



STADT SULZBURG

BPL „BAHNOFSPLATZ“

- Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

GR Sitzung RH Sulzburg
am 13.02.2025

fsp.stadtplanung

Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB



Planungsziele

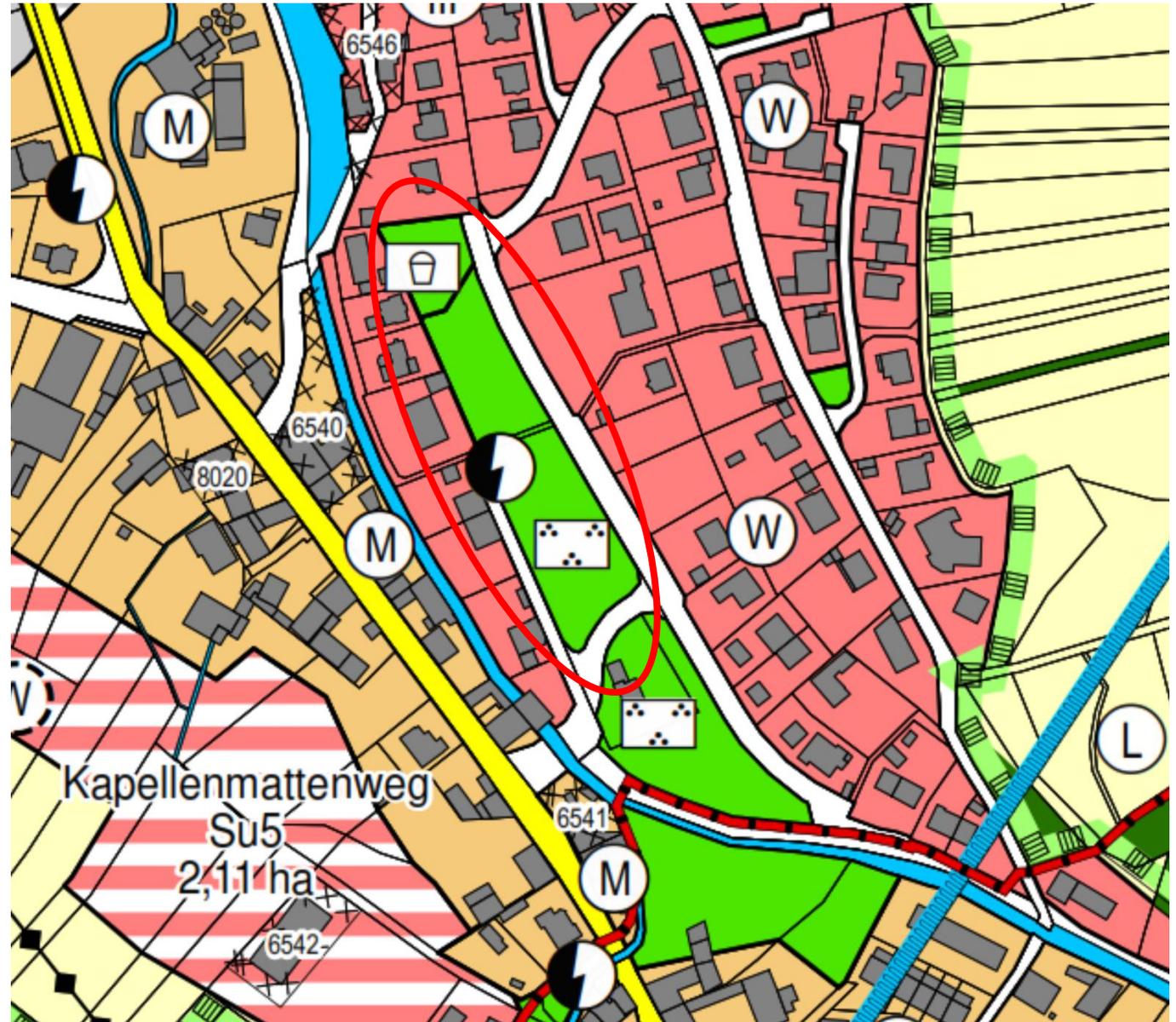
- Nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung eines Wohngebietes im zentralen Innenstadtbereich von Sulzburg im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Bereitstellung von attraktivem Wohnraum im Geschossbau (barrierefreies Wohnen/betreutes Wohnen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen)
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den gegebenen Rahmenbedingungen
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Entwicklung eines Parkraumkonzeptes mit oberirdischen Stellplätzen
- Schaffung von gemeinschaftlichen, begrünten Freiräumen (Spielplatz, Gärten) mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Wegeverbindungen
- Zeitgemäße und nachhaltige Gestaltung der Gebäude
- Berücksichtigung insbesondere artenschutzrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Belange



Grundlagen

Entwicklung aus dem
Flächennutzungsplan

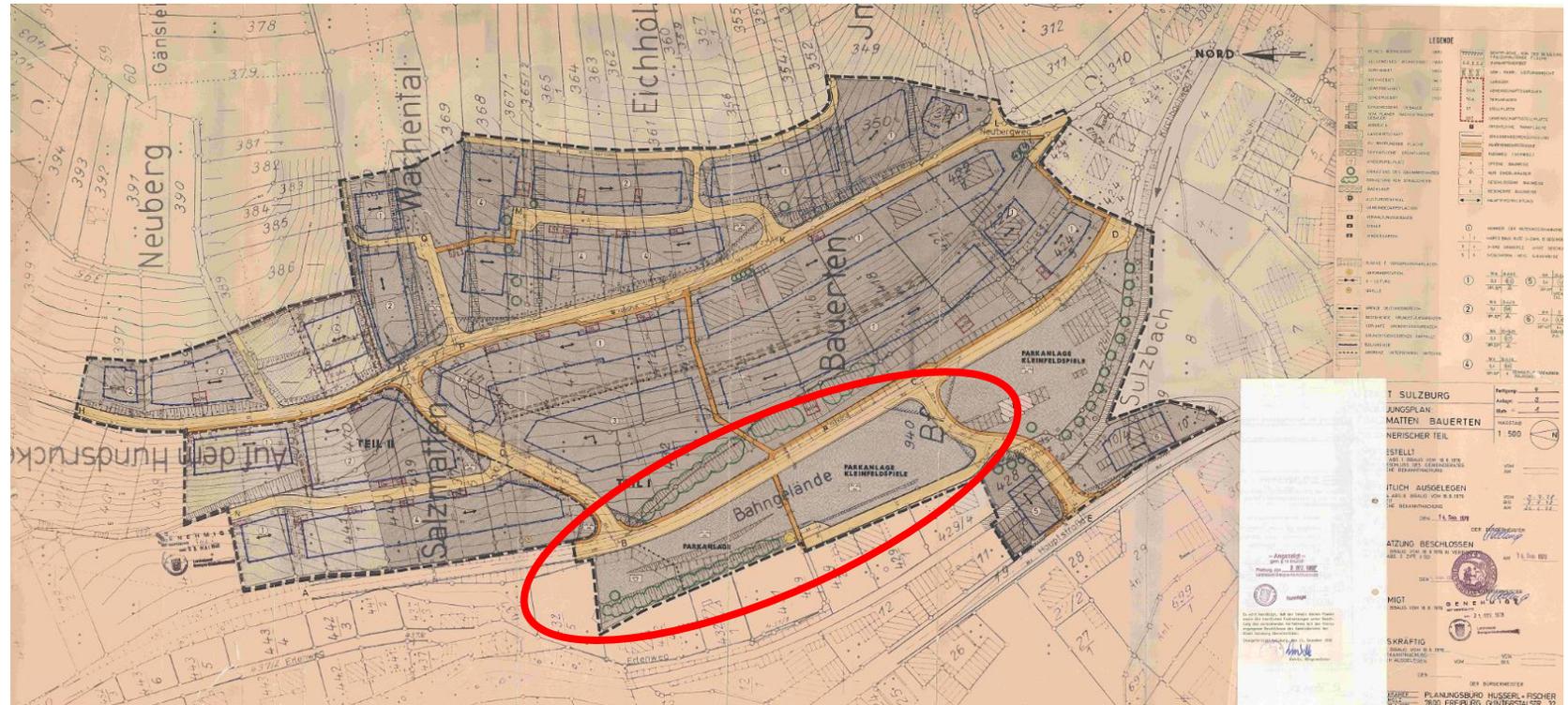
Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB



Grundlagen

Bestehende Bebauungspläne

Bebauungsplan „Salzmatten Bauerten“
von 1978



Grundlagen

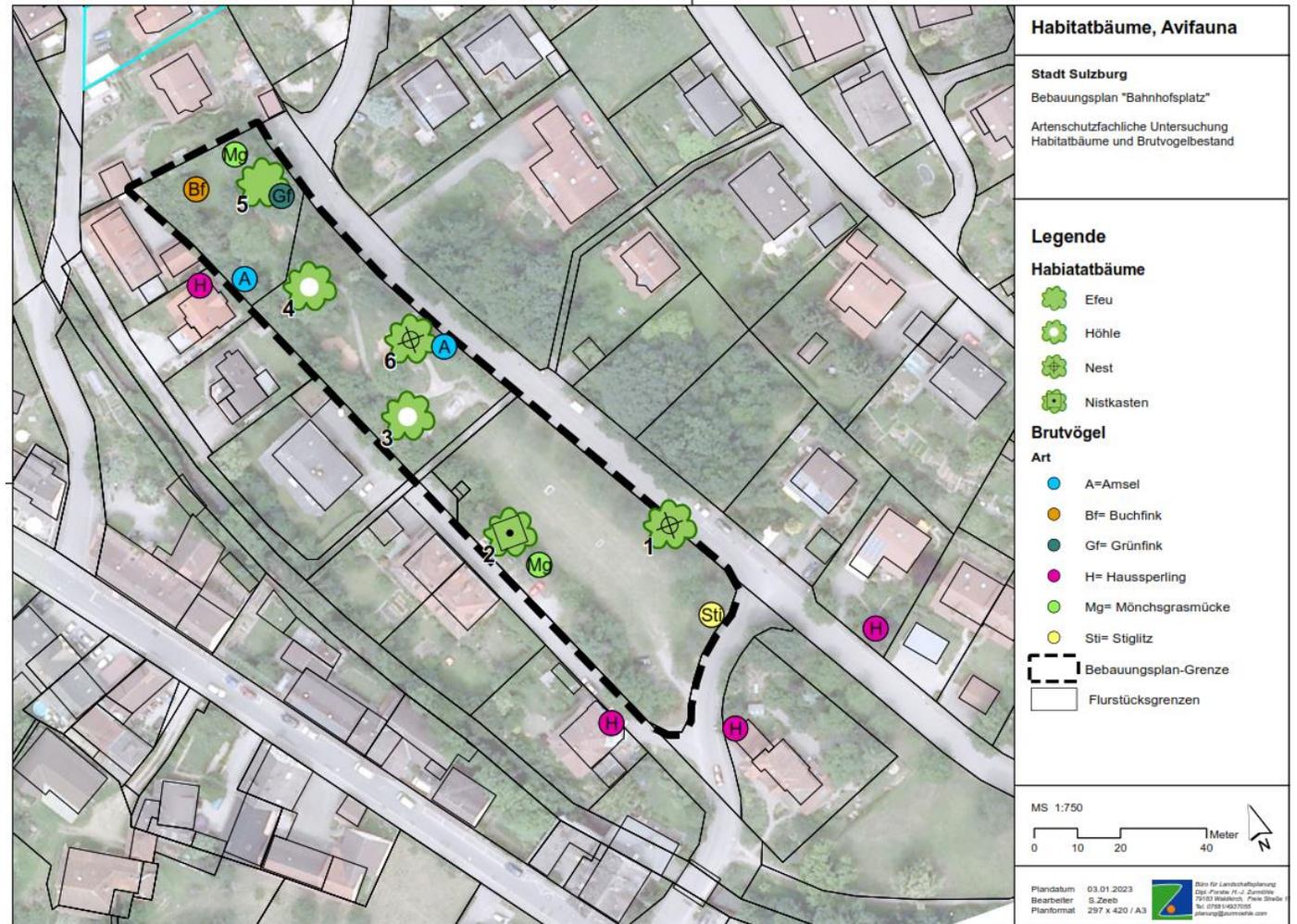
Artenschutz (Büro Zurmöhle)

7 Zusammenfassung

Eine zusammenfassende Übersicht über die fachliche Voreinschätzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist in Tabelle 5 dargestellt. Hier sind auch die Kürzel der Maßnahmen dargestellt, die dazu geeignet sind Tötungen nach § 44 (1) 1. BNatSchG oder/und Störungen nach § 44 (1) 2 BNatSchG zu vermeiden oder auf ein unerhebliches Maß soweit zu reduzieren, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Art nicht negativ und nachhaltig verändert wird. Die Erläuterungen zur Beurteilung der vorhabenbedingten Konflikte und der Verbotstatbestände ist in Kap. 6 beschrieben. Die Maßnahmenbeschreibung der als Kürzel dargestellten Maßnahmen ist in Kap.6 erläutert.

Tabelle 5: Zusammenfassende Darstellung der Verbotstatbestände sowie der Maßnahmen zur Vermeidung-Minimierung und zum vorgezogenen Ausgleich (CEF-Maßnahmen)

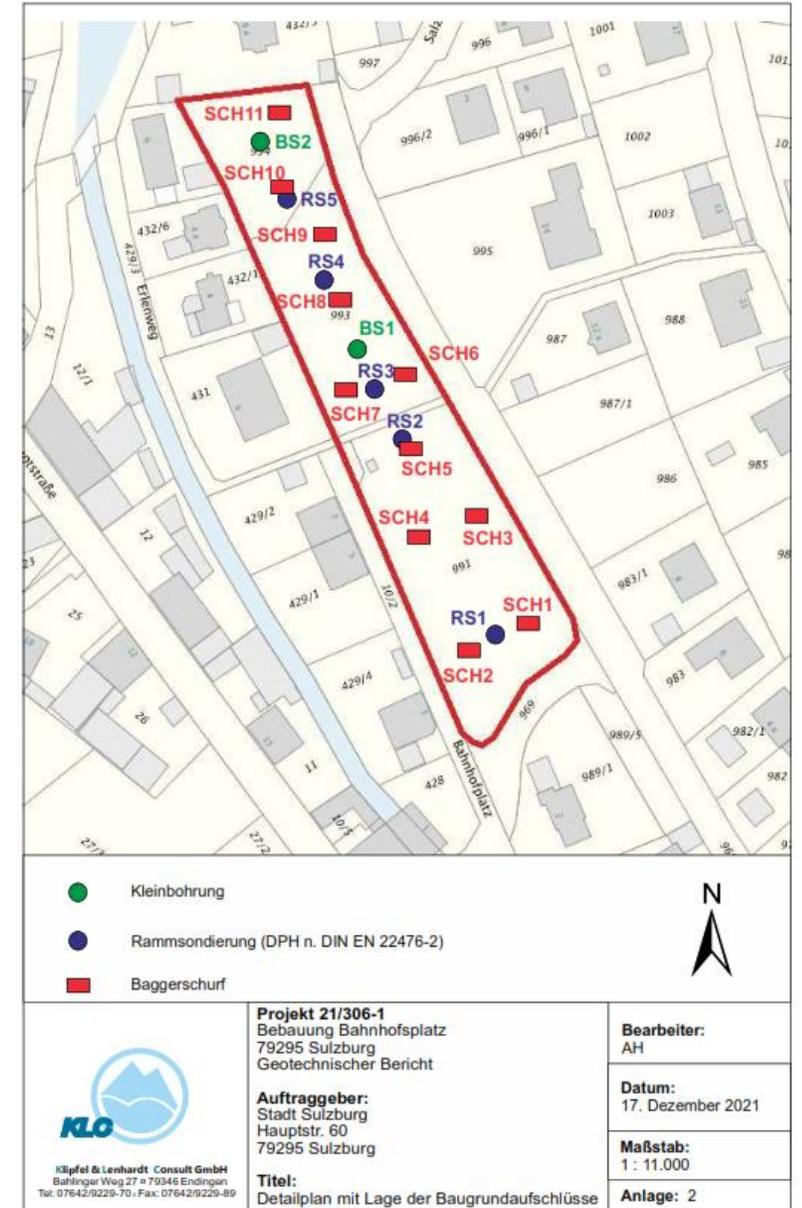
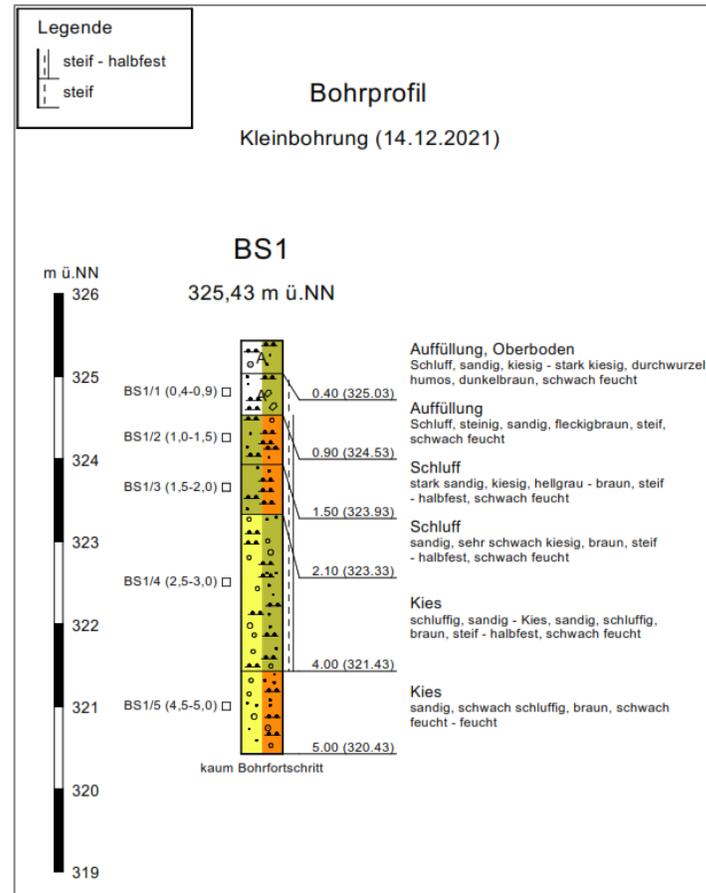
Arten- gruppe	Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG	Vermeidung möglich?	Vermeidungs-Maßnahme	Ausgleich möglich?	(Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme	Benötigte Ausgleichsfläche
Brutvögel	Verletzungs- und Tötungsverbot §44(1)1 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V1	<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V2	<input checked="" type="checkbox"/>	A1/ A2	Bis zu 1.300m ²
Fledermäuse	Verletzungs- und Tötungsverbot §44(1)1 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V3	<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
Reptilien	Verletzungs- und Tötungsverbot §44(1)1 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		



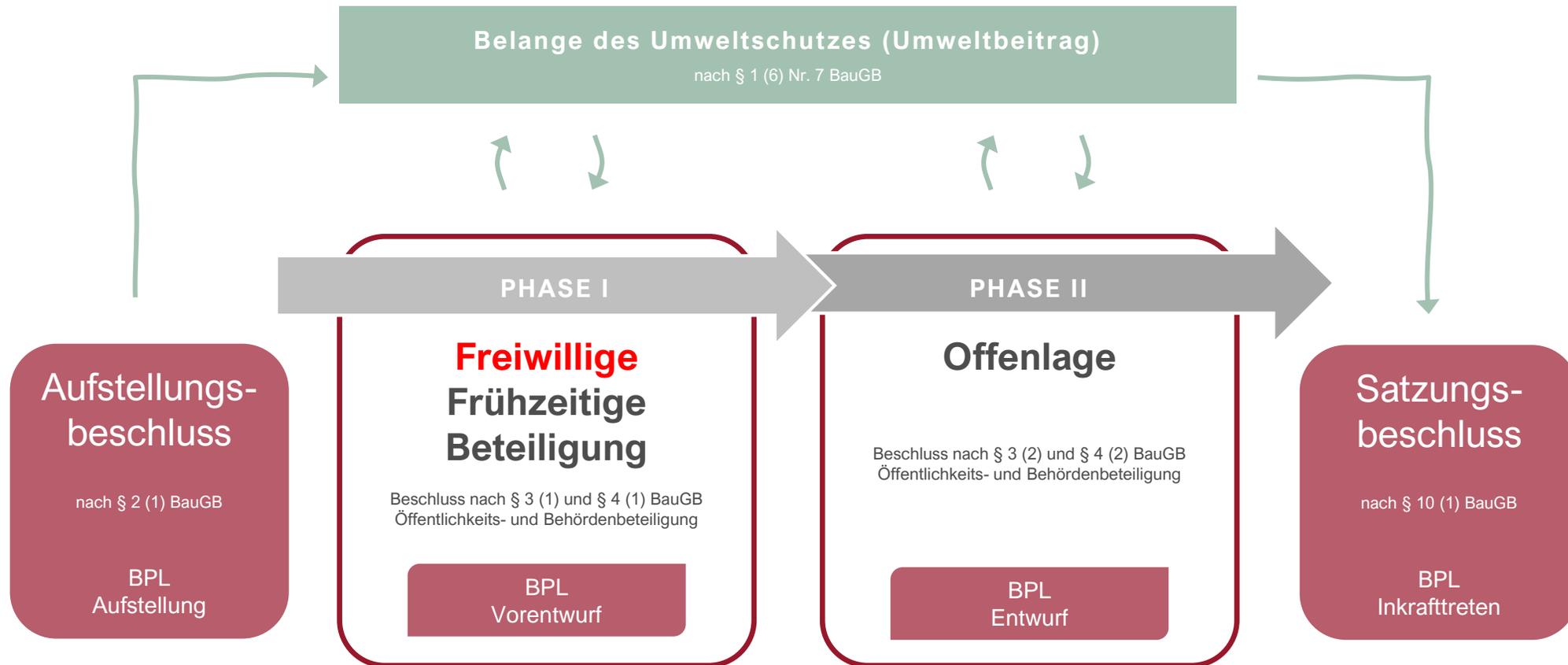
Grundlagen

Geologie (Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH)

Ergebnis:
 Auffüllungen durch Bahnnutzung sind
 altlastenrelevant (Z 2, > Z 2)
 Zusätzliche Belastung durch hist. Bergbau
 (Z 2)



ZWEISTUFIGES BAULEITPLANVERFAHREN (BPL)





VIELEN DANK!

fsp.stadtplanung