

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>4</b>
	3.1 Beschleunigtes Verfahren.....	4
	3.2 Verfahrensdaten .....	5
<b>4</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSINHALTE.....</b>	<b>6</b>
	5.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
	5.3 KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen .....	7
	5.4 Nebengebäude .....	7
	5.5 Beschränkung der Wohnungen .....	7
	5.6 Sichtdreieck .....	7
	5.7 Grünordnung/Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft	8
<b>6</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
	6.1 Allgemeines .....	8
	6.2 Dächer und Dachaufbauten .....	8
	6.3 Einfriedigungen.....	9
	6.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	9
	6.5 Antennen .....	9
	6.6 Niederschlagwasser.....	9
<b>7</b>	<b>VERKEHR .....</b>	<b>10</b>
	7.1 Erschließung.....	10
<b>8</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>KLIMASCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ .....</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....</b>	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>	<b>11</b>

## **1 ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

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 dreimal geändert.

Die Aufstellung erfolgte, um insbesondere den damals gesteigerten Wohnbedarf zu decken. Entsprechend wurde als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Neben dieser Wohngebietsnutzung sieht der Bebauungsplan insbesondere in einzelnen Straßenkreuzungen auch kleinere, öffentliche Grünflächen vor.

Eine dieser Grünflächen befindet sich im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen „Neubergweg“ und „Im Wachental“. Schon in der Vergangenheit hat sich grundsätzlich die Frage der Sinnhaftigkeit dieser Grünflächen gestellt, da diese aufgrund ihrer Größe und Lage nur den Zweck eines Begleitgrüns erfüllen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Sulzburg schon einige dieser Grünflächen an die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert.

Für das Grundstück Flst. Nr. 1027 mit einer Größe von ca. 194 m<sup>2</sup> liegt der Stadt nun ein Angebot des unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümers vor, der dieses erwerben und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einem zusätzlichen Wohnhaus bebauen möchte. Da eine Bebauung aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich ist, wird eine Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks Flst. Nr. 1004 miteinbezogen.

Da das Vorhaben von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes in diesem Teilbereich inhaltlich abweicht, wird es notwendig, diesen in Form eines Deckblattes zu ändern.

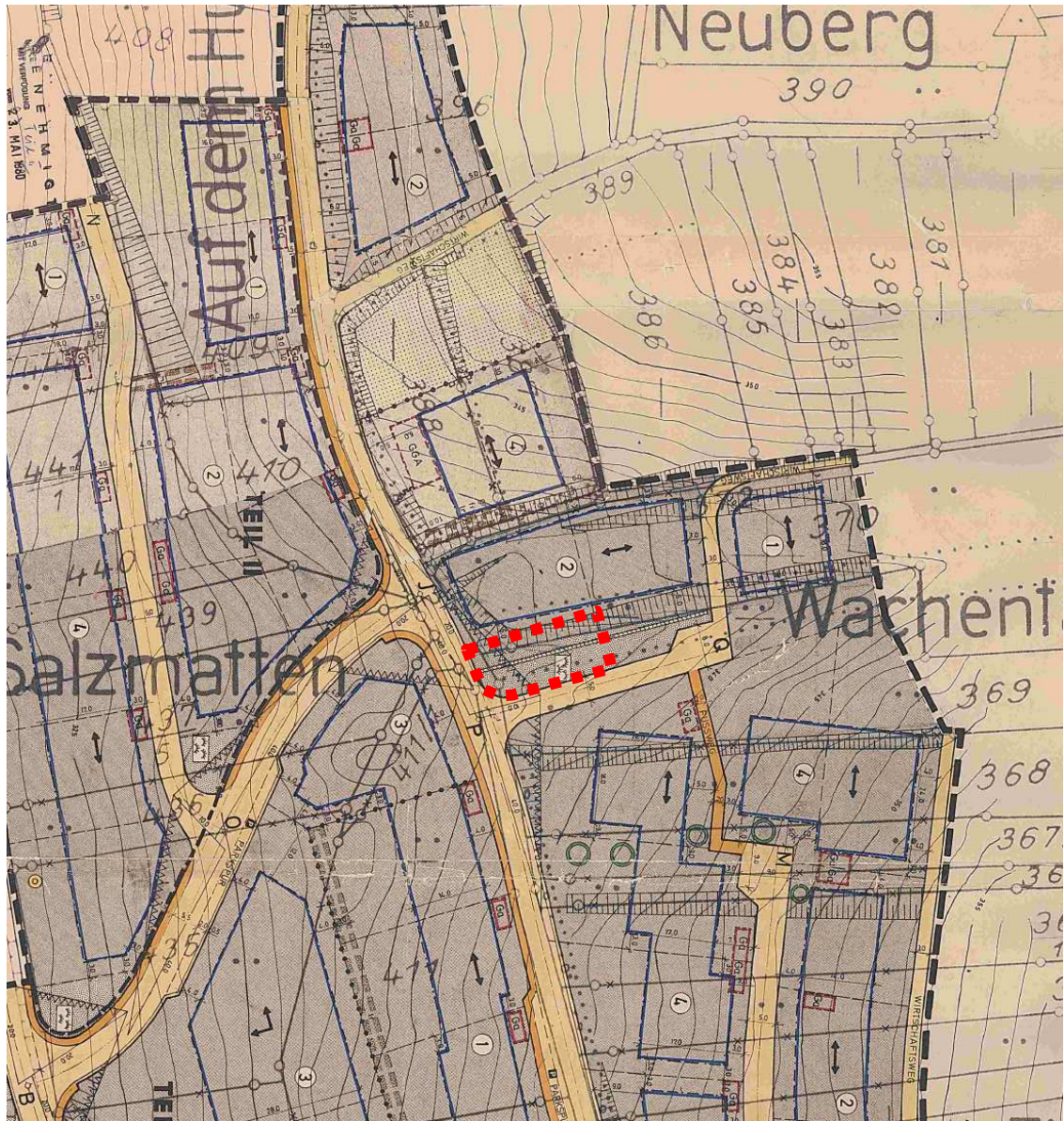
Die Erschließung des zukünftigen Grundstücks ist gesichert und kann über die bestehenden Straßen „Neubergweg“ bzw. „Im Wachental“ erfolgen.

Mit der 4. Bebauungsplanänderung „Salzmatten Bauerten“ werden nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandssituation
- Regelungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen mit Baumpflanzung

Nach heutiger Rechtsauffassung sind die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar. Insofern wird es notwendig, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu zu fassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen zu stellen.

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



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Salzmatten Bauerten“ mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1004 (Teil) und 1027 auf Gemarkung Sulzburg. Diese weisen insgesamt eine Flächengröße von ca. 254 m<sup>2</sup> auf und werden begrenzt: Im Süden und Westen durch die bestehenden Erschließungsstraßen „Im Wachental“ und „Neubergweg“ sowie im Norden und Osten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke.

Während das Grundstück Flst. Nr. 1004 bereits bebaut ist, wird das Grundstück 1027 derzeit als Rasen/Wiese genutzt.

### **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. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

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 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung „Salzmatten Bauerten“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb eines bereits aufgesiedelten Wohngebiets. Durch die Neuordnung bzw. Erweiterung eines bestehenden Baufensters, soll dieser Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in sinnvoller Weise nachverdichtet werden.

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 m<sup>2</sup> unterschreitet. Die maßgebenden Grundstücke (Flst. Nrn. 1004 Teil und 1027) weisen zusammengerechnet eine Grundfläche (WA) von ca. 254 m<sup>2</sup> auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche ca. 120 m<sup>2</sup>. Diese liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten und Vogelschutzgebieten, sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und der Biotopstruktur ebenfalls nicht erkennbar.

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. Im Ergebnis steht die vorliegende Bebauungsplanänderung in keinem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Bebauungsplan bzw. Bebauungsplanänderung.

Nicht zuletzt 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.

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

- 07.05.2020 Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt gem. § 2 (1) BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften „Salzmatten-Bauerten“. In derselben Sitzung billigt der Gemeinderat den Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. 13a BauGB.  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- Anschreiben vom Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden im  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ bis Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB.  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Salzmatten Bauerten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Grundstück Flst. Nr. 1004 ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim – Badenweiler mit Rechtswirksamkeit vom 08.09.2011 als Wohnbaufläche und das Grundstück Flst. Nr. 1027 als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan sieht nun als Art der baulichen Nutzung insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet vor. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans für das Grundstück Flst. Nr. 1027 nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Aufgrund der sehr geringen Flächengröße von ca. 194 m<sup>2</sup> kann die vorliegende Bebauungsplanänderung noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB betrachtet werden.

Insgesamt wird durch diese Änderung die städtebauliche Ordnung weiterhin gewahrt und insbesondere den gesteigerten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung von Sulzburg entsprechend Rechnung getragen.



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

## 5 PLANUNGSINHALTE

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wird für den Änderungsbereich 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).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer, für diesen Standort im Innenbereich von Sulzburg angemessenen, baulichen Verdichtung.

Abgeleitet aus der baulichen Umgebung und dem vorhandenen Grundstückszuschnitt ist als Hausform ein Einzelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen und einer relativ flachen Dachneigung geplant.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Geschosshöhe (maximal zwei Vollgeschos-

se) werden im vorliegenden Fall eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,0 m als angemessen erachtet. Bezugspunkt für diese Höhen ist jeweils die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße „Im Wachtal“.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 beschränkt. Damit lehnen sich diese Nutzungskennziffern im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Salzmatten Bauerten“ an. Gleichzeitig werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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

Die bestehenden Straßen sollen nicht mit parkenden Autos belastet werden. Aus diesem Grund sind die erforderlichen KFZ-Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen.

Um beruhigte Gartenbereiche auch im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Grundstück zu erhalten, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) und der speziell festgesetzten Zone (GA, CP) zulässig. Aus gleichem Grund sind offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur nördlichen bzw. westlichen Baufensterflucht zulässig.

### **5.4 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. Diese Anlagen müssen jedoch zu den öffentlichen Erschließungsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m – horizontal gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.

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

### **5.5 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 Wohngebäude beschränkt.

### **5.6 Sichtdreieck**

Im bestehenden Bebauungsplan ist im Einmündungsbereich der Straßen „Im Wachtal“ und „Neubergweg“ nach damaligen Rechtsvorschriften ein Sichtdreieck festgesetzt. Aufgrund der aktuellen, verkehrsrechtlichen Situation (Tempo 30 Zone) wird dieses Sichtdreieck gemäß den einschlägigen Vorschriften bzw. Empfehlungen neu fest-

gelegt und in die Planzeichnung entsprechend aufgenommen.

Dieses 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. Hierzu wird eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

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

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum oder drei Sträucher zu pflanzen sind.

Zur Minderung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sind die privaten 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.

### **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 den Änderungsbereich erlassen.

#### **6.2 Dächer und Dachaufbauten**

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung auch im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung zu gewährleisten, wird als Dachform für Hauptgebäude ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zugelassen. Diese Neigung lehnt sich an die bestehenden Vorschriften des bestehenden Bebauungsplans an.

Nebengebäude, Carports und Garagen können sowohl mit einem geneigten Dach bis 35° oder einem Flachdach ausgeführt werden. Bei einer Dachneigung von weniger als 5° ist dieses jedoch mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits dem Grundstückseigentümer eine hohe Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits wird dadurch das typische Erscheinungsbild von Sulzburg in diesem Teilbereich 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 bzw. graue bis anthrazitfarbene, 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 Stadtbild, 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.

Dachgauben sollen in einem untergeordneten Umfang und entsprechend den heutigen Bedürfnissen grundsätzlich zulässig sein. Diese werden jedoch auf 50% der darunterliegenden Wandlänge beschränkt.

Da sich insbesondere Dacheinschnitte und Negativgauben negativ auf die Dachlandschaft auswirken würden, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild des neuen Gebäudes 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 „tunnelartige“ 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 standorttypische 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 als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten werden insbesondere wegen der eintönigen Gestalt ausgeschlossen.

### **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 „Inerscheintreten“ 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 Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Grundsätzlich 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 des Grundstücks ist gesichert und kann sowohl über die Straße „Im Wachental“ als auch über die Straße „Neubergweg“ erfolgen.

## **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. Hierzu hat das Büro Wermuth in Eschbach einen entsprechenden Umweltbeitrag erstellt, der den zusätzlichen Eingriff in die einzelnen Schutzgüter bewertet. Auf diesen Beitrag wird verwiesen, der als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt wird.

## **9 ARTENSCHUTZ**

Neben den Umweltbelangen, wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung ebenfalls durch das Büro Wermuth in Eschbach erstellt. Im Ergebnis sind aufgrund der Größe des Plangebiets und der vorhandenen Biotopstruktur keine negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Im Einzelnen wird auf die Einschätzung verwiesen, welche der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt wird.

## **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 maßvolle Nachverdichtung durch ein neues Gebäude, das sich in Art und Maß in den Siedlungszusammenhang einfügt. Durch die nach Süden orientierte Dachfläche des geplanten Gebäudes, welche sich besonders für eine solare Energienutzung eignet, sowie der Pflanzung von Gehölzen und der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **11 HOCHWASSERSCHUTZ**

Der Änderungsbereich ist aufgrund der Lage weder von einem planungsrelevanten 100-jährigen Hochwasserfall (HQ 100) noch von einem Extremhochwasserereignis (HQ extrem) betroffen. Insofern sind Belange des Hochwasserschutzes nicht tangiert.

**12 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Sulzburg von den bestehenden Straßen.

**13 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Änderungsbereich (= Allgemeines Wohngebiet) ca. 254 m<sup>2</sup>

**14 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN**

Durch die geplante Änderung fallen keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten an.

**15 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Umsetzung der Planung 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