

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung .....	2
1.2	Änderungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	4
2	Verfahren .....	4
2.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	4
2.2	Verfahrensdaten .....	5
3	ÄNDERUNG der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	5
4	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung .....	6
4.1	Umweltbelange .....	6
4.2	Bestand .....	7
4.3	Schutzgüter .....	7
5	Hochwasserschutz .....	7
6	LANDWIRTSCHAFT .....	7
7	KLIMASCHUTZ .....	7
8	Verkehr .....	7
9	BODENORDNUNG .....	8

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 8

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung**

Der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ wurde am 04.05.2017 als Satzung beschlossen und ist mit Bekanntmachung am 11.03.2020 in Kraft getreten.

Dieser Bebauungsplan wurde mit dem damaligen Ziel aufgestellt, dem dringend benötigten Flächenbedarf der dort ansässigen Firma Hekatron gerecht zu werden.

Gemäß den betrieblichen Erfordernissen wurde als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) und als Puffer zum benachbarten Campingplatz ein Grünstreifen in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des bestehenden Sportplatzareals und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet „Hekatron Werk 2“ beabsichtigt die Stadt Sulzburg, ein Feuerwehrgerätehaus mit Betriebshof und Bergwacht zu erstellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wurde ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen, ausgehend insbesondere vom geplanten Feuerwehrgerätehaus und dem Bauhof auf die benachbarten, schutzbedürftigen Nutzungen wie dem Campingplatz und dem Gewerbegebiet der Fa. Hekatron, wurde durch das Büro Jans in Ettenheim eine Lärmprognose erstellt.

Diese kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Nutzungen der Spitzenpegel bei den Immissionsorten im Gewerbegebiet „Hekatron Werk 2“ an zwei Immissionsorte um 2 bis 3 dB(A) auf die dort zulässigen Wohnnutzungen (z.B. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) überschritten wird.

Um den betrieblichen Erfordernissen insbesondere im Hinblick auf die Feuerwehr gerecht zu werden, wird es erforderlich, den Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ dahingehend zu ändern, dass im maßgebenden Bereich mögliche Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden alle Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abgewogen. Hierbei wurden insbesondere die Interessen der betroffenen Firma berücksichtigt, welche bereits im Vorfeld des Verfahrens informiert wurde. Somit wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich von Sulzburg gewahrt.

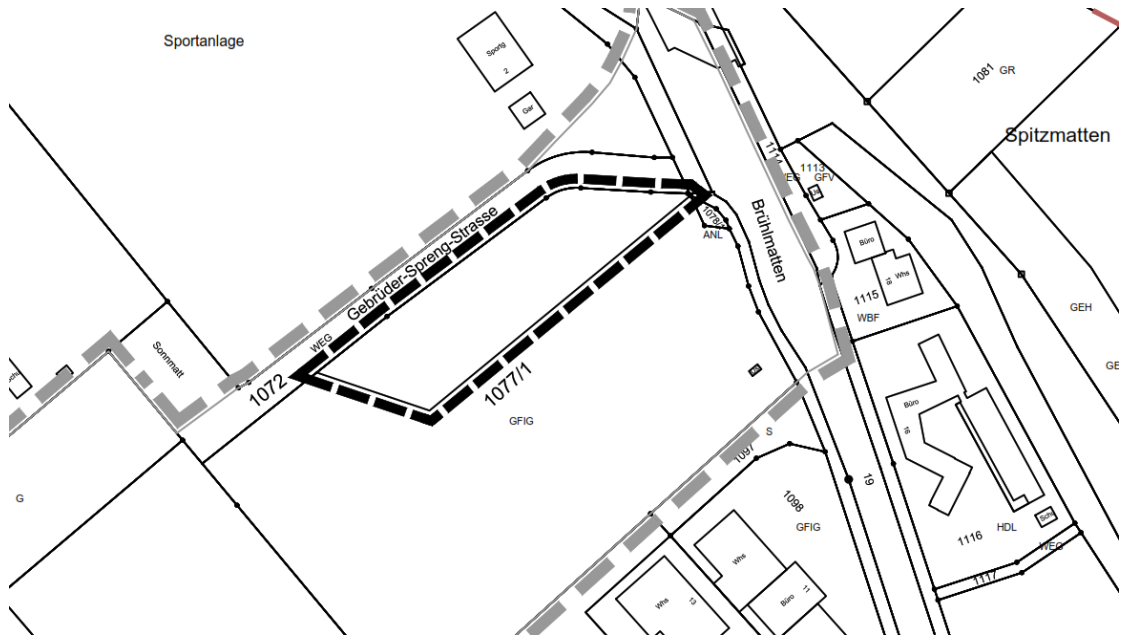
Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung sowie eine Zusammenfassende Erklärung ist bei dieser Verfahrensart nicht erforderlich. Da durch die Änderung keine Auswirkungen in Natur- und Landschaft sowie den Artenschutz zu erwarten sind, wird zudem auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet.

#### **1.2 Änderungsbereich**

Vorliegend handelt es sich um eine Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie um eine zeichnerische Änderung (Deckblatt) des Bebauungsplans „Hekatron Werk 2“, so dass die örtlichen Bauvorschriften nicht tangiert werden.

Der Änderungsbereich wird begrenzt: Im Norden und Nordwesten durch die „Gebrüder-Spreng-Straße“ und im Übrigen durch das Betriebsgelände der Fa. Hekatron.

**BEGRÜNDUNG**



Lageplan mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelt) ohne Maßstab



Bestehender BPL „Hekatron Werk 2“ (ohne Maßstab)

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des GVV Müllheim-Badenweiler ist der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ als Gewerbefläche (G) dargestellt. Vorliegend handelt es sich um eine textliche Ergänzung hinsichtlich des Lärmschutzes. Insofern werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan durch die Änderung nicht tangiert.

## **2 VERFAHREN**

### **2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Gemäß § 13 (1) BauGB kann bei der Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) BauGB zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, was vorliegend der Fall ist, da in einem Teilbereich zum Schutz von lärmempfindlichen Nutzungen entsprechende Maßnahmen durchzuführen sind.

Das vereinfachte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Nach Prüfung ist dies vorliegend nicht der Fall.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Da es sich um ein bereits bestehendes bzw. bebautes Gebiet handelt, sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebietes) gegeben.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im näheren und größeren Umkreis des Plangebietes befinden sich keine derartigen Betriebe bzw. Anlagen, so dass keine Anhaltspunkte von schweren Unfällen zu beachten sind.

Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird verzichtet und der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bei diesem Verfahren ist eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 8

### **2.2 Verfahrensdaten**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß folgendem Ablauf:

21.03.2024	Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hekatron Werk 2“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.
21.03.2024	In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat den Änderungsentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB.
15.04.2025 bis 17.05.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 02.04.2024 bis 17.05.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
27.06.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hekatron Werk 2“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

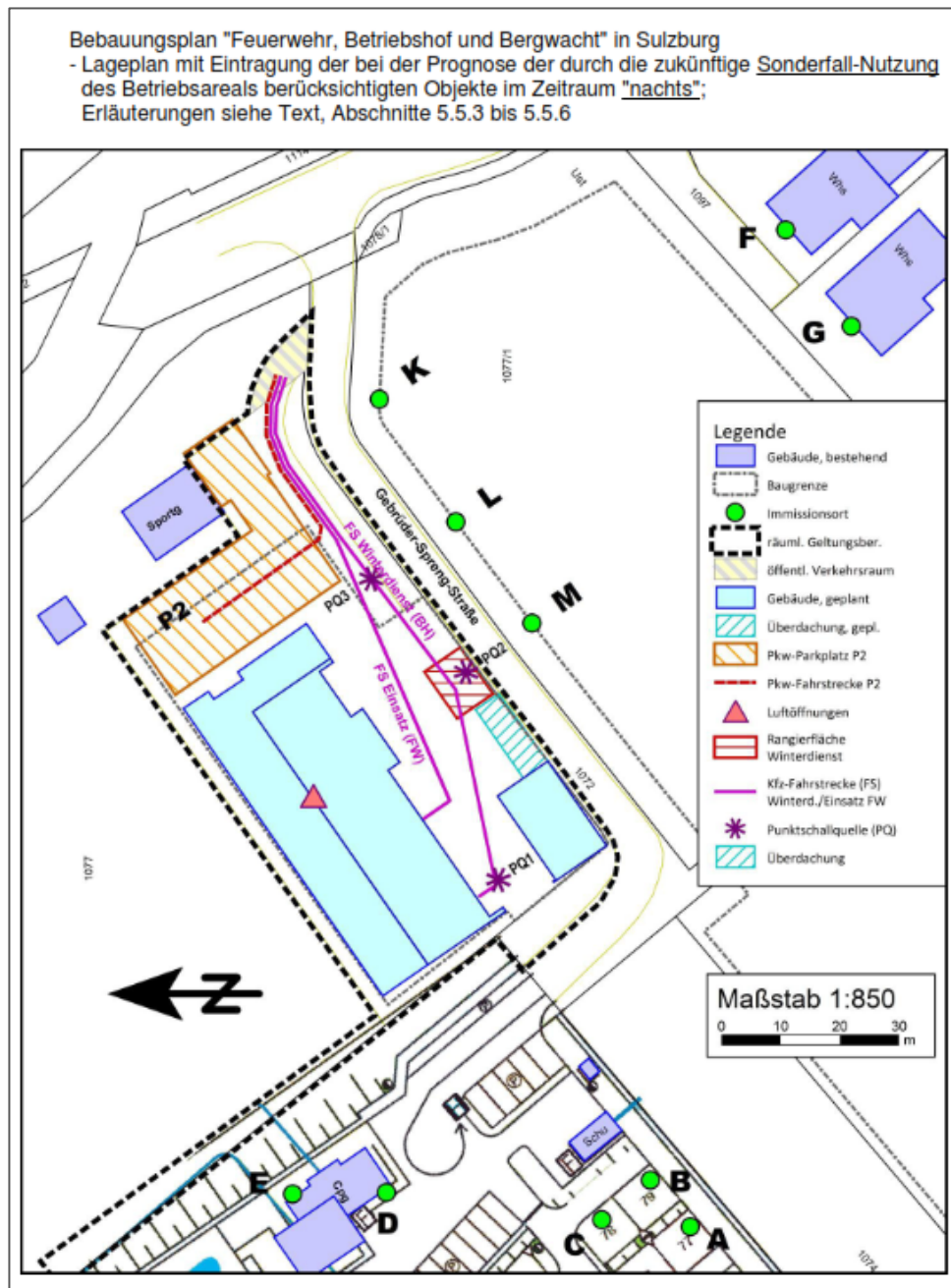
### **3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans in Ettenheim wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ eine Lärmprognose erstellt. Diese kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass bei den untersuchten Immissionsorten im benachbarten Bebauungsplangebiet „Hekatron Werk 2“ der Spitzen-Schall-Leistungspegel von 70 dB(A) „nachts“ bei den Immissionsorten L und M jeweils um 2 bis 3 dB(A) überschritten wird.

Um diese unzulässige Lärmeinwirkung zu vermeiden bzw. um den betrieblichen Erfordernissen der Feuerwehr, Bauhof und der Bergwacht zukünftig gerecht zu werden, wird es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ dahingehend zu ändern, dass im maßgebenden Bereich generell die Errichtung von Gebäuden mit Räumen, die dem Nachtschlaf dienen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sämtliche Beherbergungsbetriebe wie z.B. Hotels) nicht zulässig sind.

Im Einzelnen wird insbesondere auf die Ziffer 5.5.6 (Spitzenpegel) der gutachterlichen Stellungnahme und dem dazugehörigen Schreiben vom Büro Jans in Ettenheim verwiesen, welche der Bebauungsplanänderung als Anlagen beigelegt sind.

Vor diesem Hintergrund wird es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan textlich durch eine ergänzende Festsetzung (Ziffer 1.11 neu) im Hinblick auf den Ausschluss von wohnaffinen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber und zeichnerisch durch ein Deckblatt für den maßgebenden Bereich zu ändern.



Anlage 10 Lageplan mit Eintragung der bei der Prognose der durch die zukünftige Sonderfall-Nutzung des Betriebsareals berücksichtigten Objekte im Zeitraum „nachts“

#### 4 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

##### 4.1 Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da durch die vorliegende Änderung kein Eingriff in Natur- und Landschaft als

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 7 von 8

auch in das Schutzgut Boden stattfindet, entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Insofern kann auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen bzw. darzustellen und entsprechend abzuwägen.

### **4.2 Bestand**

Vorliegend handelt es sich um ein Bebauungsplangebiet, welches als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) vorsieht.

Dieses Gewerbegebiet ist durch Anlagen und Gebäude der Fa. Hekatron zu großen Teilen bebaut bzw. wird derzeit als Parkplatz für die Mitarbeiter genutzt.

### **4.3 Schutzgüter**

Durch die vorliegende Änderung entsteht kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden/Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Sach- und Kulturgüter und Fläche.

Dem Schutzgut Mensch wird dahingehend Rechnung getragen, dass zu dessen Schutz im maßgebenden Bereich u.a. offenbaren Fenster ausgeschlossen werden.

## **5 HOCHWASSERSCHUTZ**

Nach erfolgter Prüfung befindet sich der Änderungsbereich in keinem hochwassergefährdeten Bereich (HQ 100, HQ extrem). Insofern sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

## **6 LANDWIRTSCHAFT**

Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits durch einen Bebauungsplan überplantes Gebiet handelt, werden die Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

## **7 KLIMASCHUTZ**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## **8 VERKEHR**

Durch die vorliegende Änderung sind verkehrliche Belange nicht betroffen. Damit einhergehend sind keine zusätzlichen Erschließungskosten erforderlich.

**9 BODENORDNUNG**

Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist keine Bodenordnung erforderlich.

Stadt Sulzburg, den 28.06.2024



Der Bürgermeister  
Dirk Blens

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabenstr. 12, 79648 Fribourg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Sulzburg, den 28.06.2024



Der Bürgermeister  
Dirk Blens

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der 24.07.2024.

Müllheim, den 28. Juli 2024



GVV Müllheim-Badenweiler  
Jörg Feldmann