

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

„Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat am 21.03.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und aufgrund inhaltlicher Änderungen beschlossen, eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13a BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Sulzburg und der Ortsteil Laufen verfügen jeweils über eine eigene Feuerwehr. Die beiden innerörtlichen Standorte entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. Bestimmungen und Richtlinien, so dass die Leistungsfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Zudem bestehen an beiden Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten, so dass dringender Handlungsbedarf besteht.

In erfolgter Abstimmung mit den einzelnen Abteilungen, haben sich der Ortschaftsrat von Laufen und Gemeinderat der Stadt Sulzburg dafür ausgesprochen, die beiden Feuerwehren zusammenzulegen. Für diese Zusammenlegung sprechen neben der Logistik insbesondere auch wirtschaftliche Aspekte.

Als gemeinsamer Standort bietet sich die Fläche südlich des bestehenden Sportplatzes in idealer Weise an. Hierzu wurde eine Standortanalyse vom Büro Brandschutz Vier GmbH in Schwanau durchgeführt. Neben der Flächenverfügbarkeit sprechen insbesondere für diesen Standort die verkehrliche Anbindung bzw. die Erreichbarkeit sowie die bauliche Umgebung.

Diese Kriterien gelten auch für die Ansiedlung des Betriebshofs und der Bergwacht. Der Betriebshof ist an seinem jetzigen Standort im „Hinterhof“ des Rathauses nicht mehr tragbar, zumal dieser Bereich im Zusammenhang mit dem Rathaus und dem angrenzenden Park zukünftig einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden soll. Sowohl die Feuerwehr als auch der Betriebshof und die Bergwacht werden in ökonomischer Weise in ein Gebäude integriert. Zusätzlich wird für den Betriebshof ein zusätzliches Gebäude in Form einer Lagerhalle benötigt.

Durch die Ansiedlung dieser Nutzungen wird es erforderlich, den bestehenden Sportplatz nach Norden zu verschieben, wobei das bestehende Clubheim vorerst erhalten wird. Die erforderlichen Stellplätze werden östlich des geplanten Hauptgebäudes nachgewiesen.

Im Einzelnen ergeben sich nach derzeitigem Stand folgende Ziele:

- Zusammenlegung der Feuerwehren von Sulzburg und Laufen an einen gemeinsamen Standort
- Ergänzende Ansiedlung des Betriebshofes und der Bergwacht
- Ökonomische Erschließung über die bereits bestehenden Straßen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen
- Sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Berücksichtigung naturschutzrechtlicher, artenschutzrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange

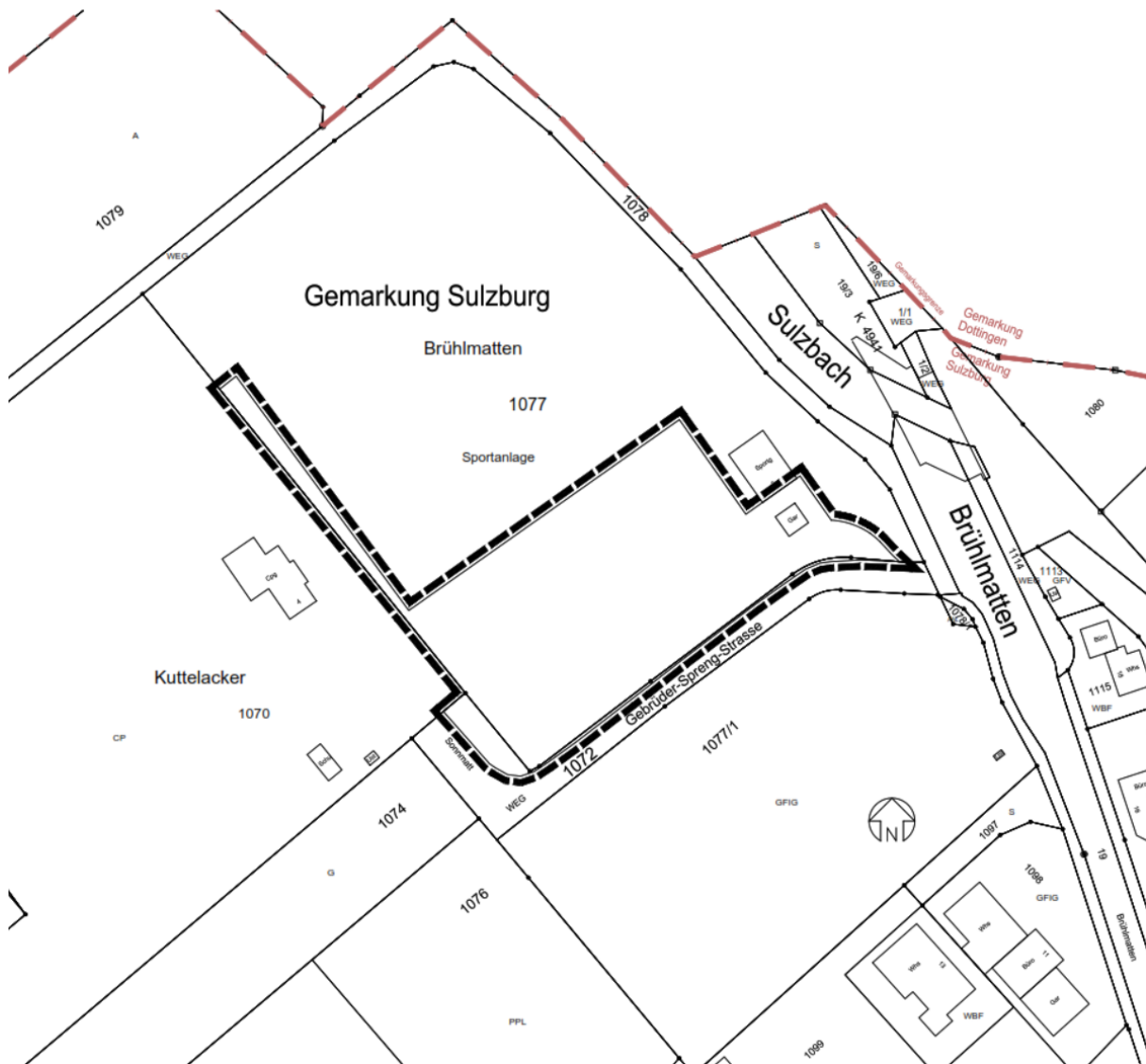
Da der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler entwickelt ist, wird dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans angepasst.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1072 (Teil) sowie 1077 (Teil) und wird begrenzt:

- im Norden bzw. Nordosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1077 (Teil)
- im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1072 (Teil) „Gebrüder-Spreng-Straße“
- im Südwesten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 1070 (Teil) und 1072 (Teil) „Gebrüder-Spreng-Straße“.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingplatz-Kuttelacker“ in Kraft seit dem 09.09.2004 und der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ in Kraft seit dem 11.03.2020 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

Der aktuelle Geltungsbereich ist dem folgenden Lageplan mit Stand vom 14.09.2023 zu entnehmen (ohne Maßstab):



Der Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie aller Fachgutachten (Belange des Umweltschutzes, artenschutzfachliche Potentialabschätzung, spezielle artenschutzfachliche Prüfung Artengruppe Reptilien, geotechnischer Bericht, Vorerkundung Kampfmittelbelastung, Standortanalyse 2022, Risikobasierte Fahrzeugkonzeption 2023, gutachterliche Stellungnahme Lärm, Entwässerungskonzept) vom

15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Sulzburg unter folgendem Pfad im Internet veröffentlicht.

<https://www.sulzburg.de/rathaus-service/neues-aus-sulzburg/oeffentliche-bekanntmachungen>

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Stadt Sulzburg, Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Sulzburg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz

Stellungnahme vom 27.10.2023:

- Vertiefende Untersuchung auf mögliche Lärmemissionen auf den benachbarten Campingplatz.
- Hinweis auf die Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz

Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Weitere Untersuchungen im Hinblick auf Reptilien (Eidechsen).
- Vermeidung von nächtlichen Bauarbeiten im Sinne des Artenschutzes (Lichtverschmutzung).
- Umsetzung aller Maßnahmen zum Artenschutz von einer Umweltbegleitung.
- Öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen.
- Prüfung einer Fassadenbegrünung.
- Prüfung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich.

Stellungnahme vom 27.10.2023

- Beachtung naturschutzrechtliche Verbotstatbestände.
- Mahd in den Böschungen nur in der Aktivitätsphase von Reptilien (Eidechsen).
- Zurückdrängung von Brombeere und Brennnessel insbesondere in den ersten drei Jahren.
- Herstellung der vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mindestens 1 Jahr vor Baubeginn.
- Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nur mit Fachkraft und Monitoring.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden

Stellungnahme vom 13.12.2022

- Hinweis auf historische Bergbautätigkeit (Altlasten).
- Hinweis auf Altablagerung in der nördlichen Ecke des Plangebiets.
- Berücksichtigung der Hinweise zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser im Plangebiet (Oberflächenwasserkonzept).
- Berücksichtigung von Starkregenereignissen.

Stellungnahme vom 27.10.2023:

- Hinweise zu Verdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigung durch Schwermetalle, hist. Bergbau.

- Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet zur Thermalquelle IV Bad Krozingen.
- Ausrichtung des Plangebiets in der Höhenlage so, dass das anfallende Wasser über einen Notwasserweg abfließen kann.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht

Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Berücksichtigung der Hinweise zum Erdmassenausgleich.
- Forderung eines Gutachtens zur Lärmsituation.
- Erarbeitung eines Oberflächenwasserkonzepts.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima

Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Hinweise zu Material und Farbe des Gebäudes.
- Hinweis, dass bei Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft

Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Hinweis auf umgebende landwirtschaftliche Emissionen.
- Frühzeitige Beteiligung bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (FB 580).

RP Freiburg Ref. 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 19.12.2022

- Allgemeine Hinweise zur Geologischen Situation und deren Berücksichtigung.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen beim Bauamt im Rathaus der Stadt Sulzburg, Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch (z.B. an die Mailadresse stadt@sulzburg.de) übermittelt werden; können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Sulzburg, den 10.04.2024

Der Bürgermeister
Dirk Blens