

**Stadt Sulzburg**

## **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Käpellemmatten“ der Stadt Sulzburg hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat am 12.05.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet „Käpellemmatten“ einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Am 22.11.2018 hat der Gemeinderat in ebenfalls öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die im landschaftlich attraktiven Markgräflerland gelegene Stadt Sulzburg mit heute rund 2.700 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten insbesondere als attraktiver Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung der Baugebiete „Langmatt“ und „Erlenweg“ konnten in den letzten Jahren insbesondere der einheimischen Bevölkerung entsprechende Grundstücke in größerem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Beide Baugebiete sind inzwischen fast vollständig aufgesiedelt bzw. die Grundstücke vergeben. Hinzu kommt, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungsflächen kaum mehr zur Verfügung stehen.

Der Stadt liegen nach wie vor zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück erwerben möchten. Insofern ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes für Wohnzwecke dringend geboten. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich dafür entschieden, das Baugebiet „Käpellemmatten“ als Wohngebiet zu entwickeln.

Eine daraufhin durchgeführte Bürgerbefragung hat gezeigt, dass sich auch die Bevölkerung der Stadt Sulzburg mit den Ortsteilen Laufen und St. Ilgen mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets ausgesprochen hat.

Um erste Ideen für das neue Baugebiet zu erhalten, wurde eine vom Gemeinderat beschlossene Planungswerkstatt, zu der alle Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg und Ortsteilen eingeladen waren, durchgeführt. In dieser Planungswerkstatt wurden zu den Themen Infrastruktur, Zielgruppen, Gebäude/Wohnformen, Umwelt/Natur und Sonstiges erste Ideen zur Entwicklung des Plangebiets entwickelt, welche in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06. Juli 2017 vorgestellt wurden. Eine weitere Planungswerkstatt fand am 25.09.2018 statt. Die Ideen aus diesen Veranstaltungen wurden aufgegriffen und bilden die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, der nun in Form eines Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

Das Gebiet stellt eine der letzten größeren Entwicklungsflächen dar und rundet den bestehenden Siedlungsbestand zu angrenzenden Wiesen und Waldflächen in diesem zentralen Bereich von Sulzburg in sinnvoller Weise ab.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler von 2011 bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ werden nach derzeitigem Stand folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Hauptstraße in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange
- Sicherung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt und Integration des historischen Mühlegrabens

Der vorliegende Bebauungsplan wird im sogenannten zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird als erster Verfahrensschritt eine Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB mit „Scoping“ und als zweiter Verfahrensschritt eine Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

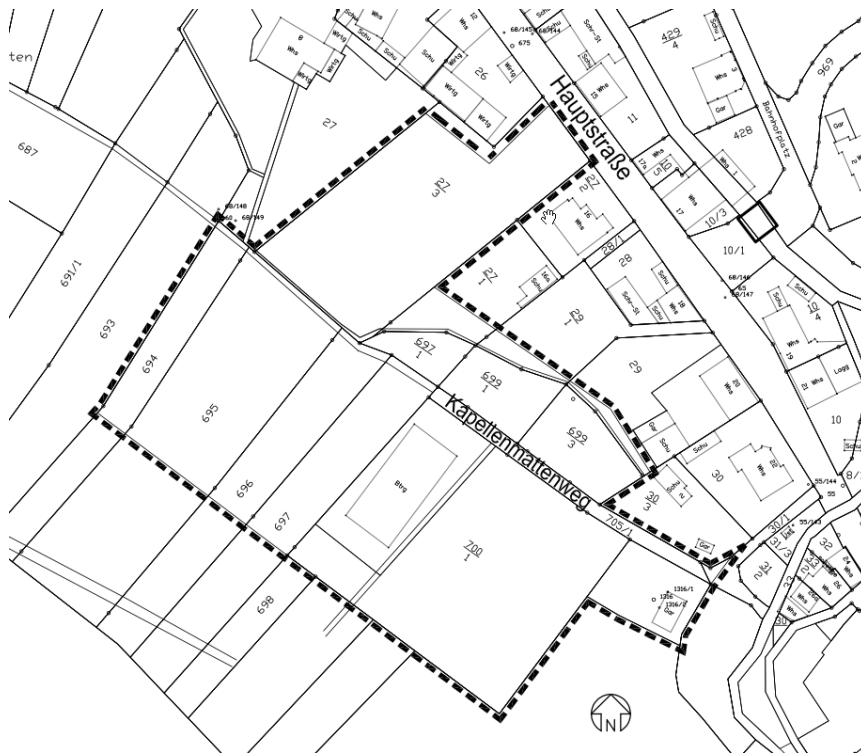
### **Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Käpelmatten“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Sulzburg. Vorgesehen ist, den im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbereich mit einer Größe von ca. 2,11 ha in zwei Entwicklungsabschnitten zu realisieren. Der erste Entwicklungsabschnitt (Plangebiet) weist eine Größe von ca. 1,48 ha auf und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Wiesenfläche mit Streuobstbestand genutzt.

Das Gebiet ist durch einen alten Dreschschopf sowie einer Garage bereits vorbelastet. Abzweigend vom „Fliederbach“ im Osten verläuft der historische Mühlegraben in Richtung Westen. Geplant ist, diesen in seinem Bestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist folgendem Plan zu entnehmen:

Lageplan mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben. Bereits in diesem Plan wurde der Bereich „Käpellemmatten“ als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen (W) dargestellt. Lediglich der nordöstliche Teilbereich ist als Mischbaufläche bzw. der südliche Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da diese Flächen nur geringfügige Abweichungen darstellen, ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

### Verfahren

Die Offenlage umfasst die Satzungen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, den Umweltbericht, das Artenschutzgutachten, den Geotechnischen Bericht sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung. Sie findet in Form einer Planauflage

**vom 21. Januar 2019 bis einschließlich 01. März 2019**

im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 3 während der üblichen Dienststunden statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Zusätzlich können weitere Termine zur Einsicht vereinbart werden. Außerdem ist der vollständige Bebauungsplanentwurf im Internet auf der Homepage der Stadt Sulzburg unter [www.sulzburg.de](http://www.sulzburg.de) → Rathaus → Bauen & Planen → Aktuelle städtebauliche Projekte → Sulzburg → Bebauungsplan Käpellemmatten eingestellt und kann jederzeit abgerufen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind insbesondere die folgenden nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 - Naturschutz vom 08.05.2018 zur Bestandsbewertung, zum Schutzgut Landschaftsbild, zum Schutzgut Boden, zum FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“, zum Artenschutzgutachten und zu den externen Ausgleichsmaßnahmen

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden und Altlasten vom 08.05.2018 zum Bodenschutz / Altlasten, zur Wasserversorgung / Grundwasserschutz, zur Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung und zum Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 - Landwirtschaft vom 08.05.2018 zur Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 30.04.2018 zum Regionalen Grünzug und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- AUN – Arbeitskreis Natur und Umweltschutz zum Artenschutzgutachten (Anschreiben ohne Datum, eingegangen am 11.05.2018)
- Bürger 1 zum Artenschutzgutachten (Anschreiben ohne Datum, eingegangen am 09.05.2018)
- Bürger 2 vom 11.05.2018 zum Artenschutz
- Bürger 3 vom 11.05 und 14.05.2018 zur Geologie und Wasserversorgung

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht mit Anlagen Bestands- und Bewertungsplan, Maßnahmenplan (Stand 22.11.2018, FLA Wermuth), Artenschutzgutachten, Maßnahmenvorplanung / Artenschutz und FFH-Vorprüfung (Stand 17.12.2018, Büro für Landschaftsplanung Zurmühle)
- Geotechnischer Bericht (Stand: 30.08.2017, Geotechnisches Institut Weil am Rhein)

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Arten und Biotope: insgesamt hohe Beeinträchtigung durch den Verlust von zum Teil hochwertigen Biotopstrukturen (Streuobstwiese, Nasswiese, Wassergräben, Tümpel und Gehölze) und der Beeinträchtigungen für Vögel, Reptilien und Fledermäuse. Formulierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Darstellung und Beschreibung von in- und externen Kompensationsmaßnahmen für Arten und Biotope, artenschutzrechtliche Untersuchung und Maßnahmenkonzept zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG.
- Boden: insgesamt hohe Beeinträchtigung. Durch Neuversiegelungen entsteht ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen des vorherrschenden Bodentyps. Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen sowie der schutzgutübergreifenden Kompensationsmaßnahmen.
- Klima: insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Aufgrund der lockeren Bebauung nur geringe Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses. Beschreibung der klimatischen Situation und Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen.
- Wasser: aufgrund der hohen Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Stoffen. Beschreibung der Oberflächengewässer, Berücksichtigung der Gewässerrandstreifen und Verlust kleinerer Gräben und Tümpel.
- Landschaftsbild: hohe Beeinträchtigung aufgrund der Bedeutung der Fläche im Übergangsbereich vom Ort in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen.
- Erholung: hohe Beeinträchtigung des Gebiets durch baubedingte Immissionen im Bereich der bestehenden Wege. Ggf. müssen Wege vorübergehend gesperrt werden.
- Mensch: insgesamt geringe Beeinträchtigungen durch baubedingte Immissionen.
- Kultur- und Sachgüter: keine

- Fläche: mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Umweltbelangs Fläche. Durch Ausweisung von überwiegend Einfamilienhäusern wird eine Bauform mit hohem Flächenverbrauch gewählt. Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen.

Während der Auslegungsfrist können zu diesem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf über die örtlichen Bauvorschriften – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Stadt Sulzburg im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 3 vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Sulzburg, den 09.01.2019

Der Bürgermeister  
Dirk Blens