

Stadt Sulzburg

Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

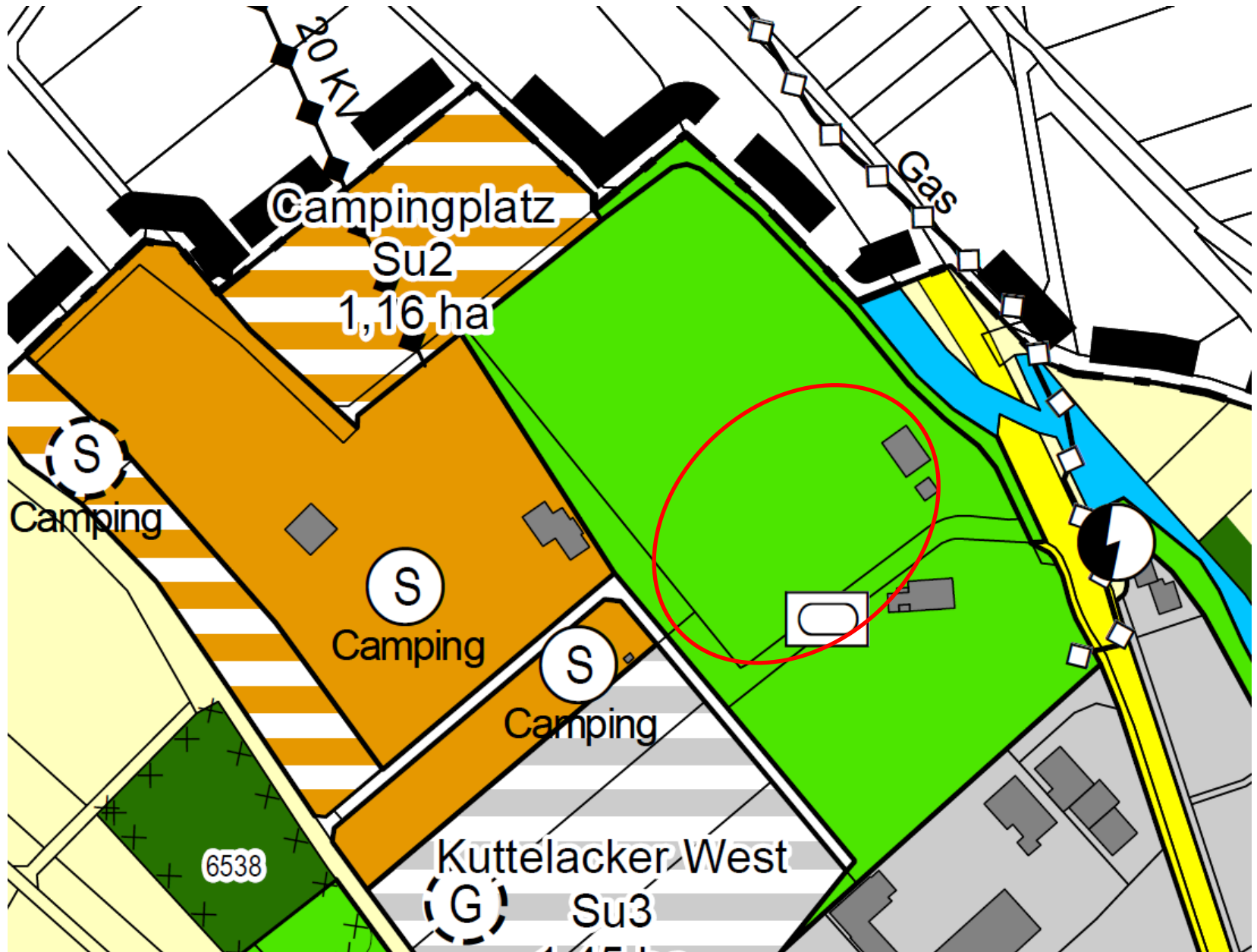
Öffentliche Gemeinderatssitzung am 14.09.2023



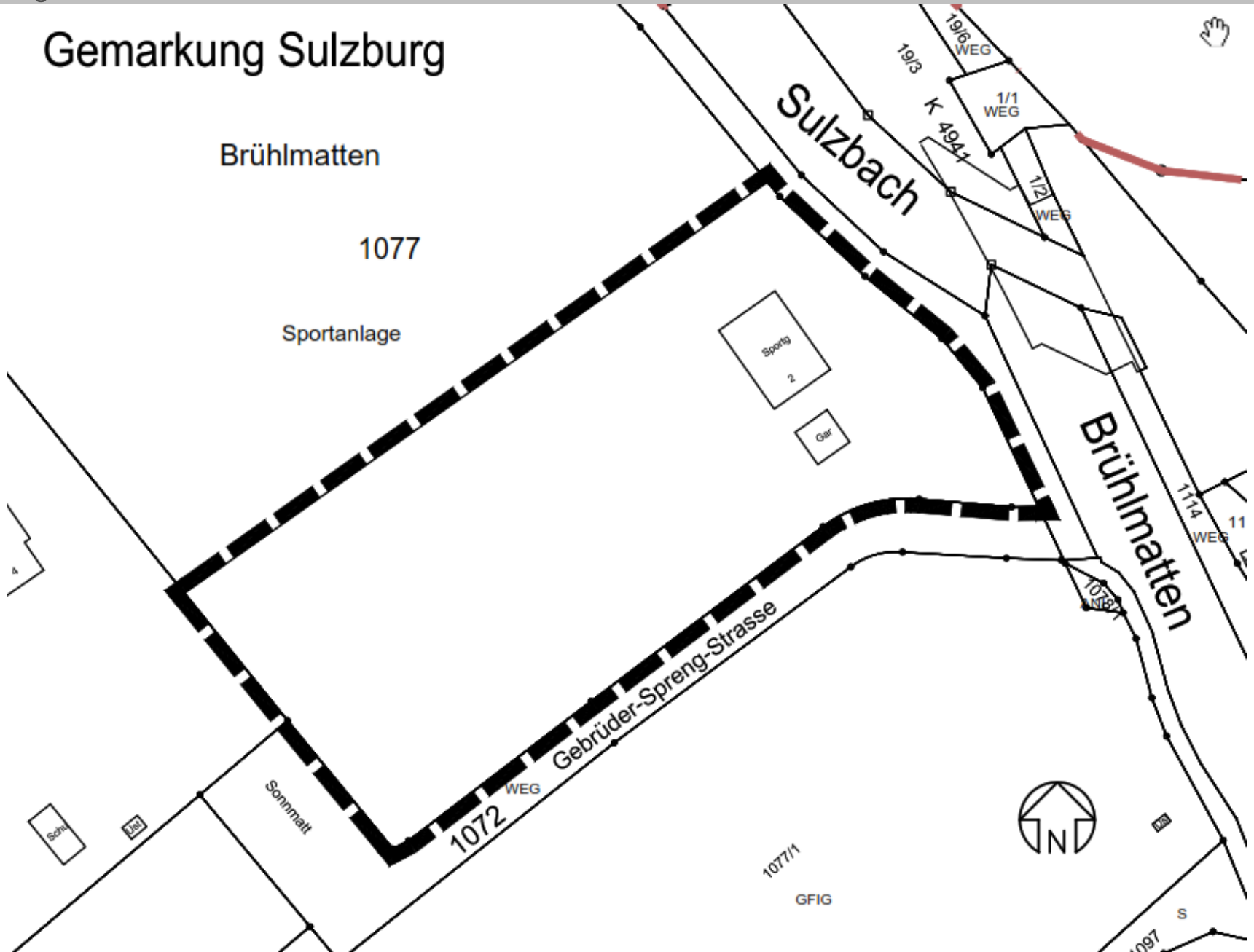
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der freiwilligen Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Billigung des Planentwurfs und Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



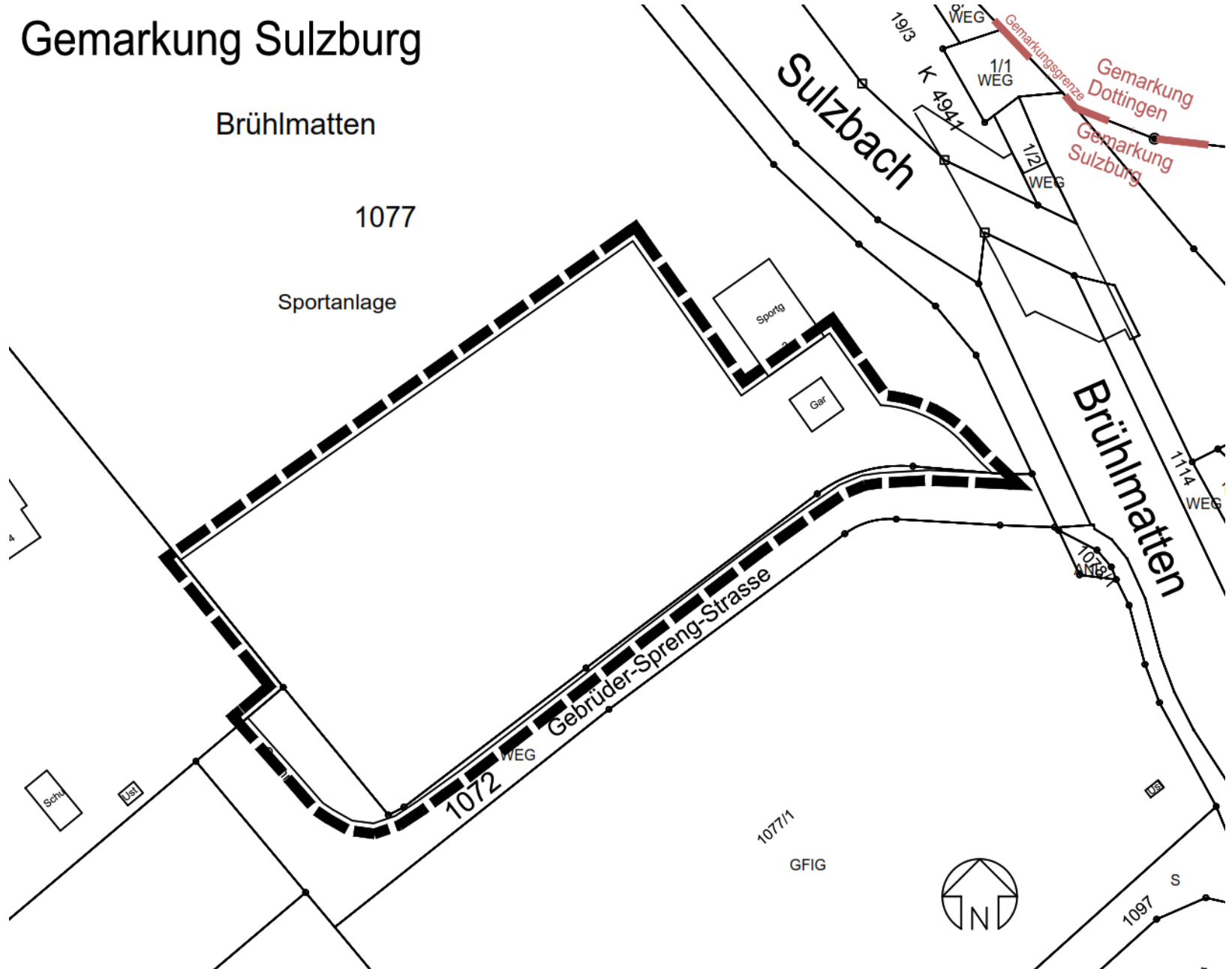


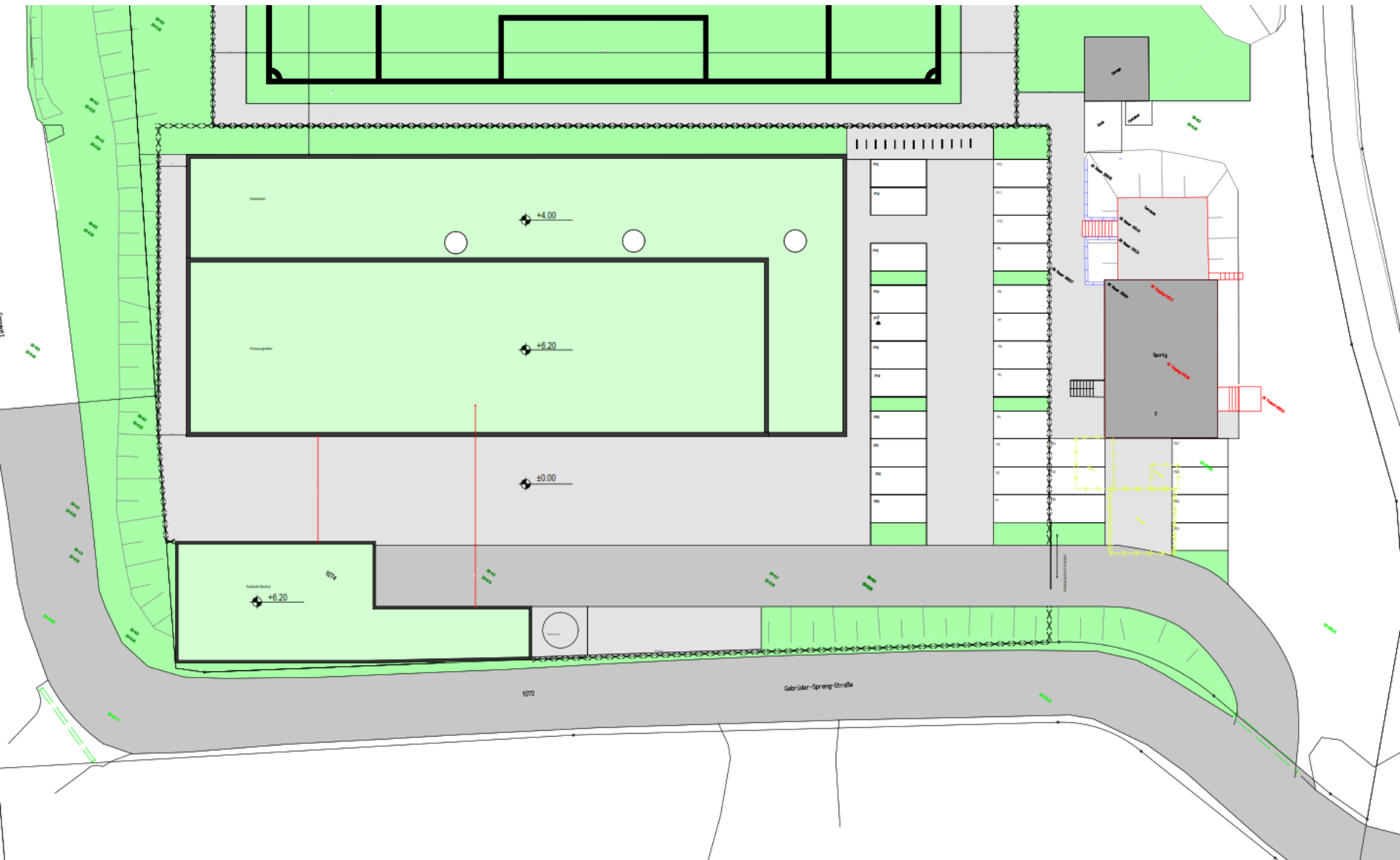


Gemarkung Sulzburg



Gemarkung Sulzburg

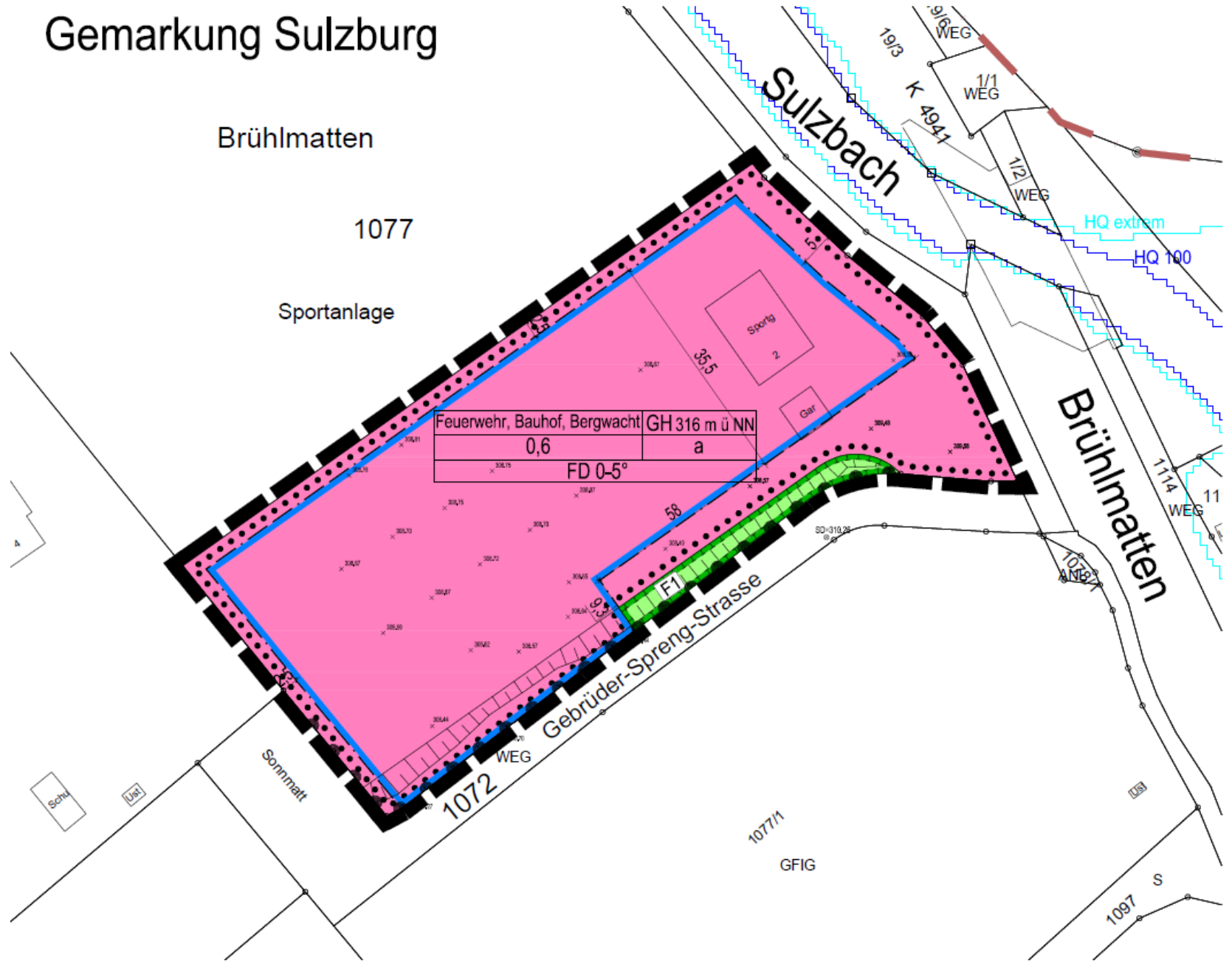




Ziele

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

Gemarkung Sulzburg





Gutachten/Untersuchungen

- Umweltbelange und Artenschutz (Büro Wermuth)
- Historische Kampfmittel (LBA Luftbildauswertung GmbH)
- Geologie/Hydrogeologie (Büro Bliedtner)
- Lärmprognose (Büro Dr. Jans)
- Erschließungsplanung/Oberflächenwasserkonzept (Büro Himmelsbach)

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ in Sulzburg

Stand 14.09.2023

Offenlage

Auftraggeber: Stadt Sulzburg
Hauptstraße 60
79295 Sulzburg

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Ralf Wermuth Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet: 13.10.2022 Sommerhalter

Überarbeitet: 24.08.2023 Maier



Abb. 2: Grenze des bestehenden Bebauungsplans „Campingplatz Sulzburg“ (schwarz umrandet), sowie des geplanten Bebauungsplans „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ (rot umrandet). Orange schraffiert ist der Bereich, in dem eine bestehende grünordnerische Festsetzung mit Ausgleichsfunktion durch die neue Planung beeinträchtigt wird.

Ergebnis

- Geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang **Arten und Biotope**
- Negative Auswirkungen auf den Umweltbelang **Boden** (zus. Versiegelung)
- Geringe Auswirkungen auf die Belange **Klima/Luft** und **Grundwasser**
- Geringer Konflikt auf den Umweltbelang **Oberflächenwasser**
- Keine Auswirkungen auf **Kultur- und Sachgüter**
- Geringe Bedeutung für das **Landschaftsbild**
- Betriebsbedingte Emissionen auf das Schutzgut **Mensch**
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Bereich der Überlagerungsbereiche (Böschungen)

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

**Bebauungsplan
 „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“**

Stadt Sulzburg

Stand 24.08.2023

Auftraggeber: Stadt Sulzburg
 Hauptstraße 60
 79295 Sulzburg

Verfasser:  **Freiraum- und Landschaftsarchitektur
 Ralf Wermuth** Dipl.-Ing. (FH)
 Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach
 Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

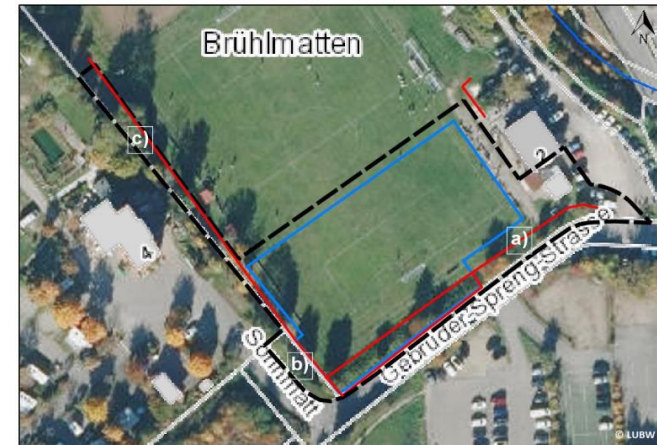


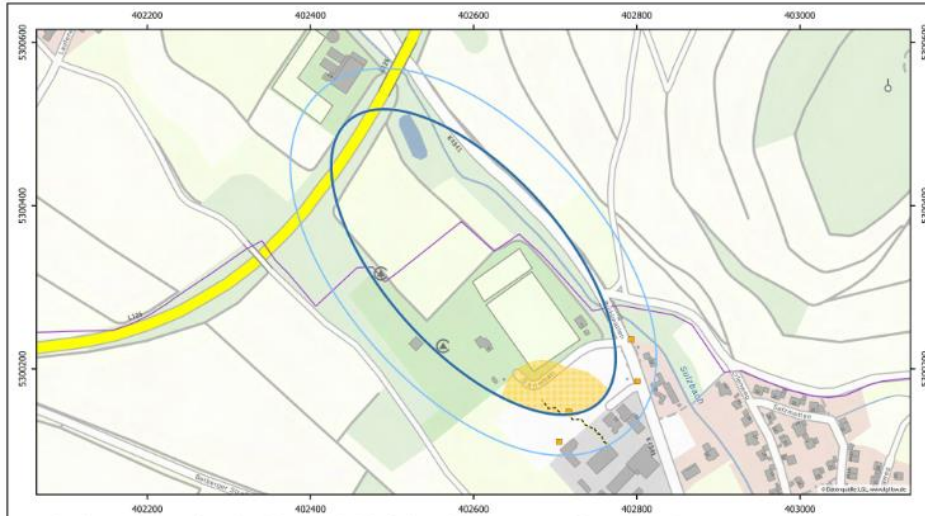
Abb. 9: Geltungsbereich (schwarz) mit Baufenster (blau) und ungefähre Lage der reptiliensicheren Schutzzäune (rot) sowie den drei Böschungabschnitten die aufgewertet werden (a,b und c).

Zauneidechse	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Überwinterung												
Paarungszeit												
Eizzeitigung												
Fortpflanzungszeit												
Ruhezeit												
Vergrämung												

Abb. 10: Aktivitätsphasen der Zauneidechse sowie Zeiträume, in denen eine Vergrämung möglich ist.

Ergebnis

- Vorkommen von **Reptilien** (Eidechsen) im Böschungsbereich. Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich!
- Vermeidungsmaßnahmen für **Vögel** und **Fledermäuse**
- Schutzzaun für **Amphibien** während der Baumaßnahme zum Sulzbach



Ergebnis der Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung. Lediglich Befunde innerhalb der Auswertungfläche sind dargestellt.



Ausschnittvergrößerung eines Luftbilds vom 15.02.1945. Die Reproduktion des Luftbilds ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet.

Projekt-Nr.: 22.08.26-01 Luftbildauswerter: Hartmann 22.08.2022 Anlage 1

Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung

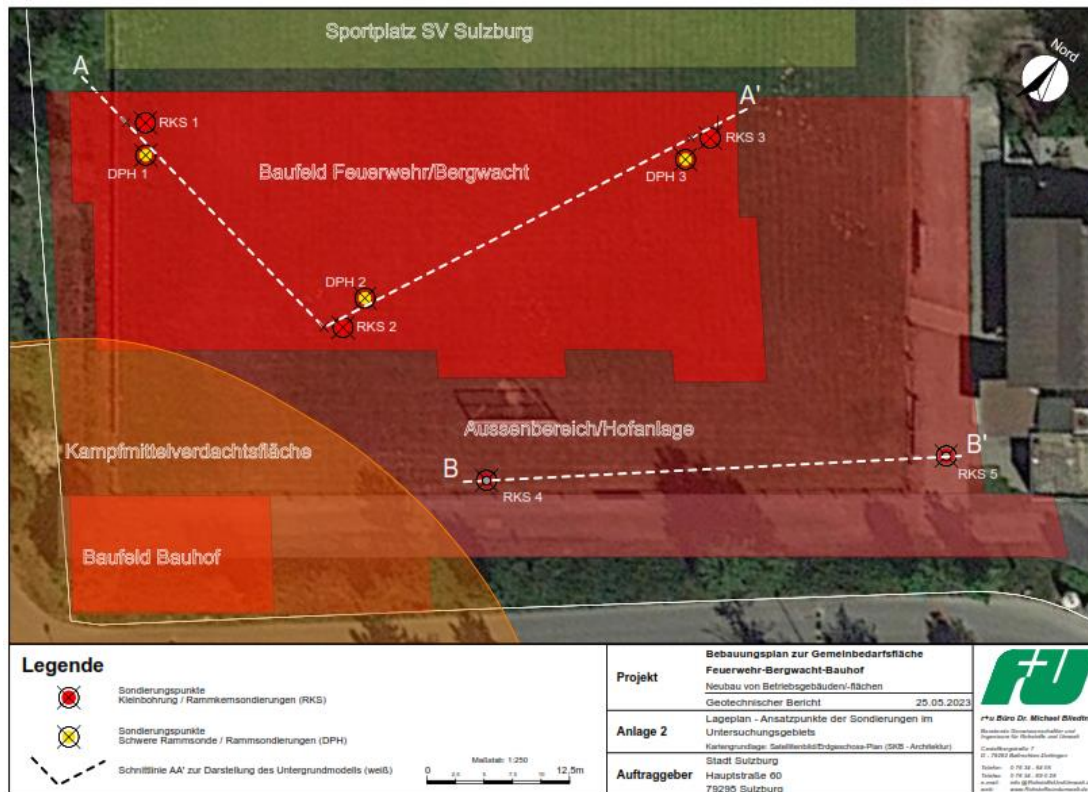
(Anlage nur in Verbindung mit Gutachtenentwurf gültig)

Sulzburg und Ballrechten-Dottingen
Brühlmatten, K 4941 und Sonnmatt, Sportplatz



Ergebnis

- Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist mit historischen Kampfmitteln zu rechnen!



Ergebnis

- Hohe Belastungen durch den Parameter Blei (> Z 2). **In Vorabstimmung zwischen der Verwaltung und dem LRA FB 430/440, wurde der belastete Oberboden im Sinne eines kostengünstigen Bodenmanagements nördlich des Sportplatzes eingebaut!**
- Hangschichtenwasservorkommen
- Bemessungswasserstand ca. 1,30 m bis 2,95 m unter OK Gelände (Festsetzung neu, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendem Wasser zu bemessen und auszuführen sind)
- Keine Überflutungsflächen durch HQ 100 und HQ extrem
- Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht ohne zusätzliche Maßnahmen möglich



Ergebnis

- Aufgrund der Bodenbelastung ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Stattdessen ist das anfallende Oberflächenwasser in Retentionszisternen zurückzuhalten bzw. zu sammeln und mit einem Drosselabfluss von 9 l/s der Vorflut zuzuführen. Das errechnete Mindestvolumen muss mind. 29m³ betragen.

Stellungnahmen aus der Offenlage (Auszug)

Behörden und TÖB

LRA FB 410 Baurecht und Denkmalschutz

- Prüfung, ob die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen
- Es sind Aussagen zu Standortalternativen zu treffen
- Anpassung FNP (Fläche für Gemeinbedarf)
- Überlagerung des bestehenden VEP „Campingplatz Kuttelacker“ und BPL „Hekatron Werk 2“
- Überschreitung der GRZ 2 bis 0,95
- Ordnungswidrigkeiten (wird gestrichen)

LRA FB 420 Naturschutz

- Weitergehende Untersuchungen zu Reptilien (Eidechsen)
- Hinweis zu Vermeidungsmaßnahmen (Beschränkung Bauarbeiten etc.)

Stellungnahmen aus der Offenlage (Auszug)

Behörden und TÖB

LRA FB 420 Naturschutz

- Maßnahmen des Artenschutzes bedürfen einer ökol. Baubegleitung
- Vertrag für externe Ausgleichsmaßnahmen (nicht erforderlich)
- Prüfung, ob Fassadenbegrünung möglich ist
- Erhalt der bestehenden Gehölze (Böschungsbereich)

LRA FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden

- Hinweis auf geogen belastete Böden
- Hinweis auf Altlasten (nicht mehr im Plangebiet)
- Hinweise zu Versickerungsanlagen (es findet keine direkte Versickerung statt)
- Entwässerungskonzept (Büro Himmelsbach)
- Starkregenrisikomanagement

Stellungnahmen aus der Offenlage (Auszug)

Behörden und TÖB

LRA FB 450 Gewerbeaufsicht

- Hinweise zum Erdmassenausgleich
- Prüfung Lärmemissionen
- Entwässerungskonzept ist durchzuführen

LRA FB 520 Brand- und Katastrophenschutz

- Löschwasserversorgung von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden ist sicherzustellen (ist gesichert)

LRA FB 530 Wirtschaft und Klima

- Empfehlung, dass das Material und die Farbe so gewählt werden, dass sich die Gebäude so wenig wie möglich aufheizen
- Empfehlung einer Fassadenbegrünung

Stellungnahmen aus der Offenlage (Auszug)

Behörden und TÖB

LRA FB 580 Landwirtschaft

- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen

LRA FB 650/660

- Die notwendigen Schleppkurven der Einsatzfahrzeuge sind zu prüfen

RP Freiburg Ref. 91 Landesamt für Geologie

- Allgemeine Hinweise zu Geotechnik

Regionalverband Südlicher Oberrhein

- Hinweis auf Berichtigung des FNP

Deutsche Telekom GmbH

- Hinweis, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien befinden

Stadt Sulzburg

Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 14.09.2023



Vielen Dank!

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

- Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung einer (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Vielen Dank!

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de