

**INHALT**

<b>1</b>	<b>LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Beschleunigtes Verfahren.....	4
	2.2 Verfahrensdaten .....	5
<b>3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Städtebauliches Konzept .....	6
	4.2 Art der baulichen Nutzung .....	7
	4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	7
	4.4 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen .....	8
	4.5 Nebengebäude .....	8
	4.6 Beschränkung der Wohnungen .....	9
	4.7 Sichtdreieck .....	9
	4.8 Abrabungen und Aufschüttungen .....	9
	4.9 Grünordnung/Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft.....	9
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>10</b>
	5.1 Allgemeines .....	10
	5.2 Dächer und Dachaufbauten .....	10
	5.3 Einfriedigungen.....	11
	5.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	11
	5.5 Antennen .....	11
	5.6 Niederschlagwasser .....	11
<b>6</b>	<b>VERKEHR</b> .....	<b>11</b>
	6.1 Erschließung .....	11
<b>7</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>GEWÄSSERRANDSTREIFEN</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE</b> .....	<b>15</b>
<b>13</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>

**BEGRÜNDUNG**

---

Seite 2 von 16

14	VER- UND ENTSORGUNG .....	16
15	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	16
16	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....	16
17	BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....	16

1

## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Salzmatten-Bauerten“ Teil I wurde am 14.09.1978 als Satzung beschlossen, am 21.12.1978 genehmigt und erlangte am 31.01.1979 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurde dieser Plan zweimal geändert.

Dieser Bebauungsplan wurde damals aufgestellt, um insbesondere den damals gesteigerten Wohnbedarf zu decken.

Neben der Festsetzung eines Wohngebietes sieht dieser Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Bahngeländes großzügige Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage und Kleinfeldspiele“ vor. Innerhalb dieser Grünflächen befindet sich auf einem zwischenzeitlich herausgetrennten Grundstück das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude, das heute als Wohngebäude dient. Daneben werden die angrenzenden Grünflächen als Spiel- und Rasenflächen genutzt. Bei größeren Veranstaltungen dienen diese Flächen zudem als Parkplatz.

Aufgrund der nach wie vor großen Nachfragen insbesondere von heimischen Bauwilligen beabsichtigt die Stadt Sulzburg nun, das direkt an der Bad Krozinger Straße bzw. östlich des historischen Bahnhofsgebäudes gelegene Grundstück Flst. Nr. 989 einer maßvollen und hochwertigen Wohnbebauung in Form von drei punktierten Gebäuden zuzuführen.

Das Areal weist ein großes Standortpotenzial auf, da die Altstadt mit Geschäften, Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen wie Grundschule, Kindergarten und Festhalle sowie Naherholungsbereiche fußläufig bzw. mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen sind. Durch die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Bahnhofsareals im bebauten Innenbereich wird einerseits dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits auch dem Vorrang der Innentwicklung Rechnung getragen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern sinnvoll einzudämmen.

Die Haupteinschließung des Areals ist gesichert und erfolgt direkt über die bestehende Bad Krozinger Straße von Nordosten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.10.2014 diesem Vorhaben einstimmig zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt, die weiteren Schritte einzuleiten.

Mit der 3. Bebauungsplanänderung „Salzmatten-Bauerten“ werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzelhäusern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für dieses Areal
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Bad Krozinger Straße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandssituation
- Regelungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen mit Baumpflanzungen

Im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gegeben, da insbesondere im Stadtkern kaum aktivierbare Flächen für eine adäquate Wohnbebauung zur Verfü-

gung stehen und im Bebauungsplangebiet ~~„Erlenweg“~~ derzeit die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken das vorhandene Angebot übersteigt.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird für den maßgeblichen Geltungsbereich gem. § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1 dieser Begründung.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 989 der Gemarkung Sulzburg und weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 2.077 m<sup>2</sup> auf.

Das Gebiet wird begrenzt: Im Nordosten durch die Bad Krozinger Straße; Im Südosten durch einen bestehenden Gehweg bzw. den Sulzbach und im Südwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 989/1. Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Das Grundstück wird derzeit intensiv als Rasen/Wiese genutzt. Eingestreut sind einige Bäume wie Akazien, eine starkwüchsige Linde und eine seltene Kleeulme. Entlang der Bad Krozinger Straße befindet sich eine Reihe von insgesamt 5 jüngeren Walnussbäumen und eine Eiche. Von diesen Bäumen sind insbesondere die Linde und Kleeulme von Bedeutung.

## 3 VERFAHREN

### 3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Der zu bebauende Bereich liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs in einem bereits bestehenden Bebauungsplangebiet. Somit sind die Voraussetzungen für einen ~~„Bebauungsplan der Innenentwicklung“~~ gegeben.

Neben o.g. Kriterien dient der Bebauungsplan primär der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Eine weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von ca. 1.390 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Fläche ca. 556 m<sup>2</sup>. Damit liegt diese deutlich unter dem o.g. Schwellenwert. Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine

Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Der vorliegende Bebauungsplan bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Nach o.g. Kriterien kann daher der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Siedlungsraumes von Sulzburg geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

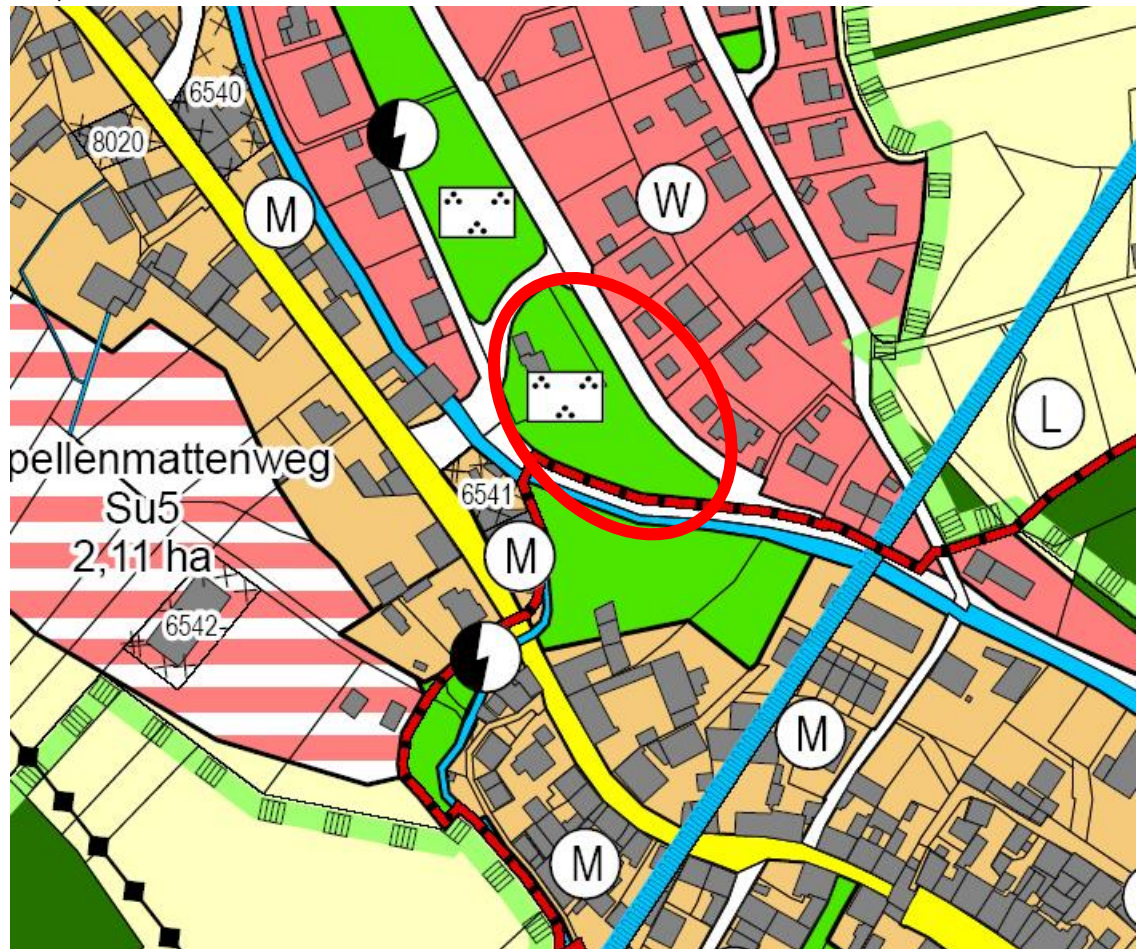
### **3.2 Verfahrensdaten**

06.05.2015	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt gem. § 2 (1) BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften sSalzmatten-Bauerten%. In derselben Sitzung billigt der Gemeinderat den Planentwurf und beschließt die Offenlage der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
15.06.2015 bis 16.07.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 29.05.2015 bis 16.07.2015	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
22.10.2015	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sSalzmatten-Bauerten% gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim . Badenweiler als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sParkanlage% dargestellt. Dieser Plan wurde am 23.02.2011 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.09.2011 rechtswirksam. Der Bebauungsplan sieht nun eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vor. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird dieser dem Bebauungsplan zu gegebener Zeit angepasst. Durch diese Änderung wird die städtebauliche Ordnung weiterhin gewahrt und insbesondere den gesteigerten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung von Sulzburg entsprechend Rechnung getragen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)



## 5 PLANUNGSINHALTE

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet einer angemessenen Wohnbebauung in Form von drei punkartigen Einzelhäusern zugeführt werden.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen mit Zelt- und Walmdächer, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich so der Bereich harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand einfügt.

Nordwestlich der geplanten Bebauung ist entlang der Bad Krozinger Straße ein schmaler Grundstücksstreifen mit einer Gesamtbreite von ca. 7,5 m vorhanden, welcher sich im Besitz der Stadt Sulzburg befindet. Geplant sind in diesem Bereich zusätzliche öffentliche Parkplätze, welche für Besucher bzw. insbesondere bei Veranstaltungen als Parkmöglichkeit dienen sollen.

Verkehrlich ist das Areal direkt an die bestehende Bad Krozinger Straße an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden. Von dieser Straße erfolgt auch die Zufahrt auf die einzelnen Grundstücke.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Nutzungskonzeption im Zusammenhang mit der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das bestehende bzw. geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden im Änderungsbereich ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte insbesondere bei Sportflächen zu vermeiden (Lärmemissionen).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung lehnt sich an den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbestand bzw. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans für diesen Gebietsbereich an und entspricht einer, für diesen Standort im Innenbereich von Sulzburg angemessenen, baulichen Verdichtung.

Abgeleitet aus der baulichen Umgebung und der vorhandenen Grundstückszuschnitte sind als Hausformen Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer relativ flachen Dachneigung vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschosshöhe wird eine Traufhöhe von 7,00 m für diesen Bereich als angemessen erachtet. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Bad Krozinger Straße). Die max. Firsthöhe ergibt sich durch die Traufhöhe und festgesetzte Dachneigung (zwischen 15° und 25°). Damit wird die max. Firsthöhe definiert. Auf eine entsprechende Festsetzung kann daher verzichtet werden.

Neben der Traufhöhe wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Diese darf maximal 0,5 m über dem Niveau der Bad Krozinger Straße liegen. Damit wird erreicht, dass die Gebäude nicht auf sogenannten Erdhügeln errichtet werden und eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet ist.

Bei der festgesetzten Dachneigung von max. 25° würden sich Dachaufbauten wie Gauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Wiederkehren negativ auf die Dachlandschaft auswirken. Aus diesem Grund werden diese Bauteile ausgeschlossen.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 beschränkt. Dadurch bleibt die städtebauliche Zielsetzung gewahrt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das einzelne Gebäudevolumen durch das jeweilige, grundstücksbezogene Baufenster, Traufhöhe sowie der damit verbundenen Dachneigung ausreichend definiert ist.

Durch die für diesen Standort angemessenen baulichen Verdichtung wird zum einen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen; Zum anderen entstehen ausreichend Grünflächeanteile, so dass sich die Bebauung in sinnvoller Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Sulzburg einfügt.

Neben diesen Festsetzungen sollen geringfügige Überschreitungen der Baufenster durch Vorbauten wie Balkone und Erker zulässig sein. Diese dürfen die Baugrenzen daher auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Wogegen Dachvorsprünge die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen.

Im Plangebiet sollen vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten solaren Nutzung grundsätzlich Wintergärten zulässig sein, so dass die Energiebilanz der Gebäude sowie die Wohnqualität verbessert werden können. Entsprechend sind bei Baugrenzen die nach Süden, Südosten und Südwesten orientiert sind, Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf jedoch nur maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

#### **5.4 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen**

Um die bestehenden Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, Carports und offenen KFZ-Stellplätzen getroffen.

Um beruhigte Gartenbereiche in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu erhalten und damit einen zusammenhängenden Grünraum im Süden zum Sulzbach zu sichern, sind offene KFZ-Stellplätze, Garagen und Carports nur bis zur rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig.

Garagen müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straße einhalten. Maßgebend hierfür ist, von wo die Zufahrt erfolgt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein KFZ-Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen. Sie müssen jedoch zur Bad Krozinger Straße -gemessen ab Fahrbahnrand- einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Durch diese Vorschriften sollen auch Gefährdungssituationen gerade bei rückwärts ausfahrenden PKW minimiert werden.

#### **5.5 Nebengebäude**

Zum Schutz vor einer zu großen Versiegelung insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Anlage von Nebengebäuden eingeschränkt werden. Diese sollen prinzipiell nur innerhalb der Baufenster zulässig sein. Jedoch sollen Nebengebäude wie Gartenlauben, Geräteschuppen etc. im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sein. Die Höhe darf bei diesen Gebäuden maximal 3,0 m betragen. Diese wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Für o.g. Grenzgebäude sind die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.



#### **5.6 Beschränkung der Wohnungen**

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

#### **5.7 Sichtdreieck**

Bereits im bestehenden Bebauungsplan ist im Einmündungsbereich der Straßen Bahnhofplatz und Bad Krozinger Straße ein Sichtdreieck festgesetzt, das auch für den Änderungsbereich Gültigkeit hat und entsprechend übernommen wird. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Sicht von Fahrzeugen, welche von der Straße Bahnhofplatz in die Bad Krozinger Straße einbiegen, gewährleistet werden. Das Sichtfeld ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen wie baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

#### **5.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Grundsätzlich werden aufgrund der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Unterkellerungen und Tiefgaragen ausgeschlossen. Um jedoch geringfügige Geländemodellierungen zu ermöglichen sind Abgrabungen bis 0,5 m unterhalb der Bad Krozinger Straße zulässig.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten Erdhügeln errichtet werden, dürfen Aufschüttungen gegenüber der jeweiligen Erschließungsstraße eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

#### **5.9 Grünordnung/Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und rundet die bestehende Siedlung nach Süden zum Sulzbach in sinnvoller Weise ab.

Die beiden erhaltenswerten Bäume (Linde und Kleeulme) im Süden zum Sulzbach und die Eiche im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes werden durch ein Erhaltungsgebot geschützt und fördern so den parkartigen Charakter des Änderungsbereichs insbesondere zum Sulzbach. Im Bereich der bestehenden, jüngeren Walnussbäume entlang der Bad Krozinger Straße sind öffentliche KFZ-Stellplätze geplant. Diese Stellplätze sollen nicht befestigt, sondern in einer wassergebundenen Decke (Schotterrasen etc.) ausgeführt werden, so dass die Bäume nach Möglichkeit erhalten werden können.

Aus gleichem Grund und um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird zusätzlich festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen sind.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind sowohl öffentliche als auch private Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu gestalten, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern und dem Grundwasserkörper wieder zugeleitet werden kann. Weitere Festsetzungen betreffen das Verbot von bestimmten Baumaterialien bei den Dachflächen, so dass keine schädlichen Ionen durch Auswaschung in den Boden und das Grundwasser gelangen.

Zum Schutz vor Insekten und zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>- Emissionen, ist die Straßenbeleuchtung mit Natriumdampflicht und/oder mit LED-Leuchten auszuführen.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Grundwasserstände im Zusammenhang mit dem im Süden vorbeifließenden Sulzbach und der Altlastenproblematik (siehe geotechnischer Bericht) wird festgesetzt, dass in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen nicht zulässig sind.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Allgemeines**

Ziel ist, dass sich die geplante Bebauung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten harmonisch in die bestehenden Siedlungsbestand einfügen soll. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen, auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

### **6.2 Dächer und Dachaufbauten**

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten werden als zulässige Dachformen für Hauptgebäude Zeltdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen. So soll eine angemessene und harmonische Entwicklung der Dachlandschaft gesichert und damit den villenartigen Charakter gestärkt werden.

Nebengebäude, Carports und Garagen können auch mit einem geneigten Dach oder einem Flachdach mit 0° bis 25° 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 sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden nur rotbraune bis braune, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ebenso ausgeschlossen wie glänzende und reflektierende Materialien, so dass sowohl das Ortsbild, als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Nur Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) sind auf allen Dächern uneingeschränkt zulässig. Diese dürfen jedoch die jeweilige Firsthöhe von Hauptgebäuden nicht überschreiten. Die Stadt Sulzburg fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform.

Da sich Dachaufbauten wie Gauben, sowie Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Wiederkehren bei der maximalen Dachneigung von 25° negativ auf die Dachlandschaft auswirken würden, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung.

### 6.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. So wird gewährleistet, dass sich einerseits die Bewohner in einer angemessenen Weise gegeneinander abgrenzen und ihren privaten Freiraum schützen können, zum anderen wird eine stunnelartige Wirkung des Straßenraumes vermieden. Darüber hinaus werden freistehende Mauern auf maximal 0,5 m begrenzt, um zu massive Einfriedigungen auszuschließen.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standort-entypische Gehölze wie Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche und Liguster etc. als Einfriedung zu verwenden.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ausgeschlossen.

### 6.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Zur Sicherung von Grünanteilen und Reduzierung der thermischen Belastung, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 6.5 Antennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind dabei farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges Erscheinungsbild zu vermeiden.

### 6.6 Niederschlagwasser

Um insbesondere bei Starkregenereignissen die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Vorflut (Sulzbach) zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Es muss für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m<sup>3</sup> je Retentionszisterne zur Verfügung stehen.

## 7 VERKEHR

### 7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Grundstücke ist gesichert und erfolgt von Nordosten über die Bad Krozinger Straße.

Entlang dieser Straße werden unter Erhalt der bestehenden Bäume zusätzlich öffentliche Stellplätze angelegt. Damit soll der Parkplatzbedarf insbesondere bei Veranstaltungen erweitert werden.

## 8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Areal liegt im bebauten Innenbereich von Sulzburg und grenzt im Süden an den Sulzbach an. Es handelt sich um eine intensiv gemähte Rasenfläche, welche mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden ist.

### Schutzgut Boden/Wasser

Durch die geplante Bebauung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben. Damit ist ein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen gegeben, der jedoch aufgrund der Flächengröße von untergeordneter Bedeutung ist. Im Süden des Plangebiets werden großzügige Grünflächen erhalten bzw. gesichert, welche sich positiv auf das Schutzgut Boden/Wasser auswirken.

Im Plangebiet sind aufgrund der Lage im Schwemmfächer des Sulzbachs erhöhte geogene Belastungen durch Schwermetalle (insbesondere Blei) vorhanden (siehe geotechnischer Bericht). Entsprechende Hinweise zum Umgang mit belastetem Boden sind zu beachten.

### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Nach einer durchgeführten Potentialabschätzung durch ein qual. Fachbüro besitzt das Gebiet keine besondere Relevanz im Hinblick auf einzelne geschützte Tierarten oder den Artenschutz im Allgemeinen. Siehe hierzu artenschutzfachliche Potentialabschätzung Landschaftsökologie Dipl. Ing. Peter Jenne vom November 2014.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 sMarkgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen%liegt südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 0,25 km und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 80114441 sSüdschwarzwald% südöstlich des Plangebiets in einer Entfernung von mehr als 7,4 km. Aufgrund der Entfernungen, der Lage des Gebiets im Siedlungsbereich und der vorhandenen Biotopstrukturen, sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Anlage von Grünbereichen sowie das Aufhängen von Nistkästen, werden insbesondere für Vögel Brut- und Nahrungshabitate erhalten und weiter gefördert.

### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Areals, der geplanten aufgelockerten Bebauung und der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch zusätzliche Versiegelung ist vor allem in den Sommermonaten innerhalb des Plangebiets kleinräumig gegeben. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche sind jedoch nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches ist kein Eingriff in das Landschaftsbild gegeben. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Größe und bisherigen Nutzung keine Bedeutung. Entlang des Plangebiet bzw. des Sulzbachs verläuft ein wichtiger Gehweg, welcher in Richtung Osten führt und eine Verbindung zu übergeordneten Fußwegen herstellt. Dieser Weg wird von der Planung nicht tangiert und in seinem Bestand erhalten.

#### Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch durch Straßen sind nicht zu erwarten. Bei der Erschließungsstraße (Bad Krozinger Straße) handelt es sich um eine Wohnstraße, welche im Bereich des Änderungsbereiches als Sackgasse endet.

Im Plangebiet ist durch die Lage im Schwemmfächer des Sulzbaches eine erhöhte geogene Belastung gegeben, welche aus dem historischen Bergbau resultiert. Es ist deshalb Sorge dafür zu tragen, dass spätere Bewohner keiner Gesundheitsgefährdung ausgesetzt sind.

Im Übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Sulzburg geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

#### Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind nach derzeitigem Sachstand nicht vorhanden bzw. bekannt.

## **9 ARTENSCHUTZ**

Zum Thema Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope durch ein qual. Fachbüro im November 2014 durchgeführt. Untersucht wurden aufgrund der vorhandenen Strukturen die Artengruppen Insekten (Tagfalter und Widderchen, holzbewohnende Käferarten sowie Sandlaufkäfer und Laufkäfer), Säugetiere (Biber, verschiedene Fledermäuse und Haselmaus), Vögel (potentiell vorkommende Arten), Weichtiere (bauchige Windelschnecke) und Reptilien (Zauneidechse).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Fehlens der erforderlichen Habitatstrukturen für geschützte Pflanzen- und Tierarten oder geschützte Biotope des Zielartenkonzeptes (ZAK) der Eingriff insgesamt als gering einzuschätzen ist. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion sind daher nicht erforderlich.

Um den Tötungsbestand der möglicherweise im Gebiet brütenden ubiquitären Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (1. Oktober bis 28. Februar). Da es Hinweise auf mögliche Brutvorkommen des Grauschnäppers und Meisen im Umfeld des Plangebiets gibt, wird die Anbringung entsprechender Nistkästen (3 Höhlen- und 2 Halbhöhlenkästen) an den Bäumen im Umfeld empfohlen. Empfohlen wird auch insbesondere die beiden prägnanten Bäume (Linde und Kleeulme) am Sulzbach zu erhalten.

## 10 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Sulzburg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes mit drei Wohngrundstücken im Innenbereich von Sulzburg. Durch die nach Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung, dem Erhalt von Bäumen und der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## 11 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Südlich des Areals verläuft der Sulzbach (Gewässer 2. Ordnung), der in diesem Bereich sehr tief eingeschnitten ist. Entlang dieses Gewässers verläuft ein Fußweg, der in seiner Form erhalten werden soll. Da der Änderungsbereich teilweise innerhalb des einzuhaltenden Gewässerrandstreifens von 5 m liegt, wird zum Schutz dieses Gewässers eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der maßgeblichen Fläche dürfen nach § 29 Abs. 1 WG keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

## 12 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Durch das Büro Dr. Michael Bliedtner in Ballrechten-Dottingen wurde ein geotechnischer Bericht zur Untersuchung des Untergrundes erstellt. Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

### **Gründung**

Bei dem untersuchten Untergrund handelt es sich unter einer Schicht geringmächtigem Mutterboden aus anthropogenen Auffüllungen sowie aus Bachsedimenten bzw. aus verwittertem Grundgebirge. Die Auffüllungen eignen sich aufgrund ihrer weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerung nicht für die Abtragung von Gebäudelasten über Einzel- und Streifenfundamente. Bei einer Gründung über Einzel- und Streifenfundamente sind diese bis zu den Bachsedimenten bzw. Grundgebirge zu führen, wobei eine Einbindetiefe der Fundamente von mindestens 0,80 m zu berücksichtigen ist.

### **Geogene Belastungen**

Bei der chemisch-analytischen Untersuchung der Bodenproben wurden z.T. erhebliche Belastungen insbesondere durch den Parameter Blei nachgewiesen. Es ist daher damit zu rechnen, dass das Aushubmaterial, das nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, abgefahren werden muss.

Bei der Bewertung nach BBodSchG wurden hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch bei der Oberboden-Untersuchung z.T. deutliche Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-/Freizeitanlagen alleine für den Parameter Blei nachgewiesen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden jedes Teilgrundstücks gesondert zu beproben und chemisch-analytisch zu untersuchen. Falls hierbei wiederum die entsprechenden Prüfwerte überschritten werden, müssten die nicht versiegelten Flächen mit einer mindestens 0,35 m bzw. 0,60 m mächtigen, unbelasteten Bodenschicht abgedeckt werden, um nach BBodSchG die Kriterien für Wohngebiete bzw. Nutzgärten zu erfüllen.

Die nachgewiesenen Bodenbelastungen sind im Wesentlichen auf flächenhaft verteilte Rückstände des historischen Bergbaus zurückzuführen. Darüber hinaus liegen in der Region erhöhte geogene Hintergrundbelastungen durch die nachgewiesenen Schwermetalle und durch Arsen vor.

### **Hydrogeologie**

In den durchgeführten Schürfen wurde kein Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen. Als relevanter Grundwasserleiter sind im Plangebiet kiesige Ablagerungen des Sulzbachs zu nennen. Es wird davon ausgegangen, dass die kiesigen Bachablagerungen hydraulisch mit den Bachsedimenten in Verbindung stehen und somit der Wasserstand des Sulzbaches aufgrund der geringen Nähe mit dem Grundwasser korrespondiert. Als realistischer Wert für das MHW kann das HQ 10 und für das HHW das HQ 100 angesetzt werden. D.h., dass das MHW bei 320,91 m ü.NN (ca. 3,7 m unter durchschnittlichem Geländeniveau) und das HHW bei 321,91 m ü.NN (ca. 2,7 m unter durchschnittlichem Geländeniveau) liegt.

Da für den Bemessungswasserstand von Bauvorhaben üblicherweise auf das HHW noch ein Sicherheitszuschlag in Abhängigkeit der jeweiligen Situation von etwa 0,5 m bis 1,0 m gegeben wird, sollte für diesen eine Höhe von 322,91 m ü.NN angesetzt werden, was im vorliegenden Fall durchschnittlich einer Höhe von 1,70 m unter Geländeniveau entspricht.

### **Oberflächenwasserversickerung**

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen und der damit verbundenen Gefahr, dass Schadstoffe aus dem Boden mobilisiert und in das Grundwasser ausgeschwemmt werden können, kann eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht empfohlen werden. Alternativ wird daher empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser in Retentionszisternen mit Notüberlauf in den Sulzbach zu sammeln.

## **13 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE**

Das gesamte Bahnhofsareal ist vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Freiburg i.Br. mit der erhebungswis. Nummer sSULZ0067%4(KIWI-Nr. 06564) als

Altstandort (Altlastenverdachtsfläche) geführt. Gemäß der im Jahr 1994 vom Ing. Büro Beller Consult GmbH in Freiburg durchgeführten historischen Erhebung (HistE) wurde die Fläche als B-Fall (Belassen, Wiedervorlage) eingestuft. Bei einer Nacherhebung wurde diese dann zu einem A-Fall (Ausscheiden, Archivieren) zurückgestuft, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

#### **14 HOCHWASSERSCHUTZ**

Südlich bzw. Südwestlich des Änderungsbereichs verläuft unmittelbar der Sulzbach (Gewässer 2. Ordnung). Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte, welche der Stadt Sulzburg derzeit zur Plausibilitätsprüfung vorliegt, wird der Änderungsbereich von einem 100-jährigen Hochwasserfall nicht tangiert. Insofern sind Belange des Hochwasserschutzes nicht betroffen.

#### **15 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Sulzburg von der Bad Krozinger Straße.

#### **16 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Änderungsbereich (Deckblatt)	ca. 2.077 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.390 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkplätze	ca. 163 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 524 m <sup>2</sup>

#### **17 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN**

Durch die geplante Änderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an.

#### **18 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Umsetzung des Plangebiets sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Stadt Sulzburg, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Bürgermeister  
Dirk Blens

Der Planverfasser