
A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden....	9
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	12
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	13
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	14
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	18
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger.....	21
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau	22
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46.....	23
A.12	IHK Südlicher Oberrhein	24
A.13	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	25
A.14	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler Verkehrsbehörde.....	26
B	STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT (BÜRGERINNEN UND BÜRGER)	27
B.1	Bürger/-in 1	27
B.2	Bürger/-in 2	32
B.3	Bürger/-in 3	35
B.4	Bürger/-in 4	36
B.5	Bürger/-in 5	37
B.6	Bürger/-in 6	40
B.7	Bürger/-in 7	41
B.8	Bürger/-in 8	42
B.9	Bürger/-in 9	43
B.10	Bürger/-in 10	44
B.11	Bürger/-in 11	45
B.12	Bürger/-in 12 – 32 Schreiben mit selben Inhalt.....	46
B.33	Bürger/-in 33	47
B.34	Bürger/-in 34	48
B.35	Bürger 35	49
B.36	Bürger/-in 36	50
B.37	Bürger/-in 37	51
B.38	Bürger/-in 38	54
B.39	Bürger 39	59
B.39	Bürger 39	68
B.40	Bürger 40	70
B.41	Bürger/-in 41	72
B.42	Bürger/-in 42	75
B.43	Bürger/-in 43	81
B.43	Bürger/-in 43	87
B.44	Bürger 44	88
B.45	Bürger 45	90
B.46	Bürger/-in 46	91

B.47	Bürger 47	97
B.48	Bürger/-in 48	101
B.49	Bürger /-in 49	108
B.50	Bürger /-in 50	109
B.51	Bürger /-in 51	110
B.52	Bürger /-in 52	111
B.53	Bürger /-in 53-56 gleichlautendes Schreiben.....	112
B.57	Bürger /-in 57-73 gleichlautendes Schreiben.....	113
B.74	Bürger /-in 74	114
B.75	Unterschriftenliste 1 mit 79 Unterzeichnern (Schreiben vom September 2020)	115
B.76	Unterschriftenliste 2 mit 27 Unterzeichnern (Schreiben vom 13.09.2020)	116
B.77	Bürger/-in 77	117
B.78	Bürger/-in 78	120

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Für die baurechtliche Stellungnahme liegt die Zuständigkeit beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Unsere im Rahmen der 1. Offenlage erfolgten Anregungen und Hinweise wurden in der vorliegenden Entwurfsfassung (2. Offenlage) berücksichtigt. Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.3	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.1.4	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt. Nach Satzungsbeschluss wird das Ergebnis der vorgetragenen Anregungen entsprechend mitgeteilt.
A.1.5	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung von zwei ausgefertigten Planfassungen des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung des Bebauungsplans übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Plans ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.6	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de .	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald werden die Planunterlagen im gewünschten Format und den entsprechenden Vermerken übersandt.
A.1.7	Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur	Die digitalen Datensätze werden nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne ergänzend zur Papierfassung mit den entsprechenden Daten zuge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	leitet.
A.1.8	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	Die Bereitstellung der digitalen Daten kann derzeit nicht bereitgestellt werden, da die technischen Voraussetzungen noch nicht erfüllt sind.
A.1.9	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.	Eine Mehrfertigung des Bebauungsplans wird nach Abschluss des Verfahrens auch dem Raumordnungskataster beim RP Freiburg, Referat 21 übersandt.

A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
A.2.1	Der Geltungsbereich des Plangebiets wurde um die ursprünglich vorgesehenen privaten Grünflächen im Nordosten verringert. Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:
A.2.2	Bebauungsvorschriften Die plangebietsinternen öffentlichen Grünflächen F1 bis F 3 dienen der Aufwertung und haben kompensatorischen Charakter für die Eingriffe in den Naturhaushalt. Entsprechend werden sie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Ziffer 9.1.2.1 Nrn. 2 bis 4) bewertet.
A.2.2.1	Aus naturschutzfachlicher Sicht fehlt eine nähere Beschreibung und die kartografische Darstellung der Maßnahmenflächen. Daher ist die vorgenommene Bewertung nicht nachprüfbar. Außerdem werden die Pflege und Unterhaltung der internen Maßnahmen F1 bis F3 nicht durch die Bebauungsvorschriften gesichert. Dies ist zu ergänzen
	Wird zurückgewiesen. Eine nähere Beschreibung der geplanten Maßnahmen ist im Umweltbericht auf S. 44 zu finden. Eine kartografische Darstellung der Maßnahmen ist im GOP sowie im B-Plan zu finden. Die Maßnahmen F1 bis F3 sind durch die Bebauungsvorschriften gesichert. Siehe hierzu Pkt. 1.13.5 – 1.13.7 in den Bebauungsvorschriften.
A.2.3	Artenschutz Es liegt ein Artenschutzgutachten vor, welches auf die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten und die Wildkatze eingeht. Betroffen sind sowohl nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten, welche in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, als auch nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG streng geschützte Arten.
A.2.3.1	Das Artenschutzgutachten inklusive des Maßnahmenkonzepts ist aus unserer Sicht geeignet die erheblichen Eingriffe in die Lebensstätten der streng geschützten Arten zu kompensieren. Wesentliche Voraussetzung der Wirksamkeit der geplanten CEF-Maßnahmen ist deren rechtzeitige vorauslaufende Umsetzung im Vorfeld des Eingriffs sowie ein begleitendes Mo-
	Die in der Maßnahmenkonzeption dargestellte und zeitlich vorgezogene Anlage von Ersatzhabitaten ist bereits erfolgt. Ein Sachstandsbericht zum Monitoring wird derzeit erstellt und zeitnah, spätestens jedoch in ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt. Es wird festgehalten, dass die zuständige Naturschutzbehörde als Maßstab für die Wirksamkeit der

<p>onitoring, das nachweist, dass die Entwicklungsziele (hier: Eignung der neuen Biotop als Habitat betroffener Arten) erreicht werden können. Sollte im Rahmen des Monitorings festgestellt werden, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden, ist durch geeignete Maßnahmen gegenzusteuern. Das Ergebnis des Monitorings und ggf. notwendiger zusätzlicher Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mit Vorlage eines Monitoringberichts mitzuteilen. Die Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Ausgleich sind durch eine ökologische Fachkraft anzuleiten und zu begleiten. Dies ist in den Festsetzungen zu ergänzen.</p>	<p>Ersatzhabitate die „Eignung der neuen Biotop als Habitat betroffener Arten“ festgelegt hat. Dies wird bei der Ausarbeitung des Monitoringberichtes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Umweltbaubegleitung mit Schwerpunkt Naturschutz-Artenschutz (ökologische Fachkraft) wird vor Baubeginn eingesetzt und der zuständigen Behörde gemeldet.</p> <p>Der Hinweis, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen eine Anleitung und Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Fachkraft erfolgen soll, wird in den Festsetzungen ergänzt.</p>
<p>A.2.4 Externer Ausgleich Gemäß dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ziffer 9.1.2) verbleibt für die Bereiche Arten und Biotop sowie Boden jeweils ein Kompensationsdefizit, welches außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2.4.1 Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Stadt Sulzburg Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p>	<p>Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag aufgesetzt. Für Flächen, welche sich nicht im Eigentum der Stadt Sulzburg befinden, wird zusätzlich eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) erstellt.</p>
<p>A.2.4.2 Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p>	<p>Die Flächen, welche für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, sind verfügbar. Ein Hinweis über die Verfügbarkeit der Flächen wird im Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>A.2.4.3 Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.</p>	<p>Der Vertragsentwurf wird mind. 2 Wochen vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>

<p>A.2.5 Kompensationsverzeichnis</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.</p>	<p>Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen.</p>
<p>A.2.5.1 Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33 für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p>	<p>Die Eintragung der Maßnahmen wird über die Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ der LUBW erfolgen.</p>
<p>A.2.5.2 Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde wird benachrichtigt, sobald die externen Maßnahmen ins Kompensationsverzeichnis eingetragen wurden.</p>
<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.2.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Gemäß Ziffer 1.3.5 der Anlage 2 der Ökokontoverordnung vom 19. Dezember</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2010 (Bewertungsregelungen) kann bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung (punktuelle Maßnahmen) eine Bewertung über die Maßnahmenkosten erfolgen. Dabei entsprechen im Regelfall 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten. Dieser Herstellungskostenansatz ist dann zulässig, wenn einer punktuellen Maßnahme eine konkrete Wirkungsfläche nicht zugeordnet werden kann. Dabei müssen die Herstellungskosten in einem adäquaten Verhältnis zum voraussichtlich erzielbaren ökologischen Aufwertungsgewinn stehen.</p>	
<p>A.2.6.1 Wir möchten darauf hinweisen, dass die unteren Naturschutzbehörden im Weiteren gehalten sind die o.g. Bewertungsregelung verstärkter und differenzierter zu berücksichtigen. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Reptilienbiotopen und Vogel- und Fledermauskästen könnte daher aus naturschutzfachlicher Sicht zukünftig regelmäßig eine Anrechnung von maximal 2 Ökopunkten je aufgewendetem Euro anerkannt werden. Wir bitten dies bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Anpassung des Bewertungsansatzes von 4 Ökopunkten auf 2 Ökopunkte je aufgewendeten Euro bei der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen in Form von Reptilienbiotopen und Vogel- und Fledermauskästen, wird in den zukünftigen Planungen berücksichtigt.</p>
<p>A.2.6.2 Wir haben die Anrechnung von 4 Ökopunkten je aufgewendetem Euro bereits in der ersten Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht als plausibel bewertet. Auch die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist noch geeignet, die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe auszugleichen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2.7 Natura 2000-Vorprüfung Eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ liegt unweit des Plangebiets. Die vorliegende Natura 2000 Vorprüfung ist aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel. Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, daher ist aus Sicht des Naturschutzes keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)</p>	
<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.3.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Mai 2018) und der ersten Offenlage (Feb. 2019) zur Entwässerung fachtechnisch Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass Entwässerungsplanung für das oben genannte Planungsgebiet frühzeitig vor der Veröffentlichung mit dem Landratsamt, Fachbereich 440 abzustimmen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.1.1 Die Entwässerung des Baugebietes soll in einem modifizierten Trennsystem erfolgen. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ortskanalisation und des Gewässers ist im Bebauungsplan gemäß Ziff. 2.8 der BPL-Vorschriften auch die gezielte Rückhaltung und Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers der nichtöffentlichen Baugebietsflächen über Retentionszisternen (2 m³ Mindestvolumen je 100 m² versiegelter Fläche) vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.1.2 Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren empfehlen wir die Entwässerungsplanung frühzeitig vor der Bauausführung mit dem FB 440 abzustimmen.</p>	<p>Die Entwässerungsplanung wird im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren frühzeitig, vor der Bauausführung, mit dem FB 440 abgestimmt.</p>
<p>A.3.2 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme haben wir auf den Bubenberggraben hingewiesen, der an den Rand des neuen Baugebietes verlegt werden soll. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren wurde zwischenzeitlich durchgeführt und ist abgeschlossen. Es wurden hier per Rechtsverordnung schmälere als die gesetzlich vorgesehenen 5 m breiten Gewässerrandstreifen festgesetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.2.1 Die übrigen Regelungen zu Gewässern bzw. Gewässerrandstreifen am Bubenberggraben sowie am Mühlkanal errichten wir als ausreichend. Im Übrigen gel-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Vorschriften des § 29 WG und § 38 WHG wird im Hinblick auf die einzuhaltenden Vorgaben im Gewässerrandstreifen in Ziffer 3.15 der Bauvorschriften</p>

ten die in den § 29 WG und § 38 WHG genannten Vorgaben.	ergänzend hingewiesen.
A.3.2.2 Weiterhin begrüßen wir, dass mit der Fläche F1 eine bauliche Vorkehrung (Entwässerungsmulde) gegen Starkregen getroffen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
A.4.1	<p>Die Ermittlung der Geruchsimmissionen durch das Büro iMA Richter & Röckle, Freiburg, Berichtsnummer 19-11-05-FR vom 19.02.2020 ergab, dass im Bereich am Nordostrand des Plangebiets der für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % überschritten wird. Dieser Bereich sollte daher z.B. für Spielplätze, parkähnliche Aufenthaltsbereiche oder sonstige Einrichtungen, an denen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten, genutzt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der maßgebende Bereich kann auch als Stellplatzzone genutzt werden. Ergänzend wird in die Begründung aufgenommen, dass dieser Bereich z.B. für Spielplätze, parkähnliche Aufenthaltsbereiche oder sonstige Einrichtungen, an denen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten genutzt werden kann.</p>

A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1 Der Ausgleichmaßnahme im Wald (A1) kann aus forstlicher Sicht zugestimmt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt.
	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
	Das geplante Baugebiet wird über eine neu zu bauende Zuleitung in Durchmesser 150 mm künftig mit Wasser aus dem Hochbehälter „Freusig“ versorgt werden. Diese Zuleitung ist bereits in einem Teilstück gebaut und muss bis ins Baugebiet um ca. 175 Meter verlängert werden. Damit ist das Baugebiet vom bestehenden Ortsnetz entkoppelt. Die geforderte Löschwassermenge von bis zu 96 m ³ /h über eine Dauer von 2 Stunden ist damit gewährleistet. Darüber hinaus stehen weitere Hydranten im umliegenden Ortsnetz und bei entsprechender Wasserführung auch der Sulzbach zur Löschwassarentnahme zur Verfügung. Ziffer 3.8 der Hinweise wird entsprechend ergänzt.
A.6.3	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.
	Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.6.4	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).
	Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.6.5	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.
	Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	<p>Der Umweltbericht aus dem Jahr 2018 geht nur recht grob auf das Thema Klima ein. Aspekte der Anpassung an den Klimawandel fehlen. Seit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2011 hat der Belang des Klimaschutzes ein höheres Gewicht erhalten. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels gehören nunmehr zu den städtebaulichen Leitbildern, die dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.</p>
A.7.1.1	<p>Die Stadt Sulzburg hat im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge die Pflicht, dem Klimawandel entgegenzuwirken und damit das Wohlbefinden ihrer Einwohnerinnen langfristig zu schützen. Aufgrund der Lage in Südbaden, einer der am stärksten vom Klimawandel betroffenen Regionen Deutschlands, ist zu erwarten, dass die Wärmebelastung v.a. im Ortskern zunehmen wird. Die Stadt Sulzburg muss als Luftkurort regelmäßig ihr Bioklima und ihre Luftqualität beurteilen lassen, um das Prädikat weiter führen zu dürfen. Wir halten es daher für geboten, dass der Umweltbericht auf das aktuellste amtliche Gutachten eingeht.</p>
	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Gemäß der durch das Büro iMA erstellten fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung, können durch die Planung die Lufttemperaturen in den nordöstlich angrenzenden Siedlungsgebieten bei südlicher Windrichtung etwas zunehmen. Eine spürbare Wirkung wäre jedoch auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschränkt.</p> <p>Die Erkenntnisse aus den aktuellsten klimatischen Gutachten werden im Umweltbericht ergänzt.</p>
A.7.2	<p>Der Umweltbericht aus dem Jahr 2018 nennt auf Seite 17 die vorherrschende Hauptwindrichtung aus Nordwesten. Für das Bioklima der Ortslage sind jedoch die Kaltluftströme, die nachts für Kühlung sorgen, ausschlaggebend. Im Gutachten Geruchsimmissionen von Februar 2020 wird aus einer Simulation deutlich, dass diese aus Südosten kommen (S.15). Auch diese neuen Erkenntnisse aus dem Geruchsgutachten sind im Umweltbericht nicht berücksichtigt. Im Umweltbericht sollten daher entsprechende Anpassun-</p>
	<p>Die fehlerhaft wiedergegebene Windrichtung wird korrigiert. Die Windrichtung (Südosten) wurde berücksichtigt, siehe hierzu S. 26 (Pkr. 5.14 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima).</p> <p>Es werden keine weiteren Maßnahmen zur Kühlung vorgesehen. Im Baugebiet sind Durchgrünungsmaßnahmen geplant welche zur Kühlung der Umgebungstemperatur beitragen. Hierzu zählen neben den festgesetzten öffentlichen Grünflächen F1 – F3 auch die nicht überbaubaren Flächen in WA1 und WA2. Gemäß der Bauvorschriften</p>

<p>gen vorgenommen und Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere Maßnahmen mit kühlender Wirkung, ergänzt werden [vgl. BauGB Anlage 1 Ziff. 2 b) gg)].</p>	<p>sind zudem auf jedem Grundstück pro angefangener 500 m² ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen welche ebenfalls eine positive Wirkung auf das Lokalklima besitzen.</p>
<p>A.7.3 Im WA1 im Nordosten sollte dringend darauf geachtet werden, dass kein baulicher Querriegel entsteht, der Kaltluftabflussbahnen blockieren und die Kühlung des Kernortes beeinträchtigen könnte. Da die Gemeinde Grundstückseigentümerin ist, kann und sollte sie eine Gebäudeausrichtung nach Südosten sowie die Umsetzung u. g. Maßnahmen zur Klimaanpassung mit Bauträgern / Investoren vertraglich regeln.</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die größeren Effekte auf die Strömung ergeben sich nordwestliche des nördlichen WA 1, wo ein senkrecht zur Strömung verlaufendes Gebäude möglich ist. Im Wirkungsbereich befindet sich das bestehende Gebäude Hauptstraße 8. Da sowohl die thermische Belastung aufgrund der guten Durchlüftung wie auch lufthygienischen Belastung aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße vergleichsweise gering sind, führt eine reduzierte Durchlüftung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung wird insbesondere auf die Vermeidung zusätzlicher Wärmebelastungen für die Kernstadt auch mit Blick auf</p>

<p>A.7.4 Wegen der kühlenden Wirkung sollten im Baugebiet die Dächer der Nebengebäude als Flach- oder Pultdächer ausgebildet und begrünt werden.</p> <p>Insbesondere im mehrgeschossigen Bereich WA1 sollte auf Pultdächer abgezielt werden; diese sollten zumindest zugelassen werden. Die Textfestsetzung 2.1.5. sollte bis zu einer Dachneigung von 10° erweitert werden.</p> <p>Ebenfalls wegen ihrer kühlenden Wirkung sollte die Begrünung der Fassaden von Nebengebäuden festgesetzt werden. Für die Hauptgebäude sollte die Empfehlung einer Fassadenbegrünung aufgenommen werden.</p>	<p>das Prädikat Luftkurort geachtet.</p> <p>In Ziffer 2.1.5 der örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Nebengebäude sowie Garagen und Carports mit einer Neigung von 0° bis 10° extensiv zu begrünen sind. Mit dieser gestalterischen Regelung wird zugleich dem Klimaschutz entsprechend Rechnung getragen.</p> <p>Das steil geneigte Satteldach ist in Sulzburg die vorherrschende Dachform. Damit sich die Gebäude insbesondere im WA 1 harmonisch in diese Dachlandschaft einfügen, wurde diese Dachform in diesem Gebietsteil gewählt. Deshalb wird an dieser festgehalten. Im Zusammenhang mit dem Klimaschutz ist nicht ersichtlich, warum Pultdächer gegenüber Satteldächern vorzuziehen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Begrünung der Fassaden von Neben- und Hauptgebäuden, wird zusätzlich ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.7.5 In den örtlichen Bauvorschriften sollten zur Vermeidung der Entstehung einer zusätzlichen Hitzeinsel gemäß § 74 (1) LBO Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ergänzt werden. Material und Farbe der Gebäude sollen so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude und damit ein nachträglicher Kühlbedarf reduziert wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen).</p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um gestalterische Regelungen nach § 74 LBO. Die genaue Festsetzung von Material und Farbe der Gebäude ist in Neubaugebieten unüblich und nicht zielführend, da der einzelne Bauherr in seiner Gestaltungsfreiheit zu sehr eingeschränkt werden würde. Dies wird in die Abwägung entsprechend eingestellt.</p> <p>Dennoch wird im Hinblick auf die Materialwahl und Farbe der Gebäude zusätzlich ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.7.6 Abschließende Beurteilung: Die Ausrichtung der Gebäude verläuft parallel zu den Kaltluftabflussbahnen aus südöstlicher Richtung. In Verbindung mit der aufgelockerten Bauweise ist die klimatische Auswirkung des Baugebietes Käpellemmatten daher insgesamt vertretbar. Es sei jedoch auf die kumulative negative Wirkung einzelner Baugebiete hingewiesen, auch wenn jedes für sich vergleichsweise geringe klimatische Belastungen verursacht. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollte immer auf die Vermeidung zusätzlicher Wärmebelastungen für die Kernstadt geachtet werden, auch mit Blick auf das Prädikat Luftkurort.</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt. Im Hinblick auf die Kaltluftbahnen kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass in den zukünftigen versiegelten und bebauten Bereichen die Kaltluftproduktion weitgehend verloren geht. Gemessen an der Fläche des Kaltlufteinzugsgebiets des Sulzbachtals entstehen jedoch durch die geplante Bebauung keine relevanten Verluste hinsichtlich der Kaltsituation. Zudem wird sowohl die bestehende als auch die geplante Bebauung durch die vorherrschenden großen Kaltluftmächtigkeiten rasch überströmt. Aufgrund der hauptsächlich südöstlich auftretenden Windrichtungen sind keine Auswirkungen auf die Kernstadt zu erwarten.</p> <p>Unabhängig hiervon handelt es sich bei dem Plangebiet um die letzte Entwicklungsfläche für Wohnen auf der Gemarkung Sulzburg, welche aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt ist und eine insgesamt sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands in diesem Teilbereich von Sulzburg herstellt.</p>

	<p>Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung wird darauf geachtet, dass die Kernstadt auch im Blick auf das Prädikat „Luftkurort“ so wenig wie möglich klimatisch belastet wird.</p>
--	---

A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom) 25.09.2020	
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.8.1 Plangebiet Nördlich des Plangebietes liegt der Betriebssitz (Hauptstraße 8) eines seit März 2019 in Sulzburg ansässigen Landwirts, der seine Tierhaltung gemäß Tierhalterantrag vom Juni 2020 nach Neubau von artgerechten Stallungen (Bauantrag vom März 2019 noch offen) auf insgesamt 10 Pferde und 150 Legehennen erweitert will. Unser Fachbereich Veterinärwesen hat am 07.09.2020 keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen können.	Wird zur Kenntnis genommen. Da der Fachbereich Veterinärwesen am 07.09.2020 keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen konnte, ist möglicherweise ein etwaiger Bestandsschutz inzwischen entfallen. Zu Gunsten des Eigentümers wird hier unterstellt, dass ein Bestandsschutz für 15 Hühner gegeben ist, da das Landratsamt bestätigt hat, dass der Eigentümer des Anwesens Hauptstraße 8 seit 2006 als Halter von ca. 15 Hühnern in der Hauptstraße 8 beim Landratsamt angemeldet ist. Noch weiter zu Gunsten des Eigentümers wird unterstellt, dass dieser die Möglichkeit der Erweiterung von 15 Hühner auf 25 Hühner hat.
A.8.1.1 Zur vorliegenden 2. Offenlage wurde ein Geruchsgutachten vom 19.02.2020 erstellt. Inwieweit die dort angegebenen Daten (Art und Anzahl der Tiere, Standorte) korrekt und ausreichend sind, kann den Angaben im Gemeinsamen Antragsverfahren 2020 nicht entnommen werden. Außer dem o.g. Landwirt sind im Umfeld des Plangebietes keine Tierhaltungen gemeldet.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Tierzahlen in dem Gutachten vom 19.02.2020 basieren auf Angaben des maßgebenden Landwirts. Daraus geht hervor, dass es im Umfeld keine weiteren Betriebe gibt, die eine Tierhaltung beabsichtigen. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Sulzburg in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt die Betriebe in Erfahrung gebracht, die ihre Tierhaltung wieder aufnehmen könnten. Sofern die ehemaligen Ställe umgebaut sind (z.B. in Wohnungen, Werkstätten, Garagen usw.) besteht grundsätzlich kein Anspruch mehr auf eine Nutzung als Tierhaltung. In der Abwägung zu berücksichtigen ist zunächst die Tierhaltung, die durch Bestandschutz gedeckt ist. Am 07.09.2020 hat das Landratsamt – Fachbereich Veterinärwesen keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen können. Daher könnte der Bestandsschutz bereits erloschen sein. Zu Gunsten des privaten Einwenders wird unterstellt, dass der Bestandsschutz ca. 15 Hühner erfasst. Über den unterstellten Bestandsschutz hinaus wird in dem Gutachten der iMA vom 19.02.2020 zugunsten des privaten Einwenders weiter unterstellt, dass eine rechtliche Erweiterungsmöglichkeit auf 25 Hühner besteht. Soweit der private Einwender geltend macht, inzwischen habe er die Anzahl der von ihm gehaltenen Tiere erhöht, ist festzuhalten, dass er dies eigenmächtig ohne Genehmigung vorgenommen hat. Eine Tierhaltung, die über den Bestandsschutz hinausgeht und eine unterstellte rechtliche Erweiterungsmöglichkeit überschreitet, ist in der Abwä-

	<p>gung nicht zu Gunsten des betroffenen Landwirts zuberücksichtigen. Erst recht ist nicht die Tierhaltung zu berücksichtigen, die er in dem Erweiterungsantrag vom Februar 2019 beantragt hat. Es trifft zu, dass sich dann eine unzumutbare Geruchsbelastung im WA 1 und in den beiden westlichen Baufenstern des WA 2 ergäbe. Auch aus diesem Grund hat die Stadt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag versagt. Zu berücksichtigen ist ferner, dass bereits jetzt möglicherweise Abwehransprüche der Bewohner der schon bestehenden Wohngebäude in der näheren Umgebung gegeben sein können, wenn durch die eigenmächtige Erweiterung der Tierhaltung das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.</p>
<p>A.8.2 Kompensationsmaßnahmen Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir um frühzeitige Abstimmung noch in der Planungsphase gebeten, falls für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies wurde bei der Behandlung der Stellungnahme auch zugesagt, ist aber auch zur 2. Offenlage nicht erfolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen der unteren Landwirtschaftsbehörde aus der Behördenbeteiligung in der 1. Offenlage wurden soweit als möglich berücksichtigt und in der 2. Offenlage angepasst (siehe hierzu Anpassungen der Maßnahme A3 auf dem Flurstück Nr. 724).</p>
<p>A.8.3 Die Maßnahmenflächen 2a, 2b, 5, 6, 7 und 8 berühren mittelbar keine landwirtschaftlichen Belange und können unsererseits mitgetragen werden, sofern damit keine Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke verbunden sind.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.4 Von den Maßnahmenflächen 3 (Flst. 715) und 4 (Flst. 724) ist eine große zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit betroffen, die sich vom Flst. 715 bis zum Flst. 732 erstreckt. Auf beiden Flurstücken sollen (8-)10 m breite und ca. 3 m hohe Hecken mit vorgelagertem Hochstaudensaum gepflanzt werden. Bei der Anpflanzung der Hecken muss der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden (NRG §12). Wir weisen ausdrücklich auf §12 Abs.2 NRG hin, wonach die Hecke auf die Hälfte des nach §12 Abs.1 geforderten Grenzabstands zurückgeschnitten werden muss. Da es sich bei den geplanten Hecken nicht um Formschnitthecken handelt, muss der Grenzabstand bei Pflanzung ggf. entsprechend größer gewählt werden um langfristig ein Hineinwachsen in benachbarte Flurstücke bei gleichzeitig naturschutzfachlich angepasster Gehölz-</p>	<p>Bei der Umsetzung der Maßnahme wird das Nachbarnschutzrecht für Baden Württemberg berücksichtigt.</p>

	pflge zu vermeiden.	
A.8.4.1	Werden die Maßnahmen (Hecke 100*10 m mit vorgelagertem Hochstaudensaum 100*5 m und 3 Reptilienbiotopen ä 3*5 m) auf dem Flurstück 715 umgesetzt, so ist dieses Flurstück landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Dem Bewirtschafter gehen an dieser Stelle somit 0,45 ha Weideland verloren.	Um den Verlust an Weidefläche sowie die Zerschneidungswirkung der Weide zu verringern wurde die Maßnahme vom Flurstück 715 auf das Flurstück 731 verlegt. Diese liegt näher am Rand der zusammenhängenden Weidefläche. Zudem sind in den Hecken Viehdurchlässe vorgesehen, um eine zusammenhängende Bewirtschaftung der Fläche weiterhin zu ermöglichen.
A.8.4.2	Mit der Inanspruchnahme von Flst. 724 fallen auf derselben Bewirtschaftungseinheit weitere 0,1 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Erschwerend kommt hinzu, dass das Flurstück mitten in der Bewirtschaftungseinheit liegt und es bei Umsetzung der Maßnahme zu einer Zerschlagung der Einheit käme. Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Maßnahme im angegebenen Umfang auf Flst. 724 nicht umsetzbar ist. Geplant ist eine 8-10 m breite Hecke mit vorgelagertem Hochstaudensaum. Dies erfordert inklusive des zu berücksichtigenden Grenzabstands eine Breite von mindestens 12 m. Das Flurstück ist allerdings nur 7,5 m breit und bietet somit noch nicht einmal Platz für die vorgesehene Hecke.	Gemäß der Stellungnahme der unteren Landwirtschaftsbehörde wurde die Maßnahme in der 2. Offenlage angepasst. Die Breite der Hecke wurde auf 4 m reduziert. Die Maßnahme ist durch die vorgenommenen Anpassungen auf dem Flurstück Nr. 724 umsetzbar.
A.8.5	Hinweis: Die Maßnahme E6 bzw. A7 betrifft die Flst. Nr. 375 und 374/2	Die fehlerhaft angegebenen Flurstücksnummern werden korrigiert.

A.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 25.09.2020)	
Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.9.1	Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der ersten Offenlagen weisen wir nochmals darauf hin, dass die Sichtfelder im Bereich der geplanten Zufahrt zur Hauptstraße (K 4941) gemäß RAST 06 / RAL (2012) einzuhalten sind. Die Mindestsichtfelder gemäß Richtlinie sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.
A.9.2	Die Sichtdreiecke wurden nochmals geprüft. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine Tempo 30-Zone. Bisher wurde von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf dieser Straße ausgegangen. Insofern wurden die Sichtdreiecke entsprechend angepasst. D.h., dass die beiden geplanten Bäume das Sichtdreieck nicht mehr tangieren, so dass die Sicht der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer auf die Kreisstraße durch diese Bäume zukünftig nicht erschwert bzw. eingeschränkt wird.
A.9.2	Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind weiterhin zwei Bäume dargestellt, welche sich im freizuhaltenden Sichtdreieck befinden. Die Sicht der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer auf die Kreisstraße wird hierdurch erschwert bzw. eingeschränkt. Der Plan ist entsprechend anzupassen, um auch zeichnerisch die Freihaltung der Sichtfelder nach Ziffer 1.12 der Bauvorschriften zu verdeutlichen.
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.9.3	Verkehrsrechtliche Belange werden vom Verkehrsverband Müllheim-Badenweiler in eigener Zuständigkeit geprüft. Wird zur Kenntnis genommen.

A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 16.09.2020)	
A.10.1	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//19-00307 vom 21.02.2019 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.
	Wird zur Kenntnis genommen.

A.11 Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr Ref. 46 (Schreiben vom 10.09.2020)		
Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahmen vom 16.04.2018 und vom 07.02.2019.		
A.11.1	Das Plangebiet liegt ca. 9,4 km südöstlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten in dessen Bau-schutzbereich nach § 12 LuftVG.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.11.2	Die Planungen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m ü. G. orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Es werden daher keine Belange der Luftfahrt berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.

A.12 IHK Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 18.09.2020)		
A.12.1	Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Stadt Sulzburg auch weiterhin keine Bedenken zu äußern.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12.2	Hinweis: Wir hatten uns auch zur Offenlage geäußert.	Wird zur Kenntnis genommen

A.13 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 22.09.2020)		
A.13.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,2 ha, entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
A.13.2	<p>Das geplante Wohngebiet tangiert südlich einen Regionalen Grünzug. Entsprechend unserer Stellungnahmen vom 30.04.2018 und 14.02.2019 besteht unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
A.13.3	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass im Nord-Westen des Baugebiets eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen ist und 2 Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt sind. Um junge Erwachsene und Senioren in der Gemeinde halten zu können, müssen auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
	<p>Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Aufgrund der großen Wohnflächennachfrage in Sulzburg sollten für die Gebäude in WA2 auch mehr als 2 Wohneinheiten möglich sein.</p>	Für die geplanten Gebäude im WA 2 (Einfamilienhausbau) werden aufgrund der Erschließungssituation und der beengten Grundstücksverhältnisse im Zusammenhang mit der Erhöhung der Stellplatzzahl 2 Wohneinheiten pro Gebäude als ausreichend angesehen.
A.13.4	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

A.14 Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler Verkehrsbehörde (Schreiben vom 29.09.2020)	
A.14.1 Keine Bedenken und Einwände. Wir wünschen auch weiterhin eine Beteiligung am Verfahren.	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.

B STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT (BÜRGERINNEN UND BÜRGER)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
B.1	Bürger/-in 1 (Schreiben vom 25.09.2020)	
	Zu A) Planzeichnung	
B.1.1	Ein Anschluss der überörtlichen Wanderwege "Wiiwegli", "Bettlerpfad" etc. an das geplante Baugebiet ist nicht ersichtlich. Ich bitte um Ergänzung/Berichtigung.	Der Anschluss des Wanderweges an das Plangebiet wird außerhalb des Plangebiets noch verdeutlicht.
B.1.1.1	Die erforderliche Baufensterverkleinerung (vgl. 'Begründung', Nr. 6) ist nicht dargestellt - es gibt keinen Hinweis, z.B. in der Zeichenerklärung, dazu. Ich bitte um Ergänzung.	Die Verkleinerung des Baufensters betrifft den nordwestlichen Teilbereich im WA 1. Dies ist in der Begründung auch so dargestellt. Hintergrund ist der, dass in diesem Teilbereich erhöhte Geruchsmissionen auftreten, welche eine Bebauung nicht zulassen. Damit ist der Sachverhalt eindeutig begründet bzw. verortet. Insofern wird eine drüber hinausgehende Erklärung für nicht erforderlich gehalten.
B.1.2	<p>WA1 / WA 2:</p> <p>Das Baugebiet - insbesondere WA 1 mit den beiden geplanten kompakten und hohen Baukörpern- bedeutet eine Verschlechterung der Sulzburger Durchlüftungsverhältnisse, so dass fraglich ist, ob Sulzburg auch künftig das Prädikat "Luftkurort" behalten kann.</p> <p>Dazu führt das DWD-Gutachten v. März 2020 aus, dass bereits jetzt die Durchlüftungsverhältnisse als eingeschränkt bewertet werden (vgl. Nr. 2.1, S.6). In der Summe können lokalpolitisch scheinbar unbedeutende Eingriffe die bioklimatische Situation des Ortes verschlechtern (vgl. S. 6). Bei zukünftigen Bebauungsplanänderungen sollte die Tatsache der hohen Wärmebelastung zwingend berücksichtigt werden (S. 21)</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsråder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die größeren Effekte auf die Strömung ergeben sich nordwestliche des nördlichen WA 1, wo ein senkrecht zur Strömung verlaufendes Gebäude möglich ist. Im Wirkungsbereich befindet sich das bestehende Gebäude Hauptstraße 8. Da sowohl die thermische Belastung aufgrund der guten Durchlüftung wie auch lufthygienischen Belastung aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße vergleichsweise gering sind, führt eine reduzierte Durchlüftung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Unabhängig hiervon handelt es sich bei dem Plangebiet um die letzte Entwicklungsfläche für Wohnen auf der Gemarkung Sulzburg, welche aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt ist und eine insgesamt sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestands in diesem Teilbereich von Sulzburg herstellt.</p> <p>Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung wird darauf geachtet, dass die Kernstadt auch im Blick auf das Prädikat „Luftkurort“ so wenig wie möglich klimatisch belastet wird.</p>
B.1.2.1	Ich bitte um Überprüfung und Stellungnahme unter Berücksichtigung des o.g. DWD- Gutachtens vom März 2020.	Siehe Beschlussvorschlag oben.
B.1.3	Zu B) Bauvorschriften	
B.1.3.1	<p>Nr. 1.7: Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO): Im allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt die offene Bauweise mit Einzelhäusern entsprechend dem Planeintrag.</p> <p>Der Planeintrag zeigt- im Gegensatz zur 1. Offenlage- für die beiden WA 1 Gebiete jetzt jeweils nur einen großen Baukörper mit einer Höhe von 12 m. Durch die Verkleinerung des Baufensters ergibt sich ein noch kompakteres Bild, das im Gegensatz zu der Umgebungsbebauung - sowohl der bestehenden als auch der geplanten - steht. Weshalb ist man von einer 'lockeren' Bebauung abgewichen?</p> <p>Außerdem bitte ich um Auskunft, ob/inwieweit die WA 1 Bebauung weiterhin für den sozialen Wohnungsbau ge-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sowohl in der ersten als auch in der zweiten Offenlage wurde für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 im Nordwesten ein grundstücksübergreifendes Baufenster mit einer offenen Bauweise in Form einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass sich die Stadt Sulzburg einen möglichst großen Spielraum bei der zukünftigen Bebauung in diesem Bereich offenhalten möchte. Das Maß der baulichen Nutzung mit maximal 3 Vollgeschossen, einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Firsthöhe von max. 12,0 m wird an diesem Standort auch unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung städtebaulich als angemessen erachtet.</p> <p>Die Stadt Sulzburg behält sich vor, ob die im WA 1 geplante Bebauung z.B. für kostengünstigen Wohnungsbau vorbehalten werden soll. Dies wird der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dacht ist und wie man das Ziel erreichen will. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der stadteigene Neubau "Brühlmatten" mit 6 Wohnungen ausgestattet und bereits für diesen Zweck vorgesehen ist. Da mittlerweile die Flüchtlinge anderweitig gut untergebracht sind, sind diese 6 Wohnungen für den o.g. Zweck 'frei'.</p> <p>Besteht nachweislich ein größerer Bedarf an Wohnungen mit Mietbindung und wenn ja, wieviel?</p>	<p>Gemeinderat zu gegebener Zeit entscheiden.</p> <p>Neben Eigenheimformen besteht in Sulzburg grundsätzlich ein großer Bedarf insbesondere im Miet-, bzw. Eigentumswohnungsbau. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg sich mehrheitlich dafür entschieden, im gesamten WA 1 diese Wohnform zu ermöglichen.</p>
B.1.4	<p>Nr. 2.6: Stellplatznachweise:</p> <p>Die Vorgabe dazu lautet "Außerhalb des nördlichen Bereiches des allgemeinen Wohngebietes WA1 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von mehr als 50 m² sind 2 Stellplätze herzustellen". Mir ist nicht klar, ob diese Vorgabe auch für das Wohngebiet WA 2 gilt.</p> <p>Falls ja, bitte ich um Präzisierung. Falls nein, bitte ich um Angabe der Gründe, warum es keine derartige Vorgabe gibt oder aber um Ergänzung.</p>	<p>Die Vorgabe, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von mehr als 50 m² 2 Stellplätze herzustellen sind, gilt gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Sulzburg für das Allgemeine Wohngebiet WA 2. Siehe hierzu der Hinweis in Ziffer 2.6.</p>
B.1.5	<p>Nr. 3.7: Regenwassernutzungsanlagen sind anzuzeigen</p> <p>Warum wird hier nicht eine Pflicht zu Zisternen/Regenwassernutzungsanlagen formuliert?</p> <p>Dies wäre doch angesichts der Klima- und Niederschlagsveränderung (vgl. das vorliegende DWD-Gutachten zur Bioklima- und Luftqualitätsbeurteilung für Sulzburg vom März 2020, Nr. 4.2. -Seite 19- indem u.a. darauf hingewiesen wird, dass die Niederschlagsmenge zwar voraussichtlich ungefähr gleich bleiben wird - aber häufiger im Winter erfolgt und weniger im Sommer) angezeigt.</p>	<p>In Ziffer 2.8.1 wird verpflichtend geregelt, dass im Baugebiet Retentionsspeicherezisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche herzustellen sind. Damit kann insbesondere bei Hochwasserspitzen die Kanalisation sinnvoll entlastet werden. Zudem kann die Zisterne auch z.B. als Regenwassernutzungsanlage bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Entsprechend ist diese zu vergrößern.</p>
B.1.6	<p>Nr. 3.8: Löschwasserversorgung</p> <p>Die geforderte Löschwasserversorgung von 48 m³/h über 2 Std. kann auch im Sommer leicht erfüllt werden, wenn im Neubaugebiet das Verbandswasser angezapft werden kann - und an der Hauptstraße das Sulzburger Quellwasser.</p> <p>Ich bitte um Aussagen zu der Frage, ob</p>	<p>Im Plangebiet wird die erforderliche Löschwassermenge auch im Sommer zur Verfügung gestellt. Hierzu wurde vom Büro Himmelsbach ein Konzept erarbeitet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>im Sommer die o.g. Vorgabe auch sicher eingehalten werden kann, wenn - entgegen dem Versorgungskonzept (s. Nr. 10)-ausschließlich auf Quellwasser zurückgegriffen werden müsste.</p>	
<p>B.1.7</p>	<p>Zu C) Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften -Begründung-</p> <p>Nr. 10 Ver-und Entsorgungskonzept: hierzu heißt es im 2. Absatz:</p> <p>"Die Wasserversorgung des Plangebietes wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter 'Freusig'. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg gesichert."</p> <p>Damit ist eine eindeutige Absichts-/ Willensentscheidung ausgedrückt. Es gibt keine "könnte/sollte"-Formulierung, die auf Alternativen hindeutet.</p> <p>Diese eindeutige Formulierung im Detail zur Versorgung über den Freusig entspricht auch den vielfachen Eingaben dazu im Rahmen der 1. Offenlage und wohl auch zur 2. Offenlage. Hinzu kommt, dass in der öffentlichen Sitzung v. 23.07.2020 sowohl Bürgermeister als auch Gemeinderäte der 2. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs u.a. samt diesem eindeutigen Text zugestimmt haben.</p> <p>Sollte der Stadtrat trotzdem anders entscheiden, müsste dann nicht in dieser wichtigen Frage eine erneute Offenlage erfolgen (§ 4a Abs. 3, S.1 BauGB)?</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Unabhängig hiervon ist bei einer anderen Entscheidung des Gemeinderats keine erneute Offenlage durchzuführen, da die Wasserversorgung nicht direkter Bestandteil bzw. Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.1.8</p>	<p>Des Weiteren mache ich darauf aufmerksam, dass die Tatsache der Klimaveränderung mittlerweile unbestritten ist - vielleicht m. A. von Herrn Trump und ähnlichen Zeitgenossen. Wie z.B. das bereits zitierte DWD-Gutachten darlegt, wird sich zumindest die Jahreszeit der Niederschlagsmengen verschieben - vom Sommer Richtung Winter. Also dann, wenn Wasser zuvörderst gebraucht wird,</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wird es knapp. Und wie wir alle bereits erfahren mussten, reicht schon bisher das Sulzburger Quellwasser im Sommer nicht immer aus. Dennoch gibt es weiterhin Bestrebungen, auch das 1. Käpellemmatten-Neubaugebiet mit ca. 27 Wohneinheiten und ca.100 Bewohnern an die Sulzburger Wasserversorgung anzuschließen. Damit steigt das Risiko, dass zeitweise die Beimischung von Verbandswasser erhöht werden muss. Damit würde den Sulzburger Bürgern und Bürgerinnen im Altbereich - entgegen dem vielfach geäußerten Wunsch - die Versorgung ausschließlich mit dem Sulzburger Quellwasser genommen. Falls es zukünftig - wie geplant - ein 2. Käpellemmatten Neubaugebiet geben würde, müsste auch dieses Gebiet entsprechend angeschlossen werden - mit der Folge, dass noch mehr Verbandswasser beigemischt werden müsste. Ist dies berücksichtigt? Demgegenüber weiß jede/r, der in Käpellemmatten neu baut, um die Freusig-Wasserversorgung, kann sich darauf einstellen und zahlt auch entsprechend weniger - im Gegensatz zu den Sulzburgern im Altbereich, für die diese Möglichkeit nicht besteht. Zudem ist nicht ersichtlich, warum Sulzburger Bürger (z.B. an der Betberger Straße) bereits seit langem mit Verbandswasser versorgt werden - und das Neubaugebiet nicht. Es gibt also bereits Sulzburger, die mit Verbandswasser versorgt werden!</p>	<p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.2 Bürger/-in 2 (Schreiben vom 22.09.2020)</p>	
<p>B.2.1 Ich nehme Bezug auf meine Stellungnahme vom 26.02.2019 und erneuere hiermit meine dortigen Eingaben. Auf die Kopie des o.g. Schreibens wird verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme vom 26.02.2019</p>	
<p><i>Die Anfuhr eines Muldenkippers mit Löß am südlichen Grundstücksende von Flurstück 1049 der Gemarkung Sulzburg am 12. Dezember 2018 gegen 16.00 Uhr wunderte mich sehr.</i></p> <p><i>Deshalb bat ich am 13.12.2018 am Rande einer Fachtagung den Leiter des Landwirtschaftsamtes Herrn Daiber um Rat.</i></p> <p><i>Herr Daiber benannte mir Frau Walber als Ansprechpartnerin auf seiner Dienststelle. Am 14.12.2018 telefonierte ich mit Frau Walber und teilte ihr meine Befürchtungen mit. Frau Walber sagte zu, die Angelegenheit zu prüfen und wegen der nahenden Weihnachtstage sowie ihrem anschließenden Urlaub, mir am 14.01.2019 Auskunft zu geben.</i></p> <p><i>Nach Auskunft von Frau Walber bezieht sich diese Angelegenheit Flurstück 1049 auf das geplante Baugebiet Käpelmatten (Auskunft von Herrn Birkhofer, Bauamtsleiter der Stadt Sulzburg an Frau Walber).</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Auf dem Flurstück 1049 der Stadt Sulzburg wurde ein Biotop errichtet ohne die Angrenzer zu informieren.</i></p> <p><i>Der Bereich der Flurstücke 1059-1044 entstand durch die Flurbereinigung in Folge des Neubaus der LI25 in Richtung Ballrechten-Dottingen und wurde durch das Flurbereinigungsamt Bad Säckingen ausgeführt.</i></p> <p><i>Es wurde ein geschlossenes Weinbaugebiet geschaffen, das im amtlichen Rebenaufbauplan erfasst ist.</i></p> <p><i>Ein Rebenaufbauplan könnte mit einem Bebauungsplan verglichen werden.</i></p> <p><i>Durch die Anlage dieses Biotops werden erhebliche Einschränkungen für die Nutzung der Flurstücke 1048/1047/1046 befürchtet.</i></p>	<p><i>Das Flurstück Nr. 1049 ist Teil des Ausgleichskonzeptes für den Bebauungsplan „Käpelmatten“. Aufgrund der Nutzung als Ausgleichsfläche entstehen jedoch keine Einschränkungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen. Die Bedenken hinsichtlich eines Verbotes von Spritzmittelanwendungen auf den angrenzenden Flurstücken können zurückgewiesen werden.</i></p>

<p><i>Durch das Biotop darf es zu keinem Verbot eines Pflanzenschutzmitteleinsatzes kommen. Deshalb bitte ich um eine zeitnahe Bescheinigung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, dass auf den Flurstücken 1048/1047/1046 weiterhin Pflanzenschutzmittel unbegrenzt eingesetzt werden dürfen. Bedingt durch den Klimawandel besteht auch bei guter fachlicher Praxis die Gefahr der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln (extreme Windverhältnisse). Auf Flora und Fauna auf Flurstück 1049 habe ich keine Einflussmöglichkeit. Die geringe Grundstücksbreite wird auch von Flurstück 1050 einen Pflanzenschutzmitteleintrag bringen. Trotz Pheromoneinsatz gegen den Traubenwickler sind Einsätze gegen die Kirschessigfliege, Ohrwürmer oder den Springwurm sowie neuere Schädlinge notwendig. Des Weiteren ist vermehrt mit Schäden durch Mäuse und Vögel zu rechnen (Fraß und Fäulnis durch Verletzungen). Des Weiteren sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRW BW) z. B. §16 etc. zu beachten und einzuhalten.</i></p> <p><i>In der Umgebung befinden sich viele Biotope z. B. Flurstück 1041,1031,1033, 1034 und 1035. Die LI25 ist in großen Teilen rechts und links durch Gehölzstreifen eingefasst.</i></p> <p><i>Der Flächenverbrauch durch neu angelegte Biotope erscheint mir im Hinblick auf die derzeit noch verfügbare Nutzfläche unverantwortlich.</i></p> <p><i>Die oft als wertvoll erfassten Streuobstbestände ergeben anscheinend keine Ökopunkte. Viele im öffentlichen Raum gepflanzte Bäume werden sich selbst überlassen (z. B. zwischen Wirtschaftsweg gegenüber Flurstück 3253 Gemarkung Laufen und der LI25 oberhalb der Gärtnerei Gräfin von Zeppelin oder Biotope z. B. 1035 (Ausgleichsmaßnahme Campingplatz Sulzbachtal/Sonn matt).</i></p> <p><i>Als Winzermeister und Landwirt mit knapp 50jähriger Erfahrung lebe ich von und mit der Natur.</i></p>	
<p><i>Zusätzlich habe ich erhebliche Bedenken gegen dieses geplante Baugebiet, da die Stadtkasse leer ist. Die Aufsichtsbehörden haben schon einmal die mehrfachen Warnungen besorgter Bürger ignoriert</i></p>	<p><i>Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Käpelmatten“ ausgesprochen. Finanzielle Fragen und anderweitige Maßnahmen</i></p>

<p><i>und zu spät gehandelt (Bürgermeister Werner Hartwig). Es wurden damals öffentliche Mittel zur Schuldentilgung bewilligt.</i></p> <p><i>Für dringend notwendige Instandsetzungen von Feldwegen ist kein Geld vorhanden. Zugesagte Reparaturen z. B. Rumpfgässlein wurden nicht ausgeführt.</i></p>	<p><i>sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden deshalb zurückgewiesen.</i></p>
<p><i>Leider sehe ich meine im Offenlageverfahren zur Erweiterung des Naturparks Südschwarzwald vorgetragenen Bedenken im Bezug der Einschränkungen der Landwirtschaft bestätigt. LRA/FB420 420.1-364.251.2/04.01.2006 Reg.Präs. Abt. 5 AZ 55-8843.02/11 Herr Glunk.</i></p>	<p><i>Wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

B.3 Bürger/-in 3 (Schreiben vom 20.09.2020)	
B.3.1	<p>Durch die Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ergibt sich automatisch ein höherer Wasserverbrauch, in den letzten Sommern stand das Sulzburger Wasser noch nicht einmal mehr für den jetzigen Wohnungsbestand uneingeschränkt zur Verfügung, Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet und jedes weitere mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind Erschließungskosten.</p> <p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
B.3.2	<p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestandes in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss sichergestellt sein.</p> <p>Siehe oben.</p>

B.4 Bürger/-in 4 (Schreiben vom 20.09.2020)	
B.4.1	<p>Ich beziehe mich auf mein erstes Schreiben zur 1. Offenlage Käpellemmatten C.12 Bürger 12 vom 28.02.2020.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Stellungnahme vom 28.02.2020 wird im Rahmen der Gesamtabwägung verwiesen.</p>
B.4.2	<p>Zusammengefasst ergibt dies, dass das Sulzburger Wasser auch in Bezug auf die zu erwartenden heißen und trockenen Sommermonate eben nicht ausreicht, um ein weiteres Neubaugebiet adäquat zu versorgen. Diese Maßnahme würde die ganze in den vergangenen 20 Jahren geleistete Arbeit, mit dem Ziel unser Wasser zu erhalten, ad absurdum führen.</p> <p>Als Antwort auf mein Schreiben vom 28.02.2020 erhielt ich die Aussage, dass die Wasserversorgung für das Plangebiet über den Hochbehälter "Freusig" erfolgt. Es wurde auch explizit darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Diese Fragestellung darf bei Neubaugebieten erst gar nicht diskutiert werden müssen.</p> <p>Das Neubaugebiet ist mit Verbandswasser zu versorgen. Die Kosten gehören zu den Erschließungskosten. Der jetzige Wohnungsbestand mit Sulzburger Wasser muss weiterhin mit Sulzburger Wasser versorgt werden können.</p> <p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.5 Bürger/-in 5 (Schreiben vom 20.09.2020)</p>	
<p>B.5.1 <u>Wasserversorgung</u></p> <p>Nach der vorliegenden Planung der Stadt ist die Wasserversorgung des Plangebiets durch ein grad. Ing Büro geprüft und erfolgt künftig über den bestehenden Hochbehälter "Freusig". Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets - unabhängig von der übrigen Wasserversorgung der Stadt Sulzburg - gesichert (siehe Begründung des Bebauungsplans Käpellemmatten Nr. 10, Versorgungskonzept).</p> <p>Diese Planung, die Wasserversorgung "Käpellemmatten" über den "Freusig" sicherzustellen, entspricht den Erfahrungen der letzten Jahre bezüglich der Wasserversorgung in Sulzburg. Bereits in den letzten Jahren musste in den Sommermonaten die Eigenversorgung mit "Sulzburger Wasser" durch Zumischung von Verbandswasser ergänzt werden. Dies ist offenbar eine Folge des Klimawandels, der dazu geführt hat, dass mit einer ausreichenden gleichmäßigen Niederschlagsmenge im Verlaufe eines Jahres nicht mehr zu rechnen ist. Diese Einschätzung deckt sich mit der Beurteilung des amtl. Gutachtens des DWD vom März 2020 über das Bioklima und die Luftqualität in Sulzburg (s. P. 4.2 S.1f). Danach ist zwar im Jahresverlauf mit in etwa gleich hohen Niederschlägen zu rechnen, aber die Verteilung im Jahresverlauf verändert sich dahingehend, dass im Winterhalbjahr mit mehr, im Sommerhalbjahr mit weniger Niederschlag zu rechnen ist. Das bedeutet, dass bei der Wasserversorgung in Sulzburg schon beim derzeitigen Stand im Sommerhalbjahr mit Mangel zu rechnen ist. Dies umso mehr, wenn das Baugebiet "Käpellemmatten" mit etwa 27 weiteren Wohnungen und mindestens 100 zusätzlichen Bewohnern und somit einem weiter erhöhten Jahresverbrauch von $100 \times 120 \text{ l} \times 365 = 4.380 \text{ Kubikmeter Wasser}$ plus 10% Verluste = 438 somit insgesamt 4800 Kubikmeter Wasser mit "Sulzburger Wasser" versorgt würde.</p> <p>In Kenntnis dieser Umstände wird immer noch von bestimmten Kreisen aus Sulzburg beabsichtigt und betrieben, "Käpel-</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>lematten" an das "Sulzburger Wasser" anzuschließen, was dazu führen würde, dass alle Sulzburger Bürger an das Verbandswasser angeschlossen würden und künftig auf das herausragende und einmalige "Sulzburger Wasser" verzichten müssten.</p> <p>Hiernach lege ich größten Wert darauf, dass die Wasserversorgung von "Käpellemmatten" wie in Nr. 10 des Versorgungskonzepts des aktuellen Bebauungsplans dargestellt und geprüft ist, auch umgesetzt wird und den Sulzburger Bürgern insoweit Bestandsschutz gewährt wird.</p>	
<p>B.5.2 <u>Bioklima und Luftqualität</u></p> <p>Nach dem amtl. Gutachten des DWD vom März 2020 über das Bioklima und die Luftqualität in Sulzburg werden die Durchlüftungsverhältnisse aktuell als eingeschränkt bewertet (S 6 Nr. 2.1). Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchlüftung des Ortes durch Bebauung lokalklimatisch bedeutsamer Flächen (Frischluftschneisen) erschwert wird. In der Summe können lokalpolitisch scheinbar unbedeutende Eingriffe im Laufe der Jahre die bioklimatische Situation des Ortes langsam aber nachhaltig verschlechtern (S.6f.) Solche Auswirkungen sind hier zu befürchten sowohl durch das gesamte neue Wohngebiet "Käpellemmatten" , insbesondere jedoch durch das im Bebauungsplan mit WA 1 bezeichnete große Mehrfamiliengebäude, das quer zur Talöffnung steht und wie ein Riegel der Taldurchlüftung entgegensteht. Ich bitte um Überprüfung.</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die größeren Effekte auf die Strömung ergeben sich nordwestliche des nördlichen WA 1, wo ein senkrecht zur Strömung verlaufendes Gebäude möglich ist. Im Wirkungsbereich befindet sich das</p>

	<p>bestehende Gebäude Hauptstraße 8. Da sowohl die thermische Belastung aufgrund der guten Durchlüftung wie auch lufthygienischen Belastung aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße vergleichsweise gering sind, führt eine reduzierte Durchlüftung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung wird insbesondere auf die Vermeidung zusätzlicher Wärmebelastungen für die Kernstadt auch mit Blick auf das Prädikat Luftkurort geachtet.</p>
<p>B.5.3 <u>Planzeichnung</u></p> <p>Das in der Planzeichnung mit WA 1 bezeichnete große Mehrfamiliengebäude war Gegenstand einer gesonderten Überprüfung. Danach wurde entschieden, dass das Baufenster wegen Geruchsmissionen deutlich verkleinert werden muss. Diese erhebliche Veränderung des Baufensters ist in der Planzeichnung nicht berücksichtigt, somit falsch dargestellt und ist geeignet. Irritationen in der Öffentlichkeit hervorzurufen. Ich bitte um Berichtigung.</p>	<p>Es geht eindeutig aus der Begründung und der Planzeichnung hervor, dass das Baufenster aufgrund der zu erwartenden Geruchsmissionen verkleinert wurde. Dies wurde auch so in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.07.2020 dargestellt. Insofern wird nicht gesehen, dass Irritationen in der Öffentlichkeit hervorgerufen werden.</p>
<p>B.5.4 <u>Wegeföhrung " Wiiwegli" und "Bettlerpfad"</u></p> <p>Die oben genannten überörtlichen Wanderwege föhren zurzeit seitlich an dem von der Stadt genutzten früheren Dreschschopf vorbei, somit künftigt zentral durch das Baugebiet "Käpelmatten". Im Umweltbericht des Bebauungsplanentwurfs werden diese Wege unter Punkt 2.8 (Erholung) als regionale Wanderstrecken in einer hochwertigen Erholungslandschaft angesprochen.</p> <p>Gleichwohl werden diese Wegeführungen ausweislich der Planzeichnung sowohl vom Kapellenmattenweg wie auch von der Weiterführung nach Westen ersatzlos abgeschnitten. Das darf nicht sein!</p> <p>Ich hege erhebliche Zweifel, ob diese Umstände mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt sind.</p> <p>Ich bitte um Überprüfung und Änderung.</p>	<p>Geplant ist, den Wanderweg an das Baugebiet anzubinden. Dies wird außerhalb des Geltungsbereiches noch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Übrigen wurde von Anfang an klar kommuniziert, dass dieser Weg zukünftig durch das Plangebiet geführt werden soll.</p>

<p>B.6 Bürger/-in 6 (Schreiben vom 17.09.2020)</p>	
<p>B.6.1 Nachdem ich mich aufgrund der Offenlage Käpelmatten über den Planungsstand informiert habe, stellt sich die Frage nach der Wasserversorgung des Baugebiets.</p> <p>Grundsätzlich bin ich kein Gegner der Bebauung Käpelmatten, obwohl ich den Verlust von Grünflächen bedauere und die verdichtete Bebauung Sulzburg sicher nicht schöner machen wird. Aber: Sollte aufgrund der jetzigen Planung mittel- oder langfristig die Sulzburger Eigenwasserversorgung gefährdet sein oder auch nur in Frage stehen, darf Käpelmatten in der jetzigen Form nicht bebaut werden! Das Sulzburger Wasser stellt ein hohes Gut dar und war zusammen mit der guten Luft vor 30 Jahren mit ein wichtiger Grund für mich, in Sulzburg zu bauen und mich hier nieder zu lassen. Welchen hohen Wert die Sulzburger Eigenwasserversorgung hat, hat vor mehr als 25 Jahren ein Bürgerbegehren gezeigt, dessen Ergebnisse mehr als eindeutig waren. Eine Neuauflage dieser Zeiten von großem Streit und Spaltung in der Gemeinde will niemand!</p> <p>Daher: ich bitte Sie um eine eindeutige, klare Aussage zur Wasserversorgung für das künftige Baugebiet Käpelmatten. Aus meiner Sicht muss es an das Verbandswassernetz angeschlossen werden. Denn bereits jetzt kommt man an heißen Sommertagen an die Grenze der sicheren Versorgung mit eigenem Wasser.</p> <p>Unsicherheiten zu diesem Thema würden nicht nur Ängste und sofortigen Widerstand gegen die geplante Bebauung Käpelmatten, sondern auch erhebliche Aktionen zur Erhaltung der Sulzburger Eigenwasserversorgung auslösen. Weitere Bürgerbegehren wollen wir uns alle ersparen!</p> <p>Daher bitte ich Sie öffentlich klar zu stellen, dass das neue Baugebiet an das Verbandswasser angeschlossen wird. Ich bitte Sie um kurze Benachrichtigung, wann und in welcher Form Ihre Stellungnahme zu diesem Thema erfolgt.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.7 Bürger/-in 7 (Schreiben vom 09.09.2020)	
B.7.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss weiterhin gewährleistet sein.</p> <p>Ich bitte hiermit um die Zusicherung der Weiterversorgung mit dem Sulzburger Wasser für die Wohnungen und Häuser im bisherigen Wohnungsbestand.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.8 Bürger/-in 8 (Schreiben vom 15.09.2020)	
B.8.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein. (Gewohnheitsrecht)</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.9 Bürger/-in 9 (Schreiben vom 12.09.2020)		
B.9.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. As diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein.</p> <p>Sowohl die bisherige Wasserversorgung in Sulzburg als auch das Neubaugebiet Käpelmatten sind durch eine breite Bürgerbefragung in demokratischer Weise befürwortet worden und dieses Votum kann nur konsequenterweise heißen, dass die Versorgung im Neubaugebiet Käpelmatten mit Verbandswasser erfolgen muss! Man kann nicht die eine Bürgerbefragung der anderen bevorzugen.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.10 Bürger/-in 10 (Schreiben vom 06.09.2020)		
B.10.1	<p>Für die geplante Bebauung muss eine im Voraus festgelegte Wasserversorgung durch Verbandswasser sichergestellt sein. Eine weitere Verknappung des Sulzburger Wassers für die bestehenden Haushalte muss vermieden werden. Ein möglicher Mehraufwand für den Verbindungsanschluss ist den Erschließungskosten zuzuschlagen.</p> <p><u>Gründe:</u> Die jetzige Wasserqualität ist für den störungsfreien Betrieb meiner Praxisgeräte entscheidend. Eine zeitweise oder dauernde notwendige Vermischung mit Verbandswasser verursacht in allen Bestandshaushalten Beeinträchtigungen und damit kostenintensive Folgemaßnahmen. Das ist in der Summe für die Bürgerschaft weitaus teurer, als eine entsprechende technische Ausstattung nur in den neu zu planenden Häusern des Bebauungsgebietes.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.11 Bürger/-in 11 (Schreiben vom 09.09.2020)</p>	
<p>B.11.1 Als der Bürgerentscheid vor vielen Jahren für die eigene Wasserversorgung der Stadt Sulzburg ausfiel, habe ich mich auch für das gute Sulzburger Wasser entschieden. Dies mit allen Konsequenzen, dem höheren Wasserpreis, dem Bau einer Zisterne, mit der Garten und die WC Spülungen mehrere Wohnungen versorgt werden. Bewusst habe ich die Mehrkosten im Hinblick auf Qualität und Unabhängigkeit von Verbänden gerne in Kauf genommen und das wird auch so bleiben. Ich finde es schade, dass das eigene Wasser für die Versorgung von Sulzburg mit den Neubaugebieten wohl nicht ausreicht. Allerdings möchte ich, dass die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestandes in Sulzburg mit Sulzburger Wasser gewährleistet wird. Es darf in Zukunft keine Vermischung mit dem Verbandswasser, aufgrund von Neubaugebieten für den jetzigen Wohnungsbestand entstehen.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.12	Bürger/-in 12 – 32 Schreiben mit selben Inhalt (alle Schreiben sind fristgerecht eingegangen)
B.12.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein.</p> <p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.33 Bürger/-in 33 (Schreiben vom 28.08.2020)		
B.33.1	<p>Da das geplante Neubauvorhaben sehr umfangreich ist, ist für das Baugebiet und die Häuser mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Dieser muss mit Verbandswasser gedeckt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.34 Bürger/-in 34 (Schreiben vom 29.08.2020)	
B.34.1	<p>Wir als alt eingesessene Bürger von Sulzburg bestehen auf dem Recht auf Sulzburger Wasser und lassen uns bei Knappheit nicht den Hahn abdrehen zu Gunsten der neuen Baugebiete. Mir ist aufgefallen, dass wir in zurückliegender Zeit des öfteren kalkiges Wasser haben – verkalkter Wasserkocher, Kalkreste, -keine Hinweise und Abrechnung über Sulzburger Wasser-Preis.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.35 Bürger 35 (Schreiben vom 01.09.2020)</p>	
<p>B.35.1 Herr Bürgermeister Blens konnte in der Gemeinderatssitzung vom 23. Juli 2020 nicht verbindlich zusichern, dass das geplante Baugebiet Käpplermatten dauerhaft mit dem Wasser des Zweckverbandes Heitersheim versorgt wird.</p> <p>Die Bürger der Stadt Sulzburg haben sich im Jahr 1995 mit überwältigender Mehrheit in einem Bürgerentscheid für den Erhalt ihrer eigenen Trinkwasserversorgung ausgesprochen. Die Wassermenge, die dafür zur Verfügung steht, ist bekanntlich begrenzt.</p> <p>In den letzten Jahren waren die Sommer außerordentlich trocken. Es ist zu befürchten, dass das auch weiterhin der Fall sein wird. Schon jetzt reichte aus diesem Grund unser eigenes Trinkwasser nicht immer vollständig aus. Um in solchen zum Glück nicht allzu häufigen Fällen die Versorgung von Sulzburg mit Wasser zu sichern, zahlt die Stadt unseres Wissens einen Bereitstellungspreis an den Zweckverband.</p> <p>Schon aus dieser Tatsache geht klar hervor, dass es nicht erfolgreich gelingen kann, ein weiteres Baugebiet zuverlässig das ganze Jahr über mit Sulzburger Wasser zu versorgen. Mit einem solchen von vornherein zum Scheitern verurteilten Versuch würde zudem das Ergebnis des Bürgerentscheids von 1995 missachtet. Die bisherigen Bewohner Sulzburgs würden sozusagen durch die Hintertür um das Ergebnis ihrer damaligen Entscheidung gebracht und wesentlich häufiger oder gar ständig das Verbandswasser mindestens zusätzlich aufgedrängt bekommen, gegen das sie sich mit allen Kräften gewehrt haben.</p> <p>Es kann nicht richtig sein, der bisherigen Bevölkerung Sulzburgs aller Voraussicht nach etwas wegzunehmen, was sie sich erfolgreich erkämpft hat. Sie bezahlt dafür bereitwillig auch einen höheren Wasserpreis als die Bezieher von Verbandswasser.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04.04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpplermatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>


<p>B.36 Bürger/-in 36 (Schreiben vom 29.09.2020)</p>	
<p>B.36.1 „Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.“</p> <p>Dieser Text wurde nach der 1. Offenlage so veröffentlicht. Leider konnte Bürgermeister Blens in der Juli-Sitzung 2020 auf Nachfrage einer Bürgerin nicht zusichern, dass diese Aussage so Bestand hat. Auf spätere Nachfragen meinte er, es sei eventuell ein Planungsfehler gewesen.</p> <p>Aus diesem Grund ist der Vorstand der Wasserinitiative von seinen Mitgliedern dringend gebeten worden, eine Stellungnahme abzugeben. Weitere Stellungnahmen von einzelnen Bürgern sind bei der Stadtverwaltung abgegeben worden.</p> <p>Bereits in den letzten Jahren war in den Sommermonaten auf die Wasserknappheit hingewiesen worden oder musste sogar Verbandswasser zugemischt werden. Bei der Anzahl der geplanten Wohnungen, bzw. Häuser ist ein höherer Verbrauch leicht zu berechnen (durchschnittlicher Tagesverbrauch multipliziert mit geschätzter Anzahl der Bewohner multipliziert mit 365 Tagen) und somit ein deutlich höherer Wasserverbrauch voraussehen. Der Klimawandel mit deutlich weniger Niederschlägen wird zu einer weiteren Verknappung beitragen.</p> <p>Aus diesen Gründen muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser vom Freusig versorgt werden. Vorbereitende Leitungen wurden bereits verlegt. Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit ungemischtem Wasser aus der Bohrung I muss Vorrang haben.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.37 Bürger/-in 37 (Schreiben vom 30.09.2020)</p>	
<p>B.37.1 Wasserversorgung Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften, Nr. 10, 2. Absatz: „Die Wasserversorgung des Plangebietserfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Ich bitte dringend bei dieser Festlegung zu bleiben, um die Glaubwürdigkeit solcher Aussagen nicht zu demontieren.“</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.37.2 Bioklima- und Luftqualität Im Gutachten des Deutschen Wetterdienstes vom März 2020 werden die Durchlüftungsverhältnisse als bereits eingeschränkt bewertet (hohe Wärmebelastung im Ort). Im Moment scheinbar unbedeutende Eingriffe in der Bebauung können in der Summe die bioklimatische Lage des Städtchens nachhaltig verschlechtern. Dadurch kann in der Zukunft auch die Einstufung als Luftkurort gefährdet werden. Der DWD kommt zu folgender Beurteilung: „Bei zukünftigen Bebauungsänderungen sowie für touristische Einrichtungen sollte die Tatsache der hohen Wärmebelastung in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Laufen und St. Ilgen zwingend berücksichtigt werden.“ (S. 21 DWD Amtliches Gutachten)</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich</p>

<p>Das Gutachten wurde im März dieses Jahres erstellt und stand bei der 1. Offenlage noch nicht zur Verfügung. Ich bitte um umfassende Überprüfung.</p>	<p>lich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die größeren Effekte auf die Strömung ergeben sich nordwestliche des nördlichen WA 1, wo ein senkrecht zur Strömung verlaufendes Gebäude möglich ist. Im Wirkungsbereich befindet sich das bestehende Gebäude Hauptstraße 8. Da sowohl die thermische Belastung aufgrund der guten Durchlüftung wie auch lufthygienischen Belastung aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße vergleichsweise gering sind, führt eine reduzierte Durchlüftung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung wird insbesondere auf die Vermeidung zusätzlicher Wärmebelastungen für die Kernstadt auch mit Blick auf das Prädikat Luftkurort geachtet.</p>
<p>B.37.3 Wegeführung Kapellenmattenweg: Für den Kapellenmattenweg besteht meines Erachtens ein geschütztes Wohnheitsrecht. Dies sollte genau geprüft werden, um spätere juristische Einwände zu verhindern. Markgräfler Wiiwegli: Das Markgräfler Wiiwegli ist ein etwa 92 Kilometer langer Fernwanderweg in fünf Etappen durch das Markgräflerland. Der Bettlerpfad ist ein historischer Wanderweg, der von Merzhausen bei Freiburg im Breisgau durch das Hexental und den Norsinger Grund nach Badenweiler im Markgräflerland führt. Im Umweltbericht des Bebauungsplanentwurf werden diese beiden Wege unter Punkt „Erholung“ aufgeführt, in den vorliegenden Planzeichnungen ist die Weiterführung der Wege Richtung Westen nicht, geplant. Ist das mit den zuständigen Behörden abgestimmt?</p>	<p>Geplant ist, den Wanderweg an das Baugebiet anzubinden. Dies wird außerhalb des Geltungsbereiches noch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Im Übrigen wurde von Anfang an klar kommuniziert, dass dieser Weg zukünftig durch das Plangebiet geführt werden soll.</p>

<p>B.37.4 Bebauungsplan Die Höhenverhältnisse vom Käpelmattenweg bis zur Hauptstraße sind sehr unterschiedlich. Sind hier schon Überlegungen angestellt worden, wie der Ausgleich geschaffen werden könnte? Es wäre wünschenswert, die Stellungnahmen des Regionalverbands bez. Einfamilienhäusern mehr zu berücksichtigen. Die stereotypische Begründung „das städtebauliche Konzept entspricht dem derzeitigen Bedarf erscheint mir sehr kurz gegriffen. Natürlich ist der Verkauf von Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Moment gewinnträchtig, aber nicht zeitgemäß. Die Befragungsergebnisse der Kinder und Jugendlichen zur Bebauung dürfen nicht vergessen werden. Sie sollten bei der Planung so weit möglich eingearbeitet werden.</p>	<p>Die Höhenverhältnisse im Plangebiet wurden sowohl bei der Erschließung als auch geplanten Bebauung berücksichtigt.</p> <p>Neben dem Geschosswohnungsbau sollen auch Eigenheimformen wie Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Insofern wird dem derzeitigen Bedarf an Wohnraum entsprechend Rechnung getragen.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die 12 bis 17 jährigen Jugendlichen aus Sulzburg angesprochen, sich zum Plankonzept zu äußern. Im vorliegenden Konzept werden viele Punkte wie die Anlage einer Spielstraße berücksichtigt. Zudem legt die Stadt Sulzburg großen Wert darauf, dass insbesondere für Familien aus Sulzburg entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.</p>
<p>B.37.5 Weitere Gesichtspunkte Die geschätzten Erschließungskosten von ca. 1,2 Mill. € werden meines Erachtens nicht einzuhalten sein. Um Gewinne zu erzielen, müssen erfahrungsgemäß die Bauplätze entsprechend teuer verkauft werden. Günstige Wohnungen werden so nicht entstehen, von sozialem Wohnungsbau also weit entfernt. Je mehr Baugebiete wir entwickeln, umso mehr Unterhaltungskosten für die Infrastruktur entstehen auf längere Sicht. Dies erfordert auch wiederum mehr städtisches Personal, so dass eventuelle Gewinne nur kurzfristig vorhanden sind. Die sogenannte „aktive Bodenpolitik“ um Geld in die Stadtkasse zu bringen ist langfristig gesehen ein Irrweg.</p>	<p>Bei den Erschließungskosten handelt es sich um eine Vorab-Schätzung des zuständigen Erschließungsplaners.</p> <p>Die aufgeführten Spekulationen zu möglichen Grundstückspreisen etc. sind nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu gegebener Zeit wird der Gemeinderat der Stadt Sulzburg sich über mögliche Grundstückspreise auseinandersetzen.</p>

<p>B.38 Bürger/-in 38 (Schreiben vom 01.10.2020)</p>	
<p>B.38.1 Trinkwasser Von Anfang an war klar, dass die Schüt- tung der Sulzburger Trinkwasserquellen in Trockenzeiten schon jetzt für die Ver- sorgung Sulzburgs nur knapp ausreicht. Ein neues Baugebiet wird den Wasser- verbrauch weiter erhöhen. Dies darf auf keinen Fall zu Lasten der bis jetzt hervorragenden Wasserqualität in Sulzburg gehen. Eine Zumischung von Verbandswasser zum Sulzburger Wasser, und damit eine Verschlechterung des Sulzburger Trink- wassers, dürfen auf keinen Fall erfolgen. Das neue Baugebiet muss deshalb aus- schließlich mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschlie- bungskosten zuzurechnen.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein quali- fiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Er- schließungsplanung sollen dem Gemeinderat un- mittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebau- ungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungs- arbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU- Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubau- gebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen ent- sprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzli- che Wasserversorgung von Sulzburg nicht Be- standteil des vorliegenden Bebauungsplanverfah- rens ist.</p>
<p>B.38.2 Landwirtschaftliches Umfeld Direkt angrenzend an das Plangebiet lie- gen die beiden landwirtschaftlichen Be- triebe Hauptstr. 12 und Hauptstr. 8 Bis kurz vor der 2. Offenlage wurden dar- aus resultierende mögliche landwirt- schaftliche Emissionen, die einen Min- destabstand der Baufenster nötig ge- macht hätten, überhaupt nicht eingeplant. Ganz kurzfristig wurde nun der Betrieb Hauptstr. 12 berücksichtigt und dem Bau- fenster entsprechend verändert. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten des Betriebes Hauptstr. 8 finden im aktuellen Plan nach wie vor keine Berücksichti- gung. Die Lage der Baufenster entspre- chen also immer noch nicht den gesetzli- chen Bestimmungen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass durch angrenzende Betriebe landwirtschaftliche Geruchsimmissionen ergeben könnten. Daraufhin wurde vom Büro iMA in Frei- burg ein Gutachten zu möglichen Geruchsimmissi- onen erstellt. Ergebnis ist, dass im nordwestlichen Teilbereich der geltende Immissionswert von 10% für ein Wohngebiet überschritten wird. Insofern wurde das Baufenster in diesem Teilbereich ent- sprechend angepasst bzw. reduziert. Da es sich hierbei um eine inhaltliche Änderung handelt, wur- de daraufhin eine erneute (2.) Offenlage durchge- führt.</p>
<p>B.38.3 Verlegung des Kapellenmattenweges</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Der Kapellenmattenweg ist ein historischer Weg. Man findet ihn auf alten Karten mit exakt dem gleichen Verlauf wie in der heutigen Zeit.</p>  <p>https://www2.landesarchiv-bw.de/ofs2l/bild_zoom/zoom.php?bestand=14217&id=10112684&gewaehlteSeite=04_0000469403_0001_4-469403-1.jpg</p>	
<p>B.38.4 Mein Anwesen Hauptstr. 1 6 (Baujahr 1894) erstreckt sich von der Hauptstraße bis an den Kapellenmattenweg. Da das Grundstück durch den Mühlenbach 2-geteilt ist und der hintere Teil mit größeren Gerätschaften nur über den Kapellenmattenweg erreichbar ist, gibt es zum Kapellenmattenweg hin schon immer eine 2-flügelige Toranlage. Die Nutzung dieses Zugangs zum Kapellenmattenweg ist über die vergangenen 120 Jahre zu einem geschützten Wohnheitsrecht geworden, (siehe auch Rechtsprechung zum Begriff „unvordenkliche Verjährung“). Der Kapellenmattenweg darf also nicht verlegt werden, da ansonsten mein angestammtes Recht, den Ausgang zum Kapellenmattenweg zu nutzen, gebrochen würde. Zumal der Grund für die geplante Verlegung des Kapellenmattenweges äußerst fragwürdig ist: In der vorherigen Planvariante hatte der Planer ja den ursprünglichen Verlauf des Kapellenmattenweges übernommen. Alle Grundstücke im Bereich WA2 hätten eine attraktive Ausrichtung mit südlich gelegenen Hausgärten gehabt. Lediglich auf Wunsch zweier Gemeinderäte, doch auch eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes Richtung SOS-Kinderdorf einzuplanen, wurde ohne weitere Aussprache vom Planer die Verlegung des Kapellenmattenweges vorgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Selbst wenn man unterstellt, dass es sich bei dem Käpellemmattenweg aufgrund unvordenklicher Verjährung um einen öffentlichen Weg handelt, hat der Einwender keinen Anspruch darauf, dass der Käpellemmattenweg in der bisherigen Lage beibehalten wird. Dies ergibt sich aus § 15 Abs. 1 StrG. Eigentümern und Besitzern von Grundstücken, die an einer Straße liegen oder von ihr eine Zufahrt oder einen Zugang haben (Straßenanlieger), steht danach kein Anspruch darauf zu, dass die Straße nicht geändert oder nicht eingezogen wird.</p> <p>Werden auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Straßen unterbrochen oder wird ihre Benutzung erheblich erschwert, so hat der Träger der Straßenbaulast gem. § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG einen angemessenen Ersatz zu schaffen oder, soweit dies nicht zumutbar ist, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Verpflichtung nach § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG entsteht nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen.</p> <p>Die Stadt Sulzburg wird dem Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 697/1 von der öffentlichen Erschließungsstraße, die von der Hauptstraße K 4941 abzweigt, im Bereich des Flst.Nr. 697/1 eine Ersatzzufahrt mit Toranlage schaffen. Das beauftragte Ingenieurbüro hat die Funktionsfähigkeit einer solchen Zufahrt auch im Hinblick auf die Höhenverhältnisse bestätigt. Zu diesem Zweck muss</p>

<p>Mit vielen Nachteilen: Größerer Flächenverbrauch für die Straßenführung, ein Umweg von ca. 50m auf dem Fußweg zu Stadtmitte, deutliche Verschlechterung der Qualität der nördlich gelegenen Bauplätze, da für diese Grundstücke die Gärten jetzt notgedrungen nördlich der Gebäude vorgesehen sind. Auch eine politisch doch so gewünschte sinnvolle Weiterentwicklung im Innenbereich würde durch die Verlegung des Kapellenmattenweges erschwert oder sogar teilweise unmöglich gemacht. Umgekehrt ließe sich bei einer Nicht-Verlegung des Kapellenmattenweges eine zukünftige bauliche Erschließung der privaten Gärten harmonisch ins neue Baugebiet einbinden.</p>	<p>lediglich ein vorgesehener öffentlicher Stellplatz entfallen. Der bisherige Ausgang über den hinteren Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 697/1 wird dadurch entbehrlich. Der Anregung wird nicht gefolgt. Da kein Bebauungswunsch der angrenzenden Grundstückseigentümer bestand, wurden die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Norden des Plangebiets (u.a. Flst.Nrn. 697/1, 699/1, 699/3) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Aus diesem Grund wurde nach mehrheitlichem Beschluss im Gemeinderat die Erschließungsstraße nach Süden so verlegt, dass sämtliche Baufenster im WA 2 durch eine einheitliche öffentliche Straße erschlossen werden können, um eine ökonomische Erschließung dieses Bereichs zu ermöglichen. Insofern wird an dem jetzigen, städtebaulich sinnvollen Konzept festgehalten.</p>
<p>B.38.5 Böschung an der Erschließungsstraße entlang Flurstück 27/1 und 27/2 Das Gelände steigt ungleichmäßig stufenförmig an. Dementsprechend verläuft auch die bestehende Zaunanlage einschließlich Betonsockel stufenförmig bergauf Richtung Kapellenmattenweg. Direkt daneben soll die neue Erschließungsstraße nach oben führen. Im Gegensatz zum jetzigen Geländeverlauf wird sie deutlich gleichmäßiger ansteigen. Zum Höhenverlauf der bestehenden Zaunanlage ergibt sich daraus zwangsläufig eine Differenz, die im Plan durch einen 0,5m breiten Böschungstreifen ausgeglichen werden soll Dies ist nicht ausreichend. Der Böschungstreifen muss deutlich verbreitert werden.</p>	<p>Im Hinblick auf die angesprochene Böschung, welche durch die geplante Straße im Zusammenhang mit der Topografie notwendig wird, hat ein Vor-Ort-Termin mit dem zuständigen Erschließungsplaner, einem Vertreter der Verwaltung und dem maßgebenden Grundstückseigentümer stattgefunden. Im Ergebnis wird der notwendige 0,5 m breite Böschungstreifen als öffentliche Grünfläche als ausreichend erachtet.</p>
<p>B.38.6 Luftzirkulation Der Deutsche Wetterdienst warnt in seinem Gutachten vom März 2020 zur möglichen Weiterverleihung des Prädikats „Luftkurort“ ausdrücklich vor größeren baulichen Veränderungen, die die Luftzirkulation zusätzlich negativ beeinflussen. Schon jetzt bewertet der DWD die Durchlüftungsverhältnisse in Sulzburg als eingeschränkt. Gerade die im Bau Feld WA1 vorgesehenen mächtigen Gebäuderiegel (Gebäudelänge bis 30m, Höhe einschließlich Sockel ca. 13m) würden die Luftzirkulation zusätzlich stark behindern. Durch den entstehenden Luftstau würde sich der Stadtbereich weiter aufheizen und die Tal auswärts gelegenen Siedlung</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden. Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p>

<p>gen Laufen, Ballrechten-Dottingen und Heitersheim wären von den kühlenden Abendwinden abgeschnitten. Die Gebäudegrößen im Baufeld WA1 müssen entsprechend deutlich verkleinert werden</p>	<p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p> <p>Die größeren Effekte auf die Strömung ergeben sich nordwestliche des nördlichen WA 1, wo ein senkrecht zur Strömung verlaufendes Gebäude möglich ist. Im Wirkungsbereich befindet sich das bestehende Gebäude Hauptstraße 8. Da sowohl die thermische Belastung aufgrund der guten Durchlüftung wie auch lufthygienischen Belastung aufgrund des Abstandes zur Hauptstraße vergleichsweise gering sind, führt eine reduzierte Durchlüftung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Um sich einen gewissen Spielraum bei der späteren Bebauung im nordwestlichen WA 1 offenzuhalten, hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für ein größeres Baufenster in diesem Bereich entschieden. Hierbei sind die vorgegebenen Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, Traufhöhe von 7,5 m, Firsthöhe von 12,0 m) einzuhalten, so dass sich die Bebauung in die bauliche Umgebung entsprechend einfügt.</p>
<p>B.38.7 Unpassende Ortsrandbebauung Gebäuderiegel bis 30 m Länge und einschließlich Sockel 13m Höhe verschandeln unseren wunderschönen ländlichen Ortsrand für immer und ewig. Die Maße sind deutlich zu reduzieren.</p>	<p>Um sich einen gewissen Spielraum bei der späteren Bebauung im nordwestlichen WA 1 offenzuhalten, hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für ein größeres Baufenster in diesem Bereich entschieden. Hierbei sind die vorgegebenen Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise, Traufhöhe von 7,5 m, Firsthöhe von 12,0 m, (gemessen ab OK Rohfußboden EG) sowie die Dachform (Satteldach) einzuhalten, so dass sich die Bebauung in die bauliche Umgebung entsprechend einfügt. Von einer Verschandelung des wunderschönen ländlichen Ortsrands kann daher nicht gesprochen werden.</p>
<p>B.38.8 Überholte Rahmenbedingungen der Weiterentwicklung</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist Teil einer Ge-</p>

<p>Der derzeitige Bebauungsplan ist ein Teilbebauungsplan des ursprünglich im Jahr 2016 viel größer beschlossenen Bebauungsplans Käpelmatten.</p> <p>Der derzeitige (Teil)-Bebauungsplan ist so konzipiert, dass in absehbarer Zeit auch die 2. Teilfläche im Westen entwickelt und eingebunden wird.</p> <p>Wer dies jetzt noch glaubt, verkennt die Realitäten! Dieser 2. Teil ist längst politisch tot. Diese neue Realität ist im Plan aber noch nicht angekommen.</p> <p>Die Erschließungsstraße in Richtung Westen endet im Nichts. Ohne Wendemöglichkeit. Der weiterführende originale Kapellenmattenweg liegt ca. 1m tiefer und um 2m nach Norden von der Erschließungsstraße versetzt. Ich bitte um grundsätzliche Überarbeitung.</p>	<p>samtentwicklung in diesem Teilbereich von Sulzburg. Die Erschließungsstraße im Plangebiet wurde so geplant, dass eine weitere Entwicklung nach Westen möglich ist.</p> <p>Über eine weitere Entwicklung in diesem Teilbereich von Sulzburg wird der Gemeinderat der Stadt Sulzburg zu gegebener Zeit entscheiden.</p>
--	--

B.39 Bürger 39 (Schreiben vom 01.10.2020)	
Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf in der erneuten Offenlage.	
B.39.1	In der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Frühjahr 2019 hatten wir bereits mit Schriftsatz vom 27.02.2019 Einwendungen erhoben. Auf diese Einwendungen wird verwiesen, sie gelten auch für den Entwurfsstand der erneuten (zweiten) Offenlage. Die Einwendungen sind laut der erneuten Offenlage bisher nicht beschieden.
Auf die Abwägung zur Offenlage in Ziffer C 33 wird im Rahmen der Gesamtabwägung verwiesen. Nach Satzungsbeschluss wird u.a. die Öffentlichkeit über die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens unterrichtet.	
B.39.2	Unsere Mandanten beantragen weiterhin, das Bebauungsplan-Verfahren insgesamt einzustellen. Hilfsweise beantragen sie, die Flächen freizuhalten, die im aktuellen Entwurf mit „WA 1“ gekennzeichnet sind, sowie die beiden westlichen Baufenster im WA 2 (Teilfläche des bisherigen Grundstücks Flst.-Nr. 695 mit Teilen von Flst.-Nr. 696 südöstlich der Fläche F 3 und südwestlich der „Knödellinie“ zur Abgrenzung zwischen WA 1 und WA 2). Dies ist der Teil des Plangebiets nordwestlich der Achse, die die Erschließungsstraße, ausgehend von der Hauptstraße, vorgibt.
Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg für die Entwicklung des Baugebiets „Käpelmatten“ (1. Abschnitt) in der vorliegenden Form ausgesprochen. Insofern wird an dem Konzept festgehalten und das Verfahren nicht eingestellt.	
Zusätzlich zu den Einwendungen vom 27.02.2019 Folgendes:	
B.39.3	Erweiterung der Landwirtschaft des Herrn [REDACTED] durch Herrn [REDACTED]
B.39.3.1	Bei der ersten Offenlage betrieb Herr [REDACTED] auf den Grundstücken Flst.-Nr. 27 (Hauptstraße 8) und Flst.-Nr. 693 eine Landwirtschaft, u. a. mit Legehennen. Die Landwirtschaft hatte zuvor größeren Umfang und umfasste auch Viehhaltung. Mittlerweile hat Herr [REDACTED] die Landwirtschaft von Herrn [REDACTED] übernommen. Zur Erweiterung der Landwirtschaft hat er am 01.03.2019 einen Bauantrag Legehennenstall und Pferdestall vom 20.02.2019 eingereicht. Dieser Bauantrag ist bis heute nicht beschieden, obwohl er genehmigungsfähig ist. Der Gemeindeverwaltungsverband verzögert den Erlass der Baugenehmigung rechtswidrig. Herr [REDACTED] hat deshalb mit Schriftsatz vom 12.11.2019 Untätigkeitsklage gegen den Gemeindeverwaltungs-
Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat den maßgeblichen Bauantrag in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 04.04.2019 behandelt und das Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Legehennenstalls auf dem Grundstück Flst. Nr. 27 sowie die Errichtung eines Pferdestalls auf dem Grundstück Flst. Nr. 693 versagt.	
Begründung zum Beschluss: Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Gemeinde unterstellt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, das einem landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betrieb dient. Zwar sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich zulässig. Hier stehen dem Vorhaben jedoch öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen: Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt	

verband erheben müssen. Der Gemeindeverwaltungsverband hat er auf die Klage bis heute nicht erwidert, setzt also die Verzögerung fort.

Es ergibt sich aus den offen gelegten Unterlagen nicht, ob und in welchem Umfang die Stadt Sulzburg die zur Genehmigung beantragte Erweiterung der Landwirtschaft des Herrn [REDACTED] auf den Grundstücken des Herrn [REDACTED] berücksichtigt hat.

Die Stadt Sulzburg ist aber verpflichtet, diesen Betrieb im beantragten Umfang zu berücksichtigen. Denn die Genehmigung hätte spätestens im Herbst 2019 erteilt sein müssen, und bei rechtmäßigem Verhalten der Unteren Baurechtsbehörde hätte Herr [REDACTED] seine Vorhaben längst ausgeführt. Die Belange dieses Betriebes, insbesondere seine Emissionen, sind bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorhaben des Herrn [REDACTED] haben gegenüber der Bauleitplanung der Stadt Sulzburg Priorität.

hier vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Das Grundstück Flst. Nr. S 693 ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es liegt im Bereich der Erweiterung des geplanten Neubaugebiets „Käpellemmatten II“.

Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros iMA vom 26.02.2019 werden durch die geplanten Stallungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Käpellemmatten“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, die zulässigen Immissionswerte für Geruch nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) überschritten. Denn dort werden Werte erreicht, die die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) maßgebliche Geruchsstundenhäufigkeit von 10% überschreiten.

Bei der maßgeblichen Gesamtbelastung könnte ein erheblicher Teil des geplanten Baugebiets „Käpellemmatten“ nicht mehr realisiert werden. Lediglich ein kleiner Teil im Südosten des Plangebiets „Käpellemmatten“ könnte dann noch bebaut werden. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3 hat mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entscheidung entweder zugunsten des Bauantrages oder zugunsten des Bebauungsplans „Käpellemmatten“ getroffen werden muss.

Bei der Abwägung zwischen dem Bauvorhaben und den davon betroffenen öffentlichen Belangen muss zwar die gesetzliche Privilegierung des § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB besonders berücksichtigt werden. Ein an sich privilegiertes Vorhaben ist aber unzulässig, wenn ihm höherwertige öffentliche Belange entgegenstehen.

So liegt es hier. In der Stadt Sulzburg sind Bauplätze sehr knapp. Das Baugebiet „Käpellemmatten“ wird dringend benötigt, um die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere von jungen Familien, wenigstens teilweise decken zu können. Bei der Stadt besteht bereits eine Warteliste. Viele Nachfragen nach Baugrundstücken belegen das ebenso. Bei Realisierung des landwirtschaftlichen Vorhabens könnte ein ganz wesentlicher Teil des Baugebiets „Käpellemmatten“ nicht mehr realisiert werden. Außerdem könnte das Grundstück FlSt.Nr. S 693 dann nicht mehr entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt werden. Dadurch könnten voraussichtlich auch andere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen nicht mehr als Wohnbauflächen genutzt werden. Durch das Vorhaben würde eine

	<p>konfliktträchtige Gemengelagesituation geschaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller das Bebauungsplanverfahren „Käpelmatten“ seit langem bekannt ist und er den Umfang seines landwirtschaftlichen Betriebes schon vor vielen Jahren erheblich reduziert hat.</p> <p>Aus diesen Gründen hat die Stadt Sulzburg das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben versagt.</p>
<p>B.39.4 Geruchsimmissionen im Plangebiet</p>	
<p>B.39.4.1 Das Gutachten der iMA Freiburg, Stand 19.02.2020, das mit offengelegt ist, beruht in mehrfacher Hinsicht nicht auf dem aktuellen Stand.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In dem Gutachten vom 19.02.2020 heißt es: „Der Tierbesatz der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe wurde uns vom Grundstückseigentümer mitgeteilt. Es werden auch Betriebe berücksichtigt, die laut Auskunft des Grundstückseigentümers derzeit keine Tiere halten, ihre Tierhaltung jedoch jederzeit wieder aufnehmen könnten. Solche Betriebe sind im Rahmen von Geruchsgutachten zu berücksichtigen.“ Diese Aussage hat das Büro iMA in seinem Gutachten vom 26.10.2020 wie folgt hergeleitet:</p> <p>Das Landratsamt hat per Mail vom 22.05.2020 bestätigt, dass der Eigentümer des Anwesens Hauptstraße 8 seit 2006 als Halter von ca. 15 Hühnern in der Hauptstraße 8 beim Landratsamt angemeldet ist. Weitere Tierhaltungen sind dem Landratsamt, Fachbereich Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung nicht bekannt.“ Nach Rückfrage bei der Stadt Sulzburg wurden auf dem Anwesen Hauptstraße 8 neben ca. 15 Hühnern auch früher keinerlei Tiere gehalten.</p> <p>Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2020 ausgeführt:</p> <p>„Unser Fachbereich Veterinärwesen hat am 07.09.2020 keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen können.“</p> <p>Daher stellt sich die Frage, ob sich Herr S. als Bewirtschafter des Anwesens Hauptstraße 8 im vorliegenden Fall überhaupt auf einen Bestandsschutz für die Tierhaltung berufen kann. Zu seinen Gunsten wird im vorliegenden Gutachten unterstellt, dass ein Bestandsschutz für 15 Hühner gegeben ist.</p> <p>Darüber hinaus ist im vorliegenden Gutachten entsprechend den Angaben von Herrn S: unterstellt worden, dass er als Bewirtschafter des Anwesens Hauptstraße 8 eine rechtliche Erweiterungsmöglichkeit von 15 Hühner auf 25 Hühner hat.</p> <p>Um einen möglichen Bestandsschutz anderer in der Umgebung vorhandener Betriebe in der Abwä-</p>

	<p>gung berücksichtigen zu können, hat die Stadt Sulzburg ferner in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt ermittelt, welche Betriebe möglicherweise ihre frühere Tierhaltung wieder aufnehmen könnten. Vom Bestandsschutz ausgeschlossen sind Betriebe, deren ehemaligen Ställe umgebaut worden sind (z.B. in Wohnungen, Werkstätten, Garagen usw.). In diesen Fällen ist der Bestandsschutz erloschen, d.h. es besteht von vornherein kein Anspruch mehr auf eine Tierhaltung.</p>
<p>B.39.4.2 Der Gutachter hätte die Situation nach Ausführung des Vorhabens von Herrn [REDACTED] berücksichtigen müssen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Vorhaben ist nicht genehmigungsfähig. Dies hat zur Folge, dass auch die Ausführung des Vorhabens nicht berücksichtigt werden muss. Dem beantragten Vorhaben stehen öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen. Zum einen widerspricht das Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Grundstück Flst.Nr. S 693 ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es liegt im Bereich der Erweiterung des geplanten Neubaugebiets „Käpellemmatten II“.</p> <p>Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros iMA vom 26.02.2019 werden durch die geplanten Stallungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Käpellemmatten“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, die zulässigen Immissionswerte für Geruch nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) überschritten. Denn dort werden Werte erreicht, die die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) maßgebliche Geruchsstundenhäufigkeit von 10% überschreiten.</p> <p>Bei der maßgeblichen Gesamtbelastung könnte ein erheblicher Teil des geplanten Baugebiets „Käpellemmatten“ nicht mehr realisiert werden. Lediglich ein kleiner Teil im Südosten des Plangebiets „Käpellemmatten“ könnte dann noch bebaut werden. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3 hat mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entscheidung entweder zugunsten des Bauantrages oder zugunsten des Bebauungsplans „Käpellemmatten“ getroffen werden muss.</p> <p>Bei der Abwägung zwischen dem Bauvorhaben und den davon betroffenen öffentlichen Belangen muss zwar die gesetzliche Privilegierung des § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB besonders berücksichtigt werden. Ein an sich privilegiertes Vorhaben ist aber unzulässig, wenn ihm höherwertige öffentliche Belange entgegenstehen.</p> <p>So liegt es hier. In der Stadt Sulzburg sind Bauplät-</p>

	<p>ze sehr knapp. Das Baugebiet „Käpelmatten“ wird dringend benötigt, um die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere von jungen Familien, wenigstens teilweise decken zu können. Bei der Stadt besteht bereits eine Warteliste. Viele Nachfragen nach Baugrundstücken belegen das ebenso. Bei Realisierung des landwirtschaftlichen Vorhabens könnte ein ganz wesentlicher Teil des Baugebiets „Käpelmatten“ nicht mehr realisiert werden. Außerdem könnte das Grundstück Flst.Nr. S 693 dann nicht mehr entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt werden. Dadurch könnten voraussichtlich auch andere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen nicht mehr als Wohnbauflächen genutzt werden. Durch das Vorhaben würde eine konflikträchtige Gemengelagesituation geschaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller das Bebauungsplanverfahren „Käpelmatten“ seit langem bekannt ist und er den Umfang seines landwirtschaftlichen Betriebes schon vor vielen Jahren erheblich reduziert hat.</p>
<p>B.39.4.3 Unabhängig von Genehmigung und Ausführung des Vorhabens Erweiterung Landwirtschaft wäre zu berücksichtigen, was Herr [REDACTED] bei Berücksichtigung des derzeitigen Baubestandes an Tieren halten kann. Das sind 250 Legehennen (plus Hahn) und zwölf Pferde. Insoweit steht Herr [REDACTED] Bestandsschutz zu. Hinzu kommen die von Herr [REDACTED] früher gehaltenen drei Mastbullen, zwei Milchkühe, zwei Kälber und zwei Mastschweine. Die Berücksichtigung des geschützten Bestandes ist unstrittig, da die Stadt Sulzburg so auch bei den anderen Emissionsquellen vorgeht, die allesamt in der Geruchsimmisionsprognose der IMA Freiburg berücksichtigt sind (vgl. S. 11/12).</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bestandsschutz dient nur dazu, das Gebäude bzw. die Anlage in dem bisherigen Bestand zu erhalten, eine Erweiterung oder eine Nutzungsänderung fällt dagegen nicht unter den Bestandsschutz. Der Hof genießt Bestandsschutz in der bisherigen Form, in der er seit Jahrzehnten genutzt wird.</p> <p>Es war nie ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Der Eigentümer und alleinige Bewohner, Herr G., war sein Berufsleben Elektriker in Vollzeit. Neben ca. 15 Hühnern hat Herr G. auch früher keinerlei Tiere gehalten. Das Landratsamt hat per Mail vom 22.05.2020 bestätigt, dass Herr G. seit 2006 als Halter von ca. 15 Hühnern in der Hauptstraße 8 beim Landratsamt angemeldet ist. Weitere Tierhaltungen sind dem Landratsamt, Fachbereich Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung nicht bekannt.“ Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft hat in seiner Stellungnahme vom 25.09.2020 ausgeführt: „Unser Fachbereich Veterinärwesen hat am 07.09.2020 keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen können.“ Daher stellt sich die Frage, ob sich der Einwander im vorliegenden Fall überhaupt auf einen Bestandsschutz für die Tierhaltung berufen kann. Zu seinen Gunsten wird hier unterstellt, dass ein Bestandsschutz für 15 Hühner gegeben ist. Danach trifft es nicht zu, dass der Einwander bei Berücksichtigung des derzeitigen Baubestandes 250 Legehennen (plus Hahn) und zwölf Pferde halten kann. Dies ist vom Bestandsschutz nicht</p>

	<p>abgedeckt. Auch die geltend gemachten drei Mastbullen, zwei Milchkühe, zwei Kälber und zwei Mastschweine unterfallen nicht dem Bestandsschutz.</p> <p>Die 250 Legehennen plus Hahn und zwölf Pferde, sowie die vom Einwender genannten drei Mastbullen, zwei Milchkühe, zwei Kälber und zwei Mastschweine sind auch im Rahm einer unterstellten rechtlichen Erweiterungsmöglichkeit nicht in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine angemessene Erweiterung kommt von vornherein nur bei den 15 Hühnern in Betracht, für die zu Gunsten des Einwenders ein möglicherweise bereits entfallener Bestandsschutz unterstellt wird. Die Stadt ist der Auffassung, dass selbst bei einer großzügigen Einschätzung zu Gunsten des Einwenders allenfalls eine rechtliche Erweiterungsmöglichkeit von 15 Hühnern auf 25 Hühner in die Abwägung einzustellen ist. Dies hat das Gutachten der iMA in dieser Weise berücksichtigt.</p>
<p>B.39.4.4 Schließlich ist maßgeblich, dass Herr [REDACTED] seit Februar 2020 seine Landwirtschaft bereits erweitert hat, unabhängig von baulichen Maßnahmen. Herr [REDACTED] hat die Tierzahlen auf seinem Grundstück, die iMA Freiburg mit lediglich 25 Legehennen auf dem Grundstück des Herrn [REDACTED] berücksichtigt hat, mittlerweile auf 115 Legehennen (plus Hahn) erhöht. Hierzu hat Herr [REDACTED] die auf dem Grundstück vorhandenen zwei Hühnerställe genutzt. Darüber hinaus stehen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 27/1 und 693 mittlerweile zwei Pferde, sie sind auf der Freifläche und im alten Stall untergebracht.</p>	<p>Soweit der private Einwender geltend macht, inzwischen habe er die Anzahl der von ihm gehaltenen Tiere erhöht, ist festzuhalten, dass er dies eigenmächtig ohne Genehmigung vorgenommen hat. Eine Tierhaltung, die über den Bestandsschutz hinausgeht und eine unterstellte rechtliche Erweiterungsmöglichkeit überschreitet, ist in der Abwägung nicht zu Gunsten des betroffenen Landwirts zu berücksichtigen. Die iMA Freiburg hat in ihrem Gutachten mit 25 Legehennen bereits eine höhere Anzahl von Legehennen berücksichtigt als dies der Bestandsschutz gebietet. Vom Bestandsschutz erfasst werden – wenn überhaupt (am 07.09.2020 hat das Landratsamt – Fachbereich Veterinärwesen keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen können) lediglich ca. 15 Hühner. Bereits die 15 Legehennen überschreitenden 10 Legehennen müssten zugunsten des Einwenders nicht in der Abwägung berücksichtigt werden. Die Stadt ist nicht verpflichtet, eine eigenmächtig vorgenommene Tierhaltung ohne Genehmigung in die Abwägung einzustellen. Die Stadt wird für die Tierhaltung, die den Bestandsschutz überschreitet, bei der zuständigen Baurechtsbehörde eine Nutzungsuntersagung beantragen. Der Einwender ist nicht befugt, durch Schaffung vollendeter Tatsachen ohne Rechtsgrundlage eine für ihn günstigere Rechtsposition herbeizuführen.</p> <p>Soweit der private Einwender geltend macht, inzwischen habe er eine Pferdehaltung aufgenommen, ist festzuhalten, dass er dies eigenmächtig ohne Genehmigung vorgenommen hat. Die vom Einwender behauptete zwischenzeitliche Aufnahme einer Pferdehaltung ist im Übrigen nicht als Teil eines Nebenerwerbsbetriebs zu sehen, sondern als Hobbytierhaltung. Denn der Einwender</p>

	<p>verfügt insoweit über keinen ausreichenden Tierbestand in charakteristischer Zusammensetzung. Nach der Rechtsprechung müssen hierfür annähernd 20 bis 25 Pferde vorhanden sein. Außerdem hat der Einwender in den zurückliegenden Jahren ersichtlich keine systematische Zucht betrieben (VGH Baden-Württemberg, Ur. v. 10.10.2003 – 5 S 1692/02 –, VBIBW 2004, S. 181). Die nähere Umgebung des Gebäudes Hauptstraße 8 ist sehr stark durch eine Wohnbebauung geprägt, die sich durch den Nutzungswandel (Aufgabe von landwirtschaftlichen Betrieben) der letzten Jahrzehnte entwickelt hat. In dieser stark von Wohnbebauung geprägten Umgebung fügt sich ein Freizeitzwecken dienender Pferdestall sowie eine Pferdehaltung nach der Art der baulichen Nutzung nicht ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).</p>
<p>B.39.4.5 Würden sowohl der derzeit vorhandene Tierbestand auf den Grundstücken des Herrn [REDACTED] berücksichtigt als auch der bestandsgeschützte, und - erst recht - der Tierbestand nach der im Februar 2019 beantragten Erweiterung, ergäbe sich eine unzumutbare Geruchsbelastung auf den Flächen nordwestlich der Achse der Erschließungsstraße (also WA 1 und die beiden westlichen Baufenster von WA 2). Ohne die Berücksichtigung wäre der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft, und er verletzte die Rechte unserer Mandantschaft. Denn durch die Bebauung mit störungsempfindlicher Wohnnutzung wäre die Landwirtschaft auf den Grundstücken des Herrn [REDACTED] durch Abwehransprüche der Bewohner der Wohngebäude gefährdet.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zu berücksichtigen ist zunächst die Tierhaltung, die durch Bestandschutz gedeckt ist. Obwohl das Landratsamt am 07.09.2020 keinerlei Tierhaltungen in der Hauptstraße 8 feststellen konnte, wird zu Gunsten des Einwenders unterstellt, dass vom Bestandsschutz ca. 15 Hühner erfasst werden. In dem Gutachten der iMA vom 19.02.2020 wird zugunsten des Einwenders – über den Bestandsschutz hinaus – weiter unterstellt, dass im Rahmen einer rechtlichen Erweiterungsmöglichkeit 25 Hühner gehalten werden könnten.</p> <p>Die darüber hinausgehende Tierhaltung, die der Einwender nach seiner Behauptung inzwischen aufgenommen hat, ist eigenmächtig ohne Genehmigung erfolgt und somit in der Abwägung nicht zu seinen Gunsten zu berücksichtigen. Erst recht ist nicht die Tierhaltung zu berücksichtigen, die er in dem Erweiterungsantrag vom Februar 2019 beantragt hat. Es trifft zu, dass sich dann eine unzumutbare Geruchsbelastung im WA 1 und in den beiden westlichen Baufenstern des WA 2 ergäbe. Auch aus diesem Grund hat die Stadt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag versagt.</p> <p>Zu berücksichtigen ist ferner, dass bereits jetzt möglicherweise Abwehransprüche der Bewohner der schon bestehenden Wohngebäude in der näheren Umgebung gegeben sein können, wenn durch die eigenmächtige Erweiterung der Tierhaltung das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.</p>
<p>B.39.4.6 Zu den angenommenen Windverhältnissen: Im Gutachten der iMA ist die klein-klimatische Situation nach Plan und bei Ausführung des Baukörpers des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses nicht berücksichtigt. Es ist damit zu rechnen, dass ein Gebäudekörper der zulässigen Größe, der quer zum Berg- und Talwind-</p>	<p>Die Aussage kann in dieser Form nicht bestätigt werden, da es auf die Lage der Emissionsquellen und deren Geruchsemissionen ankommt. Der angesprochene Effekt ist von der Lage der Quelle abhängig.</p> <p>Die maßgebenden Emissionsquellen basieren auf dem Gutachten zu Geruchsimmissionen vom</p>

<p>system steht, die Abwehung der Geruchsemissionen talwärts hindert oder zumindest verlangsamt, so dass es zu einer längeren Verweildauer im Nahbereich des Grundstücks des Herrn [REDACTED] kommt. Davon ist der prognostizierte Kaltluftabfluss (5.2 des Gutachtens iMA Freiburg, S. 14 f.) betroffen. Die Geruchs- immissionsbelastung der geplanten Wohnbebauung wird deshalb höher sein als prognostiziert.</p>	<p>19.02.2020. Sofern die Emissionsquellen talwärts des 3-stöckigen Wohnhauses liegen, sind keine großen Effekte auf die Geruchs- immissionen zu erwarten.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die Aussagen der fachgutachterlichen Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung vom 02.10.2020 hingewiesen.</p>
<p>B.39.5 Erschließung und Kosten</p>	
<p>B.39.5.1 Die Planung sieht an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hauptstraße Sichtdreiecke vor. Diese lassen sich nicht realisieren, da die zur Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtbeziehungen durch die Scheune auf Flst.-Nr. 26 und den Parkplatz auf Flst.-Nr. 27/2 beeinträchtigt sind.</p>	<p>Die Sichtdreiecke wurden nochmals geprüft. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine Tempo 30-Zone. Ursprünglich wurde von einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf dieser Straße ausgegangen. Die Sichtdreiecke werden entsprechend angepasst. D.h., dass die beiden geplanten Bäume das Sichtdreieck nicht mehr tangieren, so dass die Sicht der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer auf die Kreisstraße zukünftig nicht erschwert bzw. eingeschränkt wird.</p>
<p>B.39.6 Unsere Mandanten halten daran fest, dass die Kosten der Erschließung des Baugebiets dieses insgesamt unwirtschaftlich machen. Die Kostenschätzung, die in der Planbegründung Stand 23.07.2020 mitgeteilt wird, ist derjenigen des Standes vom 22.11.2018 gleich. Auf die Einwendungen unserer Mandanten im Schriftsatz vom 27.02.2019 hat die Stadt Sulzburg nicht reagiert. An den Einwendungen wird festgehalten.</p> <p>Inwieweit bei den „Kosten“ die Altlastenentsorgung und die Gründungskosten berücksichtigt sind (vgl. das Gutachten des geotechnischen Instituts vom 30.08.2017 -Bestandteil der Offenlage), ergibt sich weder aus der Begründung der Offenlage wie auch derjenigen der erneuten (zweiten) Offenlage.</p> <p>Die Kosten der Baureifmachung der Grundstücke übersteigen die in der Begründung unter Ziffer 10 angegebenen Kosten der Erschließung erheblich. Im Ergebnis wird es auf diese Kosten der Baureifmachung der Grundstücke ankommen, unabhängig von der KAG-Erschließung. Denn diese Kosten der gesamten Baureifmachung sind diejenigen, die die Stadt Sulzburg als Eigentümerin der (überwiegenden) Grundstücksflächen beim Verkauf wird verlangen müssen.</p> <p>Wie bereits in den Einwendungen vom 27.02.2019 dargestellt, wird der Kaufpreis</p>	<p>Bei den Erschließungskosten handelt es sich um eine Vorabschätzung des zuständigen Erschließungsplaners.</p> <p>Die aufgeführten Spekulationen zu möglichen Grundstückspreisen etc. sind nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu gegebener Zeit wird der Gemeinderat der Stadt Sulzburg sich über mögliche Grundstückspreise auseinandersetzen und diese entsprechend festlegen.</p>

<p>für die Grundstücke mindestens doppelt so hoch wie die derzeitigen Bodenrichtwerte liegen. Damit wird die Stadt Sulzburg die Planungsziele, günstigen Wohnraum anzubieten, verfehlen.</p>	
<p>B.39.7 Verlegung Bubengraben</p>	
<p>B.39.8 Aus der Begründung ergibt sich, dass die Stadt Sulzburg für die Realisierung des Baugebiets den Bubengraben im westlichen Teil des Plangebiets verlegen und Öffnen muss.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.39.9 Es ist richtig, dass hierzu die wasserrechtliche Plangenehmigung von 10.06.2020 vorliegt, Herr [REDACTED] hat diese Plangenehmigung allerdings mit Klage angegriffen. Sie ist rechtswidrig. Denn die Planung kann nicht ohne Eingriff in das Grundstück Flst.-Nr. 27 umgesetzt werden. Dies zunächst nicht wegen der Verdolung, die im Bereich der künftigen Erschließungsstraße geändert werden muss, bis auf das Grundstück des Herrn [REDACTED]. Aber auch nicht deshalb, weil die Böschungsmaßnahmen, die erforderlich sind, in das Grundstück Flst.-Nr. 27 eingreifen. Sie bedürfen einer weiteren, bislang nicht beantragten wasserrechtlichen Entscheidung, die wiederum Voraussetzung für die Fortsetzung des Bebauungsplan-Verfahrens sein wird.</p>	<p>Die Planung wurde so korrigiert, dass das Grundstück Flst. Nr. 27 von der Gewässerungsverlegung nicht mehr betroffen ist.</p>
<p>B.39.9.1 In diesem Zusammenhang; Die Höhenangaben für das westliche „Ende“ des (neuen) Kapellenmattenweges sind unvollständig, da sie den Bestand nicht wiedergeben. Vergleicht man die geplante Höhe mit den Angaben im Geotechnischen Gutachten vom 30.08.2017, ergibt sich eine Höhendifferenz von ca.1,4 m. Das heißt, dass das umliegende Gelände, und damit auch das Grundstück des Herrn [REDACTED], auf diese Höhe gebracht oder aufgeböscht werden müsste. Diese Differenzen sind in den Planunterlagen zur wasserrechtlichen Plangenehmigung nicht bewältigt, sie sind dort noch nicht einmal erkennbar. Die Gemeinde Sulzburg bleibt gehalten, das Bebauungsplan-Verfahren insgesamt einzustellen. Hilfsweise ist das Bebauungsplan-Verfahren für den Teil des Plangebiets nordwestlich der Achse der Erschließungsstraße (WA 1 und der westliche Bereich von WA 2) einzustellen. Bau</p>	<p>Die geplante Erschließungsstraße wurde so konzipiert, dass eine weitere bauliche Entwicklung (2. Bauabschnitt) nach Nordwesten möglich ist. Diese Straße ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Straße entsprechend verschwenkt und die Straßenhöhe an die jetzige Bestandssituation angepasst. Damit ist keine Betroffenheit der Grundstücke außerhalb des Plangebiets gegeben.</p>

rechte dürfen nicht festgesetzt werden.	
B.39	Bürger 39 (E-Mail vom 30.11.2020)
B.39.1	<p>Der Einwender ergänzt seine Stellungnahme vom 01.10.2020 mit einem weiteren Schreiben per Email vom 03.11.2020.</p> <p>Darin macht er auf aus seiner Sicht mögliche Tierhaltungen in den landwirtschaftlichen Nebengebäuden des Anwesens Hauptstrasse 8 aufmerksam. Dies sei beim Immissionsgutachten IMA vom 26.10.2020 seiner Meinung nach nicht berücksichtigt worden.</p> <p>In den Stallungen halte er bereits jetzt aktiv Tiere.</p>
	<p><u>Als Antwort wurde dem Bürger geschrieben:</u></p> <p>Sie haben im Rahmen der Offenlage Einwendungen erhoben. Zuständig für die Behandlung der eingegangenen Einwendungen im Rahmen der Abwägung ist der Gemeinderat. Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderats ist für die Gemeinderatssitzung am 05.11.2020 vorgesehen.</p> <p>Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine vorgelegte gesonderte Auseinandersetzung zwischen der Verwaltung und einem privaten Einwender über dessen Einwendungen im BauGB so nicht vorgesehen ist.</p> <p><u>Ergänzend weist die Verwaltung auf folgendes hin:</u></p> <p>In dem Entwurf des Abwägungsvorschlages wird bereits eine vorhandene Tierhaltung in bestimmten Umfang unterstellt, obwohl der Bestandsschutz möglicherweise bereits erloschen ist. Darüber hinaus wird weiter zugunsten des Einwenders unterstellt, dass er noch eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit hat. Über dieses Maß hinaus wären weitere Tierhaltungen auch wegen des Schutzes der benachbarten Wohngebäude in der Hauptstraße nicht zulässig.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Firma IMA, die das Geruchsgutachten erstellt hat, sind die Erweiterungsmöglichkeiten der Tierhaltung im Bereich des Anwesens Hauptstraße 8 von vornherein nur in eng begrenztem Rahmen möglich. Dies ergibt sich daraus, dass Erweiterungsmöglichkeiten wegen des Schutzes der benachbarten Wohngebäude in der Hauptstraße aufgrund der dynamischen Betreiberpflichten im Immissionsschutzrecht unabhängig von einem etwaigen baurechtlichen Bestandsschutz beschränkt sind. Der Bestandsschutz kann sich nur in den Grenzen entfalten, die ihm das Immissionsschutzrecht lässt. Der Landwirt braucht zwar gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Im vorliegenden Fall liegen die bereits vorhandenen Wohngebäude in der Hauptstraße jedoch teilweise deutlich näher an den Stallungen des Anwesens Hauptstraße 8 als die Gebäude in dem geplanten Baugebiet Käpelmatten. Danach ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Geruchsmissionen für die Wohngebäude im geplanten Baugebiet zumutbar sind, da sie aufgrund der größeren Entfernung zu den Stallungen des Anwesens</p>

	Hauptstraße 8 keinen stärkeren Belastungen ausgesetzt sein werden als die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Hauptstraße.
--	---

B.40 Bürger 40 (Schreiben vom 02.10.2020)	
B.40.1 Bauvorschriften	
B.40.1.1 1.3 Höhe der baulichen Anlage Bis zu drei Geschosse (12m) sind laut Plan möglich im WA 1, richtig? Zusätzlich 2m könnten an Höhe dazu kommen, wenn Gauben usf. gesetzt werden? Nimmt diese Planung Rücksicht auf die umgebende und historische Bebauung im Ort Sulzburg? Ich bitte zu bedenken, ob insbesondere der Neubau, der nahe der Hauptstraße geplant wird, sich mit seinen Maßen harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt, oder ob man jedes Mal beim Vorbeikommen den Kopf schütteln muss, dass so gebaut werden durfte.	Um sich einen gewissen Spielraum bei der späteren Bebauung im nordwestlichen WA 1 offenzulassen, hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für ein größeres Baufenster in diesem Bereich entschieden. Hierbei sind die vorgegebenen Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung (offene Bauweise mit einer Einzelhausbebauung, Traufhöhe von 7,5 m, Firsthöhe von 12,0 m, (gemessen ab OK Rohfußboden EG) sowie die Dachform (Satteldach) einzuhalten, so dass sich die Bebauung in die bauliche Umgebung entsprechend einfügt.
B.40.1.2 2.1 Dächer 2.1.1 Ich freue mich, dass keine Pultdächer möglich sind. 2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke 2.5.1 Schön, dass Schottergärten unzulässig sind!	Wird zur Kenntnis genommen.
B.40.1.3 2.8 Anlagen zum Sammeln ... von Niederschlagswasser 2.8.2 „Eine dezentrale Versickerung ... ist nicht zulässig.“??? Gleichzeitig spricht 2.8.1 von herzustellenden Retentionszisternen.	Mit dezentraler Versickerung ist gemeint, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist, was in vorliegendem Fall aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Stattdessen ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsspeicherzisternen mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation zu sammeln.
B.40.1.4 Und: 3.7 von „Regenwassernutzungsanlagen“ Man darf also Zisternen anlegen, um Regenwasser für WC, Garten etc. zu nutzen. Kann die Gemeinde das den Bauherinnen und Bauherren nicht sogar verbindlich empfehlen?	Die Gemeinde kann die Verwendung von Brauchwasser nach der gültigen Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verbindlich regeln. Dies wird jedoch im Plangebiet als zu einschränkend empfunden, weshalb von einer verbindlichen Regelung abgesehen wird. Dem einzelnen Grundstückseigentümer bleibt jedoch offen, das Niederschlagswasser auch als Brauchwasser zu nutzen.
B.40.2 Trinkwasserversorgung für das Baugbiet Käpellemmatten – wie steht es damit? Wann wird entschieden, ob es mit Verbandswasser versorgt wird? Wovon macht der Gemeinderat diese Entscheidung abhängig? Für mich und meine Familie und alle ortsansässigen Freunde spielt das gute Sulzburger Trinkwasser eine große Rolle für	Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für

<p>die Lebensqualität. Ich fürchte, sollte Käpelmatten mit Sulzburger Wasser versorgt werden, wird es über kurz oder lang zu Engpässen in der Wasserversorgung kommen, die schließlich zu Verbandswasser für alle führen. Um nicht peu à peu das Sulzburger Wasser zu verlieren, setze ich mich dafür ein, die Käpelmatten von vornherein mit Verbandswasser zu versorgen.</p>	<p>eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden. Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen. Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich. Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.40.3 Mehrfamilienhäuser in WA1 Die Gebäude in WA 1 sollen Wohnungen schaffen für viele Menschen. Wie trifft der Gemeinderat die Entscheidung, welcher Bauträger hier ein großes Mehrfamilienhaus/ oder mehrere kleine Häuser für mehr Familien plant und hinstellt? Werden es Gebäude von der Stange werden? Wo Ort und Umgebung keine Rolle spielen? Fließen bei der Entscheidung Aspekte wie Ökologie, Charakter und Innovation ein? Um hier etwas Solides, ökologisch Sinnvolles und mit lebendiger Ausstrahlung zu schaffen, halte ich es für nötig, einen Architektenwettbewerb auszuschreiben. Wäre das nicht eine Chance? Für mehr Lebensqualität? Für die, die hier leben. Für die, die vorbeikommen? Und würde das nicht auch ein bisschen Spaß und stolz machen, dass man einmal was Neues und Besonderes ausprobiert? Wenn schon, denn schon?!</p>	<p>Wie korrekt dargestellt, soll im WA 1 Geschosswohnungsbau realisiert werden. Hierzu schafft der Bebauungsplan die erforderlichen Voraussetzungen. Wie und in welcher Form der maßgebende Bereich bebaut werden soll, wird der Gemeinderat der Stadt Sulzburg zu gegebener Zeit entscheiden.</p>

<p>B.41 Bürger/-in 41 (Schreiben vom 30.09.2020)</p>	
<p>B.41.1 Verlegung des Kapellenmattenweges</p> <p>Der Kapellenmattenweg ist ein Verbindungsweg, welcher schon seit etlichen Generationen besteht. Er ist auch schon auf einer Abbildung von Sulzburg aus dem Jahre 1846 in seinem heutigen Verlauf zu sehen (siehe: https://www2.landesarchiv-bw.de/ofs21/bild_zoom/zoom.php?bestand=14217&id=10112684&gewaehlteSeite=04_0000469403_0001_4-469403-1.jpg).</p> <p>Dieser Weg führt an unseren Grundstücken Flurstück 699/1 und 699/3 vorbei und lässt das Verlassen dieser Grundstücke zu. Bei einer Verlegung des Kapellenmattenweges, so wie in der erneuten Offenlage geplant, wäre beim Flurstück 699/1 der seit Jahrzehnten bestehende Torausgang nicht mehr möglich. Nun gibt es eine sogenannte „unvordenkliche Verjährung“, welche maßgeblich vom Bundesgerichtshof (BGH) entwickelt wurde und für solche Rechtsgebiete wie etwa dem Straßen- und Wegerecht gilt. Nach Ansicht des BGH soll dieser Verjährungstypus dann vorliegen, wenn „der als Recht beanspruchte Zustand in einem Zeitraum von vierzig Jahren als Recht besessen [wurde] und [...] weitere vierzig Jahre vorher keine Erinnerungen an einen anderen Zustand seit Menschengedenken bestanden“ (vgl. BGH2 16, 234, 238). Somit ist ersichtlich, dass die Verlegung dieses Weges gegen bestehendes Recht verstoßen würde.</p> <p>Zudem ist es so, dass die geplante Variante, welche vom Ursprungskonzept abweicht, uns Grundstückseigentümer der Fläche 29/1, für welche eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt, benachteiligt. Der mögliche Verkauf dieser Fläche ist nur noch möglich, wenn dort entsprechende Überfahrtsrechte für Grundstück 699/1 eingeräumt werden. Dies erschwert den Verkauf der Fläche 29/1 und beeinträchtigt den potentiellen Bauherren. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Entwicklungsgebotes, da hier spätere Innenentwicklung erschwert oder gar verhindert wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Selbst wenn man unterstellt, dass es sich bei dem Käpelmattenweg aufgrund unvordenklicher Verjährung um einen öffentlichen Weg handelt, hat der Einwander keinen Anspruch darauf, dass der Käpelmattenweg in der bisherigen Lage beibehalten wird. Dies ergibt sich aus § 15 Abs. 1 StrG. Eigentümern und Besitzern von Grundstücken, die an einer Straße liegen oder von ihr eine Zufahrt oder einen Zugang haben (Straßenanlieger), steht danach kein Anspruch darauf zu, dass die Straße nicht geändert oder nicht eingezogen wird.</p> <p>Werden auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Straßen unterbrochen oder wird ihre Benutzung erheblich erschwert, so hat der Träger der Straßenbaulast gem. § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG einen angemessenen Ersatz zu schaffen oder, soweit dies nicht zumutbar ist, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Verpflichtung nach § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG entsteht nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen.</p> <p>Im vorliegenden Fall grenzt der Käpelmattenweg, soweit er als öffentlicher Weg erhalten bleibt, weiterhin in ausreichender Breite an das Grundstück Flst.Nr. 699/3 an. Die Grundstücke Flst.Nrn. 699/1 und 699/3 gehören beide dem Einwander und bilden als zusammenhängende Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit. Die Grundstücke Flst.Nrn. 699/1 und 699/3 werden deshalb weiterhin im hinteren Bereich durch den Käpelmattenweg erschlossen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Da kein Bebauungswunsch der angrenzenden Grundstückseigentümer bestand, wurden die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke im Norden des Plangebiets (u.a. Flst.Nrn. 697/1, 699/1, 699/3) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Aus diesem Grund wurde nach mehrheitlichem Beschluss im Gemeinderat die Erschließungsstraße nach Süden so verlegt, dass sämtliche Baufenster im WA 2 durch eine einheitliche öffentliche Straße erschlossen werden können, um eine ökonomische Erschließung dieses Bereichs zu ermöglichen. Insofern wird an dem jetzigen, städtebaulich sinnvollen Konzept festgehalten.</p>
<p>B.41.2 Wärmebelastung im Luftkurort</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fach-</p>

<p>Laut des „Amtlichen Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes vom März 2020“ für Sulzburg wurden jetzt schon über 23 Tage mit einer Wärmebelastung oberhalb des gültigen Richtwerts für einen Luftkurort gemessen! Als Empfehlung bzw. Richtlinie sieht das Gutachten Folgendes vor: „Bei zukünftigen Bebauungsänderungen sowie für touristische Einrichtungen sollte die Tatsache der hohen Wärmebelastung in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Laufen und St. Ilgen zwingend berücksichtigt werden.“</p> <p>Damit folglich Sulzburg nicht Gefahr läuft, den wertvollen Status des Luftkurortes zu verlieren und auch die wichtige Abkühlung in heißen Sommernächten, welche durch die Windzirkulation über die feuchten Matten momentan noch gewährleistet ist, muss die Höhe und Ausweitung des Baugebiets zum Wald hin noch einmal neu überdacht und möglicherweise mit entsprechenden Windschneisen ergänzt werden.</p>	<p>gutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.41.3 Wasserversorgung</p> <p>Die bestehende Wasserversorgung des Sulzburger Kernortes durch deren eigene Quellen ist in jeder länger anhaltenden Trockenzeit schon jetzt bedroht. Immer wieder muss Trinkwasser schlechterer Qualität aus Verbandswasser beigemischt werden. Bei einem Neubaugebiet dieser Größe ist davon auszugehen, dass bei geplanter Versorgung über Sulzburger Quellen eine ständige Beimischung von Verbandswasser notwendig sein wird. Dies würde die sehr hochwertige Wasserqualität, auf welche die Sulzburger Bürger sehr stolz sind, dramatisch beeinflussen. Daher ist es geboten, das Neubaugebiet Kapellenmatten mit Verbandswasser zu versorgen, um dem Kernort wie bisher hochwertiges Wasser aus eigenen Quellen garantieren zu können.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung</p>

	<p>des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
--	--

<p>B.42 Bürger/-in 42 (Schreiben vom 30.09.2020)</p>	
<p>Zu dem geplanten Baugebiet Käpelmatten ergeben sich viele Fragen, auch wir möchten hiermit einige davon einbringen.</p>	
<p>B.42.1 Flächennutzung</p> <p>Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, sowie der maximalen Überschreitung der GRZ wegen Nebengebäude, Garagen etc. auf 0,8, würden jeweils die maximalen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Landes als Grenzwerte eingesetzt.</p> <p>Für ein landschaftlich und klimatisch so wichtiges Gebiet wie Kapellenmatten sollen engere Grenzwerte (jeweils um ein Drittel verringert) eingehalten werden.</p>	<p>Grundsätzlich wird die geplante Bebauung mit den festgesetzten Nutzungskennziffern an diesem Standort von Sulzburg auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als angemessen erachtet. Damit fügt sich das Baugebiet in den umgebenden Siedlungsbestand in angemessener Weise ein.</p> <p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsråder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.42.2 Naherholung</p> <p>Gerade jetzt in Corona Zeiten ist wahrscheinlich allen Bürgern klar geworden, wie wichtig frische, saubere Luft und</p>	<p>Auch unabhängig von der Corona-Epidemie und dem Plangebiet ist Sulzburg in der glücklichen Lage über ausreichend Naherholungsgebiete in</p>

<p>Naherholungsgebiete, wie z.B. unsere Kapellenmatten, für die Gesundheit sind. Dieses Gebiet ist für fast alle Sulzburger Bürger leicht zu erreichen und ermöglicht jedem die frische Luft in den Wiesen und unter den Bäumen zu genießen. Allen sollte bewusst sein, welche Bedeutung dieses für die Gesundheit der Gesamtbevölkerung hat. Hat nicht gerade Corona gezeigt, wie wichtig eine gesunde Luft und Natur für unser aller Immunsystem ist?</p>	<p>nächster Nähe zum Siedlungsraum zu verfügen.</p>
<p>B.42.3 Tierwelt Die Kapellenmatten sind Lebens- und Rückzugsgebiet für verschiedene Tierarten, die im Rest von Sulzburg und einem weiten Teil der Umgebung schon vertrieben sind. (Ein Drittel der Amphibienpopulation ist bereits durch das Baugebiet Schlittenbuck verloren gegangen!) Ist der im Artenschutzgutachten von Herrn Zurmöhle auf Seite 5 genannter Nachweis für die Wirksamkeit einer Ausgleichsmaßnahme, für Käpelmatten gegeben? <i>„2 Die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neue geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.“</i> In der im Internet abrufbaren Version des Gutachtens konnte ich die auf Seite 5 erwähnte Abb. 2 nicht finden. Die Baufeldfreimachung kann nur außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten Gartenrotschwanz, Star und Haussperling sowie von 8 weiteren europäischen Vogelarten (im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Es sind weitere Verbotstatbestände und ihre notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die unbedingt zu berücksichtigen sind. In Tabelle 5 auf Seite 38 (Summe 0 Bechsteinfledermaus?)</p>	<p>Betr. Aussage „Arten bereits vertrieben“: Ein prüfbarer Beleg für die dargestellte fachliche Annahme ist der Stellungnahme nicht beigelegt. Insofern muss auf eine Kommentierung an dieser Stelle verzichtet werden. „Amphibienpopulation am Schlittenbuck“: Das Gewann „Am Schlittenbuck“ liegt ca. 950 m südöstlich des Plangebietes. Ein Zusammenhang zwischen den prognostizierten Vorhabenwirkungen durch die geplante Bebauung und (ggf. am Schlittenbuck vorkommenden oder ehemals vorgekommenen Amphibien) kann nicht begründet werden. s. auch Pkt. 2.3.1. Die in der Maßnahmenkonzeption dargestellte und zeitlich vorgezogene Anlage von Ersatzhabitaten ist bereits erfolgt. Ein Sachstandsbericht zum Monitoring wird derzeit erstellt und zeitnah, spätestens jedoch in ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt. Es wird festgehalten, dass die zuständige Naturschutzbehörde als Maßstab für die Wirksamkeit der Ersatzhabitats die „Eignung der neuen Biotope als Habitat betroffener Arten“ festgelegt hat. Dies wird bei der Ausarbeitung des Monitoringberichtes entsprechend berücksichtigt. Der Querverweis auf Abbildung 3 war nicht korrekt und wurde korrigiert. Gemeint war und ist die Darstellung des Untersuchungsgebietes für die avifaunistischen Erhebungen. Dies war aus dem Kontext zu erkennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht den Darstellungen in den zugehörigen Fachbeiträgen. Die Summe der Aufnahmen war falsch gebildet und ist korrigiert.</p>
<p>B.42.4 Trinkwasser Wie schon mehrfach von verschiedenen Seiten angesprochen wurde, könnte für die Sulzburger Wasserversorgung ein Problem auftreten, wenn weitere Baugebiete mit Sulzburger Trinkwasser versorgt</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebau-</p>

<p>werden müssen. Deshalb sollte - falls dies Gebiet überhaupt realisiert wird - klargestellt und schriftlich verbindlich fixiert sein, dass es mit Verbandswasser versorgt wird. Werden bei den Kosten für die Wasserversorgung des Neubaugebietes sollten auch die Leitungskosten im Bereich der Hauptstraße zu den im Bebauungsplan für die 2. Offenlage geschätzten Erschließungskosten (Wasserversorgung: 188.000 Euro netto) hinzugerechnet? Wo wird dies in den Planungsunterlagen eingepflegt werden?</p>	<p>ungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden. Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebietes „Käpellemmatten“ beschlossen. Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich. Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.42.5 Regenwasser In diesen Zeiten, in denen immer wieder lokale Starkregenereignisse zu befürchten sind, sollten zur Beherrschung von Abflussspitzen im Baugebiet Käpellemmatten Zisternen mit einem Mindestvolumen von 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorgeschrieben werden. Dieses Wasser könnte vielfältig genutzt werden. Es sollte doch allen einleuchten, dass die daraus anfallenden Kosten sich bald amortisieren werden. Werden größere Zisternen vorgeschrieben werden?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschriebene Zisternengröße wurde nach den aktuellen Vorschriften bzw. Richtlinien ermittelt und so festgesetzt. Dem einzelnen Grundstückseigentümer bleibt darüber hinaus offen, ob er die Zisterne z.B. für die Gartenbewässerung vergrößern möchte. Insofern wird an der Vorschrift festgehalten.</p>
<p>B.42.6 Feuchtgebiet Das Gebiet Kapellenmatten ist noch eines der wenigen verbliebenen Feuchtgebiete in Sulzburg. Daher sollte es auch als solches erhalten bleiben. Dies bedeutet, dass keine größeren Drainagen, die zu einer Entwässerung und damit zum Austrocknen des ganzen Areals führen, angelegt werden können. Somit sollten im als WA2 beschriebenen Bauabschnitt keine Tiefgaragen erlaubt sein. Auch der nordwestliche Bauabschnitt, der Teil des Bereiches WA1 darstellt, sollten keine Tiefgaragen realisiert</p>	<p>Gemäß der Bestanderfassung (siehe Bestands- und Bewertungsplan, FLA Wermuth) entstehen keine rechtlichen Verpflichtungen die Fläche in der Bestandsituation zu erhalten. Die Fläche ist weder als Naturschutzgebiet noch in Teilflächen als geschütztes Biotop geschützt.</p>

<p>werden. Andernfalls würde dies zum Verlust von Aufenthaltsraum verschiedenster Tierarten führen und auch die Luftqualität und klimatischen Eigenschaften im ganzen Sulzbachtal negativ beeinflussen. Wo wird diesem Rechnung getragen?</p>	<p>Den durch die Bebauung entstehenden Verlust an Lebensräumen wurde im Ausgleichskonzept Rechnung getragen. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Büros iMA aus Freiburg, entstehen durch die Planungen keine weitreichenden negativen Folgen für die Luftqualität und das Klima im Sulzbachtal.</p>
<p>B.42.7 Luft Durch das geplante Baugebiet wird dieser für den Luftaustausch zwischen Rheintal, Vorgebirgszone und Fliederbachtal notwendige Bereich auf weniger als die Hälfte reduziert. Deshalb besteht die Gefahr, dass unsere Luftqualität negativ beeinflusst und damit die Gesundheit aller Bürger beeinträchtigt wird Dies könnte dazu führen, dass Sulzburg, neben gesundheitlichen Beeinträchtigungen von uns allen, auch das Qualitätssiegel als Luftkurort verliert. Vor weiteren Maßnahmen sollte auf jeden Fall eine Prüfung dieser zu erwartenden Entwicklung der Luftqualität durchgeführt werden. Das Gutachten der zu erwartenden Geruchsimmisionen besagt: „In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann auch in den Gebieten zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie unterschritten ist.“ Wo wird dieser Hinweis in dieser Deutlichkeit in der Bebauungsplanung weitergegeben? (Punkt 3.13 der bisherigen Bauvorschriften ist dafür nicht ausreichend).</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden. Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind. In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft. Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden. Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten. Die Hinweise und Untersuchungen zu den Themen Klima und Geruchsimmisionen werden als ausreichend erachtet. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>B.42.8 Wege Die Wegeverbindungen im Bereich Kapellenmatten müssen erhalten bleiben. Es handelt sich um Wege, die teils auf Privatgrundstücken im gegenseitigen Einvernehmen von der Allgemeinheit genutzt werden können.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets wird darauf geachtet, dass die bestehenden Wege, wenn sinnvoll, erhalten werden. Wie richtig angemerkt, war ursprünglich geplant, die Haupteerschließung im Bereich des Kapellenmattenwegs anzulegen. Dies scheiterte jedoch an der Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden</p>

<p>Dabei werden sie seit mehr als 100 Jahren von ihren privaten Besitzern gepflegt und unterhalten und stehen somit unter dem Schutz einer „unvordenklichen Verjährung“.</p> <p>Hinzu kommt, dass einige der anliegenden Grundstücke ohne diese Wege überhaupt nicht mehr von öffentlichen Straßen erreichbar sind.</p> <p>Wenn man dies berücksichtigt, muss man fragen, wieso die Wegeführung, die in der ersten Planungsphase noch vorhanden war, nun nicht mehr möglich sein sollte?</p> <p>Wichtig wäre somit der Erhalt des „historischen Kapellenmattenweges“, womit natürlich der gesamte Plan der Wegeführung überarbeitet werden muss.</p>	<p>Grundstückseigentümer. Daraufhin wurde die Erschließungsstraße nach Süden verlegt um in ökonomischer Weise das übrige Baugebiet in diesem Teilbereich sinnvoll erschließen zu können. Insofern wird an der jetzigen Erschließungsvariante festgehalten.</p>
<p>B.42.9 Bodenbelastung Wie das Geotechnische Gutachten schon 2017 ergeben hatte, ist vor allem im westlichen Bereich WA2 der Boden mit PAK belastet und kann deshalb nicht als Nutzgarten und Spielgelände genutzt werden. Ebenso wurden Schwermetallbelastungen des Bodens nachgewiesen. Sind die Kosten für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in die Kostenschätzung schon eingepflegt?</p>	<p>Gemäß den vorliegenden Analyseergebnissen des geotechnischen Instituts werden mit Ausnahme im Bereich am Mühlekanal (S7-1) die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und zum Teil auch für Kinderspielflächen im Oberboden eingehalten. Im Bereich (S7-1) wurde im Oberboden ein erhöhter Arsen- und Bleigehalt gemessen. Gemäß der BBodschV darf dieses Material in einem Wohngebiet nicht belassen werden und muss deshalb ordnungsgemäß entsorgt oder verwertet werden. Der anstehende Hanglehm/Hangschutt sowie die anstehenden Sulzbachschotter sind aufgrund des hohen Bleigehaltes der Eibaukonfiguration Z 2 und das untersuchte Auffüllmaterial aufgrund der hohen Bleigehalte der Einbaukonfiguration >Z2 zuzuordnen.</p> <p>Im Bereich des Schuppens werden nach dessen Abriss in Abstimmung mit dem FB 430/440 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald nochmal detaillierte Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt.</p> <p>Die Kosten der notwendigen Bodenentsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.</p>
<p>B.42.10 Grenzabstände Im Bereich der geplanten Zufahrtstrasse von der Hauptstraße aus sind 5 Bäume geplant. Die Planzeichnung lässt daran zweifeln, dass geplant ist, die Grenzabstände zum Nachbargrundstück einzuhalten. Ist dies ein Darstellungsproblem und werden die Abstandsvorgaben richtig eingehalten? Oder sollen gar keine Bäume gepflanzt und gepflegt werden?</p>	<p>Nach § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden Württemberg (Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan) müssen z.B. bei Baumpflanzungen die nach diesem Gesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert. Vor diesem Hintergrund ist die festgesetzte Anpflanzung der Bäume entlang der Erschließungsstraße zulässig.</p>
<p>B.42.11 Finanzierung Ist sichergestellt, dass die Gemeinde</p>	<p>Mögliche Infrastruktureinrichtungen, welche sich aus dem Baugebiet ergeben könnten oder Kosten auf denen die Stadt sitzen bleibt, sind nicht Be-</p>

<p>Sulzburg in der Lage ist, die für die geplante Bebauung von Käpelmatten notwendige Infrastruktur bei der aktuellen Finanzlage unserer Stadt zu finanzieren? In der durch die Corona-Krise ungesicherte zukünftigen Entwicklung sind Vorhersagen über die zeitnahe Verwertung der bereit gestellten Bauplätze weder im Bereich WA1 noch im Bereich WA2, für die nächsten Jahre möglich.</p> <p>Kann sichergestellt werden, dass die Stadt nicht doch auf weiteren, als den bisher angefallenen Kosten sitzen bleibt?</p> <p>Die genannten Widersprüchlichkeiten müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden?</p>	<p>standteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Tatsache ist, dass sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich für die Erschließung des Baugebiets „Käpelmatten“ entschieden hat. Hintergrund dieser Entscheidung ist der, dass eine sehr große Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von heimischen Bauwilligen besteht.</p> <p>Widersprüchlichkeiten werden bei der Planung nicht gesehen. Insofern wird die Behauptung zurückgewiesen.</p>
---	---

<p>B.43 Bürger/-in 43 (Schreiben vom 20.09.2020)</p>	
<p>B.43.1 Hiermit beziehen wir Stellung zur Zweiten Offenlage „Baugebiet Käpellemmatten“. Bei der Durchsicht der von Ihnen bereitgestellten Dokumente sind uns einige Themen begegnet, die unsererseits nicht ausreichend beleuchtet und erörtert wurden. Wir bitten Sie, Aufklärung zu leisten und diese in der endgültigen Beschlussfassung zu korrigieren und/oder zu konkretisieren. Zur leichteren Lesbarkeit sind die Anmerkungen im Folgenden thematisch sortiert. Wir nehmen dabei Bezug auf die zum Download verfügbaren Dokumente von der Homepage der Stadt Sulzburg (Stand: 20.09.2020).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.43.1.1 Wasserversorgung</p> <p>Entgegen der bereits in der ersten Offenlage dargelegten Bedenken bezüglich der Wasserversorgung mit „Sulzburger Wasser“ haben Sie mittlerweile nicht für Klarheit gesorgt. In der Gemeinderatssitzung vom 23. Juli 2020 antwortete BM Dirk Blens auf die Frage einer Bürgerin, ob sich auf die Einlassungen bei der ersten Offenlage bezüglich der Wasserversorgung (und auch -entsorgung), dass das Baugebiet mit Wasser aus dem Wasserzweckverband Sulzbachtal versorgt werde, verlassen werden könne.</p> <p>Die Antwort des BM lautete wie folgt: „BM Blens sagt, dass ein endgültiger Beschluss noch ausstehe aber der politische Wille klar sei. (Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung am 23. Juli 2020; https://www.sulzburg.de/Rathaus/Kommunalpolitik/Gemeinderat/Gemeinderatssitzungen/Oeffentliche-Gemeinderatssitzung-2020-07/Niederschrift, zuletzt aufgerufen am 20.09.20,13:23)</p> <p>Solche Aussagen evozieren kein großes Vertrauen in die seitens der Stadt getätigten Aussagen bezüglich der Versorgung des Baugebietes mit Wasser aus dem Wasserzweckverband Sulzbachtal. In einem so kontrovers diskutierten Thema sollten Sie Ihrerseits darauf achten, Aussagen zu treffen, die stichhaltig und nicht anfechtbar sind. Das Ausstehen eines endgültigen Beschlusses zur Veröffentlichung der Zweiten Offenlage irritiert. Wir</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>bitten Sie, dies zeitnah zu beschließen. Unserer Meinung nach wäre es danach sinnvoll, diese dann getätigten Beschlüsse in einer dritten Offenlage darzulegen. Nur so erhält der Bürger/die Bürgerin die Möglichkeit, sich ein gesamtheitliches und auf Beschlüssen gestütztes Bild zu machen. So stellt sich doch das Gefühl ein, dass der politische Wille unter Umständen doch nicht zum angekündigten Beschluss führen könnte.</p>	
<p>B.43.1.2 Landwirtschaftliche Emissionen</p> <p>Bei Ihrer Bewertung der landwirtschaftlichen Emissionen sind unserer Meinung nach doch einige Faktoren außer Acht gelassen worden.</p> <p>Zu Zeiten der Weinlese sind wir darauf angewiesen, zwischen vier und fünf Wochen nachts mit mehreren Schleppern und den dazugehörigen Wägen auf der Flurstücksnummer 705 zu rangieren. Auch ganzjährig stattfindende Arbeiten wie das Befüllen und Anhängen von Wasserwägen und die Wartung, Reinigung und Inbetriebnahme landwirtschaftlicher Geräte sind nicht berücksichtigt. Dadurch entstehende Lärm- und Geruchsbelastung findet in Ihren Bewertungen keine Beachtung, sollte aber in der Gesamtbewertung einbezogen werden.</p> <p>Auch die Analyse der dort grasenden Ziegen ist nicht realitätsgetreu. Sie geben die Zahl der Ziegen mit 2 an; dies war aber lediglich eine Momentaufnahme. Meistens halten sich dort mehrere Ziegen - mindestens in zweistelliger Anzahl - auf; seit neuestem sind dort auch vier Pferde zu finden, Da es sich hierbei um eine Ziegenzucht handelt, treten weitere Lärmparameter beispielsweise während der Entwöhnung der Ziegen auf. Wir bitten Sie, auch diese Parameter in Ihre Gesamtbetrachtungen miteinzubeziehen.</p>	<p>Der Anregung nicht gefolgt. Das maßgebende Grundstück Flst.Nr. 705 ist ein Grünlandgrundstück, das zum landwirtschaftlichen Betrieb gehört. Dieses Grundstück wird saisonal als Weidefläche teilweise für Schafe und Pferde sowie im Rahmen der Weinlese als Rangierfläche genutzt. Eine baurechtliche Genehmigung z.B. für ein landwirtschaftliches Gebäude etc. liegt nicht vor.</p> <p>Die geschilderten Aktivitäten (Befüllen von Wasserwägen, Anhängen von Wasserwägen, Wartung, Waschen und Inbetriebnahme von landwirtschaftlichen Geräten usw.) führen nur zu kurzzeitigen Geruchs- und Lärmemissionen, welche jedoch nicht beurteilungsrelevant und deshalb als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Der Anregung nicht gefolgt Die vom Gutachter angesetzten Tierzahlen wurden von der Stadt Sulzburg geprüft. Das Landwirtschaftsamt hat erklärt, dass dort keine Betriebe bekannt sind, die Tiere halten. Unabhängig davon hat der Gutachter mitgeteilt, dass bei einer Weidehaltung - im Gegensatz zu einer Stallhaltung - keine relevanten Geruchsemissionen vorliegen.</p>
<p>B.43.1.3 Böschung und Gehweg</p> <p>Aus den Dokumenten geht hervor, dass es zu unserem Grundstück mit der Flurstücksnummer 705 eine Böschung geben soll. Wie genau diese gestaltet werden soll, geht für uns aus den vorliegenden Informationen nicht klar hervor. Wir bitten Sie, dies für uns nachvollziehbar aufzuklären. Der geplante Gehweg zwischen dem</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Erschließungsstraße mit der Wendemöglichkeit und der Gehweg sind so geplant, dass es keine Böschung auf dem Grundstück Flst. Nr. 705 geben wird.</p>

Grundstück mit der Flurstücksnummer 705 und des Bauplatzes erscheint uns verleitend, dort auch mit dem Auto durchzufahren. Wir bitten Sie, bei der Planung mögliche Hindernisse wie mobile Pfosten einzusetzen, um diesen Weg ausschließlich als Gehweg benutzbar zu machen.



In Abbildung 1 ist durch den orangenen Pfeil der Weg markiert, der durch das Baugebiet nicht erhalten werden soll. Dieser Weg wird seit über 100 Jahren als öffentlicher Weg verwendet, obwohl er laut Flurstücksplan den verschiedenen Grundstücken zugeordnet werden kann. Wie aus Abbildung 2 (siehe Seite 5) mittels des orangenen Pfeils hervorgeht, ist dieser Weg bereits seit 1846 verzeichnet. Daraus ergibt sich die Annahme, dass dieser Weg im Sinne der unvordenklichen Verjährung ein öffentlicher Weg ist, obwohl er sich im Privatbesitz befindet. Dieser Verjährungstypus liegt vor, falls „der als Recht beanspruchte Zustand in einem Zeitraum von vierzig Jahren als Recht besessen [wurde] und [...] weitere vierzig Jahre vorher keine Erinnerungen an einen anderen Zustand seit Menschengedenken bestanden“.

(<https://www.juraforum.de/lexikon/unvordenkliche-verjaehrung>. zuletzt aufgerufen am 27.09.2020, 10:29 Uhr.)

Dies würde bedeuten, dass ein einfaches Aufheben dieses Weges nicht rechtens und eine Rückkehr zum ersten Bebauungskonzept mit dem Wendehammer am Ende des Käpellemmattenweges notwendig wäre. Wir bitten Sie, dies zu prüfen und diesbezüglich transparent im Gemeinderat zu informieren und diskutieren zu lassen. Des Weiteren ergibt sich für uns daraus die Notwendigkeit einer drit-

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung von mobilen Pfosten ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Mögliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Gehweg werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Selbst wenn man unterstellt, dass es sich bei dem Käpellemmattenweg aufgrund unvordenklicher Verjährung um einen öffentlichen Weg handelt, hat der Einwander keinen Anspruch darauf, dass der Käpellemmattenweg in der bisherigen Lage beibehalten wird. Dies ergibt sich aus § 15 Abs. 1 StrG. Eigentümern und Besitzern von Grundstücken, die an einer Straße liegen oder von ihr eine Zufahrt oder einen Zugang haben (Straßenanlieger), steht danach kein Anspruch darauf zu, dass die Straße nicht geändert oder nicht eingezogen wird.

Werden auf Dauer Zufahrten oder Zugänge durch die Änderung oder die Einziehung von Straßen unterbrochen oder wird ihre Benutzung erheblich erschwert, so hat der Träger der Straßenbaulast gem. § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG einen angemessenen Ersatz zu schaffen oder, soweit dies nicht zumutbar ist, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Verpflichtung nach § 15 Abs. 2 Satz 1 StrG entsteht nicht, wenn die Grundstücke eine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer widerruflichen Erlaubnis beruhen.

Soweit bisherige Zufahrten oder Zugänge wegfallen, wird ein angemessener Ersatz geschaffen, wenn die Grundstücke keine anderweitige ausreichende Verbindung zu dem öffentlichen Wegenetz besitzen oder wenn die Zufahrten oder Zugänge auf einer unwiderruflichen Erlaubnis beruhen.

Eine Rückkehr zum ersten Bebauungskonzept mit

<p>ten Offenlage, da dies ein weitreichender Eingriff zu sein scheint, als von Ihnen bisher dargelegt.</p>	<p>dem Wendehammer am Ende des Kapellenmattenweges ist deshalb nicht notwendig.</p>
<div data-bbox="300 427 756 786" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="300 846 810 969"> Abbildung 2: Ausschnitt Karte Sulzburg 1846 (ganzes Bild einzusehen unten http://www.landesarchiv-bw.de/plink/?f=4-469403-1) </p>	
<p data-bbox="178 981 810 1048"> B.43.1.4 „KÄPELLEMATTEN“ ALS LETZTES BAUGEBIET </p> <p data-bbox="178 1048 810 2047"> Das Baugebiet „Käpellemmatten“ wird in seiner Positionierung und Ausdehnung oft damit begründet, das „Innenentwicklungsmöglichkeiten“ ausgeschöpft seien und umgebende landwirtschaftliche Flächen keine weiteren Möglichkeiten offenließen. Des Weiteren wird immer hervorgehoben, dass der Wohnungsdruck die Gemeinde quasi dazu zwingt, ein Baugebiet zu schaffen um erforderlichen Wohnraum (sowohl für Familien als auch für Geringverdienende) zu erschließen. Dies erscheint kurzfristig naheliegend, jedoch wirft eine solche Vorgehensweise durchaus Fragen auf: Die Gemeinde behauptet, dass es sich beim Baugebiet „Käpellemmatten“ um das letzte Baugebiet handle. Nach dem Flächennutzungsplan Müllheim sind die beiden Bauabschnitte des Baugebiets „Käpellemmatten“ die letzten, die für Haus- und Wohnungsbau vorgesehen sind. Dies geht jedoch aus ihren Ausführungen nicht hervor. Vielmehr erscheint das Argument des Wohnungsdrucks als Vorwand, Bauplätze zu schaffen. Die Idee des nachhaltigen Bauens lässt sich für uns in Ihren Plänen nur schwerlich erkennen - die große Anzahl von Einfamilienhäusern steht in Kontrast zu der vielfach angeführten Wohnungsknappheit und der zwingenden Erfordernis, das Baugebiet zu realisieren. </p>	<p data-bbox="810 981 1444 1388"> Aufgrund der sehr großen Nachfrage bzw. des großen Bedarfs nach Wohnraum, sowohl im Geschossbau als auch in Form von Eigenheimen, hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich beschlossen, das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet „Kapellenmattenweg“ (Su 5) zu entwickeln. Dies auch vor dem Hintergrund, dass keine nennenswerten Innenentwicklungsflächen zur Verfügung stehen, um diesem Bedarf gerecht zu werden. Zudem handelt es sich um die letzte Entwicklungsfläche auf der Gemarkung Sulzburg. Dies geht eindeutig aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor. </p> <p data-bbox="810 1388 1444 1456"> Insofern kann nicht von einem Vorwand gesprochen werden. </p>

B.43.1.5 Daran anschließend stellt sich die Frage, wie die Stadt Sulzburg zukünftig mit potentiell Wohnungsdruk und Mangel an Bauflächen umgehen möchte. Das aktuelle Vorgehen erscheint wenig vorausschauend, da es keinerlei sinnvolle und weitreichende Perspektive bezüglich der Stadtentwicklung unter Gesichtspunkten des demographischen Wandels und ökologischem Ausgleich aufweist. Dies legt den Verdacht nahe, dass auch in Zukunft eine Nord-Süd- bzw. Süd-Ost-Erweiterung potentiell für die Gemeinde in Frage kommt. Ihre Aussagen in der Offenlage verstärken diesen Verdacht:

„Zudem soll eine Option für eine zukünftige Erschließung in Richtung Südosten offengehalten werden“

(<https://www.sulzburg.de/content/download/6239/36230/version/1/file/4-20-07-23+BPL+Käpelmatten+Begründung+2.+Offenlage+%2820-07-13%29.pdf>), zuletzt aufgerufen am 27.09.2020, 11:18 Uhr)

Gleiches gilt für eine mögliche Erweiterung nach Nordwesten.

Diese Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan Müllheim

(<http://www.muellheim.de/files/fnp-gesamtplan-mit-aenderungen-und-berichtigungen-2014-02.pdf>.)

nicht zur Bebauung vorgesehen und dies sollten Sie auch so kommunizieren. Da diese Flächen unter Naturschutz stehen, sollten sich derartige Überlegungen gar nicht erst stellen müssen. Sie müssen klar kommunizieren, ob es sich um das letzte Baugebiet handelt oder nicht. Die Positionierung des Wendehammers ist ebenfalls Indiz dafür, dass eine zukünftige Erweiterung nicht ausgeschlossen wird. So bleibt der Eindruck, dass die Stadt Sulzburg sich eine Hintertür offen lässt, um das jetzige Baugebiet in Zukunft zu erweitern.

Diese Option, die Sie sich offenhalten möchten, ist mit uns unvereinbar. Bereits bei diesem Baugebiet muss ein immens großer Aufwand betrieben werden, um eine hohe Anzahl an Ökopunkten zu sammeln, die das Versiegeln von Grünfläche und landwirtschaftlicher Fläche rechtfertigen sollen. Damit wird zwar in einer Art Rechnung das Ausgleichen des ökologischen Verlusts durch die Bebauung erreicht, in der Realität müssen Ausgleichsflächen intensiv gesucht werden. Diese können ihre Bestimmung erst nach

Das geplante Wohngebiet ist Teil der Gesamtentwicklung von Sulzburg und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Entwicklung des Baugebiets „Käpelmatten“ soll unter den genannten Gesichtspunkten ein nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohngebiet entstehen, das in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden kann. Insofern werden die Ausführungen zurückgewiesen. Wie eine weitere Entwicklung von Sulzburg unter den gegebenen Rahmenbedingungen aussehen kann, wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit z.B. im Zusammenhang mit der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans entscheiden.

In Bezug auf die Wendemöglichkeit soll die Erschließung nach Südosten z.B. auch für die Landwirtschaft grundsätzlich offengehalten werden. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich nicht möglich, da in diesem Bereich sowohl die Landschaftsschutzgebietsgrenze als auch ein regionaler Grünzug verläuft. Dies wurde so auch klar der Öffentlichkeit in einer der zahlreichen Gemeinderatsitzungen kommuniziert. Insofern werden die Ausführungen zu diesem Punkt zurückgewiesen.

<p>vielen Jahren erfüllen und sind darüber hinaus kein adäquater Ersatz für die noch bestehende Flora und Fauna. Gleichzeitig werden bereits ansässige Bürgerinnen und Bürger durch das Baugebiet stark beeinträchtigt. Der Verlust der idyllischen Natur ist materiell und durch Schönrechnerei durch eine hohe Anzahl von Ökopunkten zum Ausgleich der Versiegelung nicht aufzuwiegen. Den ideellen Wert dieser Flächen kann man nicht bemessen; dies muss in Zukunft vermieden werden.</p> <p>Bei einer potentiellen Süd-Ost-Erweiterung wäre die Flurstücksnummer 705 essentiell für die weitere Bebauung - diese befindet sich in unserem Besitz und wird von uns unter keinen Umständen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Dazu kommt, dass es sich bei dieser Räche um einen Teil des Landschaftsschutzgebiet Nr.3.15.035 „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ handelt und eine Bebauung also ein weiterer tiefgreifender Einschnitt in das örtliche Landschafts- und Naturbild wäre. Vor allem aber gehört diese Fläche zu unserem Betrieb und soll in der nahen und fernen Zukunft weiterhin landwirtschaftlich genutzt und erhalten werden.</p> <p>Der Wendehammer wird in seiner Positionierung außerdem damit begründet, dass er eine Erschließung begünstigen würde. Da eine solche Erschließung aber ja anscheinend nicht geplant ist, stellt sich die Frage, warum Sie nicht zur ursprünglichen Version des Bauplanes zurückkehren. Dieser gewährleistet den angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohnern den zweiseitigen Zugang zu ihren Grundstücken und würde seine Zweckmäßigkeit ebenfalls erfüllen. Hierbei möchten wir auf unsere Ausführungen unter Punkt 3 verweisen.</p> <p>Wir fordern, dass die Passagen, die eine zukünftige Erschließung offenhalten, aus den Dokumenten der Offenlage ersatzlos gestrichen werden und dies auch öffentlich im Gemeinderat von Vertretern der Gemeinde kommuniziert wird.</p>	
<p>B.43.1.6 Luftschutzgutachten DWD</p> <p>Das Luftschutzgutachten des DWD hat in der Planungsvorlage leider kaum Berücksichtigung gefunden. Der Hinweis des DWD, dass „bei zukünftigen Bebauungs-</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch</p>

<p>änderungen sowie für touristische Einrichtungen sollte die Tatsache der hohen Wärmebelastung in der Kernstadt sowie in den Stadtteilen Laufen und St. Ilgen zwingend berücksichtigt werden müssen, erscheint nicht ausreichend in die Überlegungen bezüglich weiterer Bebauungen eingeflossen zu sein. Eine durch weitere Verdichtung resultierende schlechtere Luftzirkulation und ein damit verbundener möglicher Verlust des Status als Luftkurort kann nicht im Interesse der Stadt Sulzburg sein. Dies konterkariert das ausgegebene Ziel der Gemeinde, den innerörtlichen Tourismus zu stärken. Wir bitten darum, diese Aspekte von nun an in den Entscheidungsprozess zu implementieren und mit ausreichender Wichtigkeit zu behandeln.</p> <p>Wir bitten darum, die vorgetragenen Sachverhalte mit der notwendigen und angebrachten Sorgfältigkeit und Ernsthaftigkeit zu bearbeiten und hoffen, dass diese Punkte Eingang in die endgültige Beschlussfassung erhalten bzw. dementsprechend aufgeklärt werden.</p> <p>(DWD: Amtliches Gutachten. Bioklima- und Luftqualitätsbeurteilung 79295 Sulzburg, Freiburg 2020; URL: https://www.sulzburg.de/content/download/6260/36279/version/1/file/01+GA_Sulzburg.pdf)</p>	<p>die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.43 Bürger/-in 43 (E-Mail vom 03.11.2020)</p>	
<p>B.43.1 Die Einwender ergänzen seine Stellungnahme vom 20.09.2020 mit einem weiteren Schreiben per Email vom 03.11.2020.</p> <p>Darin machen sie nochmals auf eine Nutzung ihres Grundstücks für die Ziegenhaltung aufmerksam.</p>	<p>Hier wurde von der Verwaltung auf den Beschlussvorschlag im Rahmen der Abwägung verwiesen. Zusätzlich wurde ausgeführt, dass bei einer Weidehaltung –im Gegensatz zu einer Stallhaltung– keine relevanten Geruchsemissionen vorliegen.</p> <p>Des Weiteren wird ergänzt, dass die Aktivitäten (Befüllen von Wasserwägen, Anhängen von Wasserwägen, Wartung, Waschen und Inbetriebnahme von landwirtschaftlichen Geräten) bei der Weidelese für die Bewertung von Gerüchen nicht von Bedeutung sein dürften, da es sich um kurzzeitigen Emissionen handeln.</p>

<p>B.44 Bürger 44 (Schreiben vom 01.10.2020)</p>	
<p>B.44.1 Angesichts der zweiten Offenlage Käpellemmatten stellen sich mehrere Fragen:</p>	
<p>B.44.1.1 Aufgrund der jetzigen Planung ist absehbar die Sulzburger Eigenwasserversorgung gefährdet. Dies wäre gegen den Bürgerentscheid, der vor mehr als 25 Jahren zu Gunsten des Erhaltens des Sulzburger Wassers entschieden wurde. Es ist Ihnen sicherlich klar, dass in diesem Falle mit einem erneuten Bürgerbegehren gerechnet werden muss. Denn jetzt schon ist im Sommer die Versorgung mit eigenem Wasser nicht mehr gewährleistet und eine dauerhafte Anschließung Sulzburgs an Verbandswasser ist völlig ausgeschlossen. Daher bitten wir Sie um eine klare Aussage, wie die Versorgung des künftigen Baugebietes geplant ist!</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.44.1.2 Ein weiterer Punkt, den wir Ihnen ans Herzen legen möchten, ist die Überdeckung des geplanten Wohnblockes. Wenn ich nach Staufen fahre und das Neubaugebiet (das schon nicht mehr so neu ist) mit seinen hohen Häusern sehe, ist es für mich unerklärlich, wie man das in diese wunderbare Landschaft hat bauen können, es ist ein wirklicher Schandfleck. Nun stellen Sie sich vor, man fährt nach Sulzburg herein und sieht auf einmal einen 12 Meter hohen Häuserblock, völlig quer zum Landschaftsbild! So etwas nimmt Sulzburg seinen so charmanten Charakter, wird Touristen abschrecken und den Einheimischen</p>	<p>Geplant ist, im Bereich „Käpellemmatten“ ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, das sich insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung als auch der Gestaltung (Satteldach) in den umgebenden Siedlungsbestand einfügt.</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung gibt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht. Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans sieht die Stadt Sulzburg in der Tatsache begründet, dass ein drin-</p>

<p>stets ein Dorn im Auge sein.</p>	<p>gender Bedarf zum einen nach bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau und zum anderen nach individuellen Wohnformen im Eigenheimbau besteht. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstücks politik plant die Stadt Sulzburg deshalb, das Gebiet „Käpelmatten“ (1. Abschnitt) städtebaulich neu zu ordnen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer für den Standort angemessenen Wohnbebauung zuzuführen.</p>
<p>B.44.1.3 Und wo sollen die ganzen Leute parken? Heutzutage hat doch jede Familie zwei Autos, und bestimmt diejenigen, die sich ein Einfamilienhaus leisten können. Soll dann die ganze Hauptstraße vollgeparkt sein?</p>	<p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze jeweils auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze in ausreichender Anzahl geschaffen.</p>
<p>B.44.1.4 Wir bitten Sie, überdenken Sie noch einmal die Planung! Es geht um den Erhalt der Sulzburger Qualitäten, die heutzutage einzigartig sind und zukünftig an immer größerer Wichtigkeit gewinnen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Sulzburger Wassers • Erhalt der Luftqualität • Erhalt des Landschaftsbildes 	<p>Der Gemeinderat hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander mehrheitlich für die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes „Käpelmatten“ ausgesprochen. Insofern wird an der Planung in der jetzigen Form festgehalten.</p>
<p>B.44.1.5 Daher bitten wir Sie öffentlich klar zu stellen, dass der Erhalt der oben genannten Werte auch bei der Bebauung der Käpelmatten gewährleistet ist. Wir bitten Sie um kurze Benachrichtigung, wann und in welcher Form Ihre Stellungnahme zu diesem Thema erfolgt.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer B.44.1.4. Eine Benachrichtigung über die eingegangenen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen findet nach Abschluss des Verfahrens statt.</p>

<p>B.45 Bürger 45 (Schreiben vom 02.10.2020)</p>	
<p>B.45.1 Nachdem ich mich anhand der Offenlage über den Planungsstand des Baugebietes Käppelematten informiert habe, stellt sich die dringende Frage nach der Wasserversorgung. Grundsätzlich bin ich keine Gegnerin der Bebauung Käppelematten, obwohl ich den Verlust von Grünflächen bedauere. Sollte jedoch aufgrund der jetzigen Planung mittel- oder langfristig die Sulzburger Eigenwasserversorgung gefährdet sein oder auch nur in Frage stehen, darf Käppelematten in der jetzigen Form nicht bebaut werden!</p> <p>Das Sulzburger Wasser stellt ein hohes Gut dar und ist in der heutigen Zeit kostbarer denn je. Die gute Qualität wird gleichermaßen geschätzt von Bürgern, Gästen und der haute cuisine. Welchen hohen Wert die Sulzburger Eigenwasserversorgung hat, hat vor mehr als 25 Jahren ein Bürgerbegehren gezeigt, dessen Ergebnisse mehr als eindeutig waren.</p> <p>Ich bitte Sie daher um eine eindeutige, klare Aussage zur Wasserversorgung für das künftige Baugebiet Käppelematten,</p> <p>Aus meiner Sicht sollte ein gesonderter Anschluss an das Verbandswassernetz in Betracht gezogen werden. Bereits jetzt kommt die Stadt an heißen Sommertagen an die Grenze der sicheren Versorgung mit eigenem Wasser. Unsicherheiten zu diesem Thema würden nicht nur Ängste und sofortigen Widerstand gegen die geplante Bebauung Käppelematten, sondern auch erhebliche Aktionen zur Erhaltung der Sulzburger Eigenwasserversorgung auslösen.</p> <p>Weitere Bürgerbegehren wollen wir uns alle ersparen!</p> <p>Deshalb bitte ich Sie öffentlich klar zu stellen, dass das neue Baugebiet an das Verbandswasser angeschlossen wird.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käppelematten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.46 Bürger/-in 46 (Schreiben vom 02.10.2020)	
B.46.1 Flächennutzung Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, sowie der maximalen Überschreitung der GRZ wegen Nebengebäude, Garagen etc. auf 0,8, würden jeweils die maximalen Werte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) des Landes als Grenzwerte eingesetzt. Für ein landschaftlich und klimatisch so wichtiges Gebiet wie Kapellenmatten sollen engere Grenzwerte (jeweils um ein Drittel verringert) eingehalten werden?	<p>Grundsätzlich wird die geplante Bebauung mit den festgesetzten Nutzungskennziffern an diesem Standort von Sulzburg auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden als angemessen erachtet. Damit fügt sich das Baugebiet in den umgebenden Siedlungsbestand in angemessener Weise ein.</p> <p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
B.46.2 Naherholung Gerade jetzt in Corona Zeiten ist wahrscheinlich allen Bürgern klar geworden, wie wichtig frische, saubere Luft und Naherholungsgebiete, wie z.B. unsere Kapellenmatten, für die Gesundheit sind. Dieses Gebiet ist für fast alle Sulzburger Bürger leicht zu erreichen und ermöglicht	<p>Auch unabhängig von der Corona-Epidemie und dem Plangebiet ist Sulzburg in der glücklichen Lage über ausreichend Naherholungsgebiete in nächster Nähe zum Siedlungsraum zu verfügen.</p>

<p>jedem die frische Luft in den Wiesen und unter den Bäumen zu genießen. Allen sollte bewusst sein, welche Bedeutung dieses für die Gesundheit der Gesamtbevölkerung hat. Hat nicht gerade Corona gezeigt, wie wichtig eine gesunde Luft und Natur für unser aller Immunsystem ist?</p>	
<p>B.46.3 Tierwelt Die Kapellenmatten sind Lebens- und Rückzugsgebiet für verschiedene Tierarten, die im Rest von Sulzburg und einem weiten Teil der Umgebung schon vertrieben sind. (Ein Drittel der Amphibienpopulation ist bereits durch das Baugebiet Schlittenbuck verloren gegangen!) Ist der im Artenschutzgutachten von Herrn Zurmöhle auf Seite 5 genannter Nachweis für die Wirksamkeit einer Ausgleichsmaßnahme, für Käpellemmatten gegeben? <i>„2 Die betroffene Art eine in räumlichem Zusammenhang neue geschaffene Lebensstätte nachweislich angenommen hat oder ihre zeitnahe Besiedlung unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.“</i> In der im Internet abrufbaren Version des Gutachtens konnte ich die auf Seite 5 erwähnte Abb. 2 nicht finden. Die Baufeldfreimachung kann nur außerhalb der Brutzeit der wertgebenden Arten Gartenrotschwanz, Star und Haussperling sowie von 8 weiteren europäischen Vogelarten (im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Es sind weitere Verbotstatbestände und ihre notwendigen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die unbedingt zu berücksichtigen sind. In Tabelle 5 auf Seite 38 (Summe 0 Bechsteinfledermaus?)</p>	<p>Betr. Aussage „Arten bereits vertrieben“: Ein prüfbarer Beleg für die dargestellte fachliche Annahme ist der Stellungnahme nicht beigelegt. Insofern muss auf eine Kommentierung an dieser Stelle verzichtet werden. „Amphibienpopulation am Schlittenbuck“: Das Gewann „Am Schlittenbuck“ liegt ca. 950 m südöstlich des Plangebietes. Ein Zusammenhang zwischen den prognostizierten Vorhabenwirkungen durch die geplante Bebauung und (ggf. am Schlittenbuck vorkommenden oder ehemals vorgekommenen Amphibien) kann nicht begründet werden. s. auch Pkt. 2.3.1. Die in der Maßnahmenkonzeption dargestellte und zeitlich vorgezogene Anlage von Ersatzhabitaten ist bereits erfolgt. Ein Sachstandsbericht zum Monitoring wird derzeit erstellt und zeitnah, spätestens jedoch in ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt. Es wird festgehalten, dass die zuständige Naturschutzbehörde als Maßstab für die Wirksamkeit der Ersatzhabitats die „Eignung der neuen Biotope als Habitat betroffener Arten“ festgelegt hat. Dies wird bei der Ausarbeitung des Monitoringberichtes entsprechend berücksichtigt. Der Querverweis auf Abbildung 3 war nicht korrekt und wurde korrigiert. Gemeint war und ist die Darstellung des Untersuchungsgebietes für die avifaunistischen Erhebungen. Dies war aus dem Kontext zu erkennen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entspricht den Darstellungen in den zugehörigen Fachbeiträgen. Die Summe der Aufnahmen war falsch gebildet und ist korrigiert.</p>
<p>B.46.4 Trinkwasser Wie schon mehrfach von verschiedenen Seiten angesprochen wurde, könnte für die Sulzburger Wasserversorgung ein Problem auftreten, wenn weitere Bauge-</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Er-</p>

<p>biete mit Sulzburger Trinkwasser versorgt werden müssen. Deshalb sollte - falls dies Gebiet überhaupt realisiert wird - klargestellt und schriftlich verbindlich fixiert sein, dass es mit Verbandswasser versorgt wird.</p> <p>a) Werden bei den Kosten für die Wasserversorgung des Neubaugebietes sollten auch die Leitungskosten im Bereich der Hauptstraße zu den im Bebauungsplan für die 2. Offenlage geschätzten Erschließungskosten (Wasserversorgung: 188.000 Euro netto) hinzugerechnet?</p> <p>b) Wo wird dies in den Planungsunterlagen eingepflegt werden?</p>	<p>schließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.46.5 Regenwasser In diesen Zeiten, in denen immer wieder lokale Starkregenereignisse zu befürchten sind, sollten zur Beherrschung von Abflussspitzen im Baugebiet Käpellemmatten Zisternen mit einem Mindestvolumen von 5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorgeschrieben werden. Dieses Wasser könnte vielfältig genutzt werden. Es sollte doch allen einleuchten, dass die daraus anfallenden Kosten sich bald amortisieren werden. Werden größere Zisternen vorgeschrieben werden?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschriebene Zisternengröße wurde nach den aktuellen Vorschriften bzw. Richtlinien ermittelt und so festgesetzt. Dem einzelnen Grundstückseigentümer bleibt darüber hinaus offen, ob er die Zisterne z.B. für die Gartenbewässerung vergrößern möchte. Insofern wird an der Vorschrift festgehalten.</p>
<p>B.46.6 Feuchtgebiet Das Gebiet Kapellenmatten ist noch eines der wenigen verbliebenen Feuchtgebiete in Sulzburg. Daher sollte es auch als solches erhalten bleiben. Dies bedeutet, dass keine größeren Drainagen, die zu einer Entwässerung und damit zum Austrocknen des ganzen Areals führen, angelegt werden können. Somit sollten im als WA2 beschriebenen Bauabschnitt keine Tiefgaragen erlaubt sein. Auch der nordwestliche Bauab-</p>	<p>Gemäß der Bestanderfassung (siehe Bestands- und Bewertungsplan, FLA Wermuth) entstehen keine rechtlichen Verpflichtungen die Fläche in der Bestandsituation zu erhalten. Die Fläche ist weder als Naturschutzgebiet noch in Teilflächen als geschütztes Biotop geschützt.</p>

<p>schnitt, der Teil des Bereiches WA1 darstellt, sollten keine Tiefgaragen realisiert werden. Andernfalls würde dies zum Verlust von Aufenthaltsraum verschiedenster Tierarten führen und auch die Luftqualität und klimatischen Eigenschaften im ganzen Sulzbachtal negativ beeinflussen. Wo wird diesem Rechnung getragen?</p>	<p>Den durch die Bebauung entstehenden Verlust an Lebensräumen wurde im Ausgleichskonzept Rechnung getragen. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Büros iMA aus Freiburg, entstehen durch die Planungen keine weitreichenden negativen Folgen für die Luftqualität und das Klima im Sulzbachtal.</p>
<p>B.46.7 Luft Durch das geplante Baugebiet wird dieser für den Luftaustausch zwischen Rheintal, Vorgebirgszone und Fliederbachtal notwendige Bereich auf weniger als die Hälfte reduziert. Deshalb besteht die Gefahr, dass unsere Luftqualität negativ beeinflusst und damit die Gesundheit aller Bürger beeinträchtigt wird. Dies könnte dazu führen, dass Sulzburg, neben gesundheitlichen Beeinträchtigungen von uns allen, auch das Qualitätssiegel als Luftkurort verliert. Vor weiteren Maßnahmen sollte auf jeden Fall eine Prüfung dieser zu erwartenden Entwicklung der Luftqualität durchgeführt werden. Das Gutachten der zu erwartenden Geruchsimmissionen besagt: „In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sollte darauf hingewiesen werden, dass im Bebauungsplangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sein werden. Dies kann auch in den Gebieten zeitweise zu Belästigungen führen, in denen der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie unterschritten ist.“ Wo wird dieser Hinweis in dieser Deutlichkeit in der Bebauungsplanung weitergegeben? (Punkt 3.13 der bisherigen Bauvorschriften ist dafür nicht ausreichend).</p>	<p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden. Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsränder, die zudem noch gut durchgrünt sind. In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft. Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden. Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten. Die Hinweise und Untersuchungen zu den Themen Klima und Geruchsimmissionen werden als ausreichend erachtet. Darüber hinausgehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>B.46.8 Wege Die Wegeverbindungen im Bereich Käpelmatten müssen erhalten bleiben. Es handelt sich um Wege, die teils auf Privatgrundstücken im gegenseitigen Einvernehmen von der Allgemeinheit ge-</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets wird darauf geachtet, dass die bestehenden Wege, wenn sinnvoll, erhalten werden. Wie richtig angemerkt, war ursprünglich geplant, die Haupterschließung im Bereich des Käpelmattenwegs anzulegen. Dies scheiterte jedoch an</p>

<p>nutzt werden können. Dabei werden sie seit mehr als 100 Jahren von ihren privaten Besitzern gepflegt und unterhalten und stehen somit unter dem Schutz einer „unvordenklichen Verjährung“. Hinzu kommt, dass einige der anliegenden Grundstücke ohne diese Wege überhaupt nicht mehr von öffentlichen Straßen erreichbar sind. Wenn man dies berücksichtigt, muss man fragen, wieso die Wegeführung, die in der ersten Planungsphase noch vorhanden war, nun nicht mehr möglich sein sollte? Wichtig wäre somit der Erhalt des „historischen Kapellenmattenweges“, womit natürlich der gesamte Plan der Wegeführung überarbeitet werden muss.</p>	<p>der Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Grundstückseigentümer. Daraufhin wurde die Erschließungsstraße nach Süden verlegt um in ökonomischer Weise das übrige Baugebiet in diesem Teilbereich sinnvoll erschließen zu können. Insofern wird an der jetzigen Erschließungsvariante festgehalten.</p>
<p>B.46.9 Bodenbelastung Wie das Geotechnische Gutachten schon 2017 ergeben hatte, ist vor allem im westlichen Bereich WA2 der Boden mit PAK belastet und kann deshalb nicht als Nutzgarten und Spielgelände genutzt werden. Ebenso wurden Schwermetallbelastungen des Bodens nachgewiesen. Sind die Kosten für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen in die Kostenschätzung schon eingepflegt?</p>	<p>Gemäß den vorliegenden Analyseergebnissen des geotechnischen Instituts werden mit Ausnahme im Bereich am Mühlekanal (S7-1) die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete und zum Teil auch für Kinderspielflächen im Oberboden eingehalten. Im Bereich (S7-1) wurde im Oberboden ein erhöhter Arsen- und Bleigehalt gemessen. Gemäß der BBodschV darf dieses Material in einem Wohngebiet nicht belassen werden und muss deshalb ordnungsgemäß entsorgt oder verwertet werden. Der anstehende Hanglehm/Hangschutt sowie die anstehenden Sulzbachschotter sind aufgrund des hohen Bleigehaltes der Eibaukonfiguration Z 2 und das untersuchte Auffüllmaterial aufgrund der hohen Bleigehalte der Einbaukonfiguration >Z2 zuzuordnen. Im Bereich des Schuppens werden nach dessen Abriss in Abstimmung mit dem FB 430/440 des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald nochmal detaillierte Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Die Kosten der notwendigen Bodenentsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.</p>
<p>B.46.10 Grenzabstände Im Bereich der geplanten Zufahrtstrasse von der Hauptstraße aus sind 5 Bäume geplant. Die Planzeichnung lässt daran zweifeln, dass geplant ist, die Grenzabstände zum Nachbargrundstück einzuhalten. Ist dies ein Darstellungsproblem und werden die Abstandsvorgaben richtig eingehalten? Oder sollen gar keine Bäume gepflanzt und gepflegt werden?</p>	<p>Nach § 27 des Gesetzes über das Nachbarrecht Baden Württemberg (Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan) müssen z.B. bei Baumpflanzungen die nach diesem Gesetz vorgeschriebenen Abstände insoweit nicht eingehalten werden, als es die Verwirklichung der planerischen Festsetzungen erfordert. Vor diesem Hintergrund ist die festgesetzte Anpflanzung der Bäume entlang der Erschließungsstraße zulässig.</p>
<p>B.46.11 Finanzierung</p>	<p>Mögliche Infrastruktureinrichtungen, welche sich aus dem Baugebiet ergeben könnten oder Kosten</p>

<p>Ist sichergestellt, dass die Gemeinde Sulzburg in der Lage ist, die für die geplante Bebauung von Käpelmatten notwendige Infrastruktur bei der aktuellen Finanzlage unserer Stadt zu finanzieren? In der durch die Corona-Krise ungesicherte zukünftigen Entwicklung sind Vorhersagen über die zeitnahe Verwertung der bereit gestellten Bauplätze weder im Bereich WA1 noch im Bereich WA2, für die nächsten Jahre möglich.</p> <p>Kann sichergestellt werden, dass die Stadt nicht doch auf weiteren, als den bisher angefallenen Kosten sitzen bleibt?</p> <p>Die genannten Widersprüchlichkeiten müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden?</p>	<p>auf denen die Stadt sitzen bleibt, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Tatsache ist, dass sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich für die Erschließung des Baugebiets „Käpelmatten“ entschieden hat. Hintergrund dieser Entscheidung ist der, dass eine sehr große Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von heimischen Bauwilligen besteht.</p> <p>Widersprüchlichkeiten werden bei der Planung nicht gesehen. Insofern wird die Behauptung zurückgewiesen.</p>
---	---

<p>B.47 Bürger 47 (Schreiben vom 31.08.2020)</p>	
<p>B.47.1.1 Klima</p> <p>Hierzu zwei Zitate aus dem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) vom März 2020:</p> <p>S. 6:- „die Durchlüftungsverhältnisse in Sulzburg werden als eingeschränkt bewertet“</p> <p>S. 21:- „Bei zukünftigen Bebauungsänderungen“ - sollte die Tatsache der hohen Wärmebelastung in der Kernstadt zwingend berücksichtigt werden.“</p> <p>D. h. die ohnehin eingeschränkten Durchlüftungsverhältnisse werden durch eine Widerstandserhöhung, verursacht durch weitere Bebauung, noch schlechter, und die abendliche Abkühlung durch den Bergwind wird weiter eingeschränkt. Es besteht also die ernsthafte Gefahr, dass durch die Bebauung der Käpelmatten Sulzburg das Prädikat Luftkurort verliert. Das wäre in Corona-Zeiten besonders bedauerlich, da das Corona Virus in Gegenden schlechter Luft und dadurch vorgeschädigter Lungen (COPD = astmoide Emphysebronchitis) besonders gewütet hat (z. B. Norditalien und China).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch das Büro iMA in Freiburg wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hinzu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsråder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmen Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p> <p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.47.2 Kultur und Sachgüter</p> <p>Der Dreschschopf ist ideal als Unterschlupf und Nistgelegenheit für Fledermäuse und Vögel. So hat in der Vergan-</p>	<p>Die Avifauna wurde nach anerkannten Prüfmetho-</p> <p>den erfasst und bei der Abarbeitung der Verbots-</p> <p>tatbestände nach § 44 (1) BNatSchG im Arten-</p> <p>schutzgutachten dargestellt und berücksichtigt. Der</p> <p>Gartenrotschwanz wurde demzufolge als Brutvogel</p>

<p>genheit dort schon einmal ein Paar Gartenrotschwänzchen in der Mütze eines Mitarbeiters genistet.</p> <p>Zudem ist der Dreschschopf noch völlig intakt und erinnert an die jüngere landwirtschaftliche Vergangenheit, als in Sulzburg eine gemeinsame Dreschmöglichkeit bestand.</p>	<p>im Plangebiet erfasst und dargestellt bzw. bei der Maßnahmenplanung berücksichtigt.</p> <p>Bei dem vorhandenen Dreschschopf handelt es sich um kein geschütztes Kulturdenkmal. Insofern steht einem Abriss zugunsten des geplanten Wohngebiets nichts entgegen.</p>
<p>B.47.3 Feuchtgebiet</p> <p>Das Feuchtgebiet im Wald südwestlich des geplanten Baugebiets jenseits des Bettlerpfades entwässert über diesen in die Grundstücke 697,696 und 69S und zwar flächenhaft. Dieses Hangwasser wird dann in dem Graben nordöstlich der genannten Grundstücke aufgefangen und abgeleitet.</p> <p>Bei einer Bebauung müssen diese Grundstücke mit einem weiteren Graben entwässert werden und diese Flächen gehen damit als Feuchtgebiete verloren. Bekanntlich sind in den letzten 50 Jahren in Mitteleuropa 50% der Feuchtgebiete ausgetrocknet. Die Folgen sind bekannt. Eine weitere Zerstörung von Feuchtgebieten ist unverantwortlich.</p>	<p>Der Hinweis zur Bestandsituation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen auf welcher Quelle die besagten Aussagen beruhen.</p> <p>Gem. der Bestanderfassung (siehe Bestands- und Bewertungsplan, FLA Wermuth) entstehen keine rechtlichen Verpflichtungen die Fläche in der Bestandsituation zu erhalten. Die Fläche ist weder als Naturschutzgebiet noch in Teilflächen als geschütztes Biotop geschützt. Eine Unverantwortlichkeit der Bebauung der Fläche ist daher nicht gegeben.</p>
<p>B.47.4 Trinkwasser</p> <p>Eine der Attraktionen Sulzburgs ist das exzellente Trinkwasser. Beim derzeitigen Klimawandel muss damit gerechnet werden, dass die Schüttung unserer Bohrung 1 nachlässt. Ein Neubaugebiet wird dann nicht mit dem exzellenten Wasser versorgt werden können, und man muss Verbandswasser dazu pantschen, was die Mehrheit der vorhandenen Bevölkerung ablehnt.</p> <p>Das Baugebiet muss also ausschließlich mit Verbandswasser versorgt werden.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpellemmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter</p>

	<p>„Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>B.47.4.1 Arten und Biotope</p> <p>Es wird eine „insgesamt hohe Beeinträchtigung durch den Verlust von z. T. hochwertigen Biotopstrukturen (Streuobstwiesen, Nasswiesen, Wassergräben, Tümpeln und Gehölzen) und der Beeinträchtigung für Vögel, Reptilien und Fledermäuse“ zugegeben. Das zeigt sich auch in der Veranlassung von sogenannten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen. In sehr langer Zeit hat die Natur die derzeit vorhandene Fauna und Flora etabliert, und der Wirkungsgrad dieser kurzfristigen Ausgleichsmaßnahmen kann niemals 1, d.h. 100% sein. Von fachkundiger Seite werden diese Ausgleichsmaßnahmen als „moderne Form des Ablasshandels“ gewertet. Die durch das Bauvorhaben Kapellenmatten verursachten Schäden an Biotopen und Habitaten sind irreversibel.</p>	<p>Das aufgeführte Zitat ist im Umweltbericht (FLA Wermuth) nicht enthalten.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurden die Eingriffe fachlich korrekt (gem. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010) bilanziert und kompensiert.</p>
<p>B.47.5 Bedarf an Wohnraum bzw. Kapitalanlage</p> <p>In der Bundesrepublik Deutschland besteht ein bemerkenswerter Wohlstand. Aus Misstrauen in die Finanzwelt wollen die Leute ihr Kapital lieber in Immobilien investieren, d. h. auch in Häusle mit Grundstück, die im Wert wohl schwanken werden, aber nicht durch eine Inflation so viel verlieren wie Papiere. Das erklärt die hohe Nachfrage nach Neubauten.</p> <p>Die damit auftretende Zerstörung von Landschaft und Natur ist irreversibel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>B.47.6 Finanzielle Situation der Gemeinde Sulzburg</p> <p>Die Gemeinde Sulzburg hofft durch die Einnahmen, die das Bauvorhaben Kapellenmatten bringt, ihren Schuldenstand zu reduzieren. Bei der erheblichen Höhe der Erschließungskosten bewegen sich die Einnahmen auch bei hohen Grundstückspreisen sehr in Grenzen. Erfahrungsgemäß sind derartige Entlastungen des kommunalen Haushalts nur von sehr kurzer Dauer, während die Schäden an der Schönheit der Landschaft, an Biotopen, Habitaten und Klima irreversibel und</p>	<p>Ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Fakt ist, dass sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg unter Abwägung aller Belange mehrheitlich für die Entwicklung des Gebiets „Käpellemmatten“ als Wohngebiet ausgesprochen hat.</p>

für immer sind.	
-----------------	--

<p>B.48 Bürger/-in 48 (Schreiben vom 29.09.2020)</p>	
<p>B.48.1 Anmerkungen zu den Bebauungsvorschriften</p>	
<p>B.48.1.1 Die mehrgeschossige Bebauung und mögliche Bebauung als Wohnblock im nördlichen Bereich darf die Geschosshöhe der bestehenden Nachbargebäude und der vorgesehenen Einzelgebäude nicht überschreiten. Es passt nicht zu dem historisch gewachsenen Stadtbild und der umgebenden Wiesenlandschaft die zudem unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Markgräfler Hügel land angrenzt. Rein optisch würde eine Bebauung dieses Ausmaßes doch sehr deplatziert wirken und es kann davon ausgegangen werden, dass der regelmäßige Frischluftaustausch im Tal stark beeinträchtigt werden würde. Aus diesen Gründen fordere ich: eine maximal zweigeschossige und vor allen Dingen aufgelockerte Bauweise, um eine Block- und Riegelbebauung mit vermindertem Lichteinfall und Unterbrechung der Luftzufuhr zu vermeiden und um ein sich möglichst optimales Einfügen in diesen sensiblen Bereich.</p> <p>einen Architektenwettbewerb durchzuführen, mit der Prämisse und dem Ziel eine zukunftsweisende, ökologische und nachhaltige Bauweise (Holzbau, Passivhaus, ökologische Baustoffe, etc.) zu gewährleisten und zu fördern.</p> <p>Damit sich die Bevölkerung und auch die Anwohner ein Bild von der geplanten Bebauung machen können, schlage ich vor ein flexibles Planungsmodell zu erstellen bzw. zu erstellen lassen, welches im Rathaus besichtigt werden und auch bei allen weiteren Planungssitzungen herangezogen werden kann.</p>	<p>Die geplante Bebauung im nördlichen Bereich fügt sich im Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhe von max. 7,50 m, Firsthöhe von max. 12,0 m) als auch der Gestaltung (Satteldach) in den umgebenden Siedlungsbestand (insbesondere entlang der Hauptstraße) in angemessener Weise ein. Hierbei wird auf die umgebende Landschaft und den Siedlungsbestand größtmögliche Rücksicht genommen. Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Sulzburg befindet, kann der Gemeinderat über das hochbauliche Planung grundsätzlich entscheiden. Um ein bestmögliches Ergebnis zu erhalten, kann z.B. ein entsprechender Wettbewerb ausgelobt werden. Auch diese Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.</p> <p>Da die Parameter der geplanten Bebauung eindeutig nachvollziehbar sind, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf ein Modell verzichtet.</p> <p>Zum Thema Klima wurde durch das Büro iMA in Freiburg eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsråder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p>

	<p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.48.1.2 Zu 13.7 Grünfläche F3</p> <p>Die an der Ostseite angedachten drei Flachtümpel mit einer Tiefe von 15-20 cm werden als zu gering bemessen angesehen. Aufgrund einer sonst schnellen Verlandung und auch als Überwinterungsrefugium für Amphibien und Insekten sollte hier eine größere, frostfreie Tiefe gewählt werden.</p> <p>Als Vorschlag könnte der Graben auch etwas mäandrierend mit dazwischenliegenden Stillgewässerzonen gestaltet werden.</p> <p>Die im Nordwesten geplante Bepflanzung mit Sträuchern wird kritisch gesehen, da die Fläche dann ohne spätere Pflegemaßnahmen schnell zur Verbuschung neigt und zuwächst und der bisher offene Grabencharakter dann verloren geht.</p> <p>Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wird begrüßt.</p> <p>Allerdings sollten hier aufgrund der im Norden entfallenden Streuobstwiese, ausschließlich hochstämmige, einheimische Apfel- und Birnbäume gewählt werden. Die regelmäßigen Pflegemaßnahmen (ein fachgerechter Erziehungs-, Aufbau- und Erhaltungsschnitt) müssen in jedem Fall gewährleistet sein.</p> <p>Eine Bepflanzung mit Obstbäumen Östlich und westlich des Grabens alternativ zu den Sträuchern ist zu prüfen. Als Ziel könnte eine kleine Streuobstwiese mit einem begleitenden Gewässer definiert werden</p>	<p>Die drei Flachtümpel sind mit einer Tiefe von 15-20 cm geplant um ein temporäres Verlanden des Tümpels zu ermöglichen. Diese sind bewusst nicht als dauerhaft wasserführende Tümpel geplant.</p> <p>Eine mäandrierende Führung des Grabens mit der Gestaltung von Stillgewässerzonen entspricht nicht dem aktuellen Charakter des Grabens zudem erfordert einen solche Grabenführung einen erheblich größeren Flächenbedarf.</p> <p>Um ein Verbuschen der Fläche vorzubeugen bedarf es einer regelmäßigen Pflege der Fläche. Dies ist jedoch auch ohne Bepflanzung auf der Nordwestlichen Seite erforderlich.</p> <p>Die Fläche F3 eignet sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Größe und dem Graben mit Böschungsfächen nicht zur Anlage einer Obstwiese.</p>
<p>B.48.1.3 Zu 1.14.1 Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Die Bepflanzung mit einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum sollte nicht nur auf Grundstücke >500m² beschränkt werden. Vielmehr wird vorgeschlagen, dass auf jedem Grundstück zwingend und ausschließlich ein hochstämmiger Obstbaum (einheimischer Apfel- oder Birnbaum) zu pflanzen und erhalten ist.</p>	<p>Die Festsetzung, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist, wird im Plangebiet als angemessen erachtet. Im Übrigen betrifft dies auch Grundstücke, welche kleiner als 500 m² sind.</p>
<p>B.48.1.4 Zu 2.8.2 Niederschlagswasser</p> <p>Warum ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über private</p>	<p>Damit ist jeder Grundstückseigentümer gemeint. Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden</p>

<p>Versickerungsanlagen nicht möglich? Dies unterbindet die Möglichkeit, Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern zu lassen und belastet bei Starkregen evtl. das örtliche Entwässerungssystem.</p> <p>Der Überlauf von Zisternen oder die Versickerung von bzw. über Teichanlagen auf privaten Grundstücken sollte daher möglich sein.</p>	<p>Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Deshalb muss das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsspeicherzisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche zurückgehalten werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet, welches mit dem Fachbereich 430/440 im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt wurde. Insofern wird an dem Konzept in der jetzigen Form festgehalten.</p> <p>Grundsätzlich kann bei einer entsprechenden Größe der Zisterne das Niederschlagswasser auch für die Gartenbewässerung etc. genutzt werden.</p>
<p>B.48.1.5 Zur Pflanzenliste im Anhang</p> <p>Auf die Zitterpappel als raschwüchsige Baumart mit späterer Standunsicherheit (Verkehrssicherung) sollte bei der Bepflanzung verzichtet werden.</p> <p>Zusätzlich in die Empfehlungsliste aufzunehmen ist die Strauchart Kornelkirsche (Cornus mas) als Frühblüher und daher wichtige Nahrungsquelle für Insekten und im Spätsommer und Herbst für Vögel.</p>	<p>Die Art verbleibt weiterhin in der Pflanzliste. Aufgrund der Pflanzenliste entsteht keine Verpflichtung Zitterpappeln zu pflanzen. Die Pflanzenliste stellt lediglich einen Rahmen der möglichen Pflanzen dar.</p> <p>Cornus Arten sind in der Pflanzliste 10.3 enthalten. In den Pflanzlisten 10.1 und 10.2 wird auf die Aufnahme von Cornus mas verzichtet. Cornus mas wird gem. „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der LUBW für die Stadt Sulzburg nicht aufgeführt.</p>
<p>B.48.1.6 Zur Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen</p> <p>Auf Zierformen von Obstgehölzen sollte generell verzichtet werden und anstatt dessen einheimische</p> <p>Die Forsythie als keine echte Nektarquelle für Insekten sollte verzichtet werden. Ebenso auf den nicht heimischen, stark wachsenden und daher auch pflegeintensiven Kirschlorbeer.</p> <p>Auch hier fehlt die Kornelkirsche bei den Straucharten.</p>	<p>Die Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen dient als Hilfestellung für die Begrünung der privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Grünflächen ohne Ausgleichsfunktionen. Es besteht keine Notwendigkeit auf diesen Flächen nur heimische Arten zu pflanzen. Eine Verwendung von heimischen Arten wird durch die Pflanzliste nicht ausgeschlossen.</p> <p>Cornus arten (somit auch Cornus mas) sind in der Pflanzliste 10.3 enthalten.</p>
<p>B.48.2 Anmerkungen zum Artenschutzgutachten und der Maßnahmenvorplanung</p>	
<p>B.48.2.1 Die Maßnahmenvorplanungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden begrüßt. Gleichzeitig werden die zahlreichen vorgeschlagenen Maßnahmen kritisch in ihrer tatsächlichen Umsetzung und besonders der sich daraus folgenden nachhaltigen Pflege - und Unterhaltung gesehen.</p> <p>Daraus folgt die Forderung bereits im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsplanung und dem städti-</p>	<p>Auf die Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans wird verzichtet. Die Erforderlichen Pflegemaßnahmen der Maßnahmenflächen werden in der Maßnahmenplanung genannt (siehe Umweltbericht). Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Zuge eines Monitorings im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Umsetzung kontrolliert. Sollte hierbei festgestellt werden, dass sich die Flächen entgegen der Planung entwickeln können über den Monitoringbericht Anpassungen im Pflegemanagement formuliert werden.</p>

<p>schen Förster einen jährlichen Arbeitsplan für die vorgesehenen Arbeiten zu erstellen. Um den städtischen Bau- und Forsthof zu unterstützen werden Patenschaften durch Laufener und Sulzburger Vereine, Firmen und/oder engagierte Privatpersonen angeregt.</p> <p>Wegen des Vorkommens der gefährdeten Bechstein- und Fransenfledermaus und des Verlustes ihres Lebensraums in dem geplanten Baugebiet, werden Ersatzmaßnahmen in Form von Tages verstecken und der Erhalt von entsprechenden Habitatbäumen gefordert.</p> <p>Für den Erhalt der im Baugebiet Käpelmatten vorkommenden Amphibien und an Gewässer gebundenen Insekten werden die Schaffung von geeigneten Verstecken und geeigneten Biotopen entlang des zu verlegenden Fließgewässers einschließlich der notwendigen späteren Pflegemaßnahmen gefordert.</p> <p>Zu den o.g. Punkten fordere ich die Stadt auf, bereits im Bebauungs- und Bepflanzungsplan auch einen Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen, der das geplante Baugebiet sowie auch die angrenzenden Bereiche integriert, um langfristig eine Erhaltung der offenen Wiesenlandschaft zu gewährleisten.</p>	<p>Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Anleitung und Begleitung einer ökologischen Fachkraft.</p>
<p>B.48.3 Zur Wasserversorgung</p>	
<p>B.48.3.1 In den Planungsunterlagen vermisste ich eine klare Aussage über die Wasserversorgung der künftigen Bebauung im Käpelmatten.</p> <p>Um eine ausreichende Wasserversorgung über das Jahr zu gewährleisten und um eine eventuelle notwendige Vermischung mit dem Wasser aus dem Sulzbachtal zu vermeiden, fordere ich, wie auch in der Begründung unter Ziffer 10. ausgeführt, den ausschließlichen Wasseranschluss an den Zweckverband Heitersheim.</p> <p>Die dadurch entstehenden Anschlusskosten sind bereits jetzt schon in die Erschließungsgebühren für die Grundstückskäufer miteinzukalkulieren und zu benennen.</p> <p>Hierzu fordere ich die Stadt auf, einen Beschluss in der Verwaltung und im Gemeinderat zu fassen.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten</p>

	<p>unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>In der Begründung wird unter Ziffer 10 auf die Wasserversorgung eingegangen.</p>
<p>B.48.4 Zu den Wanderwegen</p>	
<p>B.48.4.1 In den vorliegenden Plänen vermisste ich eine vollumfängliche Darstellung der das Baugebiet Käpellemmatten durchziehenden Wander- und Naherholungswege.</p> <p>Von besonderer Bedeutung sind die überregional sehr bekannten und stark frequentierten Wanderwege „Wiiwegle“ und der „Jakobsweg“,</p> <p>Für die Dauer der Vorbereitung (Abriss des Forsthofes, Bodenarbeiten), der Erschließung und der sich daran anschließenden Bebauung vermisste ich ein Wege- und Umleitungskonzept dieser bedeutenden Wander- und Naherholungswege.</p> <p>Ich fordere die Stadt auf,</p> <p>a) in Zusammenarbeit mit dem Schwarzwaldverein Sulzburg und interessierten Bürgern ein dauerhaftes Wegekonzept einschließlich evtl. Umleitungsstrecken zu erarbeiten</p> <p>b) und die Wanderwege besser in den Bebauungsplan zu integrieren.</p>	<p>Geplant ist, den vorhandenen Wanderweg an das Plangebiet über den geplanten Fußweg im Südwesten anzubinden. In der Planzeichnung wird die Verbindung außerhalb des Plangebiets noch nachrichtlich ergänzt.</p> <p>Erforderliche Umleitungen des Wanderweges im Rahmen der Erschließung des Plangebiets sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ggf. in Abstimmung mit dem Schwarzwaldverein.</p>
<p>B.48.5 Allgemeine Überlegungen und Bedenken</p>	
<p>B.48.5.1 Die zahlreichen Bedenken aus dem ökologischen Gutachten und auch aus den Stellungnahmen zur 1. Offenlage des Bebauungsplans Käpellemmatten verdeutlichen die schwierige Beurteilung und Abwägung dieses Vorhabens.</p> <p>Betrachtet man die angespannte Haushaltssituation der Stadt Sulzburg - besonders auch unter der Berücksichtigung der aktuellen Corona-Pandemie - so wird deutlich, dass hier ein Bauprojekt vorangetrieben wird, das zum jetzigen Zeitpunkt mit seinen Auswirkungen auf die zukünftigen Jahre und den Finanzhaushalt der Stadt Sulzburg nur schwer abge-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Abwägung aller Belange und insbesondere vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnraum, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich für die Entwicklung des Wohngebietes „Käpellemmatten“ ausgesprochen. Insofern wird an der jetzigen Planung festgehalten.</p> <p>Insbesondere wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes auf die zahlreichen Gutachten und Untersuchungen wie Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, geotechnisches Gutachten und Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt sind.</p>

schätzt werden kann.

Für mich stellen sich daher noch einmal ganz neu die folgenden Fragen:

Nach dem tatsächlichen, aktuellen Nachfragebedarf an Bauplätzen in Sulzburg.

Wie viele „zahlreiche Anfragen von Bauwilligen“ (s. Begründung Ziffer 1.1) gibt es wirklich und können diese Bausuchende auch noch solange warten bis das Baugebiet Käpellemmatten tatsächlich bebaut werden kann?

Hier fordere ich eine transparente Darstellung der aktuell vorliegenden Zahlen.

Der wirklichen Abhilfe der Wohnungsnot durch dann ca. 11 neuen Einfamilien- und zwei Mehrfamilienhäusern mit auch bezahlbaren Wohnungen.

Ist das Baugebiet Käpellemmatten in Bezug der Wohnungssuche nicht nur ein Tropfen auf den heißen Stein und was unternimmt die Stadt für die Bereitstellung von Wohnraum für finanzschwache Personen bzw. Familien?

Was unternimmt die Stadt, um Eigentümern von leerstehenden Wohnungen oder Häusern und auch Geschäften einen Anreiz zu schaffen diese Flächen Wohnungssuchenden zur Verfügung zu stellen?

Die ökologischen Auswirkungen auf diesen äußerst sensiblen Bereich und den Frischluftausgleich im Sulzbachtal; Sulzburg ist ein Luftkurort.

Wurde eine unterschiedliche Bauweise und Anordnung der Gebäude mit ihren Auswirkungen auf das Kleinklima simuliert?

In diesem Zusammenhang fordere ich die Stadt auf, das im Frühjahr dieses Jahres erstellte Klimagutachten in die Bebauungsplanung Käpellemmatten mit einzubeziehen und bei der weiteren Planung, die für das Stadt- und Talklima entscheidenden Faktoren, zu berücksichtigen.

Die optische Gestaltung und Wirkung auf das historisch gewachsene Stadt- und Landschaftsbild.

Erfolgte eine bildliche Darstellung (Fotomontage) der geplanten Bebauung und Bauweise und ihre optische Auswirkung auf das Sulzbachtal?

Wenn ja fordere ich die Stadt auf, diese zu veröffentlichen, wenn nein, fordere ich dazu auf eine solche zu gestalten.

Ist das Baugebiet Käpelmatten mit all seinen Widersprüchen und Schwierigkeiten und unter Berücksichtigung einer kritischen Abwägung überhaupt noch zeitgemäß?

Hier fordere ich die Stadt und den Gemeinderat dazu auf, dies kritisch zu betrachten und neue Impulse hinsichtlich einer Nachhaltigkeit und zukunftsweisenden Bebauung zu setzen.

Wurde eine im Rahmen der bisherigen Planungen jemals eine kritische Kosten- und Nutzenanalyse durchgeführt oder ist eine solche noch geplant?

Ich fordere die Stadt dazu auf, eine solche durchzuführen und die Zahlen transparent zu veröffentlichen.

B.49 Bürger /-in 49 (Schreiben vom 28.09.2020)	
B.49.1	<p>Wir wohnen seit mehr als 20 Jahren in Sulzburg und sind mit dem bisher gelieferten Wasser der Gemeinde sehr zufrieden, auch wenn dieses wesentlich teurer ist als in den Nachbargemeinden.</p> <p>Wie dem Mitteilungsblatt der Stadt seit geraumer Zeit zu entnehmen ist, wird das Wasser knapp, in den Sommermonaten ist dies bereits der Fall. Wir befürchten nun, dass durch das geplante Neubaugebiet „Käppelematten“ mit einer relativ großen Anzahl von Neubauten ein erheblicher Mehrbedarf an Wasser eintreten wird, dies liegt auf der Hand.</p> <p>Um zu vermeiden, dass das Neubaugebiet an die bisherige Wasserversorgung angeschlossen und dem entsprechend das Wasser im bisherigen Stadtgebiet knapp wird, vertreten wir den Standpunkt, dass das Neubaugebiet mit Verbandswasser aus dem Zweckverband Heitersheim versorgt werden sollte. Dies kann sinnvoll und rechtssicher nur gewährleistet werden, wenn in dem Bebauungsplan ausgewiesen wird, dass das Neubaugebiet an den Zweckverband Heitersheim angeschlossen und dauerhaft mit diesem Wasser versorgt wird. Für die künftigen Bauinteressenten hat das den Vorteil, dass sie von Anfang an wissen, woran sie sind und welche Kosten insoweit auf sie zukommen, da diese Kosten in die Erschließungskosten einzurechnen wären.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist, dass durch eine solche Lösung ein Vermischung und Vermengung des Wassers und der daraus resultierenden Berechnung vermieden würde.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käppelematten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.50 Bürger /-in 50 (Schreiben vom 27.09.2020)	
B.50.1	<p>Wir legen größten Wert auf eine ständige, zuverlässige Versorgung mit dem Sulzburger Wasser. Das Sulzburger Wasser war seinerzeit ein Grund für den Kauf und die Bebauung unseres Grundstücks.</p> <p>Die Klimaveränderung gefährdet mit großer Wahrscheinlichkeit zukünftig die genügende Füllhöhe unserer Brunnen und diese werden voraussichtlich nicht ausreichend Wasser für die Versorgung eines weiteren Baugebiets liefern können.</p> <p>Es wäre jetzt der geeignete und günstigste Augenblick, aus Gründen der Versorgungssicherheit, den Anschluss des Neubaugebiets Käpplermatten und eventueller weiterer Neubaugebiete mit Verbandswasser vorzubereiten.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpplermatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.51 Bürger /-in 51 (Schreiben vom 30.09.2020)</p>	
<p>B.51.1 Wir sind seit Ende Juni Neubürger von Sulzburg und wohnen im Neubergweg 37. Ein wichtiger Aspekt für unseren Umzug von Schlatt nach Sulzburg war die sehr gute Wasserqualität hier am Ort. Mit Sorge haben wir jedoch die Meldungen im Mitteilungsblatt gelesen, dass dieses Wasser knapp wird, vor allem in den Sommermonaten. Es liegt auf der Hand, dass durch das o.g. Neubaugebiet diese Situation noch verschärft wird. Wir sind der Meinung, dass zum Erhalt der Wassermenge und der Qualität des Wasser dieses Neubaugebiet mit Verbandswasser aus dem Zweckverband Heitersheim versorgt werden sollte und dies mit den Bauinteressenten unbedingt über den Bebauungsplan auch so kommuniziert werden sollte! Dies wäre unseres Erachtens auch in Ihrem Interesse, da die Berechnung bzw. die Kalkulation der Wassergebühren im Falle einer Vermengung oder Vermischung vermieden wird, und es für alle Beteiligten eine transparente Sache bliebe. Es wäre für uns mehr als enttäuschend, wenn diese Neubauten in den Käpplermatten zusätzlich an die bisherige Wasserversorgung angeschlossen würden! Wir hoffen auf Ihre Einsichtnahme und Verständnis</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpplermatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.52 Bürger /-in 52 (Schreiben vom 25.09.2020)	
B.52.1	<p>Die jetzige Versorgung des Wohnungsbestandes in Sulzburg mit Sulzburger Wasser ist, wie die Vergangenheit gezeigt hat, zum Teil in den Sommermonaten schon nicht mehr vollständig sichergestellt.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung im Neubaugebiet Käpelmatten wird diese Versorgung des jetzigen Wohnungsbestandes gefährdet.</p> <p>Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden.</p> <p>Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>In Anbetracht der zunehmenden Wasserknappheit generell sollte bei den Neubauten eine Regenwassernutzung, wie ich es aus anderen Gemeinden kenne, verpflichtend für die Neubauten sein.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.53 Bürger /-in 53-56 gleichlautendes Schreiben (alle Schreiben vom 30.09.2020)		
B.53.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist es offensichtlich, dass es zu einem höheren Wasserverbrauch kommen wird.</p> <p>Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet dauerhaft vom Wasserzweckverband Heitersheim versorgt werden. Die Kosten hierfür sind über die Erschließungskosten abzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestandes in Sulzburg MIT Sulzburger Wasser muss gewährleistet bleiben bzw. sein. Dies muss verbindlich zugesichert werden können.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.57 Bürger /-in 57-73 gleichlautendes Schreiben (alle Schreiben sind fristgerecht eingegangen)		
B.57.1	<p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen.</p> <p>Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.74 Bürger /-in 74 (Schreiben vom 29.09.2020)	
B.74.1	<p>Als Bürger dieser Stadt geben wir zur weiteren Sicherstellung der jetzigen Versorgung mit eigenem Wasser folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen in den Käpelmatten ist in jedem Fall mit zusätzlich wesentlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen.</p> <p>Das Neubaugebiet muss daher mit Verbandswasser versorgt werden und die entstehenden Kosten den Erschließungskosten zugeordnet werden.</p> <p>Die Versorgung des derzeitigen Haushaltsbestandes in Sulzburg mit Sulzburger Wasser muss gewährleistet sein.</p>
	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>B.75 Unterschriftenliste 1 mit 79 Unterzeichnern (Schreiben vom September 2020)</p>	
<p>B.75.1 Vor mehr als 20 Jahren haben sich mehr als 70% der Sulzburger Bürger für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. Durch das neue Baugebiet „Käpelmatten“ ist die Versorgung mit gutem Sulzburger Wasser im bisherigen Umfang wahrscheinlich auf Dauer nicht mehr möglich (Klimawandel).</p> <p>Aus diesem Grund fordern wir die Gemeindeverwaltung auf, Käpelmatten mit Verbandswasser zu versorgen.</p>	<p>Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden.</p> <p>Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käpelmatten“ beschlossen.</p> <p>Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich.</p> <p>Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

B.76 Unterschriftenliste 2 mit 27 Unterzeichnern (Schreiben vom 13.09.2020)	
B.76.1 Trinkwasserversorgung Neubaugebiet Käppelermatten Die Infrastruktur von Sulzburg, Abwasser und Trinkwasser erlauben keine weitere Ausweisung von neuen Bauplätzen, ohne dass die bestehende Lebensqualität massiv beeinträchtigt würde. Das gute Trinkwasser ist ein wichtiger Werbefaktor für die Attraktivität von Sulzburg. Da nun gegen besseres Wissen und Gewissen dies doch geschehen ist, bitten wir dringend, dass geplante Neubaugebiet Käppelermatten an die Wasserversorgung des Zweckverbandes anzuschließen und damit eine Durchmischung des bestehenden Quellwassers zu verhindern.	Die Wasserversorgung für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft. Eine Planbeauftragung hat bereits stattgefunden. Die Eckpunkte der Erschließungsplanung sollen dem Gemeinderat unmittelbar nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in öffentlicher Sitzung vorgestellt und dann in der Folge auch endgültig als Grundlage für eine öffentliche Ausschreibung der Erschließungsarbeiten beschlossen werden. Der Gemeinderat hat auf Antrag der CDU-Gemeinderatsfraktion Sulzburg vom 25.02.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04. 04.2019 eine ergänzende Beauftragung zusätzlich zum Planungsauftrag für die Erschließung des Neubaugebiets „Käppelermatten“ beschlossen. Das qualifizierte Ing. Büro solle im Rahmen des Planauftrags für die Erschließungsplanung auch den Umfang eines möglichen Anschlusses der Trinkwasserversorgung an die Trinkwasserleitung des Wasserversorgungsverbandes Sulzbachtal untersuchen und dem Gemeinderat hier einen entsprechenden Vorschlag mit Angabe von Kosten unterbreiten. Entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet sind dann hierzu erforderlich. Durch einen Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Versorgungsnetz über den Hochbehälter „Freusig“ ist die Wasserversorgung gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.

<p>B.77 Bürger/-in 77 (Schreiben vom 02.10.2020)</p>	
<p>B.77.1 WA1 und WA2 und 2. Bauabschnitt</p> <p>Wie schon bei der letzten Offenlage angemerkt, zeigt die Planung nur einen Teil dessen, was gebaut werden soll. In Erinnerung an den Bürgerentscheid wurde damals damit geworben, dass nur ein kleiner Teil der Käpplermatten bebaut werden soll.</p> <p>Nur bei einer Vorlage der gesamten Planung, in allen Bauabschnitten kann sich der Bürger ein umfassendes Bild machen.</p> <p>Dies gilt insbesondere auch für die fehlenden Festlegungen für das WA1 bezüglich der Gebäudegrößen, Grundflächen und Anzahl der Wohneinheiten. Das gesamte Baugebiet steht und fällt mit der Bebauung der in der Planung nicht genau definierten Flächen (WA1). Eine Beschränkung der Gebäudegrößen im Bebauungsplan WA1 ist notwendig, da ansonsten, nach der Beendigung der Offenlage, im weiteren Prozess eine Bebauung möglich wäre, welche sich nicht in die vorhandenen Strukturen und Verhältnisse der bestehenden Gebäude einfügt. Beispielsweise würde ein Baukörper im Baufeld über die gesamte zur Verfügung stehende Fläche und Länge, in einer Höhe von 12 m die Maßstäblichkeit des bisherigen Dorfcharakters zerstören. Eine derartige Bebauung wäre ein Fremdkörper im Ortsbild und würde unwiederbringlich die Qualität von Sulzburg zerstören, die Sulzburg für Besucher attraktiv macht und wodurch es sich von anderen Ortschaften unterscheidet. Eine behutsame Bebauung mit mehreren (3) kleineren Baukörpern im WA 1, die sich von ihrer Ausrichtung der gegebenen Südost-Nordwest-Achse anpassen, wären eine bessere Lösung. Ein Baukörper, der sich nicht einfügt, wäre eine Bausünde, die sich über Jahrhunderte nicht mehr ausmerzen ließe.</p> <p>Die Festlegungen des Bebauungsplans sollten so ergänzt werden, dass die städtebauliche Qualität beurteilt werden kann. Hierzu benötigt es Festlegungen zu den Gebäudegrößen und Grundflächen im WA 1. Zusammenhängend mit der möglichen Bebauung sind die klimatischen Be-</p>	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan ist klar geregelt, wie das Plangebiet bebaut werden soll.</p> <p>Hierbei handelt es sich um den ersten Entwicklungsabschnitt des im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbereichs „Käpplermattenweg2 (Su 5) mit einer Gesamtgröße von 2,11 ha.</p> <p>Die geplante Bebauung im WA 1 ist eindeutig definiert und fügt sich sowohl im Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhe von max. 7,50 m, Firsthöhe von max. 12,0 m) als auch der Gestaltung (Satteldach) in den umgebenden Siedlungsbestand (insbesondere entlang der Hauptstraße) in angemessener Weise ein. Hierbei wird auf die umgebende Landschaft und den Siedlungsbestand größtmögliche Rücksicht genommen. Da sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Sulzburg befindet, kann der Gemeinderat über die weitere hochbauliche Planung und Stellung der Gebäude in diesem Teilbereich grundsätzlich entscheiden.</p> <p>Zum Thema Klima wurde durch das Büro iMA in Freiburg eine fachgutachterliche Stellungnahme zu den lokalklimatischen Auswirkungen der Planung erstellt.</p> <p>Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen: Das Plangebiet ist durch die Hanglage am südwestlichen Talrand mit Wiesen und Baumbeständen gekennzeichnet. Die Fläche produziert in wolkenarmen Nachtstunden Kaltluft. Durch die vorhandenen Hindernisse kann sie aber nur eingeschränkt als Luftleitbahn bezeichnet werden.</p> <p>Die Wärmebelastung nimmt zum Rheintal hin zu. Auch die Kernstadt ist aufgrund dichter Bebauung eher wärmebelastet als die Siedlungsråder, die zudem noch gut durchgrünt sind.</p> <p>In den Abend- und Nachtstunden bei wolkenarmer Wetterlagen stellt sich im Sulzbachtal rasch ein relativ mächtiger Kaltluftstrom ein, der hauptsächlich aus dem oberen Sulzbachtal gespeist wird. Jedoch liefern auch das Fliederbachtal und zahlreiche Tobel sowie kleine Seitentäler relativ viel Kaltluft.</p> <p>Im Plangebiet steigt die Kaltluftmächtigkeit rasch auf über 20 m an. Die Hindernisse werden deshalb hauptsächlich überströmt. Der nächtliche Wind im Plangebiet kommt aus südöstlicher Richtung. Insofern können Auswirkungen bei den klimaausgleichenden Kaltluftabflüssen auf die talaufwärts liegenden Siedlungsbereiche und damit die Kernstadt ausgeschlossen werden.</p>

<p>dingungen zu berücksichtigen, die Sulzburg das Prädikat als Luftkurort sichern. Im amtlichen Gutachten zum Bioklima- und der Luftqualitätsbeurteilung für Sulzburg vom März 2020 wird darauf hingewiesen, dass u.a. eine verdichtete Bebauung und eine zunehmende Verkehrsbelastung als Kriterien zur Beurteilung herangezogen werden. Insbesondere führt das Gutachten aus, dass die nächtlichen Hangwinde, welche durch von den umliegenden Bergwäldern einströmen, frische, kühlere und unbelastete Luft herbringen, welche sich dann bis nach Laufen und St. Ilgen auswirken. Für die ungestörte Luftströmungsrichtung in Talrichtung ist daher entscheidend, dass die Bebauung so angeordnet und ausgerichtet ist, dass keine großen Hindernisse eingefügt werden. Ein großer Baukörper quer zur Talrichtung hätte Einfluss auf die Hangwinde und auf die besonderen Qualitäten von Sulzburg als Luftkurort</p>	<p>Stromabwärts werden das bestehende Mischgebiet und das anschließende Gewerbegebiet tangiert. Spürbare Auswirkungen sind jedoch nur bis in etwa 120m Entfernung zum Plangebiet zu erwarten.</p>
<p>B.77.2 Parkflächen im WA1</p> <p>Bei den heutigen Baupreisen und den Zielsetzungen der Bauträger möglichst gewinnbringend zu wirtschaften, ist es nicht zu erwarten, dass sich die zukünftigen Wohnungen in einer Preislage von Sozialwohnungen ansiedeln. Sowohl Verkaufspreise, als auch Mietpreise werden an den Markt angepasst. Insofern ist zu erwarten, dass die Wohnungen von Familien und Personen bewohnt werden, die ein entsprechendes Einkommen haben und benötigen. Für den Weg zur Arbeit, zu den Schulen, Kitas etc. benötigen die meisten Familien zwei Fahrzeuge. Eine Herabsetzung der vorgeschriebenen Parkflächen im WA1 von zwei Stellplätzen auf einen Stellplatz ist daher nicht ratsam. Dies hätte zur Folge, dass die Fahrzeuge in den Straßen abgestellt werden müssen, was gegen die Idee einer Nutzung als Spielstraßen stünde.</p> <p>Eine Beibehaltung der Vorschrift der Landesbauordnung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit ist notwendig.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für eine spätere Wohnbebauung im WA 1. Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit entscheiden, wie und in welcher Form diese Wohnbebauung aussehen wird. Insofern werden die geäußerten Spekulationen zu Verkaufspreisen etc. zurückgewiesen, zumal diese nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind.</p> <p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Aufgrund der geplanten, besonderen Wohnform (z.B. günstiger Mietwohnungsbau) wird ein Stellplatz pro Wohneinheit als angemessen erachtet. Diese Stellplatzzahl entspricht im Übrigen den Vorgaben der Landesbauordnung. Zudem sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze z.B. für Besucher etc. geplant.</p>
<p>B.77.3 Wasserverbrauch / Zisternen</p> <p>Die Sendung "Deutschland und der Klimawandel" von Harald Lesch zeigt eindrucksvoll die Auswirkungen des Klimawandels:</p> <p>https://www.zdf.de/dokumentation/zdfzeit/</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>zdfzeit-deutschland-und-der-klimawandel-10Q.html</p> <p>Wie man diesen Sommer beobachten konnte, war der Sulzbach tagelang ausgetrocknet. Das fehlende Wasser hat Auswirkungen für die Bewässerung der Gärten, Felder und Reben, aber auch direkt auf die Trinkwasserversorgung der Bewohner.</p> <p>Der Einsatz von Zisternen ist sinnvoll. Eine Festlegung im Bebauungsplan von 2 cbm je 100 qm versiegelter Fläche ist jedoch unzureichend. Ein zukunftssträchtiges Konzept sollte auch in die Zukunft angelegt sein. Es geht um die Erhaltung und Nutzung des Quellwassers zur Trinkwasserversorgung in Sulzburg. Gerade die Corona-Pandemie zeigt, wie wichtig die Gesundheit und ein stabiles Immunsystem für jeden Menschen sind. Ein gutes Wasser bietet die Grundlage einer gesunden Lebensweise.</p> <p>Die Firma Mall Beton aus dem Schwarzwald bietet Berechnungen an für die benötigte Größe von Zisternen für Einfamilienhäuser. Insbesondere würde die Einbeziehung der Toilettenspülung über die Zisterne dazu beitragen, dass hierfür nicht sauberes Trinkwasser vergeudet werden muss. Die Bemessung und notwendige Größe einer Zisterne würde für ein durchschnittliches Einfamilienhaus bei ca. 5 - 6 cbm liegen.</p> <p>Die Größe der Zisternen, sowie der zugehörigen technischen Installation sollte auf einen für die Zukunft ausgerichteten Bedarf angepasst werden. Dies bedeutet lediglich eine geringere höhere Investition bei der Anschaffung und Installation der Technik, macht sich jedoch über die Jahre mehr als bezahlt.</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan, wurde durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nach den aktuellen Richtlinien und Vorschriften ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet und mit dem Fachbereich 430/440 im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald entsprechend abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in Retentionsspeicherzisternen mit einem Mindestvolumen von 2 m³ je 100 m² versiegelter Fläche herzustellen ist. Bei einer möglichen Gartenbewässerung kann die Zisterne entsprechend vergrößert werden.</p> <p>Das Niederschlagswasserkonzept ist in sich schlüssig, weshalb an diesem in der jetzigen Form festgehalten wird.</p>
---	--

B.78 Bürger/-in 78 (Schreiben vom 02.10.2020)	
<p>Auf dem Grundstück Flst. Nr. 27/2 befindet sich zur Hauptstraße hin eine denkmalgeschützte Zaunanlage mit einer doppelflügeligen Toreinfahrt und einem zusätzlichen Eingangstor.</p> <p>Die eisernen Tore sind an 3 Sandpfosten befestigt.</p> <p>Der nordwestliche Sandsteinpfosten steht genau auf der Grundstücksgrenze. Die neue Erschließungsstraße soll nun wenige Zentimeter neben diesem Sandsteinpfosten in die Hauptstraße einmünden.</p> <p>Es ist absehbar, dass es beim Rechtsabbiegen aus der Erschließungsstraße heraus stadteinwärts in die Hauptstraße zu häufigen Kollisionen mit diesem Sandsteinpfosten kommen wird. Dies ist nicht hinzunehmen.</p> <p>Der Einmündungsbereich muss entsprechend überarbeitet werden.</p>	<p>Nach Überprüfung der Bestandsvermessung weist die Außenkante des maßgebenden Pfostens einen Abstand von ca. 9 cm zur nordwestlichen Grundstücksgrenze auf. In diesem Bereich ist zwischen der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 27/2 und der geplanten Erschließungsstraße als Puffer zusätzlich ein 0,5 m breiter, öffentlicher Grünstreifen geplant.</p> <p>An der engsten Stelle weist die Fahrbahn einen Abstand von ca. 0,57 cm zu diesem Pfosten auf, so dass beim Rechtsabbiegen aus der geplanten Erschließungsstraße in die Hauptstraße stadteinwärts, ein angemessener Abstand vorhanden ist. Insofern wird von einer Überarbeitung des Einmündungsbereichs abgesehen.</p>