

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Wohnbauflächenbedarf	3
1.3	Lage des Plangebiets	5
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.5	Bestehender Bebauungsplan	6
1.6	Verfahren	7
1.7	Verfahrensablauf	8
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	9
2.1	Städtebauliches Konzept.....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.5	Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze	12
3.6	Nebenanlagen	12
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
3.8	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	13
3.9	Grünordnerische Festsetzungen	13
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
3.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Gestalterische Vorschriften	14
4.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	15
5	UMWELTBELANGE	15
6	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	15
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
8	BODENORDNUNG	16
9	STARKREGENEREIGNISSE	16
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	16
11	KOSTEN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Sulzburg im OT Laufen an, den am nordwestlichen Ortsrand gelegene Bereich „Eichgasse/Alte Schule“ als Wohngebiet zu entwickeln und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass sowohl in Sulzburg als auch in Laufen nach wie vor eine sehr große Nachfrage an individuellen Wohnbaugrundstücken besteht. Erschwerend kommt hinzu, dass ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in adäquater Form nicht zur Verfügung steht.

Das Plangebiet ist zwischen Schulstraße und Seilergasse mit einer Mehrzweckhalle und einem Schulgebäude bebaut. Die Halle wurde bisher für den Schulsport als auch für Vereine und verschiedene öffentliche Veranstaltungen genutzt. Das Schulgebäude, in dem ursprünglich die Grundschule untergebracht war, dient bis heute noch als Kindergarten und für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Da die Gebäude sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden, bzw. den aktuellen Anforderungen sowohl in funktionaler als auch in energetischer Hinsicht nicht mehr entsprechen, hat sich die Stadt Sulzburg dafür entschieden, die Gebäude zeitnah abzureißen.

Als Ersatz für die Mehrzweckhalle entsteht nördlich dieses Areals ein neues Bürgerzentrum mit entsprechenden Freiflächen und Stellplätzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wurde bereits ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Kindergarten und die Flüchtlingsunterkunft werden an andere Standorte verlegt.

Einbezogen in den Geltungsbereich wird ein weiteres, bisher landwirtschaftlich genutztes Grundstück westlich der Schulstraße, welches ebenfalls für eine Wohnbebauung baulich entwickelt werden soll und eine sinnvolle Siedlungsabrundung im Zusammenhang mit der südlich gelegenen Bestandsbebauung in diesem Bereich von Laufen herstellt.

Aufgrund der südexponierten Hanglage, der Nähe zur Ortsmitte, sowie der Nähe zu unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebieten, eignet sich das Areal in idealer Weise als Wohngebiet. Zudem besteht eine optimale verkehrliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Laufen über die bestehenden Straßen „Seilergasse“ und „Schulstraße“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nach derzeitigem Stand im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von adäquatem Wohnraum in Form von Einzel-, und Doppelhäusern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft mit Rebflächen im Westen

- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Belange neu geordnet und einer für diesen Standort angemessenen Wohnbebauung zugeführt werden.

Da die Voraussetzungen vorliegen, wird der Bebauungsplan im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt (s. hierzu 1.6). D.h., dass bei diesem Verfahren grundsätzlich nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage durchgeführt werden muss. Im vorliegenden Fall wurde ergänzend eine freiwillige frühzeitige Beteiligung mit einem städtebaulichen Entwurf durchgeführt, um insbesondere von den Behörden und Träger öffentlicher Belange eine erste Einschätzung zum Plangebiet zu erhalten.

1.2 Wohnbauflächenbedarf

In der Stadt Sulzburg besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Um diesem hohen Druck gerecht zu werden, wurden in den letzten Jahren das Wohngebiet „Erlenweg“ (ca. 0,8 ha) und ein Teilbereich im Plangebiet „Salzmatten-Bauernten“ (ca. 0,2 ha) in Sulzburg entwickelt. Diese Gebiete sind inzwischen komplett aufgesiedelt.

Da nach wie vor die hohe Nachfrage nach Wohnraum anhält, hat sich die Stadt Sulzburg dafür entschieden, neben dem vorliegenden Wohngebiet Eichgasse/Alte Schule“ mit einer Größe von ca. 1 ha bzw. 0,77 ha (Nettobauland), das Wohngebiet „Käpelmatten“ in Sulzburg zu entwickeln. Damit kann der kurzfristige Bedarf nach Wohnraum insgesamt gesichert werden.

Im Zusammenhang mit dieser Entwicklung wurden alternative Wohnbauflächen mit dem Ergebnis untersucht, dass diese aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit und der schwierigen Erschließung nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich bei dem Grundstück (Flst. Nr. 1797/1) um einen bereits mit einem Schulgebäude und Mehrzweckhalle bebauten Bereich, der über bestehende Straßen bereits erschlossen ist und nun als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Für diesen Bereich sind die Voraussetzungen gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt. Einbezogen in den Geltungsbereich wird das Grundstück Flst. Nr. 2698, das mit zwei Einzel- bzw. Doppelhäusern bebaut werden soll und eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestands darstellt. Da ein unmittelbarer Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsbestand gegeben ist, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ebenfalls gegeben. Zudem ist das Grundstück über die bereits bestehenden Straßen und technische Infrastruktur in hervorragender Weise bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Da ein Teilbereich der Fläche nach § 13b BauGB entwickelt wird und von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die Gemeinde Sulzburg ist gem. Plansatz 2.4.1.1 (1) (Ziel) als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. Nach Plansatz 2.4.1.1 (2) (Grundsatz) ist zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ein Orientierungswert von bis zu 0,25 % p.a. bezogen auf die Einwohnerzahl

zum Planungszeitpunkt zugrunde zu legen. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner pro Hektar zugrunde zu legen (Plansatz 2.4.1.1 (3), (Ziel). Gemäß Plansatz 2.4.1.1 (4) (Grundsatz) können in begründeten Fällen höhere Wohnbauflächenbedarfe in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden, insbesondere wenn ein Einpendlerüberschuss oder ein Geburtenüberschuss besteht, außerdem bei Gemeinden entlang von Entwicklungsachsen, bei Kleinzentren und im Umfeld des Europaparks.

Die Gemeinde Sulzburg weist zum 31.12.2017 eine Bevölkerung von 2.771 Personen auf. Unter Berücksichtigung des Orientierungswertes in Höhe von 0,25 %, einem Zeitraum vom 5 Jahren und einem Dichtewert von 50 EW/ ha ergibt sich damit ein Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 0,7 ha für den Planungszeitraum von 5 Jahren.

Besondere Gegebenheiten

In der Gemeinde Sulzburg ergibt sich darüber hinaus ein zusätzlicher Bedarf aufgrund des vorliegenden Einpendlerüberschusses. Die Gemeinde Sulzburg weist aufgrund ihrer Wirtschaftsstruktur (insbes. Fa. Hekatron) einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf. 1.014 Einpendlern stehen nur 780 Auspendler gegenüber. Angesichts der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde ist der Einpendlerüberschuss von ca. 230 Personen als sehr hoch zu bewerten. Um zusätzliche Wege zu vermeiden, ist die hohe Anzahl von Einpendlern beim Wohnraumangebot zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf durch die Unterbringung von Flüchtlingen zu konstatieren. Derzeit leben in der Gemeinde Sulzburg 47 Flüchtlinge, sie wohnen in einer Flüchtlingsunterkunft im OT Laufen sowie in Wohnungen in Laufen und Sulzburg. Die Flüchtlingsunterkunft befindet sich im Plangebiet und wird im Zuge der Realisierung der Planung geschlossen, dafür wird eine neue Flüchtlingsunterkunft in Sulzburg geschaffen. Im Zeitraum 2014 bis 2017 sind durchschnittlich etwa 9 Flüchtlinge nach Sulzburg zugezogen, wobei der größte Zuzug 2017 stattfand. Die Aufnahme von Flüchtlingen ist in dem o.g. Orientierungswert nicht berücksichtigt. Die zukünftige Entwicklung der Flüchtlingszahlen ist nur schwer prognostizierbar. Hierbei spielen Themen wie Rückführung, Familiennachzug und zukünftige Flüchtlingsbewegungen eine Rolle. Es ist jedoch absehbar, dass auch in Zukunft Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden muss.

Innenentwicklungspotenzial

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Stadt Sulzburg schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden potentielle Innenentwicklungspotentiale u.a. im Ortsteil Laufen untersucht und bewertet. Derzeit sind in keinem nennenswerten Umfang kurzfristig aktivierbare Grundstücke bzw. Baulücken vorhanden.

Aus diesen Gründen ist die Entwicklung einer neuen Fläche für die wohnbauliche Nutzung erforderlich.

Fazit

Gemäß dem Orientierungswert beträgt der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Sulzburg für die nächsten fünf Jahre ca. 0,7 ha. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst knapp 1 ha und entspricht in diesem konkreten Fall den regionalplanerischen Rahmenbedingungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Orientierungswert einen der kommunalen Abwägung zugänglichen Grundsatz der Raumordnung darstellt. Hinzu kommt, dass es sich zu einem großen Teil um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche handelt und die Gemeinde Sulzburg einen deutlichen Einpendlerüberschuss zu verzeichnen hat.

1.3 Lage des Plangebiets

Der vorgeschlagene Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 1,04 ha auf und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Laufen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn.1797/3, 1797/4 (Teil), 1797/13 (Teil) und 2698. Es wird begrenzt: Im Norden durch die Eichgasse; Im Osten durch die Seilergasse; Im Süden durch private Grundstücke bzw. durch die Schulstraße und den Kirchweg.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus folgendem Planausschnitt (ohne Maßstab):



Lage des Plangebiets im Katasterauszug

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Geltungsbereich

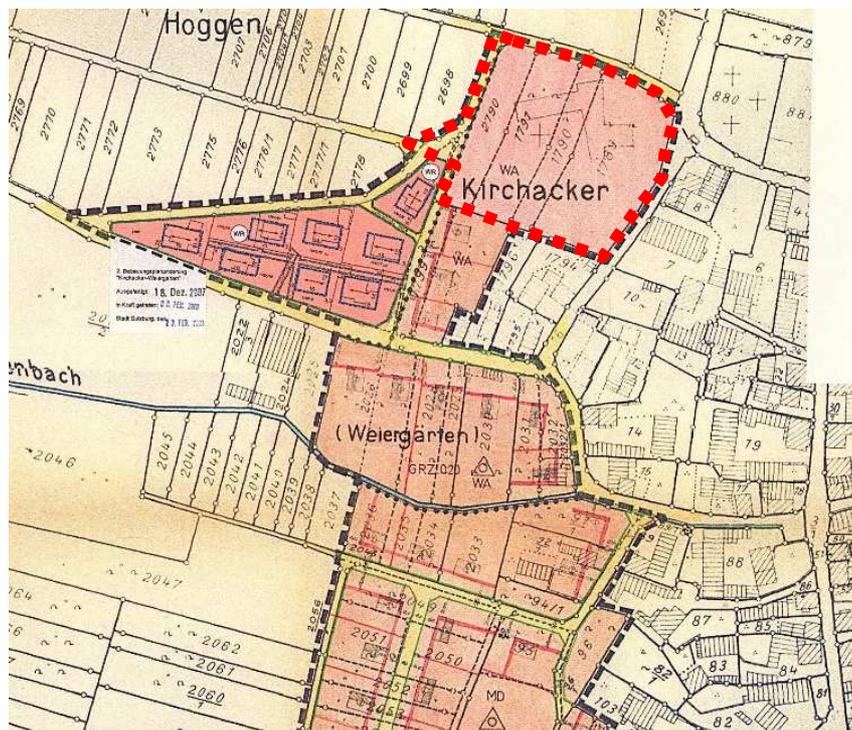
des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft (Rebflächen) dargestellt. Damit ist dieser nicht als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt. Aus diesem Grund wird es notwendig den Flächennutzungsplan entsprechend zu berichtigen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs

1.5 Bestehender Bebauungsplan

Das ehemalige Schulgelände mit dem Grundstück Flst. Nr. 1797/3, liegt vollständig im bestehenden Bebauungsplangebiet „Kirchacker und Weiergärten“ der am 25.04.1967 genehmigt wurde und am 02.05.1967 in Kraft trat. D.h., dass durch den vorliegenden Bebauungsplan dieser Teilbereich überlagert wird. Dies wird in der Satzung der und Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt.



Bestehender Bebauungsplan „Kirchacker und Weiergärten“ mit Überlagerungsbereich (ohne Maßstab)

1.6 Verfahren

Die Planaufstellung erfolgt für den östlichen Teilbereich als Maßnahme der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um die Wiedernutzbarmachung der alten Schulfläche handelt. Der westliche Teilbereich wird als Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, der Wohnnutzung zugeführt und gem. § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Da es sich um Wohnnutzungen handelt und dieser Teilbereich an bebauten Ortsteile anschließt sind die Grundvoraussetzungen für die Einstufung nach § 13b BauGB gegeben.



Darstellung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Verfahrensarten

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im östlichen Teilbereich ca. 528 m², im westlichen Teilbereich liegt sie bei einer bei 2.567 m². In Summe beträgt die zulässige Grundfläche ca. 3.095 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13b BauGB und unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan „Eichgasse/Alte Schule“ trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang Rechnung getragen wird. Der Verfahrensablauf kann für beide Teilbereiche nach den Vorgaben des § 13a BauGB erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet sowohl nach § 13a als auch nach §13b BauGB ausschließlich Wohnnutzungen. Daher werden UVP-pflichtige Vorhaben somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur nicht zu erwarten. Zudem befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ über 1 km vom Plangebiet entfernt.

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 beschleunigten Verfahren kann sowohl nach § 13a als auch nach § 13b BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird dieser zu gegebener Zeit entsprechend berichtet.

1.7 Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

05.10.2017	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Eichgasse/Alte Schule“ im beschleunigten Verfahren, billigt das städtebauliche Konzept und beschließt die Durchführung einer vorgezogenen Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
24.01.2018 bis 02.03.2018	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
23.01.2018 bis 02.03.2018	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
24.01.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13 a und § 13 b BauGB, die Offenlage durchzuführen.

18.02.2019 – 22.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. §§ 13 a und b BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
11.02.2019 bis 22.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
02.05.2019	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Eichgasse/Alte Schule“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept

Das an einem Südhang gelegene Plangebiet ist über die schon bestehenden Straßen in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz von Laufen angebunden. Bei der internen Erschließung war die bestehende und prägende Hangkante an der „Seilergasse“ zu berücksichtigen. Diese soll mit den bestehenden Bäumen als öffentliche Wiesenfläche erhalten und in das Gesamtkonzept integriert werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die interne Erschließung des Plangebiets durch eine Ringstraße von der Eichgasse im Norden, die im Westen an die Schulstraße anschließt. Diese Straße wird verkehrsberuhigt gestaltet und an beiden Eingängen jeweils aufgepflastert und mit einer Baumpflanzung versehen. Die übrigen Gebäude sind entlang der bestehenden Erschließungsstraßen angeordnet und werden über diese direkt erschlossen. Als ortstypische Bauformen sind Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen geplant, welche nach Süden bzw. Südwesten orientiert sind und sich damit für die Nutzung von regenerativen Energieformen wie Solar und Photovoltaik in idealer Weise eignen. Neben dem teilweise Erhalt und der zusätzlichen Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken, ist vorgesehen, die bestehende Böschung an der „Seilergasse“ in das Konzept zu integrieren und als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Diese baumbestandene Grünfläche soll insbesondere als Ausgleich für notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Stadt Sulzburg stehen derzeit kaum noch freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Um insbesondere bauwilligen Einwohnern von Sulzburg die Möglichkeit einzuräumen, in der eigenen Stadt zu bauen, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist daher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, wobei aufgrund der aktuellen Rechtslage bei der Zulässigkeit von Nutzungen zwischen dem östlichen Teilbereich, welcher nach § 13 a BauGB und dem westlichen Teilbereich, welcher nach § 13 b BauGB entwickelt werden soll, unterschieden wird.

Grundsätzlich sollen im gesamten Plangebiet (WA 1 und WA2) die allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus werden im allgemeinen Wohngebiet WA2 auch die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, um die nur sehr gering zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen vorrangig für Wohnzwecke zu reservieren. Damit ist sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle im Ortsteil Laufen nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den geplanten Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem ausgeschlossen, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können. Tankstellen werden zudem wegen möglicher Geruchsimmissionen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung. Für alle Wohnbauflächen werden die gleiche Grundflächenzahl, die gleiche Geschossflächenzahl, die gleichen maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (in Abhängigkeit von der zulässigen Dachform) sowie die gleichen Vollgeschosszahlen festgesetzt.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von GRZ 0,4 festgesetzt. Weil die Stadt Sulzburg im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht hinter der zulässigen Obergrenze zurück. In Zusammenhang mit den Grundstücksgrößen und der Lage sind an diesem Standort aufgelockerte Bebauungen vorgesehen. Aus gleichem Grund werden auch für die Geschossflächenzahlen eine GFZ von 0,8 gewählt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils durch die Trauf- und Gebäudehöhe sowie durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse definiert. Sie ermöglichen zwei Vollgeschosse (in Abhängigkeit von der gewählten Dachform inklusive Dachgeschoss), womit dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird an der dörflichen Struktur festgehalten. Bei der Höhenentwicklung handelt es sich um ortstypische Höhen, die auch an diesem Standort vertretbar sind. Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird durch Eintrag eines Bezugspunktes für jedes Baufenster individuell festgelegt und bezieht sich auf die jeweilige Oberkante der bestehenden bzw. geplanten Straße. Damit sollen Interpretationsspielräume in der gegebenen Hanglage entsprechend reduziert werden. Damit die geplanten Gebäude in Bezug auf die Straße bzw. dem Gelände nicht zu tief zu liegen kommen, wird ergänzend festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) mindestens 0,2 m über der zugehörigen Erschließungsstraße liegen muss. Diese Regelung wurde auch im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz (mögliches Hangwasser) getroffen.

Dachaufbauten wie Gauben etc. sollen ab einer Dachneigung von 30° bis zu 2/3 der dazugehörigen Wandlänge zulässig sein. Da durch diese Dachaufbauten eine neue Trauf-

höhe entstehen kann, wird festgesetzt, dass die Traufhöhe um bis zu 2,0 m - vertikal gemessen - überschritten werden darf.

Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen, die maximale Gebäudehöhe muss sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen der Straßen beziehen.

3.3 Bauweise

Für den Ortsteil Laufen ist die offene Bauweise insbesondere in den Neubaugebieten in Form von Einzel- und Doppelhäusern prägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für das Neubaugebiet abzubilden, wird diese Bauweise für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt eine Entwicklung, die sich zwar nahe am städtebaulichen Entwurf orientiert, aber den Bauherren notwendige Spielräume zur Grundstücksorganisation einräumt. Die festgesetzten, grundstücksbezogenen Baufenster stellen eine städtebauliche Ordnung sicher, wodurch die öffentlichen Straßenräume entsprechend gefasst werden. Zu berücksichtigen dabei sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume, welche im Bereich der Krone grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten sind.

Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Damit wird der individuellen Gebäudegliederung und Gestaltung weiterer Spielraum eingeräumt. Dachvorsprünge sind als ortstypisches Merkmal zulässig und dürfen deshalb die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

3.5 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze

Zur Freihaltung des Straßenraumes und der Gartenbereiche werden Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht sowie mit einem seitlichen Abstand zugelassen. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass nicht in den im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Gartenzonen, sondern vordergründig gebündelt zwischen den Gebäuden geparkt wird. Ausgenommen von dieser Regelung ist aufgrund der besonderen Erschließungssituation das mögliche Doppelhaus am nordwestlichen Gebietsrand. Ist an der Stelle ein Doppelhaus geplant, dürfen Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze bis zur westlichen Grundstücksgrenze erstellt werden. Ist jedoch nur ein Einzelhaus vorgesehen, gilt die o.g. Regelung, dass Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze nur zwischen der maßgebenden Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sind.

3.6 Nebenanlagen

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ wie z. B. Gartenhäuser dürfen nur innerhalb der Baufenster errichtet werden und eine Höhe vom 3,5 m nicht überschreiten. Dadurch sollen die unversiegelten Gartenbereiche vor und hinter den Gebäuden von weiterer Bebauung freigehalten werden.

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

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird, bezogen auf die Wohngebäude, auf maximal 2 je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

3.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um ein zu großes Abgraben bzw. Aufschütten der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die Höhe der Aufschüttungen bzw. Abgrabungen in Bezug auf das jeweilige Gebäude festgesetzt. So dürfen diese nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern maximal 5,0 m und bei Gebäuden mit Zelt- und Walmdächern maximal 7,0 m in Erscheinung treten dürfen. Gebäude mit Pultdächern dürfen aufgrund der speziellen Bauform dagegen mit einer Wandhöhe an der niederen Traufseite maximal 7,0 m und an der höheren Traufseite (Pultfirst) maximal 10,0 m in Erscheinung treten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen etc. welche in verträglichem Maß bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig sind.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzerhaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen und werden im Umweltbeitrag näher erläutert werden. Sie sichern u. a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung des Hinterliegers wurde im nordwestlichen Plangebiet ein Geh- und Fahrrecht zu dessen Gunsten festgesetzt (R1). Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte R2 dienen der Sicherstellung der Wasserver- und Abwasserentsorgung.

3.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.11.1 Spritzmittelabtrift

Auf den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wird mit gesundheitsgefährdenden Spritzmitteln umgegangen. Zum Schutz hiervor ist auf den beiden im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen im westlichen Geltungsbereich eine mindestens zweireihige 4,0 m hohe und 4,0 m breite Hecke zu pflanzen.

3.11.2 Lärmschutz

Durch das „Büro für Schallschutz Dr. Jans“ aus Ettenheim wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierin wurden insbesondere die Immissionen durch die

Sport- und Freizeitlärmwirkungen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wird bei den Beurteilungspegeln von einer gleichzeitigen und kontinuierlichen Nutzung des Bürgerzentrums im Regelfall sowie des Beachvolleyballplatzes bzw. von einer zeitgleichen und kontinuierlichen Nutzung von Bürgerzentrum, Beachvolleyball- und Bolzplatz ausgegangen.

Voraussetzung hierfür ist, dass ein Schallschirm in Form eines Erdwalls mit einer Höhe von 2 m über dem unmittelbar angrenzenden Bolzplatz nördlich der „Eichgasse“ erstellt wird und dass der Bolzplatz an Sonn- und Feiertagen ausschließlich von Kindern unter 14 Jahren genutzt werden darf sowie die Nutzung des Bolzplatzes werktags zwischen 20.00 Uhr und 8.00 Uhr ausgeschlossen ist.

Ergebnis ist, dass bei den o.g. Annahmen wird bei der nächstgelegenen, geplanten Bebauung (Baureihe) südlich der „Eichgasse“ die Beurteilungspegel von 50 dB(A) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eingehalten und im 2. Obergeschoss geringfügig überschritten werden. D.h., dass im 2. Obergeschoss öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Räume an den maßgebenden Fassaden auszuschließen sind. Durch diese Maßnahmen können insgesamt gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Im Einzelnen wird auf die Lärmprognose vom Büro für Schallschutz Dr. Jans verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestalterische Vorschriften

Im Plangebiet sollen neben dem Satteldach auch zeitgemäße Dachformen wie Walm-, Zelt- und Pultdächer zulässig sein. Gemäß diesen Dachformen wird bei der Dachneigung zwischen dem steil geneigten Satteldach, welches eine Dachneigung von 30° bis 45° erhält und den Zelt- Walmdächern mit einer Dachneigung von 15° bis 25° bzw. Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 15° unterschieden.

Um Beiträge zum Klimaschutz zu ermöglichen, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern, unabhängig von Dachform und -neigung, zugelassen.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch Böschungen auszugleichen, um einen harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen den Grundstücken und zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten.

Aus gestalterischen und ortsbildlichen Gründen sind zur Umsetzung eines attraktiven Wohngebietes Festsetzungen zu Leuchtmitteln, Einfriedungen, Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sowie zur Gestaltung der Flächen unbebauter Grundstücke getroffen worden.

4.2 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da aufgrund der Boden- bzw. Schichtwasserverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, soll das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf entsprechend zu vergrößern.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der Umweltbeitrag vom Büro Wermuth bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Neben dem Umweltbeitrag wurde vom Büro Jenne bzw. Büro Wermuth ergänzend eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die dort vorgeschlagenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wie das Aufhängen von Nistkästen für Vögel und Kästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Plangebiet, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan entsprechend aufgenommen. Zusätzlich sind unmittelbar im Westen an das Plangebiet angrenzend (Grundstück Flst. Nr. 2699), welches sich in städtischem Besitz befindet, weitere Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen geplant. Diese externen Maßnahmen werden durch einen entsprechenden Vertrag, welcher zwischen der Stadt Sulzburg und der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird, entsprechend gesichert.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung werden in geringem Umfang (ca. 0,13 ha) bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grundstück Flst. Nr. 2698) umgewandelt. Dies soll gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Da der Ortsteil Laufen vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des wohnbaulichen Drucks auf die Stadt sowie der überwiegend günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall für eine bauliche Entwicklung geeignet. Darüber hinaus wird eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands geschaffen.

Neben der o.g. landwirtschaftlichen Fläche, wird zudem das im Westen angrenzende Grundstück Flst. Nr. 2699 für externe Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Diese Inanspruchnahme wird aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahme in räumlich funktionalem Zusammenhang zum Gebiet stehen muss. Der Gemeinde standen keine weiteren geeigneten Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahme zur Verfügung. Die Fläche wurde mittlerweile vom Eigentümer zur Umsetzung der Maßnahme an die Gemeinde Sulzburg verkauft.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gegeben und erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadt Sulzburg (s.a. Ziffern 3.10 und 4.2 dieser Begründung). Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt gemäß den Vorgaben des zuständigen Entwässerungsplaners in einem modifizierten Trennsystem.

Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren wird die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig, vor der Bauausführung, mit dem FB 440 abgestimmt.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

9 STARKREGENEREIGNISSE

Für Sulzburg-Laufen wurde eine Starkregenrisikomanagement-Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich der Bereich des Bebauungsplans „Eichgasse/Alte Schule“ nicht in einem Fließweg von wild abfließendem Wasser bei Starkregen befindet.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.738 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 625 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.004 m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 10.367 m²

11 KOSTEN

Die Erschließungskosten werden zum Satzungsbeschluss ermittelt und entsprechend nachgetragen.

Stadt Sulzburg, den 16.09.2019

Dirk Blens
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Stadt Sulzburg, den 16.09.2019

Dirk Blens
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 18.09.2019.

Stadt Sulzburg, den 18.09.2019

Dirk Blens
Bürgermeister