

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Nutzung des Plangebiets	3
2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	3
3	ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE	4
4	VERFAHREN	5
4.1	Allgemeines	5
4.2	Verfahrensablauf	6
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Höhenlage der Straße	9
6.4	Bauweise	9
6.5	Kfz-Stellplätze und Garagen.....	9
6.6	Nebenanlagen	10
6.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
6.8	Anpflanzung von Bäumen	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen	10
7.2	Abgrabungen und Aufschüttungen	11
7.3	Einfriedigungen.....	11
7.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke.....	11
7.5	Antennen	11
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	12
7.7	Nutzung erneuerbarer Energien.....	12
8	UMWELTBELANGE	12
9	ARTENSCHUTZ.....	12
9.1	Artenschutzrechtliche Prüfung	12
10	OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT.....	13
11	ERSCHLIEßUNG	13
12	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
13	BODENORDNUNG	13
14	STÄDTEBAULICHE DATEN	13
15	KOSTEN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im landschaftlich reizvollen Markgräflerland gelegene Stadt Sulzburg mit derzeit rund 2.800 Einwohnerinnen und Einwohnern hat sich in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung des Baugebiets „Käppelematten“ konnten der einheimischen Bevölkerung zuletzt Wohnbaugrundstücke in bevorzugter Lage zur Verfügung gestellt werden. Dieses Gebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut bzw. besiedelt.

Im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans verfolgt die Stadt Sulzburg aktuell das Ziel, die Innenentwicklung zu stärken, um wertvolle Flächen im Außenbereich im Sinne des Natur- und Klimaschutzes nachhaltig zu bewahren.

Da weiterhin eine hohe Nachfrage – insbesondere nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau – besteht, ist nun die Entwicklung des stadteigenen Areals „D’Inka“ am nördlichen Ortsrand für eine Wohnbebauung vorgesehen. Das Grundstück ist mit Betriebsgebäuden und einem dazugehörigen Wohnhaus bebaut und wurde bis vor wenigen Jahren gewerblich als Schreinerei sowie zur EDV-gestützten Holzverarbeitung genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Betberger Straße im Norden über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße. Diese ist so ausgelegt, dass eine bauliche Weiterentwicklung in südlicher Richtung im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung „Käppelematten“ ermöglicht wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan „Betberger Straße Süd“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einer ehemals genutzten Gewerbefläche
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Betberger Straße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutz-, naturschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange
- Grünordnerische Regelungen im Sinne der Klimaschutzes

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann auf eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Zudem ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich.

Um erste Informationen insbesondere von den maßgebenden Behörden zu erhalten, ist vorgesehen, eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet „Betberger Straße Süd“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha befindet sich am nördlichen Rand der historischen Altstadt von Sulzburg und ist zu großen Teilen mit Lager- und Betriebsgebäuden bzw. einem Wohngebäude bebaut bzw. durch interne Wege und Verkehrsflächen versiegelt. Der südliche Grundstücksteil ist als Grünfläche gestaltet und mit einigen Gehölzen bestanden.

Es umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 682/1 und wird begrenzt:

- Im Nordosten durch ein Wegegrundstück bzw. die Betberger Straße
- Im Südosten durch bebaute Grundstücke
- Im Südwesten durch unbebaute Grundstücke und
- Im Nordwesten durch ein bebautes Grundstück

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem folgenden Luftbild zu entnehmen.

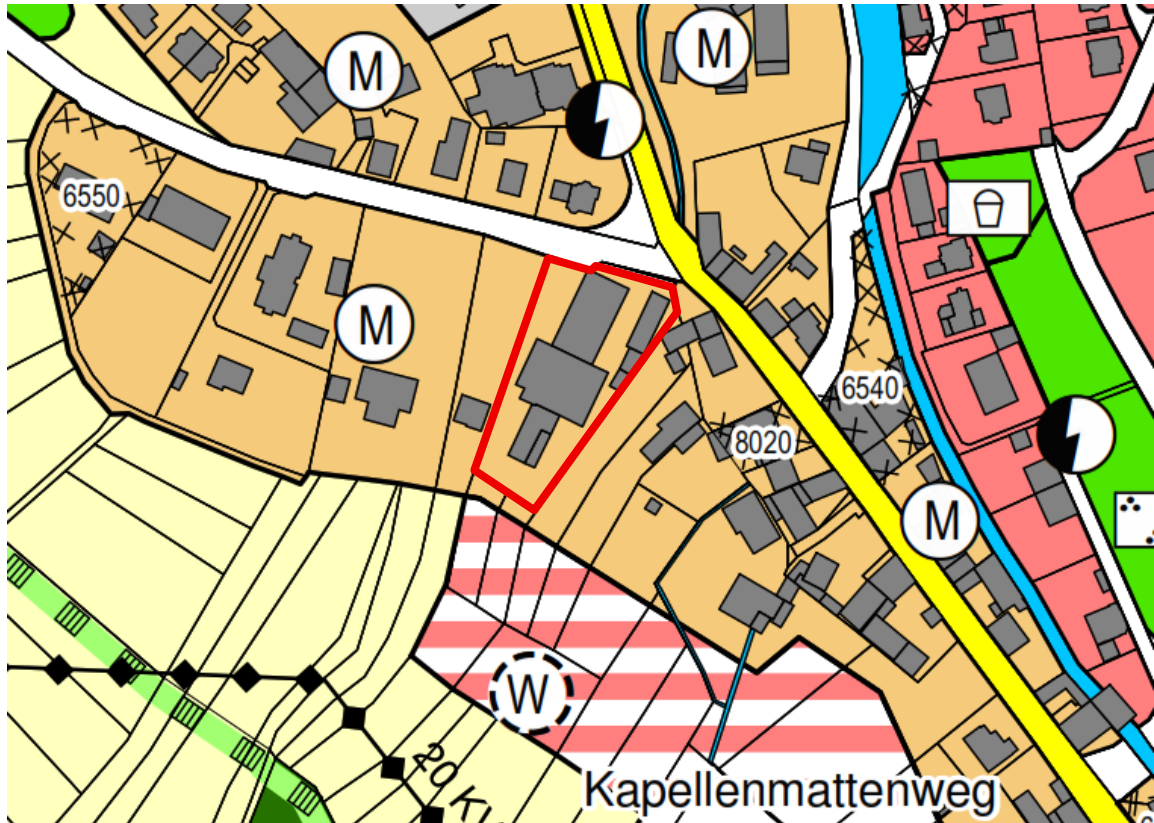


Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets ohne Maßstab Quelle LUBW

2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler von 2011 ist das Plangebiet als Mischbaufläche (M) dargestellt. Geplant ist nun als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wer-

den. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und damit gewahrt.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

3 ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet überlagert im Norden teilweise den Bebauungsplan „Betberger Straße“ Neufassung und Erweiterung. Dieser Bebauungsplan wurde am 13.03.2014 als Satzung beschlossen und ist am 07.05.2014 in Kraft getreten. Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.



Bebauungsplan „Betberger Straße“ (Ausschnitt) mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

4 VERFAHREN

4.1 Allgemeines

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die förmliche Frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung zum Abschluss des Verfahrens. Um erste Erkenntnisse zum Plangebiet zu erhalten, wird als erster Verfahrensschritt eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die Belange des Umwelt- und des Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes im weiteren Verfahren abschließend erarbeitet und entsprechend gewürdigt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Betberger Straße Süd“ dient hauptsächlich der Schaffung von Wohnraum. Durch die städtebauliche Neuordnung wird das Areal im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterentwickelt.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Das Wohngebiet (WA) weist eine Größe von ca. 2.486 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximal überbau-

bare Grundfläche von ca. 995 m². Diese liegt somit noch deutlich unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

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.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insofern sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben.

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 Verfahren aufgeteilt wird, um so den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Im Ergebnis sind keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB bekannt, welche in einem engeren räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan stehen.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis kann im vorliegenden Fall, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

4.2 **Verfahrensablauf**

Als erster Verfahrensschritt wird eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt. Danach erfolgt als zweiter Verfahrensschritt die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

26.03.2026 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Betberger Straße Süd“ durch den Gemeinderat der Stadt Sulzburg gem. § 2 (1) BauGB.

26.03.2026 Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit geändertem Geltungsbereich und Beschluss der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Schreiben vom
_____._____._____ bis
_____._____._____

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

_____._____._____ bis
_____._____._____

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB.

_____._____._____

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

_____._____._____ bis
_____._____._____

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit).

Schreiben vom
____.____.____ bis
____.____.____
____.____.____

Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Betberger Straße Süd“ gem. § 10 (1) BauGB.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliches Ziel ist, unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, das ehemaligen „D`Inka“ Areal neu zu ordnen und einer Wohnbebauung im Geschossbau zuzuführen. Hierbei sind die vorhandenen Rahmenbedingungen zu beachten.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vorentwurf erarbeitet, der für den Standort eine angemessene Wohnbebauung mit einer hohen Wohnqualität und gut nutzbarer Freiräume sicherstellt. Dieser Entwurf wurde vom Gemeinderat der Stadt Sulzburg positiv beurteilt und soll als Richtschnur für die spätere Vermarktung des Grundstücks z.B. an mögliche Bauträger dienen.

Vor diesem Hintergrund sollen entsprechende Gestaltungsspielräume offenhalten werden, weshalb im Bebauungsplan von der Darstellung von konkreten Einzelbaufenstern abgesehen wird.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine 5,8 m breite, verkehrsberuhigte Wohnstraße, welche von der Betberger Straße am westlichen Gebietsrand nach Süden abzweigt und eine Option für eine weitere Erschließung möglicher Wohnbauflächen im Bereich „Käpelmatten“ offenhält. Entlang der Grundstücksgrenze im Westen erhält diese Straße als Schutzstreifen einen 0,5 m breiten Schrammbord.



Städtebaulicher Vorentwurf ohne Maßstab Quelle: fsp Stadtplanung

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Areal soll vorwiegend für Wohnzwecke, vornehmlich in Form von Wohnungen im Geschossbau entwickelt werden. Als geeignete Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Plangebiet werden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die nur sehr gering zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vorrangig für Wohnzwecke vorzuhalten. 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anla-

gen. Im Sinne einer flächensparenden Bauweise (v.a. Geschosswohnungsbau) wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) bei maximal drei Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Damit bewegen sich diese Nutzungskennziffern an der Obergrenze der vorgegebenen Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO.

Die maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m und die maximal zulässige Firsthöhe von 12,5 m werden im Zusammenhang mit der Dachneigung bzw. Dachform und der maximalen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Damit fügen sich die geplanten Gebäude in die bauliche Umgebung ein.

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist jeweils die zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte). Bei der Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut und bei der Firsthöhe die oberste Dachbegrenzungskante jeweils gemessen an der Mitte des Gebäudes.

Für Dachaufbauten wie Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Aufzüge etc.) gilt, dass diese die maximale Firsthöhe nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine harmonische Dachlandschaft an diesem exponierten Standort von Sulzburg gesichert werden.

Da insbesondere Tiefgaragen und Stellplätze mit einer höheren Flächenversiegelung verbunden sind, wird festgesetzt, dass die Grundfläche durch diese Anlagen sowie durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen.

Um den Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoss zu fördern, sollen Dachaufbauten wie Gauben etc. bis zu 2/3 der dazugehörigen Wandlänge zulässig sein. Da durch diese Dachaufbauten eine neue Traufhöhe entstehen kann, wird festgesetzt, dass die Traufhöhe um bis zu 3,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden darf.

Damit Tiefgaragen nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese maximal 0,5 m – gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) hinausragen.

6.3 Höhenlage der Straße

Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

6.4 Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 30 m. Diese Gebäudestruktur wird an dem projektierten Standort auch unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur städtebaulich als angemessen erachtet.

6.5 Kfz-Stellplätze und Garagen

Die erforderlichen KFZ- Stellplätze sollen in Form von oberirdischen Stellplätzen entlang der geplanten Erschließungsstraße und/oder in einer Tiefgarage untergebracht werden. Entsprechend wird eine Stellplatzzone (ST) festgesetzt und geregelt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten. Garagen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um Freiflächen für die zukünftigen BewohnerInnen zu sichern. Zudem würden diese bei einer größeren Anzahl das Gesamtbild negativ beeinträchtigen.

Für Fahrradabstellplätze werden keine spezifischen Regelungen für erforderlich gehalten. Diese sind im gesamten Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

6.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 40 m³ wie z. B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden und eine Höhe vom 4,0 m nicht überschreiten. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden. Grundsätzlich müssen Nebengebäude ab Hinterkante Bordstein einen Abstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße einhalten. Damit wird vermieden, dass der Straßenraum durch bauliche Anlagen nicht eingengt wird und zugleich verkehrliche Belange berücksichtigt werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus technischen Gründen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Klima- und Artenschutz sowie dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Vor diesem Hintergrund müssen Kfz- Stellplätze als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.

Um zu vermeiden, dass der Boden bzw. das Grundwasser mit Metallionen belastet wird, sind Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas müssen Dächer der Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Hierbei muss die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

6.8 Anpflanzung von Bäumen

Die Anpflanzung von Bäumen dienen zur Gliederung bzw. Begrünung von KFZ-Stellplätzen sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Damit wird dem Klimaschutz entsprechend Rechnung getragen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet soll für Hauptgebäude das für Sulzburg typische Satteldach mit einer steilen Dachneigung zum Tragen kommen. Entsprechend wird eine Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

Nebengebäuden können sowohl mit einem geneigten Dach als auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Entsprechend wird eine Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt. Bei einer Dachneigung von weniger als 5° ist jedoch nur eine extensive Begrünung zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits den Grundstückseigentümern eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das typische 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, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden ausgeschlossen um das Ortsbild, als auch nachbarschaftliche Belange nicht zu beeinträchtigen.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchhäuser, Zwerchgiebel und Wiederkehren erlassen. Im Zusammenhang mit dem Hauptdach dürfen diese jedoch nur untergeordnet, d.h. bis zu 2/3 der darunterliegenden Wandlänge in Erscheinung treten. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung.

Dacheinschnitte und Negativgauben werden ausgeschlossen, da diese die Dachlandschaft negativ beeinflussen würden. Das gleiche gilt für übereinanderliegende Gauben.

7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um ein einheitliches Geländeniveau zu erhalten, sind Aufschüttungen bis mindestens auf Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen. Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen.

7.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von 0,80 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 „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Für die rückwärtigen Grundstücksteile regelt sich die Höhe der Einfriedigungen nach dem Nachbarschutzgesetz von Baden-Württemberg.

Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erhalten, sind für Hecken standortuntypische Gehölze wie Kirschlorbeer, Fichten und andere Koniferen mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Stattdessen sind heimische Laubgehölze wie Hainbuche, Buche, Feldahorn und Liguster zu verwenden, welche sich als Hecke sehr gut eignen.

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

7.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Sicherung von Grünanteilen und Reduzierung der thermischen Belastung, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass seit dem 01. August 2020 in Baden-Württemberg Schottergärten verboten sind. Zudem dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

7.5 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 „In-Erscheinung-treten“ zu vermeiden.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Ing. Büro ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in den Offenlageentwurf aufgenommen.

7.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. Juni 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch örtliche Bauvorschriften zu verhindern. Vor diesem Hintergrund wird geregelt, dass die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO grundsätzlich nur gelten, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

8 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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.

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde ein Umweltbeitrag mit dem Ergebnis erstellt, dass durch die Planung insgesamt geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Biotope entstehen. Es müssen entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch die Planung werden vorbelastete meist bereits versiegelte Böden innerhalb des Siedlungsbereichs beansprucht. Hierdurch entsteht ein geringer Eingriff im Hinblick auf den Umweltbelang Geologie/Boden sowie Fläche.

Durch die geplante Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs ist für den Umweltbelang Klima/Luft allenfalls eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Während der Bauphase sind im Hinblick auf den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko jedoch zu relativieren.

Durch die Planung entstehen für die Umweltbelange Landschaftsbild- und Ortsbild sowie landschaftsbezogene Erholung geringe Beeinträchtigungen. Infolge der Schaffung von Wohnraum ist mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wohnen zu rechnen. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Im Einzelnen wird auf die Belange des Umweltschutzes nach 13a BauGB verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt ist.

9 ARTENSCHUTZ

9.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Ebenfalls durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

Vorliegend handelt es sich um eine naturschutzfachlich überwiegend geringwertige Fläche in Ortsrandlage, welche zu großen Teilen aus leerstehenden Gewerbegebäuden und einem Wohngebäude, welches derzeit als Flüchtlingsunterkunft dient, sowie einem versiegelten Innenhof und einem ungepflegten Garten besteht. An das Areal grenzen im Norden die Betberger Straße, im Osten und Westen Wohnbaugrundstücke mit groß angelegten Privatgärten und im Süden Obstgärten bzw. Wiesen an.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, müssen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien umgesetzt werden.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf diese Artengruppen sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

10 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Ing. Büro ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

11 ERSCHLIEßUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt in ökonomischer Weise über eine 5,8 m breite öffentliche Erschließungsstraße mit einem 0,5 m breiten Schrammbord zur benachbarten Grundstücksgrenze, welche von der Betberger Straße nach Süden abzweigt und verkehrsberuhigt z.B. als Spielstraße ausgebaut werden soll. Diese Straße ist so konzipiert, dass eine zukünftige Erschließung des Wohngebiets „Käpellemmatten“ möglich ist.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Sulzburg, welches sich in der Hauptstraße befindet.

13 BODENORDNUNG

Da sich das Grundstück im Besitz der Stadt Sulzburg befindet, sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 3.073 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.486 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca. 479 m ²
Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 70 m ²
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	ca. 38 m ²

15 KOSTEN

Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser