffentlich zugängliche „Mühlebach“ entlang der Erschließungsstraße trägt zur Erhöhung der Freiraumqualität bei.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine 5,5 m breite Wohnstraße, welche von der Hauptstraße nach Südwesten hin abzweigt und sich dann im weiteren Verlauf in nordwestliche bzw. südöstliche Richtung teilt. Von dieser Querstraße zweigen insgesamt drei kleinere Stichstraßen ab, welche die rückwärtige Bebauung zur freien Landschaft hin hofartig erschließen. Die Straßen sollen insgesamt als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Gehwege (Spielstraße) ausgebaut werden. Im Südosten des Plangebiets ist eine Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen, welche platzartig ausgestaltet werden soll und neben der „Grünen Achse“, ebenfalls als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen soll. Im Nordwesten wird die Möglichkeit offengehalten, den zweiten Abschnitt entsprechend zu erschließen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Stadt Sulzburg stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Um insbesondere bauwilligen Einwohnern von Sulzburg die Möglichkeit einzuräumen, in der eigenen Stadt zu bauen, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Im Plangebiet sollen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, um die nur sehr gering zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vorrangig für Wohnzwecke zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Stadtgebiets nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den geplanten Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem ausgeschlossen, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können. Aus gleichem Grund sollen auch Schank- und Speisewirtschaften im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der geplanten Teilbereiche unterscheidet sich in Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung und Verdichtung. So wird zwischen der geplanten Grundflächenzahl (GRZ), den Maßzahlen für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.), die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH max.) sowie die Zahl Vollgeschossen entsprechend differenziert.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teilbereich, eine GRZ von 0,4 und im übrigen Plangebiet eine GRZ zwischen 0,3 und 0,4 vorgesehen. Diese Verdichtung wird an dem Standort unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen als angemessen erachtet und ermöglicht so eine ortsbildtypische und aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen.

Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sollen im gegebenen Rahmen grundsätzlich möglich sein.

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung für die geplanten Teilbereiche gesondert begründet:

Südlicher Teilbereich

Für den südlichen Teilbereich sind freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser als Bautypologie vorgesehen. Damit soll sich diese Bebauung städtebaulich insbesondere in den nördlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen. In diesem Zusammenhang leiten sich auch erforderlichen Maßzahlen ab, was die Festsetzung von zwei Vollgeschossen begründet. Des Weiteren kann so sichergestellt werden, dass keine bungalowartigen Gebäude entstehen und somit der ortstypischen Bauweise als auch

dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in angemessener Weise getragen wird. Auch die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sollen sich an der umgebenden Bautypologie orientieren und ermöglichen dadurch eine für den Standort maßvolle bauliche Dichte.

Nördlicher Teilbereich

Für den nördlichen Teilbereich sind zwei Gebäude im Geschossbau vorgesehen, um insbesondere dem dringenden Bedarf an Mietwohnungsbau gerecht zu werden. Im Hinblick auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, drei Vollgeschosse mit einer entsprechenden Trauf- und Firsthöhe zu realisieren, wobei das oberste Vollgeschoss im Dach untergebracht werden soll.

3.3 Bauweise

Für den Standort am Ortsrand wird im südlichen Teilbereich die offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit entsprechenden Grenzabständen als angemessen erachtet.

Im nördlichen Teilbereich wird ebenfalls die offene Bauweise mit einem Grenzabstand gewählt. Hier sollen durch die vorgegebenen Grundflächen, auch größere Gebäudekörper im Geschosswohnungsbau (z.B. sozialer Wohnungsbau, gemeinschaftliches Wohnen) entstehen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es ist eine Bebauung vorgesehen, welche sich zwar nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert. Dennoch soll eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der einzelnen Baukörper ermöglicht werden. Dies wird durch die grundstücksbezogene Anordnung und Größe der einzelnen Baufenster erreicht.

Um weitere Gestaltungsspielräume einzuräumen, sollen Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker sowie Dachvorsprünge ermöglicht werden. Diese werden zur Offenlage entsprechen präzisiert.

3.5 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und im Sinne der städtebaulichen Ordnung sowie des Orts- und Erscheinungsbildes werden entsprechende Regelungen für Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Stellplätze getroffen. Diese sollen Grundsätzlich nur bis zur jeweiligen, rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sein. Damit werden im Sinne der „Wohnruhe“ in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entsprechende Grünanteile gesichert. Detaillierte Regelungen hierzu werden zur Offenlage getroffen.

Unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) sollen nur im nördlichen Teilbereich (Geschossbau) zugelassen werden. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern sie hochbaulich nur begrenzt in Erscheinung treten und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z.B. Gartenhäuser sollen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. Dadurch wird eine übermäßige Versiegelung bzw. unangemessen große Baukörper wirkungsvoll verhindert.

In diesem Zusammenhang wird die Höhe von Nebenanlagen auf ein angemessenes Maß begrenzt.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sollen aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen werden.

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vorgesehen ist, die Zahl der Wohnungen im Bereich der geplanten Einfamilienhausformen im südlichen Teilbereich auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte zu begrenzen. Diese Festsetzungen sollen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze sowie der Verkehrsabwicklung sorgen.

Im nördlichen Teilbereich mit den geplanten Gebäuden im Geschossbau, wird bewusst auf die Zahl der Wohneinheiten verzichtet, um eine möglichst große Flexibilität bei der Größe der einzelnen Wohnungen zu erhalten.

3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sollen dazu dienen, dass im Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung entsteht. D.h., dass zum Beispiel die geplanten Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden. Zudem soll das Freigraben von Untergeschossen ausgeschlossen bzw. nur in begrenztem Umfang ermöglicht werden. Hierzu werden detaillierte Festsetzungen in den Offenlageentwurf aufgenommen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Geplant ist, das Plangebiet durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend Durch- bzw. Einzugrünen. Damit wird insbesondere ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft vor allem im Südwesten des Plangebiets sichergestellt.

Des Weiteren soll durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie insektenfreundliche Beleuchtungen, sowie der Anlage von Grünbereichen etc., insbesondere dem Natur- und Artenschutz entsprechend Rechnung getragen werden.

3.10 Gestalterische Vorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung orientieren sich an der angrenzenden Bestandsbebauung, um ein einheitliches Gesamtbild zu entwickeln.

Für Dächer von Haupt- und Nebengebäude soll aufgrund der sensiblen Lage das ortsbildprägende Satteldach mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt werden. Die Dachformen und Dachneigungen werden im Zusammenhang mit der Trauf- und Firsthöhe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgelegt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

Nebengebäude, Carports und Garagen können auch mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von weniger als 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das ortstypische Erscheinungsbild von Sulzburg gewahrt.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So werden für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton vorgeschlagen. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sollen ebenso ausgeschlossen werden, wie glänzende und reflektierende Materialien. Damit werden sowohl das Ortsbild, als auch nachbarschaftliche Belange berücksichtigt. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, sollen auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig sein. Die Stadt Sulzburg fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung sollen auch Vorschriften für Dachaufbauten wie Dachgauben erlassen werden. Diese sollen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung sorgen.

Des Weiteren werden aus gestalterischen und aus Gründen des Stadtbildes zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes entsprechende Festsetzungen zu Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen.

3.11 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in den Bebauungsplan entsprechend übernommen.

3.12 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund der ländlichen Lage der Stadt sowie aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen, ist im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit geplant. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

4 UMWELTPRÜFUNG

4.1 Umweltbericht

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Pla-

nung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans zur Offenlage integriert.

4.2 Artenschutz

Als Fachgutachten zum Umweltbericht wurde bereits für die Frühzeitige Beteiligung ein artenschutzfachliches Gutachten durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmühle in Waldkirch erstellt. Untersucht wurden die Artengruppen, Avifauna (Vögel), Fledermäuse, Herpetofauna (Reptilien, Amphibien), Insekten und Wildkatze. Diese Tiergruppen wurden bewertet und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, welche zu berücksichtigen sind. Hierzu werden zur Offenlage entsprechende Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 GEOTECHNIK

Im Vorfeld des Verfahrens wurden durch das Geotechnische Institut in Weil erste geotechnische Untersuchungen durchgeführt.

Untersucht wurden der Baugrund, die Schadstoffbelastung des Bodens, die Grundwasserverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit.

Die Untersuchung kommt vorläufig zu folgenden Ergebnissen:

Baugrund

Das Untersuchungsgebiet liegt am Ortsrand des Oberrheingrabens, am südlichen Talaustritt des Sulzbachtals. Gemäß der geologischen Karte stehen im tieferen Untergrund lagig ausgebildete Paragneise an.

Der kristalline Untergrund wird von der jungen Talfüllung (Lockergesteine) des Sulzbachs überlagert. An Talrand verzahnen sich diese mit den Hangschutt-Hanglehm-Sedimenten, die von den Talflanken abgeschwemmt wurden.

Die Erschließung und Bebauung können unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Hinweise und Empfehlungen erdstatisch standsicher durchgeführt werden. Es sollten jedoch die geotechnischen Randbedingungen für die Errichtung der einzelnen Bauwerke auf Grundlage projektbezogener Baugrunduntersuchungen festgelegt werden.

Wasserverhältnisse

Das Areal liegt in der Talfüllung des Sulzbaches. In den quartären Schottern ist eine zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet. Zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse wurden zwei Grundwassermessstellen im Plangebiet errichtet. Nach dem bisherigen Messzeitraum liegen die Flurabstände bei ca. 2,5 m (Grundwassermessstelle 2) und bei ca. 4,0 m (Grundwassermessstelle 1). Es wird vermutet, dass

der Grundwasserstrom annähernd dem Talverlauf folgt und somit nordwestlich bis nordöstlich ausgerichtet ist. Ein belastbarer Bemessungswasserstand kann erst nach Abschluss der Grundwasseruntersuchungen angegeben werden, welcher derzeit noch laufen.

Im Zusammenhang mit den Bodenuntersuchungen konnten bisher keine Wasserzutritte in den Baggerschürfen und Sondierungslöchern festgestellt werden. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen zum Auftreten von Sicker- bzw. Schichtwässern kommen kann.

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in den Schürfen S 6 im nördlichen Teilbereich und S 2 im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets jeweils ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Während beim Versickerungsversuch S 2 von einer schwachen bis sehr schwachen Durchlässigkeit des Untergrundes auszugehen ist, ist beim Versickerungsversuch S 6 bei den angetroffenen Sulzbachschottern prinzipiell von einer Durchlässigkeit des Untergrundes auszugehen.

Es ist zu vermuten, dass die Versickerungsfähigkeit der Sulzbachschotter in der Nähe zum Hang, bedingt durch feinkörnige Abschwemmungen, im Vergleich zu hangfernen Bereichen jedoch reduziert ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aber nur dann zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,0 m von der Versickerungssohle zum Mittleren Grundwasserhöchststand eingehalten ist. Diesbezüglich ist das Ergebnis der noch laufenden Grundwassermessungen abzuwarten.

Chemische Bodenuntersuchungen

Zur Abschätzung der Schadstoffgehalte in den angetroffenen Bodenschichten hinsichtlich einer möglichen Entsorgung von anfallendem Aushubmaterial, wurde das Bodenmaterial in insgesamt 7 Schürfen beprobt. Im Ergebnis werden mit Ausnahme des Schurfes (S7-1) die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und zum Teil auch für Kinderspielflächen eingehalten. Beim Schurf S 7 wurden im Oberboden jedoch erhöhte Bleigehalte gemessen, welche nur in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässig sind. Aufgrund des hohen Bleigehaltes wird empfohlen den maßgebenden Bereich rasterförmig auf Arsen, Blei und Cadmium zu untersuchen.

Im Einzelnen wird auf die geotechnische Untersuchung verwiesen, welche als Anlage den Planunterlagen beigelegt wird.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung werden teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen in Anspruch genommen. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da die Stadt Sulzburg vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten mit wenigen Ausnahmen ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des wohnbaulichen Drucks auf die Stadt sowie

der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall entbehrlich. Auch der Flächennutzungsplan sieht diesen Bereich als geplante Wohnbaufläche vor.

7 VER- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Geplant ist, das Plangebiet an das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Sulzburg anzubinden. Dies wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro untersucht und Lösungsvorschläge erarbeitet.

8 BODENORDNUNG

Es findet eine Umlegung auf freiwilliger Basis statt. Somit ist kein gesetzliches Umlegungsverfahren nach BauGB erforderlich.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN (ÜBERSCHLÄGIG)

Allgemeines Wohngebiet (private Grundstücksflächen)	ca. 1,10 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,23 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,04 ha
Private Grünflächen	ca. 0,07 ha
Wasserflächen	ca. 0,01 ha
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 1,45 ha

Die genauen Flächengrößen werden im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes ermittelt und zur Offenlage entsprechend dargestellt.

10 KOSTEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Erschließungskosten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ermittelt und in den Offenlageentwurf aufgenommen.

Stadt Sulzburg, den

Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser