

## **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Käpellemmatten“ der Stadt Sulzburg hier: erneute (2.) Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 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 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. Aufgrund inhaltlicher Änderungen hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.07.2020 beschlossen mit dem geänderten Planentwurf eine erneute (2.) Offenlage 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 von Sulzburg entsprechende Grundstücke 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.

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:

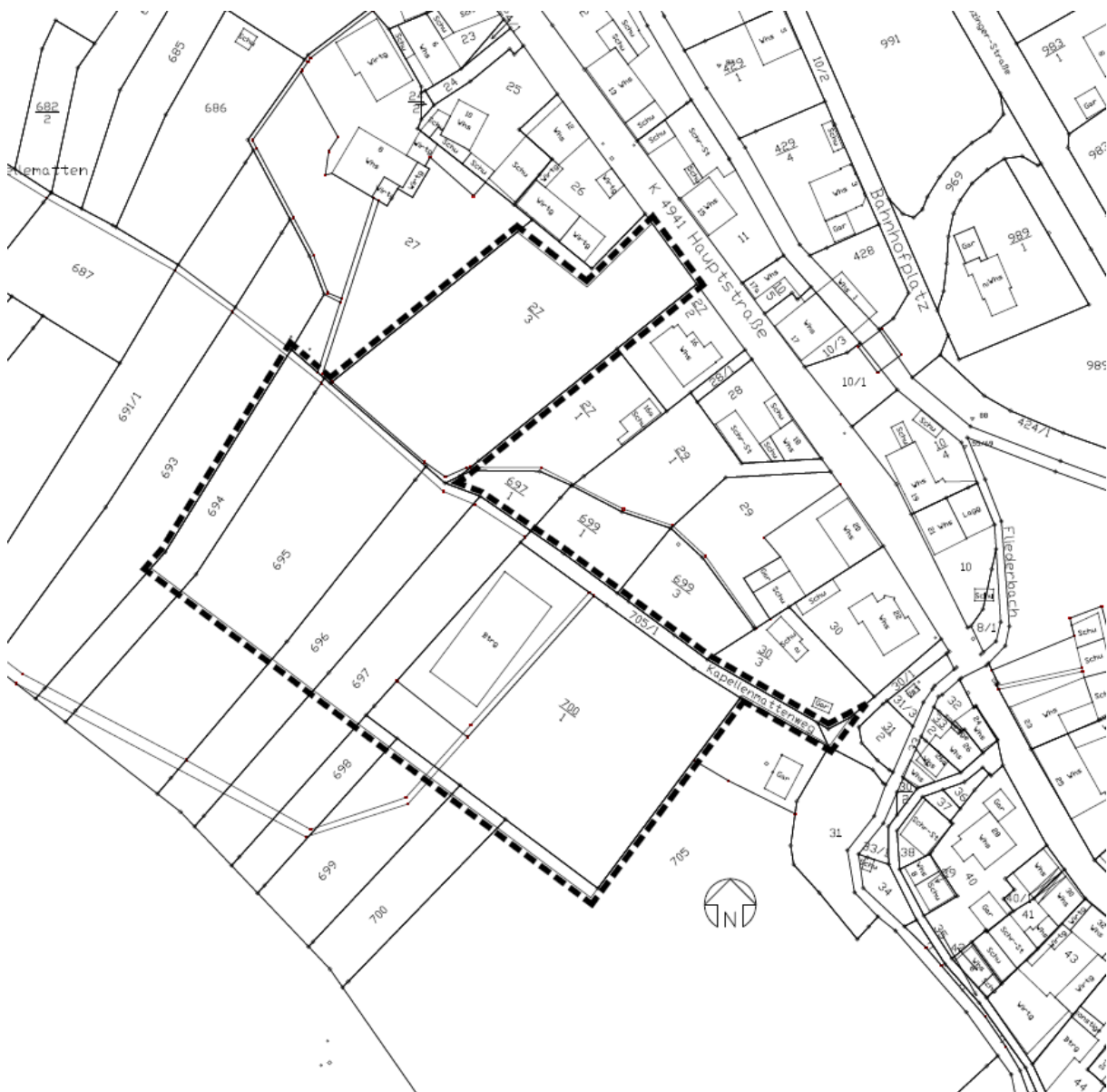
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Hauptstraße 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

### 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 umfasste ursprünglich (Offenlage) eine Größe von ca. 1,48 ha. Gegenüber der Offenlage wurde der Geltungsbereich durch die Herausnahme von privaten Grünflächen auf aktuell 1,24 ha reduziert.

Die genaue Abgrenzung des aktuellen räumlichen Geltungsbereichs ist folgendem Lageplan vom 23.07.2020 zu entnehmen:



## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler wurde im Jahr 2011 fortgeschrieben. Bereits in diesem Plan wurde der Bereich „Käpellematten“ 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit gemeinsamer Begründung, der Umweltprüfung (Umweltbericht) mit Anlagen zum Artenschutz, dem geotechnischen Bericht und dem Gutachten zu den Geruchsimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Käpellematten“ vom

**31.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020 (Auslegungsfrist)**

im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 2 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 Käpellematten eingestellt und kann jederzeit abgerufen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

*(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)*

- **Umweltbericht** mit Anlagen Bestands- und Bewertungsplan, Maßnahmenplan (Stand 23.07.2020, FLA Wermuth), Artenschutzgutachten, Maßnahmenvorplanung / Artenschutz und FFH-Vorprüfung (Stand 23.07.2020, Büro für Landschaftsplanung Zurmühle)

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.
- **Geotechnischer Bericht** (Stand: 30.08.2017, Geotechnisches Institut Weil am Rhein)
  - **Untersuchung zu Geruchsemissionen** (Stand: 20.02.2020, iMA Richter & Röckle)
  - **Umweltbezogenen Stellungnahmen**
- Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Sulzburg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 - Naturschutz vom 08.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
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 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zum Bodenschutz / Altlasten im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zur Wasserversorgung / Grundwasserschutz im Hinblick auf die Gründung von Bauwerken, zur Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung (Entwässerungskonzeption) und zum Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz im Hinblick auf die vorhandenen Gräben und Starkregen (Hangwasser)
  - Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden und Altlasten vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zum durchzuführenden Wasserrechtsverfahren im Zusammenhang mit der Entwässerung des Plangebiets, zum Erhalt des bestehenden Grabens (Gewässer 2. Ordnung) im Nordwesten des Plangebiets und ggf. Verlegung, zur Ableitung von möglichem Hangwasser am südwestlichen Gebietsrand

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 510 - Forst vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zu externen Ausgleichsmaßnahmen im Stadtwald
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 - Landwirtschaft vom 08.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung) und vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zur Beanspruchung und Umgang von landwirtschaftlichen Flächen
- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 30.04.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zum Regionalen Grünzug und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- AUN – Arbeitskreis Natur und Umweltschutz Anschreiben ohne Datum, eingegangen am 11.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zum Artenschutzgutachten
- Landesnaturausschuss BW vom 01.03.2019 (Offenlage)  
Zum Eingriff durch das Baugebiet in Natur und Landschaft, zum Erhalt des bestehenden Grabens (2. Ordnung) im Nordwesten des Plangebiets, zur Habitatzerstörung im Hinblick auf ubiquitäre Vogelarten und zu externen Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserinitiative Sulzburg vom 25.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- SOS Kinderdorf Schwarzwald vom 22.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 1 Anschreiben ohne Datum, eingegangen am 09.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zum Artenschutzgutachten
- Bürger 2 vom 11.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zum Artenschutz
- Bürger 3 vom 11.05 und 14.05.2018 (Frühzeitige Beteiligung)  
Zur Geologie und Wasserversorgung des Plangebiets
- Unterschriftenliste 1, 2, 3 und 4 Schreiben vom Februar 2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 5 vom 25.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 6, 7, 8, 9, 10 vom ? (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 11 und 12 vom 28.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 13 vom ? (Offenlage)  
Zum Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren durch das Plangebiet, zu Ausgleichsmaßnahmen, zur baulichen Dichte, zum Erhalt des bestehenden Grabens, zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 14 vom 25.02.2019 (Offenlage)

Zur Wasserversorgung des Plangebiets, zur möglichen Erschließung des Plangebiets nach Südosten

- Bürger 15 vom 26.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 16 vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zum Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen durch das Plangebiet, zur baulichen Dichte, zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 17 vom 22.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 18 vom 20.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 19 vom 19.02.2019 (Offenlage)  
Zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 20 vom 20.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets, zur landschaftlichen Einfügung des Plangebiets in das Stadt- und Landschaftsbild
- Bürger 21 vom 21.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets und zur Veränderung des Landschaftsbilds durch eine zu hohe Bebauung und Dachform
- Bürger 22 vom 20.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 23 vom 10.02.2019 (Offenlage)  
Zu möglichen Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, zur baulichen Dichte und zur Höhe der geplanten Gebäude
- Bürger 24 vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 25 vom 26.02.2019 (Offenlage)  
Zur Anlage von Biotopen im Zusammenhang mit externen Ausgleichsmaßnahmen
- Bürger 26 vom 25.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 27 vom 07.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets, zur Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung, zum Schutz des bestehenden Grabens
- Bürger 28 vom 25.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets, zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Bürger 29 vom 26.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets, zur baulichen Dichte, zur artenschutzrechtlichen Untersuchung (alter Dreschschopf), zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, zur Zerstörung eines hochwertigen Biotops (Plangebiet)

- Bürger 30 vom 26.02.2019 (Offenlage)  
Zur Ausweisung privater Grünflächen, zur baulichen Dichte, zum Erhalt des bestehenden Grabens, zu Auswirkungen der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft
- Bürger 31 vom 28.02.2019 (Offenlage)  
Zur Beeinträchtigung der geplanten Bebauung im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild, zur Erschließung des Plangebiets, zur Ausweisung privater Grünflächen, zur Wasserversorgung, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Bürger 32 vom 20.02.2019 (Offenlage)  
Zum Erhalt des bestehenden Grabens, zur baulichen Dichte (Gebäudehöhen), zu Dachformen, zur Wasserversorgung des Plangebiets
- Bürger 33 vom 27.02.2019 (Offenlage)  
Zum Verlust von Tier- und Pflanzenarten durch die geplante Bebauung, zur Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, zur Wasserversorgung, zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen
- Bürger 34 vom 20.02.2019 (Offenlage)  
Zur Festsetzung von privaten Grünflächen, zur Erschließung des Plangebiets
- Bürger 35 vom 25.02.2019 (Offenlage)  
Zur Festsetzung von privaten Grünflächen, zur Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes, zur Beprobung des Bodens (Bodenschutz), zum Erhalt des bestehenden Grabens, zur Trinkwasserversorgung, zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen
- Bürger 36 vom 26.02.2019 (Offenlage)  
Zur Wasserversorgung des Plangebiets

Während der Auslegungsfrist können zum Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf über die örtlichen Bauvorschriften erneut Stellungnahmen bei der Stadt Sulzburg im Bürgermeisteramt in 79295 Sulzburg, Hauptstraße 60, Zimmer Nr. 2 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.

Stadt Sulzburg, den 19. August 2020

gez.  
Dirk Blens  
Bürgermeister