

# Öffentliche Bekanntmachung

## Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

### „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“

#### im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat am 14.09.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit geändertem Geltungsbereich öffentlich auszulegen.

#### Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Sulzburg und der Ortsteil Laufen verfügen jeweils über eine eigene Feuerwehr. Die beiden innerörtlichen Standorte entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen bzw. Bestimmungen und Richtlinien, so dass die Leistungsfähigkeit nicht mehr gegeben ist. Zudem bestehen an beiden Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten, so dass dringender Handlungsbedarf besteht.

In erfolgter Abstimmung mit den einzelnen Abteilungen, haben sich der Ortschaftsrat von Laufen und Gemeinderat der Stadt Sulzburg dafür ausgesprochen, die beiden Feuerwehren zusammenzulegen. Für diese Zusammenlegung sprechen neben der Logistik insbesondere auch wirtschaftliche Aspekte.

Als gemeinsamer Standort bietet sich die Fläche südlich des bestehenden Sportplatzes in idealer Weise an. Hierzu wurde eine Standortanalyse vom Büro Brandschutz Vier GmbH in Schwanau durchgeführt. Neben der Flächenverfügbarkeit sprechen insbesondere für diesen Standort die verkehrliche Anbindung bzw. die Erreichbarkeit sowie die bauliche Umgebung.

Diese Kriterien gelten auch für die Ansiedlung des Betriebshofs und der Bergwacht. Der Betriebshof ist an seinem jetzigen Standort im „Hinterhof“ des Rathauses nicht mehr tragbar, zumal dieser Bereich im Zusammenhang mit dem Rathaus und dem angrenzenden Park zukünftig einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden soll. Sowohl die Feuerwehr als auch der Betriebshof und die Bergwacht werden in ökonomischer Weise in ein Gebäude integriert. Zusätzlich wird für den Betriebshof ein zusätzliches Gebäude in Form einer Lagerhalle benötigt.

Durch die Ansiedlung dieser Nutzungen wird es erforderlich, den bestehenden Sportplatz nach Norden zu verschieben, wobei das bestehende Clubheim vorerst erhalten wird. Die erforderlichen Stellplätze werden östlich des geplanten Hauptgebäudes nachgewiesen.

Im Einzelnen ergeben sich nach derzeitigem Stand folgende Ziele:

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

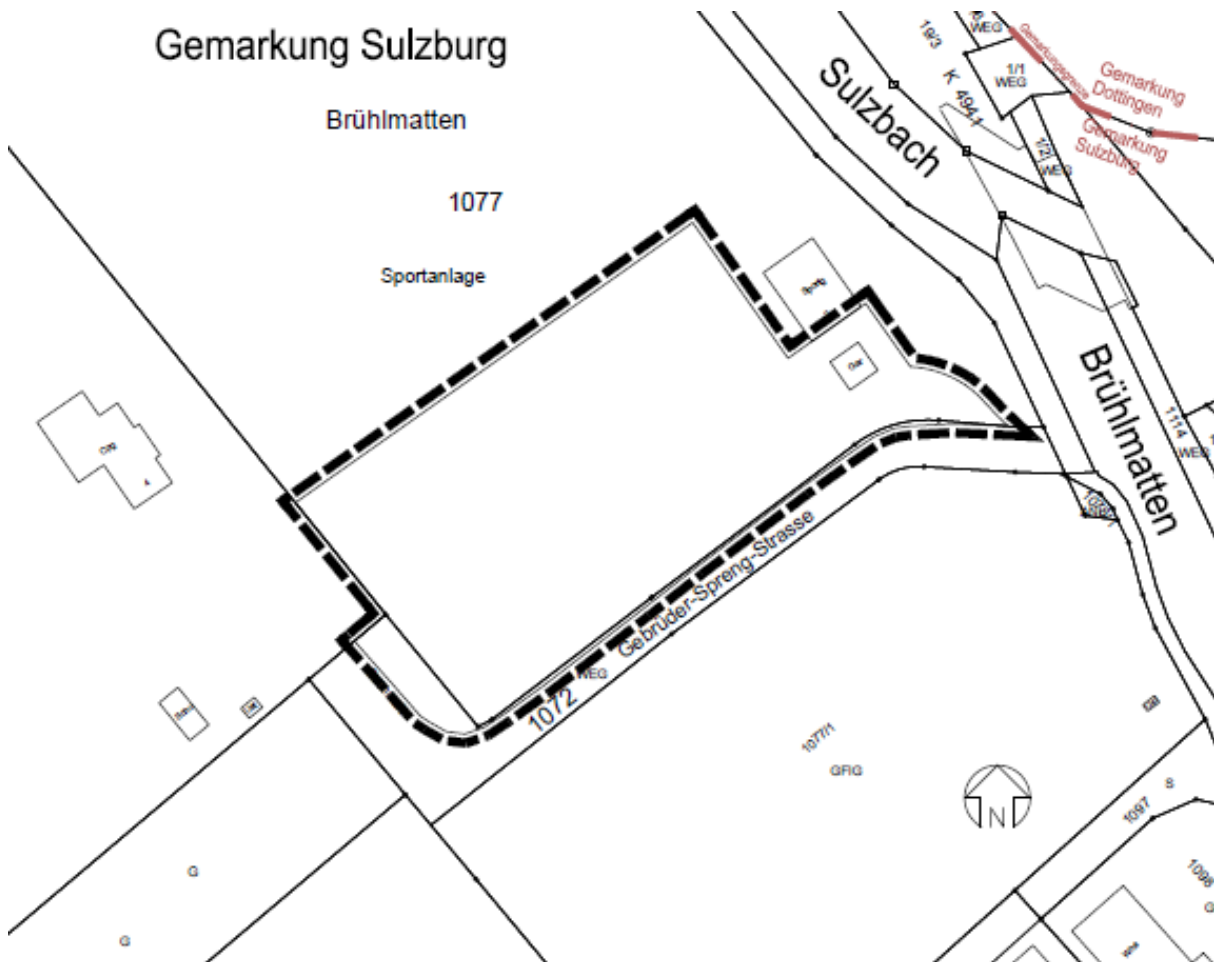
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten und Nordosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1077 (Teil)

- im Südosten durch das Grundstück Flst Nr. 1072 („Gebrüder-Spreng-Straße“)
- im Südwesten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 1070 und 1072 („Gebrüder-Spreng-Straße“).

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingplatz-Kuttelacker“ in Kraft seit dem 09.09.2004 und der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ in Kraft seit dem 11.03.2020 jeweils in einem Teilbereich überlagert.

Der aktuelle Geltungsbereich ist dem folgenden Lageplan mit Stand vom 14.09.2023 zu entnehmen (ohne Maßstab):



Der Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung sowie aller Fachgutachten (Belange des Umweltschutzes, artenschutzfachliche Potentialabschätzung, artenschutzfachliche Prüfung Artengruppe Reptilien, geotechnischer Bericht, Vorerkundung Kampfmittel, Standortanalyse 2022, Risikobasierte Fahrzeugkonzeption 2023, gutachterliche Stellungnahme Lärm) vom

**09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023** (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Sulzburg unter folgendem Pfad im Internet veröffentlicht.

<https://www.sulzburg.de/rathaus-service/neues-aus-sulzburg/oeffentliche-bekanntmachungen>

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch beim Bauamt im Rathaus der Stadt Sulzburg, Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Sulzburg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Es sind noch weitere Untersuchungen im Hinblick auf Reptilien (Eidechsen) durchzuführen.
- Aufgrund der Lage am Ortsrand sollte im Sinne des Artenschutzes (Lichtverschmutzung) noch geprüft werden, ob nächtliche Bauarbeiten grundsätzlich vermieden werden können.
- Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen zum Artenschutz von einer Umweltbegleitung umzusetzen bzw. zu begleiten sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass externe Ausgleichsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern sind und diese auch verfügbar sein müssen.
- Zur besseren Einbindung des geplanten Gebäudes in die Landschaft sollte geprüft werden, ob eine Fassadenbegrünung nach Norden erfolgen kann.
- Es sollte geprüft werden, ob die vorhandenen Gehölze im Böschungsbereich erhalten werden können.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Es wird auf durch historische Bergbautätigkeit vorhandenen Altlasten im Plangebiet und deren Verwertung hingewiesen.
- Es wird auf eine Altablagerung in der nördlichen Ecke des Plangebiets hingewiesen.
- Es werden Hinweise zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgetragen, die zu berücksichtigen sind.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten werden soll. Hierzu ist ein Oberflächenwasserkonzept zu erarbeiten, was frühzeitig mit dem FB 440 abzustimmen ist.
- Im Hinblick auf Starkregen sind ggf. die Ergebnisse in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Es sind die entsprechenden Hinweise zum Erdmassenausgleich zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf die Lärmsituation ist ein Gutachten zu erstellen, welches den Unterlagen zur Offenlage beizufügen ist.
- Zur Offenlage ist ein Oberflächenwasserkonzept zu erarbeiten.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Im Sinne der Klimaanpassung sind Ausführungen zu Material und Farbe in die Vorschriften aufzunehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz bei Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist.

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft Stellungnahme vom 13.12.2022:

- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können.
- Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist der FB 580 frühzeitig zu beteiligen.

RP Freiburg Ref. 91 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Stellungnahme vom 19.12.2022

- Es werden allgemeine Hinweise zur Geologischen Situation vorgetragen, welche zu berücksichtigen sind.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen beim Bauamt im Rathaus der Stadt Sulzburg, Hauptstraße 60, 79295 Sulzburg abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die Mailadresse [stadt@sulzburg.de](mailto:stadt@sulzburg.de) übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stadt Sulzburg, den 27. September 2023

Der Bürgermeister  
Dirk Blens