

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	2
A.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz .....	4
A.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Altlasten	7
A.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
A.5	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	8
A.6	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft .....	8
A.7	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Straßenplanung / Verkehrslenkung..	9
A.8	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ....	10
A.9	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46 Zivile Luftfahrtbehörde.....	12
A.10	bnNetze GmbH .....	12
A.11	Wehrverwaltung BAIUDBw Referat Infra I 3.....	12
A.12	Handelsverband Südbaden e.V. ....	13
A.13	IHK Südlicher Oberrhein .....	13
A.14	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.....	14
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	15
B.1	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz .....	15
B.2	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung ..	15
B.3	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	15
B.4	Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung.....	15
B.5	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr .....	15
B.6	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	15
B.7	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal .....	15
B.8	terranets bw GmbH.....	15
B.9	Transnet BW .....	16
B.10	Unitymedia .....	16
B.11	Zweckverband Gewerbepark Breisgau.....	16
B.12	Stadt Staufen .....	16
B.13	Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21 .....	16
B.14	Abwasserzweckverband Sulzbachtal.....	16
B.15	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	16
B.16	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	16
B.17	Handwerkskammer Freiburg.....	16
B.18	Gemeinde Badenweiler.....	16
B.19	Gemeinde Ballrechten.-Dottingen.....	16
B.20	Gemeinde Münstertal.....	16
B.21	Gemeinde Buggingen .....	16
B.22	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde.....	17
B.23	Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach.....	17
B.24	Stadt Heitersheim.....	17
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	17
C.1	Bürger 1 .....	17

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	Für die baurechtliche Stellungnahme liegt die Zuständigkeit beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Wir weisen allerdings darauf hin, dass entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 01.04.2019 im Bebauungsplan alle Flächen zu kennzeichnen sind, in denen durch „passive“ Schallschutzmaßnahmen der in schutzbedürftige Räume und Gebäuden übertragene Außenlärm (Straßen- und Betriebslärm) auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Diese Kennzeichnung sollte im zeichnerischen Teil noch mittels Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung erfolgen.	Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des Büros für Schallschutz Dr. Jans vom 01.04.2019 und den analogen Festsetzungen in Ziffer 1.10 der Bauvorschriften, werden die maßgebenden Flächen (passive Schallschutzmaßnahmen) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans noch ergänzend dargestellt.
A.1.3	Entsprechend §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs wird ein bestehender Bebauungsplan überlagert und im Überlagerungsbereich aufgehoben. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan.	Nach Abschluss des Verfahrens wird ein maßstabsgerecht ausgeschnittenes und beschriftetes, neutrales Deckblatt zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Bebauungsplan vorgelegt.
A.1.4	Durch den Bebauungsplan wird für das bisher dem Gewerbegebiet zugeordnete Grundstück Flst.Nr. 489/3 nunmehr als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Unseres Erachtens würde sich begründen lassen, dass sich diese lediglich ca. 0,1 ha große Fläche auch noch aus den unmittelbar südlich bzw. westlich angrenzenden und im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen entwickeln lässt. Wir regen an, dies noch einmal zu prüfen.	Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird der Flächennutzungsplan für das Grundstück Flst. Nr. 489/3 von einer bisher dargestellten Gewerbefläche in eine Mischbaufläche berichtigt.
A.1.4.1	Sollte sich aus Sicht der Gemeinde das Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan nicht begründen lassen, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.	Der Flächennutzungsplan wird im vorliegenden Fall für das maßgebende Grundstück entsprechend berichtigt. Siehe hierzu Beschlussvorschlag in Ziffer A.1.4.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.4.2	Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.	Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicherzustellen wird die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass genommen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. Da die Gemeinde Sulzburg den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, wird im vorliegenden Fall die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.
A.1.5	Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.	Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen.
A.1.5.1	Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.	Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, werden diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen.
A.1.5.2	Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.	Je eine Fertigung der Berichtigung wird dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein übersandt.
A.1.5.3	Wir würden es begrüßen, wenn uns das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig mit der ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes vorgelegt wird.	Das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes wird zu gegebener Zeit entsprechend vorgelegt.
A.1.6	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.1.7	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 Sat-	Eine weitere Beteiligung über den Abschluss des Verfahrens findet statt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zungsbeschluss unterrichtet werden.	
	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung 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 Bebauungsplanes übersandt. Dabei werden alle Bestandteile des Planes ausgefertigt, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.
A.1.8	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um <b>Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form</b> möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) <b>an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</b>	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald werden die Planunterlagen im gewünschten Format übersandt.
A.1.9	Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur 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.	Die digitalen Datensätze werden nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne ergänzend zur Papierfassung mit den entsprechenden Daten zugeleitet.
A.1.10	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) 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 Planes wird nach Abschluss des Verfahrens auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. übersandt.
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
	<b>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</b>	
A.2.1	<b>Artenschutz</b>	
A.2.1.1	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bebauungsvorschriften „Brühlmatten II“ im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB durchgeführt. Es soll eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge auf dem Flst.Nr. 490 errichtet werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbeson-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dere sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, im folgenden BNatSchG) zu beachten.</p>	
A.2.1.2	<p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,</li> <li>2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,</li> <li>3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</li> <li>4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.</li> </ol>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.2.1.3	<p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Stand 26.03.2019, vorgenommen. Als relevant eingestuft werden Vögel, hier insbesondere der Haussperling. Der Haussperling gehört zu den nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Arten. Dieser könnte die vorhandenen Bestandsgebäude als Brutstätten nutzen und ein Vorkommen kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu verwirklichen sind anfallende Rodungs- und Gehölzentfernungsarbeiten, sowie die Baumaßnahmen selbst, lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres, zulässig.</p>	<p>Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu verwirklichen, sind insbesondere im Zusammenhang mit dem im Plangebiet vorkommenden Haussperling anfallende Rodungs- und Gehölzentfernungsarbeiten, sowie die Baumaßnahmen selbst, lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<b>A.2.2</b>	<b>Naturpark „Südschwarzwald“</b>	
A.2.2.1	<p>Die Flächen des Bebauungsplans liegen im Naturpark „Südschwarzwald“. Daher sind auch § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 6 der</p>	<p>Durch die Lage des Plangebiets im Naturpark „Südschwarzwald“ wird § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 6 der Verordnung des Regierungspräsidiums Frei-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verordnung des Regierungspräsidiums Freiburg über den Naturpark „Südschwarzwald“ zu beachten.</p>	<p>burg über den Naturpark „Südschwarzwald“ beachtet.</p> <p>Wie in Ziffer A.2.2.2. letzter Satz beschrieben, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Erschließungszone, die nicht dem Erlaubnisvorbehalt des § 4 Abs. 1 der o.a. Naturparkverordnung unterliegt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
A.2.2.2	<p>Gemäß § 4 Abs. 1 der Verordnung über den Naturpark „Südschwarzwald“ bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt gilt nicht in den Gebieten des Naturparks, die zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Erlaubnis Erschließungszonen nach § 2 Abs. 6 dieser Verordnung sind. In diesen Gebieten gelten die Regelungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen bzw. die gesetzlichen Vorschriften.</p> <p>Erschließungszonen im Sinne dieser Verordnung sind oder werden gem. § 2 Abs. 6 der Verordnung über den Naturpark „Südschwarzwald“ Gebiete und Flächen innerhalb des Naturparks, in denen der Erlaubnisvorbehalt gem. § 4 nicht gilt. Dies sind z.B. Gebiete, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist und in denen das konkrete Vorhaben nach § 33 Abs. 1 BauGB zulässig ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschlossen, auf den Flst. Nrn.489/3,490, 490/1 und 490/2 sowie teilweise 491/1, Gemarkung Sulzburg einen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Bei dem geplanten Bebauungsplan handelt es sich somit um eine Erschließungszone, die nicht dem Erlaubnisvorbehalt des § 4 Abs. 1 der o.a. Naturparkverordnung unterliegt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe hierzu auch Ziffer A.2.2.1.</p>
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
A.2.3	<p>Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6 und der Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet im nördlichen Teil haben keine naturschutzrechtlichen oder fachlichen Auswirkungen. Im Ein-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	vernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht kein weiterer Ergänzungsbedarf.	
<b>A.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - 430/440 Umweltrecht, Wasser, Boden, Altlasten</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.3.1	<b>Bodenschutz/Altlasten</b>  Bei einer Oberbodenbeprobung ca. 70 m nördlich des Plangebietes wurden extrem hohe Bleigehalte (10.484 mg/kg TS) detektiert, die weit über den Prüfwerten für Wohngebiete und Industrie- und Gewerbeflächen der BBodSchV liegen. Eine Überdeckung mit mindestens 30 cm unbelastetem Bodenaushub aus vorsorgendem Gesundheitsschutz ist daher zwingend notwendig.	Zum Thema Altlasten/Bodenschutz wurden in Ziffer 3.5 der Bebauungsvorschriften bereits entsprechende Hinweise aufgenommen.
<b>A.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b>	
A.4.1	Die folgende Stellungnahme beurteilt den Betriebslärm und bezieht sich nicht auf den Verkehrslärm. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst kompetent.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Es wurde richtig erkannt, dass eine Konfliktsituation hinsichtlich Lärmeinwirkungen zwischen dem geplanten Wohngebäude und der Firma Hekatron bestehen könnte. Die gutachterliche Stellungnahme Nr. 6305/746 des Büros für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, vom 01.04.2019 untersucht die Situation. Der Ansatz, künftige Erweiterungs- oder Änderungsvorhaben der Firma Hekatron insofern zu berücksichtigen, dass die errechneten Werte für den derzeitigen Ausbaustand der Firma die Richtwerte für ein Mischgebiet möglichst signifikant unterschreiten sollten, ist durchaus sinnvoll (Kapitel 3.3.1). Die schalltechnischen Betrachtungen im Kapitel 4 behandeln aus unserer fachtechnischen Sicht die relevanten Lärmquellen und sind plausibel. Der Betrieb kann nach der Prognose die Richtwerte der TA-Lärm im Plangebiet zwar sicher einhalten, er-	Bei der Detailplanung des Gebäudes bzw. im Rahmen des Bauantrages wird darauf geachtet, dass die schutzbedürftigen Räume möglichst so ausgerichtet werden, dass die Fenster nicht in Richtung der maßgebenden Firma zeigen und somit geöffnet werden können.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>reicht jedoch die avisierte signifikante Unterschreitung nicht. Somit bestünde kein oder nur wenig Spielraum für künftige Betriebserweiterungen, die mit einer Erhöhung der Lärmemissionen verbunden wären. Dieser Spielraum soll wieder erweitert werden, indem nicht offenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen in Richtung der Firma vorgesehen sind. Wir regen an, bei der Detailplanung des Gebäudes die schutzbedürftigen Räume möglichst so auszurichten, dass die Fenster nicht in Richtung der Firma zeigen und somit geöffnet werden können.</p>	
<p><b>A.5 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz</b> (Schreiben vom 22.05.2019)</p>		
<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>		
<p>A.5.1</p>	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Bei einem Mischgebiet mit einer GFZ von 0,7 bis 1,2 (hier 1,2) ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup> / Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/Stunde über die Dauer von 2 Stunden, kann über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.5.2</p>	<p>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.</p>	<p>Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.5.3</p>	<p>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 (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu Rettungswegen etc. wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p>A.5.4</p>	<p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zu Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr wurde bereits in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.</p>
<p><b>A.6 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft</b> (Schreiben vom 22.05.2019)</p>		
<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>		
<p>A.6.1</p>	<p>Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Vorhaben bzw. den vorliegenden Bebauungsplan</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bebauungsplanänderung (Teilfläche als Mischgebiet für Flüchtlingsunterkunft, statt Gewerbegebiet), sofern kein weiterer Bedarf an Gewerbeflächenneuausweisung besteht bzw. dieser innerhalb der aktuell ausgewiesenen Gewerbeflächen gedeckt werden kann.	werden agrarstrukturelle Belange nicht tangiert.
A.6.2	Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten §15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	Wird zur Kenntnis genommen. Durch das geplante Vorhaben bzw. den vorliegenden Bebauungsplan werden agrarstrukturelle Belange nicht tangiert. Dies betrifft auch mögliche externe Ausgleichsmaßnahmen.
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 650/660 Straßenplanung / Verkehrslenkung</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.7.1	Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen längs der Kreisstraße mit einer Entfernung von bis zu 10 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, sind die Belange nach § 22 Abs. 2 Satz 2 StrG BW zu berücksichtigen. Unter nachfolgenden Voraussetzungen kann dem Vorhaben zugestimmt werden:	Wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	Der Bebauungsplan „Brühlmatten II“ enthält Verkehrsflächen des Landkreises, hier den Geh- und Radweg. Diese werden weder verändert noch überbaut. Diese Flächen sind daher aus dem Bebauungsplan herauszunehmen.	Wird nicht berücksichtigt. Die maßgebenden Verkehrsflächen sind zwar durch den Bebauungsplan „Brühlmatten“ in der Fassung der letzten Änderung planungsrechtlich gesichert. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, wird es als sinnvoll erachtet, die öffentlichen Verkehrsflächen (Geh- und Radweg) in diesen Bebauungsplan miteinzubeziehen. Dadurch können das erforderliche Sichtdreieck im Bereich der privaten Erschließungsstraße und die Abstände des Baufensters zur Straße genau fixiert bzw. dargestellt werden. Darüber hinaus wird eine klare und eindeutige Gebietsabgrenzung zwischen den beiden Bebauungsplänen erreicht.
A.7.3	Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße K 4941 liegen in der Verantwortung des Eigentümers. Wir	Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bebauungsvorschriften mitaufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	weisen darauf hin, dass das Lichtraumprofil der Straße bzw. des Radwegs dauerhaft freizuhalten ist.	
A.7.4	Oberflächenwasser und Abwasser dürfen der K 4941 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.	Ein entsprechender Hinweis wird zusätzlich in die Bebauungsvorschriften mitaufgenommen.
A.7.5	Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde nach § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu ausreichendem Lärmschutz verpflichtet ist. Wir geben zu bedenken, dass eventuell zu ergreifende Lärmschutzmaßnahmen an baulichen Anlagen (Lärmschutzfenster) nur als letztes Mittel angewendet werden sollten. Diese Maßnahmen schützen beispielsweise nicht die außerhalb der Wohnung liegenden Aufenthaltsbereiche (Garten, Terrasse, Balkon). Der dort vorherrschende Straßenlärm kann zu Beeinträchtigungen der Nutzung und der Lebensqualität führen.	Wird zur Kenntnis genommen. Zum Thema Lärm wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro Dr. Jans in Ettenheim erstellt. Die Inhalte dieser Untersuchung sind entsprechend zu berücksichtigen. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan mitaufgenommen.
A.7.6	Für die Beurteilung der verkehrsrechtlichen Belange des Bebauungsplanes ist der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler als untere Straßenverkehrsbehörde selbst zuständig.	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Straßenverkehrsbehörde wurde am Verfahren entsprechend beteiligt. Siehe hierzu Ziffer A.14.
<b>A.8</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.05.2019)</b>	
	<b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>	
A.8.1	<b>Geotechnik</b> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.1.1	Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</li> <li>• Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Set-</li> </ul>	Die einzelnen Hinweise werden ergänzend in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>zungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</li> </ul>	
A.8.2	<p><b>Boden</b>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b>                      Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	<p><b>Grundwasser</b>                      Im Bericht zu den Belangen des Umweltschutzes wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025) hingewiesen. Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8.5	<p><b>Bergbau</b>                      Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.6	<p><b>Geotopschutz</b>                      Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.8.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.                       Des Weiteren verweisen wir auf unser</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapsserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 46 Zivile Luftfahrtbehörde</b> (Schreiben vom 27.05.2019)	
A.9.1	Das Plangebiet befindet sich ca. 9,0 km südöstlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Durch die Planungen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m ü. Grund zugänglich ggfls. zugelassenen Aufbauten werden Belange der Luftfahrt nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.10</b>	<b>bnNetze GmbH</b> (Schreiben vom 02.05.2019 )	
	<b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</b>	
A.10.1	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Brühlmatten mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Entsprechende Hinweise werden in die Bauvorschriften aufgenommen.
<b>A.11</b>	<b>Wehrverwaltung BAIUDBw Referat Infra I 3</b> (Schreiben vom 06.05.2019)	
A.11.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.  Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Trä-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ger öffentlicher Belange keine Einwände.	
<b>A.12</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 24.05.2019)	
A.12.1	Besten Dank für die Beteiligung. In diesem Areal ist ein Mischgebiet unter Ausschluss von Einzelhandel, Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten festgesetzt. Der Ausschluss von Einzelhandel an dieser Stelle ist nachzuvollziehen. Wir tragen keine Bedenken vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.13</b>	<b>IHK Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 31.05.2019)	
A.13.1	<p>Die Stadt möchte im mittleren Teilbereich des Plangebietes, d.h. im derzeit schon als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, eine Einrichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen errichten. Bislang sind hier durch Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO wohl Wohnnutzungen ausgeschlossen. Zum Gesamtkonzept der Planung gehört eine Herabstufung des nördlichen Teils des Plangebietes (Grundstück F1St.Nr. 489/3) von Gewerbegebiet (wohl uneingeschränktes GE?) in Mischgebiet sowie eine „normale“ Mischgebietenutzung für den mittleren Teilbereich, d.h. eine implizite Aufhebung der räumlichen Gliederung. U.E. bleibt die Erforderlichkeit der Änderungen in Gesamtschau offen.</p> <p>Vorrangig von den Änderungen negativ betroffen sind bzw. können u.E. sein:</p> <p>a) der auf dem vorgenannten (herabgestuften) Grundstück ansässige Handwerksbetrieb und</p> <p>b) der ans Plangebiet angrenzende große Produktionsbetrieb, die Firma Hekatron.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.13.1.1	Zu a) Da es sich um einen Mitgliedsbetrieb der Handwerkskammer handelt, wird angeregt, falls noch nicht geschehen, auch die Handwerkskammer zu beteiligen und anzuhören.	Die Handwerkskammer wurde am Verfahren im Rahmen der Offenlage beteiligt. Diese hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Bedenken bzw. Anregungen zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans bestehen.
A.13.1.2	Zu b) Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe ist ein Lärmgutachten erstellt und dem Planentwurf beigefügt worden, was begrüßt wird. Die Firma Hekatron hat uns mitgeteilt, dass dies in Abstimmung und Rücksprache mit ihr geschehen sei und die betriebsbezogenen Angaben richtig übernommen worden seien. Das Gutachten	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zeigt auf, dass bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Lärmschutzmaßnahmen auf dem nördlichen Betriebsgrundstück erforderlich werden können. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von der Firma Hekatron selbst keine Lärmschutzmaßnahmen zu fordern seien, was positiv zu vermerken ist.	
A.13.2	Zumindest zum jetzigen Zeitpunkt dürften durch die „formale“ Herabstufung keine Nutzungskonflikte im Raum stehen, da faktisch keine Änderung der betrieblichen Prozesse damit verbunden sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Diese Einschätzung wird auch von der Stadt Sulzburg so gesehen.
A.13.3	Die Firma Hekatron hat uns gegenüber zur Planung keine Einwände erhoben.	Wir zur Kenntnis genommen.
A.13.4	Es wird jedoch angeregt zu prüfen, ob die u.E. (für beide Betriebe) relevante Herabstufung auf dem nördlichen Grundstück tatsächlich erforderlich ist oder ob es nicht ausreichend wäre, die o.a. Gliederung im bisherigen MI - laut Schallgutachten ohnehin mit unkritischen Nachwerten -aufzuheben. Im ersteren Fall sollte die Erforderlichkeit in der Begründung noch näher dargelegt werden.	Wird nicht berücksichtigt. Anlass des vorliegenden Bebauungsplans ist, auf dem Grundstück Flst.Nr. 490 eine Einrichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zu errichten. Diese Nutzungsart ist an der Schwelle zwischen einer Anlage für soziale Zwecke und einer Wohnnutzung. Um diese unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorprägung im Westen, Norden und Osten sowie der bestehenden Wohnnutzung im Süden planungsrechtlich in jeder Hinsicht zu ermöglichen und einen städtebaulich ausgewogene Nutzungsmischung zu erreichen, hat sich die Stadt Sulzburg zur Festsetzung eines Mischgebiets auf den Grundstücken FlSt.Nr. 489/3, 490, 490/2 und 490/1 entschieden. Dies stellt sich als Kompromiss zwischen den sowohl emittierenden als auch schutzwürdigen Nutzungen im weiteren Umgriff des Plangebiets dar. Es erlaubt innerhalb des Plangebiets zugleich eine Entwicklung, die ihrerseits auf die Umgebung Rücksicht nimmt und für Emittenten in der Umgebung keine unzumutbaren Beschränkungen mit sich bringt.
A.13.5	Weiterhin wird angeregt, das Schallgutachten, auf welches in den Bebauungsvorschriften mehrfach verwiesen wird, in § 2 der Satzung unter Ziffer 1. als planungsrechtliche Festsetzungen mit aufzunehmen (und nicht nur „beizufügen“).	Das Schallgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist deshalb in § 2 der Satzung aufgeführt. In Ziffer 1.10 sind die im Gutachten genannten Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen entsprechend festgesetzt. Insofern sind die Belange des Lärmschutzes inhaltlich und formell ausreichend berücksichtigt.
A.13.6	Die Firma Hekatron erhält unsere Stellungnahme zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.14</b>	<b>Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler</b> (Schreiben vom 03.05.2019)	
A.14.1	Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.04.2019 möchten wir Ihnen mitteilen, dass in der oben genannten Angelegenheit von Seiten der Unteren Verkehrsbehörde beim Gemeindeverwaltungsver-	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	band Müllheim-Badenweiler keine Bedenken und Einwände bestehen.	
A.14.2	Wir weisen darauf hin, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren von uns gewünscht ist.	Wird zur Kenntnis genommen.

## B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung und Geoinformation</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung</b> (Schreiben vom 22.05.2019)	
<b>B.5</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr</b> (Schreiben vom 28.05.2019)	
B.5.1	Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.  Die vorgenannten Straßen sind von dem Bebauungsplangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.  Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Brühlmatten II“ i.d.F. vom 04.04.2019 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	
<b>B.6</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 15.5.2019)	
<b>B.7</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal</b> (Schreiben vom 03.05.2019)	
<b>B.8</b>	<b>terranets bw GmbH</b> (Schreiben vom 24.04.2019) – Keine weitere Beteiligung	
	Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markier-	

<p>ten Bereich) liegen keine Anlagen der teranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.</p> <p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>B.9 Transnet BW</b> (Schreiben vom 10.05.2019) – Keine weitere Beteiligung</p>	
<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühlmatten II“ in Sulzburg betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	
<p><b>B.10 Unitymedia</b> (Schreiben vom 16.05.2019)</p>	
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	
<p><b>B.11 Zweckverband Gewerbepark Breisgau</b> (Schreiben vom 26.04.2019) – Keine weitere Beteiligung</p>	
<p>Belange des Zweckverbandes Gewerbepark Breisgau werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p>	
<p><b>B.12 Stadt Staufen</b> (Schreiben vom 20.05.2019) – Keine weitere Beteiligung</p>	
<p>Nach Einsicht der Unterlagen und interner Verwaltungsprüfung können wir Ihnen mitteilen, dass Belange der Stadt Staufen nicht direkt berührt werden und eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist.</p>	
<p><b>B.13 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 21</b></p>	
<p><b>B.14 Abwasserzweckverband Sulzbachtal</b></p>	
<p><b>B.15 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b></p>	
<p><b>B.16 Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p>	
<p><b>B.17 Handwerkskammer Freiburg</b></p>	
<p><b>B.18 Gemeinde Badenweiler</b></p>	
<p><b>B.19 Gemeinde Ballrechten.-Dottingen</b></p>	
<p><b>B.20 Gemeinde Münstertal</b></p>	
<p><b>B.21 Gemeinde Buggingen</b></p>	



<b>B.22</b>	<b>Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde</b>
<b>B.23</b>	<b>Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach</b>
<b>B.24</b>	<b>Stadt Heitersheim</b>

## C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>C.1</b>	<b>Bürger 1</b> (Schreiben vom 31.05.2019)	
C.1.1	<p>Hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaften Brühlmatten 1 und 1a (Flurstück Nr. 490/2), 79295 Sulzburg, vertreten durch die Hausverwaltung Stoll &amp; Partner GmbH Kartäuserstraße 51A, 79102 Freiburg im Breisgau, wahrnehmen (Vollmacht von Herrn Hubert Wisser in Kopie anbei).</p> <p>Im Auftrag und im Namen unserer Mandanten nehmen wir zum Bebauungsplan „Brühlmatten II“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a BauGB i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB Stellung und erheben folgende Einwendungen:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	<b>Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB</b>	
C.1.2.1	<p>Bei dem Vorhaben der Stadt Sulzburg i.Br. handelt es sich um keine Maßnahme der „Innenentwicklung“ (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zwar bleibt das Plangebiet unterhalb der in § 13a BauGB genannten Schwellenwerte für die Größe des überplanten Bereichs. Doch wird es nur auf drei Seiten (Norden, Westen und Süden) von bereits bestehender Bebauung umschlossen. Auf der O-Seite grenzen jenseits der Kreisstraße nicht bebaute Grünflächen an das Baugebiet „Brühlmatten II“ an. Die Stadt Sulzburg weist zwar darauf hin, dass auch auf der O-Seite der Kreisstraße K 4941 eine Bebauung geplant sei. Solange aber der Bebauungsplan „Auf der Brühlmatte II“ noch keine Geltungskraft erhalten hat, bleibt es dabei, dass die nach dem Bebauungsplan „Brühlmatten II“ vorgesehene Bebauung auf dem Flurstück Nr. 490 eine Erweiterung der bestehenden Bausubstanz hinein in den Außenbereich bedeutet und damit keine Maßnahme der Innenent-</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, da das Plangebiet nicht nur von drei Seiten (Süden, Westen und Norden), sondern auch zumindest von Südosten durch bestehende Bebauung umgeben ist und nicht in den sogenannten Außenbereich hineinragt. Zudem werden die übrigen, nach § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt. D.h., dass die Grundfläche von ca. 1.855 m<sup>2</sup> weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte vorliegen, dass entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsgesetz zu beachten sind.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	wicklung darstellt.	
C.1.2.2	Daran ändert nichts, dass die Stadt Sulzburg auf dem Flurstück Nr. 490 bereits eine Baugrube ausgehoben hat. Legt man die Rechtsauffassung des in diesem Zusammenhang ergangenen Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim zugrunde (Beschluss vom 6. Dezember 2018 - Az. 3 S1726/18), handelte es sich dabei um ein rechtswidriges Vorgehen. Der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler hat jedenfalls die ursprünglich für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims erteilte Baugenehmigung wieder aufgehoben (Abhilfebescheid vom 01.04.2019).	Baugenehmigungsfragen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
C.1.3	Schließlich ändert an der Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens auch die Tatsache nichts, dass bereits nach dem früheren Bebauungsplan „Brühlmatten“ für das Plangebiet eine Bebauung vorgesehen war. Denn entscheidend kommt es auf die tatsächliche Situation an (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. März 2019- OVG 2 A 8.16-, juris-Rn. 33 ff.). Und diesbezüglich handelt es sich bei dem Plangebiet um keine „Insel“ im überbauten Stadtgebiet, sondern - um im Bild zu bleiben - um eine „Bucht“ hin zu den Grünflächen jenseits der Kreisstraße.	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.2.1.
C.1.4	<b>Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB</b>	
	Aus der Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ergibt sich auch ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Wie auch die Begründung einräumt (S. 5), ist damit jedenfalls für das bisher in einem reinen Gewerbegebiet liegende Flurstück Nr. 489/3 eine Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. Eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan, wie sie § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorsieht, ist aber im normalen Bebauungsplanverfahren unzulässig.	Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt (siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.2.1 und auch Begründung zum Bebauungsplan in Ziffer 1.5). Daher wird kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gesehen. Gemäß § 13 a Absatz 2 Satz 2 BauGB kann bei diesem Verfahren der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden. D.h., dass kein gesondertes Änderungsverfahren (Parallelverfahren) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB erforderlich wird.
C.1.5	<b>Verschleierung des wahren Zwecks der Änderung des Bebauungsplans</b>	
C.1.5.1	Als Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans nennt die amtliche Begründung, dass das Plangebiet eine „städtebaulich ausgewogene Nutzungsmischung“ zugeführt werden solle bzw.	In der Begründung wird eindeutig und unmissverständlich dargelegt, warum der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt wird. Insofern kann nicht von inhaltsleeren Aussagen gesprochen werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>dass der Bebauungsplan eine „sinnvolle bauliche Entwicklung“ darstelle (Seite 2). Näher konkretisiert werden diese sehr allgemein gehaltenen, letztlich inhaltsleeren Aussagen nicht. Der wahre Zweck wird allenfalls angedeutet: Die Errichtung eines Wohnheims zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen wird als „Anlass“ bezeichnet (S. 2).</p>	
C.1.5.2	<p>Soweit wir dies sehen, ist richtig Folgendes: Im Rahmen der sogenannten „Flüchtlingswelle“ in den Jahren 2015/2016 musste die Stadt Sulzburg - wie andere Kommunen auch - im Rahmen der Anschlussunterbringung Flüchtlinge in beträchtlicher Zahl aufnehmen. Aus diesem Grund beantragte sie beim Gemeindevorstand Müllheim-Badenweiler als zuständiger Baubehörde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims auf dem Flurstück Nr. 490, welche ihr mit Bescheid vom 29.01.2018 auch gewährt wurde. Nachdem die Nachbarn gegen diese Baugenehmigung Widerspruch eingelegt hatten, entschied der Verwaltungsgerichtshof Mannheim in zweiter Instanz des vorläufigen Rechtsschutzes zugunsten der Nachbarn (Beschluss vom 6. Dezember 2018 - Az. 3 S 1726/18; s.o.) und stoppte das bereits angefangene Bauvorhaben. Das Pikante an dieser Entscheidung lag darin, dass die Stadt Sulzburg über ihren eigenen Bebauungsplan gestolpert war: Der Verwaltungsgerichtshof hatte gegen das Bauvorhaben erhebliche rechtliche Bedenken, weil die Vorgaben des von der Stadt Sulzburg selbst erlassenen Bebauungsplans nicht eingehalten worden waren.</p>	<p>Das BauGB ermächtigt die Gemeinden dazu, Städtebaupolitik zu betreiben. Sie bestimmen selbst über Ziele und Mittel ihrer Städtebaupolitik innerhalb der rechtlichen Grenzen weitgehend autonom. Insbesondere bedarf es von Rechts wegen keiner konkreten Bedarfsanalyse für die von einer Gemeinde betriebene Bauleitplanung. Daher sind die Ausführungen des Einwenders weder von Einfluss auf die Erforderlichkeit des Bebauungsplans noch auf den Inhalt der beabsichtigten Planung.</p> <p>Im Übrigen sind Baugenehmigungsfragen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
C.1.5.3	<p>Auf Anraten der die Stadt Sulzburg vertretenden Rechtsanwaltskanzlei strebt die Stadt Sulzburg nun an, möglichst schnell zu einem modifizierten Bebauungsplan zu kommen, welcher den gesetzlichen Vorgaben genügt, damit der Argumentation des Verwaltungsgerichtshofs die Grundlage nimmt und letztlich die Errichtung eines Wohnheims ermöglicht. Bis dieser Bebauungsplan rechtsgültig ist, versucht die Stadt, die Bestandskraft der vom Gemeindevorstand Müllheim-Badenweiler bereits erfolgten Aufhebung der Baugenehmigung durch Erhebung einer Klage beim Verwaltungsgericht zu verhindern. Sie tut dies, obwohl der Ver-</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu Ziffer C.1.5.2.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>waltungsgerichtshof in seinem Beschluss ausdrücklich festgehalten hat: „Danach ist die der Beigeladenen (gemeint ist die Stadt Sulzburg) erteilte Baugenehmigung nach aller Voraussicht zu Lasten der Antragstellerin rechtswidrig“ (Beschluss des VGH Mannheim vom 6. Dezember 2018, S. 12).</p>	
C.1.5.4	<p>Tatsächlich haben sich die Umstände geändert. Die Flüchtlingszahlen sind enorm gesunken. Alle der Stadt Sulzburg zugewiesenen Flüchtlinge sind längst untergebracht; neue Flüchtlinge werden der Stadt allenfalls marginal zu gewiesen. Die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims ergibt wegen fehlenden Bedarfs heute überhaupt keinen Sinn mehr. Wohl aber braucht auch die Stadt Sulzburg neue Sozialwohnungen. Dementsprechend sind auch die Baupläne für das angebliche Flüchtlingswohnheim konzipiert: Das geplante Haus lässt sich ohne jegliche Änderung für Sozialwohnungen nutzen.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag zu Ziffer C.1.5.2.</p>
C.1.5.5	<p>Diese Änderung der Flüchtlingszahlen bringt die Stadt aber nun in ein Dilemma: Was rechtlich zulässig sein könnte (Errichtung von Sozialwohnungen), ist ökonomisch nachteilig. Was ökonomisch vorteilhaft ist (Errichtung eines Flüchtlingswohnheims), ist tatsächlich nicht mehr notwendig, dementsprechend auch tatsächlich nicht mehr beabsichtigt und damit rechtlich unzulässig. Dies bedarf der Erläuterung: Nach der VwV-WoFlü vom 9. Februar 2015 hat die Stadt Sulzburg einen Zuschuss in Höhe von 373.410,20 € erhalten (Mitteilungsblatt der Stadt Sulzburg vom 14. November 2018, S. 4). Dieser Betrag ist aber gemäß der VwV-WoFlü zweckgebunden und darf somit nur für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims verwendet werden. Inzwischen ist die VwV-WoFlü außer Kraft getreten. Die als Ersatz erlassene VwV-Wohnungsbau vom 26. März 2018 ermöglicht nun auch die Förderung von Sozialwohnungen für sonstige Hilfebedürftige. Allerdings fallen die Förderbeträge wesentlich geringer aus und erfolgen in der Regel nur auf Darlehensbasis.</p>	<p>Die Frage, ob und inwieweit bestimmte Vorhaben förderfähig sind, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen siehe Beschlussvorschlag zu Ziffer C.1.5.2.</p>
C.1.5.6	<p>Würde die Stadt Sulzburg ihre wahren Absichten offenlegen, würde sie einen Großteil der zugesagten Fördersumme zurückzahlen müssen bzw. nicht erhalten. Sie hält deshalb aus ökonomischen Gründen an ihrer ursprünglichen Planung</p>	<p>Siehe Beschlussvorschläge zu Ziffern C.1.5.2 und C.1.5.5.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fest, obwohl sich diese längst überholt hat, und hofft, das neue Heim, wenn es erst einmal mit Baugenehmigung für ein Flüchtlingswohnheim und Bezuschussung als Flüchtlingswohnheim errichtet ist, stillschweigend in normale Sozialwohnungen umwandeln zu können.	
C.1.6	<b>Aus der Verschleierung des wahren Planungszwecks resultierende Abwägungsfehler im Sinn von § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB</b>	
C.1.7	Angesichts der unter 3. beschriebenen Motivation liegt zunächst ein Abwägungsausfall vor: Andere Gesichtspunkte als das Durchziehen des rechtlich gescheiterten, aber von der Landeskreditbank geförderten Bauvorhabens werden vollkommen ausgeblendet. Insbesondere bleiben die Interessen der Nachbarn vollkommen unberücksichtigt. Von einer „Abwägung“ (§ 1 Abs. 7 BauGB) kann erst recht nicht die Rede sein.	Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sowohl die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander durch den Gemeinderat der Stadt Sulzburg gerecht abgewogen. Den Nachbarn ist Gelegenheit gegeben worden, Einwendungen zu erheben. Diese Einwendungen hat die Stadt gehört und in ihrer Abwägungsentscheidung berücksichtigt. Die Stadt hält es den Einwendern für zumutbar, wenn sie und ihre Nachbarschaft mit ihren Grundstücken fortan weiterhin in einem Mischgebiet liegen. Soweit in diesem Zusammenhang Verschlechterungen für die planungsrechtliche Situation der Einwender überhaupt denkbar sind, räumt die Stadt ihrem städtebaulichen Ziel, im Geltungsbereich ein Mischgebiet festzusetzen und hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft zu schaffen, den Vorrang ein. Der bloße Umstand, dass die Stadt einer Einwendung nicht folgt, begründet noch keinen Abwägungsausfall.
C.1.7.1	Zur Verschleierung der wahren Motivation wurde die Fläche des Plangebiets viel zu groß angesetzt: Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das Plangebiet „Brühlmatten II“ über das maßgebliche Flurstück Nr. 490 hinausgeht, auf dem die Stadt Sulzburg Sozialwohnungen errichten möchte. Alle anderen im Plangebiet liegenden Grundstücke sind längst bebaut; Pläne, an deren Nutzung irgendetwas zu ändern, existieren nicht. Ein solch „überdimensioniertes“ Plangebiet stellt einen Abwägungsfehler dar (vgl. OVG Brandenburg, Az. 3 D 39/96.Ne; juris). Das Flurstück Nr. 489/3 wird ausschließlich deswegen in das Plangebiet „Brühlmatten II“ - von der Änderung im Jahr 1995 war es noch nicht berührt - miteinbezogen, um auch eine gewerblich genutzte Fläche im Plangebiet vorweisen und dadurch das Vorliegen eines Mischgebiets rechtfertigen zu können.	Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich dafür entschieden, für den Bereich „Brühlmatten II“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll u.a. die Errichtung einer Einrichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen planungsrechtlich gesichert werden. Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der bestehenden Nutzungen und der dort noch bestehenden Entwicklungspotenziale wurde gemäß § 6 BauNVO als geeigneter Gebietstyp ein Mischgebiet festgesetzt.  Das bestehende Mischgebiet ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO so gegliedert, dass im nördlichen Teilgebiet Wohnnutzungen, im südlichen Teilgebiet gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen sind. Hieran hält der jetzige Bebauungsplan nicht fest. Die bisherige Gliederung hat sich im Planvollzug als zu starr erwiesen. Sie ist auch weder notwendig noch geeignet, um insbesondere den Belangen des Immissionsschutzes im Verhältnis zu den nordwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen Rech-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>nung zu tragen. Hierzu ist es ausreichend, Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. Durch die gewonnene Nutzungsflexibilität wird zugleich der Mischcharakter des Gebiets gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO unterstrichen.</p> <p>Aus diesen Gründen kann auch nicht von einem „Abwägungsfehler“ gesprochen werden. Ebenso wenig wird die „wahre Motivation“ der Planung verschleiert. Sie wird vollständig und transparent dargelegt.</p>
C.1.7.1.1	<p>Wäre das Plangebiet dagegen ausschließlich auf das Flurstück Nr. 490 beschränkt worden, hätte die Stadt Sulzburg Farbe bekennen müssen: Würde sie es als „Wohngebiet“ deklarieren, wäre die Errichtung von Sozialwohnungen zulässig - die aber eben nur in geringerem Umfang gefördert werden - nicht aber die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims. Letzteres gilt freilich nur, wenn man der Rechtsauffassung der die Stadt vertretenden Rechtsanwaltskanzlei folgt, die daran festhält, dass es sich bei der Errichtung eines Flüchtlingswohnheims auch bei einer Anschlussunterbringung nicht um eine Wohnnutzung handele.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschläge in Ziffern C.1.5.2, C.1.5.5 und C.1.7.1.</p>
C.1.7.1.2	<p>Würde die Stadt Sulzburg das Plangebiet dagegen als ‚Mischgebiet‘ oder gar als ‚Sondergebiet‘ bezeichnen, würde die tatsächlich geplante Errichtung von Sozialwohnungen scheitern. So bleibt als scheinbarer Königsweg aus dem Dilemma die - vollkommen unnötige - Erweiterung des Planungsgebiets, einmal mehr, um die wahren Absichten der Gemeinde nicht offenbaren zu müssen.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschläge in Ziffern C.1.5.2, C.1.5.5 und C.1.7.1.</p>
C.1.7.2	<p>Die - wohl jedenfalls nach heutigem Stand - der Stadt Sulzburg rechtlich <i>nicht</i> (mehr) zustehenden Fördergelder des Landes Baden-Württemberg zu retten, ist, isoliert betrachtet, eine gegen das Recht verstoßende Zweckrichtung und beinhaltet jedenfalls einen Abwägungsfehler.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.5.5.</p>
C.1.7.3	<p>Gleichermaßen ist es abwägungsfehlerhaft, die Änderung eines Bebauungsplans mit der „Errichtung einer Einrichtung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen“ zu begründen, tatsächlich aber die Errichtung von „normalen“ Sozialbauten zu planen.</p>	<p>Aus o.g. Gründen (siehe insbesondere Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.7.1) wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühlmatten II“ kein Abwägungsfehler gesehen.</p> <p>Auch insofern gilt, dass Baugenehmigungsfragen nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind. Höchst vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass „normale“ Sozialbauten“ im Geltungsbereich bislang nicht zur Genehmigung</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		gestellt worden sind.
C.1.8	<b>Sonstige Abwägungsfehler im Sinn von § 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB</b>	
C.1.8.1	<p>Lärmemissionen: In den beiden zur Wohnungseigentümereigenschaft zählenden Wohnhäusern wohnen überwiegend Menschen überdurchschnittlichen Alters, die z.T. schon von über 70 Jahre alt sind, darunter auch mindestens eine behinderte Person. Diese Anwohner verbringen den Großteil des Tages in ihrer Wohnung und sind in besonderem Maß lärmempfindlich. Sie haben sich für eine Wohnung in dieser Lage auch deswegen entschieden, weil sie nach dem geltenden Bebauungsplan davon ausgehen durften, dass es sich um eine ruhige Wohngegend handelt: Nach Nr. 2.1.1 der Begründung des Bebauungsplans von 1995 werden Vergnügungsstätten ausdrücklich im Hinblick auf „die bestehende Wohnbebauung (u.a. Lärmbelästigungen)“ ausgeschlossen. Vermieden werden soll dadurch auch eine „schleichende Gebietsveränderung (Trading-Down-Effekt).“</p>	<p>Im Zusammenhang mit möglichen Lärmemissionen, zum einen hervorgerufen durch das nördlich an das Plangebiet das angrenzende Gewerbegebiet (Fa. Hekatron) und das südöstlich angrenzende Betriebsareal (Grether Mühle) bzw. die K 4941 wurde eine Lärmprognose durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim erstellt und in die Abwägung eingestellt. Durch die im Zusammenhang mit dieser Untersuchung festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet. Darüber hinaus wird sich durch den vorliegenden Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Mischgebietes gegenüber der heutigen Situation bzw. planungsrechtlichen Festsetzungen keine Verschlechterung der Wohnsituation ergeben, zumal insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen als lärmintensive Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen sind.</p>
C.1.8.1.1	<p>Man muss kein Feind von Ausländern sein, um die konkrete Furcht zu hegen, dass mit der Errichtung eines Flüchtlingswohnheims genau die von der Stadt Sulzburg für Vergnügungsstätten angenommenen Wirkungen eintreten werden. Ein Flüchtlingswohnheim mit 48 Menschen, die zumeist aus südlichen Regionen der Erde stammen, in denen ein Leben im Freien schon aus klimatischen Gründen weitaus üblicher ist, und die zumindest für die Anfangszeit meist ohne Arbeitsplatz sein und deshalb die meiste Zeit des Tages in ihrer Unterkunft verbringen werden, wird zu einer großen Steigerung von Lärmemissionen führen, welche ihre Nachbarn in unzumutbarer Weise beeinträchtigen. Der Wert von Immobilien, die in unmittelbarer Nachbarschaft eines Flüchtlingswohnheims liegen, sinkt. Wer es sich leisten kann, wird wegziehen (Trading-down- Effekt).</p>	<p>Eine Anschlussunterkunft für Flüchtlinge ist planungsrechtlich nicht als „Vergnügungsstätte“ einzustufen. Zudem sind nur durch die Anwesenheit von Flüchtlingen keine unzumutbaren Lärmemissionen bzw. Trading-down-Effekte zu erwarten.</p> <p>Unabhängig hiervon handelt es sich um Menschen, welche aus einer Notsituation (z.B. Krieg, politisch Verfolgte) das Heimatland verlassen mussten und einen Rechtsanspruch auf eine angemessene Unterkunft haben.</p> <p>Die Stadt sieht keine Begründung für die pauschale Behauptung, die Unterbringung von Flüchtlingen führe aufgrund von deren Herkunft zu einer den Nachbarn unzumutbaren Steigerung von Lärmmissionen.</p>
C.1.8.1.2	<p>Beide Feststellungen sind Fakten. Wer dies bestreitet, handelt nach dem Grundsatz, dass „nicht sein kann, was nicht sein darf.“ Es ist nicht nachvollziehbar, wieso hinsichtlich Flüchtlingswohnheimen und Vergnügungsstätten mit zweierlei Maß gemessen wird, d.h.</p>	<p>Ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Siehe hierzu Beschlussvorschläge in den Ziffern C 1.8.1 und C 1.8.1.1.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in einem Fall die wahrscheinlichen tatsächlichen Folgen berücksichtigt werden und zu einem Verbot von Vergnügungsstätten führen, und im anderen Fall nicht.</p>	
C.1.8.1.3	<p>Der Unterzeichnende ist sich bewusst, dass er sich mit dieser Argumentation auf einem heiklen Terrain bewegt. Aus diesem Grund möchte er betonen, dass er sich in seiner beruflichen Nebentätigkeit in Kooperation mit der Rechtsanwaltskanzlei Kaspar &amp; Partner in großem Umfang für Flüchtlinge einsetzt und für ihr Bleiberecht in der Bundesrepublik Deutschland streitet. Gleichermäßen soll hier ausdrücklich festgehalten werden, dass ihm aus dem Kreis der Mandanten ihm bisher kein einziges, in irgendeiner Weise ausländerfeindliches Wort zu Ohren gekommen ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
C.1.8.2	<p><u>Unzureichende Parkplatz- und Zufahrtssituation:</u></p> <p>Der Bebauungsplan sieht unter 2.6 der Bebauungsvorschriften sowie 3.2 der Begründung lediglich die Errichtung eines einzigen Stellplatzes pro Wohneinheit vor. Damit wiederholt sich die Problematik, die wir schon im Rechtsstreit gegen die Baugenehmigung für das Flüchtlingswohnheim angesprochen hatten: Die Anwohner der Häuser Nr. 1 und Nr. 1a benutzen oberirdisch die auf dem Flurstück Nr. 490 ausgewiesenen Parkplätze. Zudem müssen sie über das Flurstück Nr. 490 fahren, um in ihre Tiefgarage zu kommen. Auch existiert in dieser Hinsicht eine Baulast zugunsten des Flurstücks Nr. 490/2. Tatsächlich möchte die Stadt Sulzburg aber für den auf 48 Flüchtlinge angelegten Neubau lediglich neun Kfz-Stellplätze anlegen, von denen sogar zwei noch als Schwerbehindertenparkplätze ausgewiesen werden sollen. Übrig bleiben also für die Flüchtlingsunterkunft lediglich sieben Kfz-Stellplätze, auf dem auf Dauer ein Auto geparkt werden kann. Dies stellt zwar gegenüber der vorherigen Planung eine deutliche Verbesserung dar, dürfte aber den Vorgaben von § 37 LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28. Mai 2015 - Az.: 41-2600.0-13/187 - immer noch nicht genügen. Ab Einzug werden</p>	<p>Die Errichtung eines Stellplatzes pro Wohneinheit entspricht gemäß § 37 Absatz 1 LBO den Vorgaben der Landesbauordnung Baden Württemberg. Grundsätzlich ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Insofern erübrigen sich Spekulationen über eine unzureichende Parkplatzsituation.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Sozialen Dienstes die Flüchtlinge besuchen und einen Parkplatz benötigen, ebenso ehrenamtliche Helferinnen und Helfer oder Mitarbeiter eines Sicherheitsdienstes. Wenn es sich aber bei der geplanten Flüchtlingsunterkunft um eine endgültige Unterbringung handeln sollte, werden sich die Flüchtlinge nach und nach stärker integrieren, einen Arbeitsplatz finden, eigenes Einkommen erzielen - und dann eben auch in großer Zahl ein eigenes Auto erwerben, wie dies zumindest in ländlichen Gegenden üblich ist. Dann wird die Unterkunft nur noch formal als Flüchtlingsunterkunft deklariert sein; hinsichtlich der Anzahl der benötigten Parkplätze wird es dann keine Unterschiede mehr zum Bedarf bei normaler Wohnbebauung geben.</p>	
C.1.8.2.1	<p>Mangels Parkplätzen besteht die konkrete Gefahr, dass die neuen Anwohner bzw. ihre Besucher die durch eine Baulast und eventuell auch eine Grunddienstbarkeit abgesicherte einspurige Zufahrt zu den Häusern Brühlmatten Nr. 1 und Nr. 1a zuparken werden. Da diese auch als Feuerwehrezufahrt zu den Häusern Nr. 1, 1a dient, wird die mangelhafte Stellplatzplanung im Notfall die Brandgefahr erheblich steigern. Entsprechendes gilt für die Zufahrt von Notärzten und Krankenwagen in einem medizinischen Notfall.</p>	<p>Nachzuweisende Stellplätze sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen des einzelnen Bauantragsverfahrens zu lösen. Grundsätzlich sind Zufahrten von Stellplätzen freizuhalten. Für die private Zufahrt zu den bestehenden bzw. geplanten Gebäuden auf den Grundstücken Flst. Nrn. 489/3, 490 und 490/2 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches als Zufahrt entsprechend freizuhalten ist.</p>
C.1.8.2.2	<p>Auch bleibt nach der neuen Planung unklar, wo Gäste der Bewohner in den Häusern Nr. 1 und 1a parken sollen, wie der schwerbehinderte Anwohner ebenerdig sein Haus verlassen kann, kurzfristig oberirdisch ein- und ausgeladen werden kann, wo Pflegedienste, welche Anwohner betreuen, parken, Paket- und Kurierdienste halten können etc. Auch wird angesichts der künftigen beengten Verhältnisse ein Wenden von Fahrzeugen allenfalls unter erschwerten Umständen noch möglich sein. Aus Einspargründen hat die Stadt Sulzburg auf die dringend notwendige Errichtung einer Tiefgarage verzichtet und ist dabei, sich zahlreiche unnötige Folgeprobleme zu schaffen.</p>	<p>Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze in erforderlicher Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zur möglichen Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen bzw. Tiefgaragen entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>
C.1.8.2.3	<p>Die Stellplatzregelung zeigt übrigens einmal mehr, dass die Stadt Sulzburg bei ihren Planungen ausschließlich an das Flurstück Nr. 490 gedacht hat.</p>	<p>Die Stellplatzregelung betrifft das gesamte Bebauungsplangebiet „Brühlmatten II“. Insofern kann nicht davon die Rede sein, dass die Stadt Sulzburg nur an das Grundstück Flst. Nr. 490 gedacht hat.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<p>C.1.8.3 <u>Altlasten:</u></p> <p>Das gesamte Plangebiet ist durch Überschwemmungen, die sich über die Jahrhunderte hinweg regelmäßig wiederholt haben, wegen des im Mittelalter bis hin in die Neuzeit bestehenden Bergbaus im Münstertal mit Schwermetallen stark belastet. Die Prüfwerte für Wohngebiete sind in Bezug auf Arsen und Blei, z.T. auch auf Zink verschiedentlich massiv überschritten (Bericht des Geotechnischen Instituts, S. 3 und 8 f.; Anlage 6.1 und 6.2). Dies räumt der ursprüngliche Bebauungsplan durchaus ein (siehe Bebauungsvorschrift 4.2.3; Begründung, Teil I, S. 15 und 20), ohne daraus aber die notwendigen Schlüsse zu ziehen. Ungehört bleibt der Ruf der Experten: „Es ist daher Sorge zu tragen, dass spätere Bewohner keiner Gesundheitsbeschädigung ausgesetzt sind. Dies könnte durch einen Bodenaustausch, d.h. durch das Aufbringen einer mindestens 30 cm mächtigen unkontaminierten Bodenschicht oder eine Versiegelung der Flächen bewerkstelligt werden.“ (Bericht des Geotechnischen Instituts, S. 9). Das Institut rät dazu, „das weitere Vorgehen in Bezug auf die oben dargestellte Schwermetallproblematik schon im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen“ (a.a.O.). Richtigerweise hätte die Stadt Sulzburg i.Br. daher erst auf eine grundlegende Sanierung der mit Altlasten kontaminierten Fläche drängen müssen, bevor sie das Gebiet zum Bauland macht und als Wohngebiet ausweist. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hekatron“ hat das Landratsamt jedenfalls auf die Beachtung dieser Problematik gedrängt.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Schwemmfächer des Sulzbachs. Wie auch in anderen Gebieten, welche in diesem Schwemmfächer liegen, ist grundsätzlich mit einer erhöhten Schwermetallbelastung zu rechnen. Aufgrund dieser Tatsache wurden entsprechende Hinweise in Ziffer 3.5 der Bebauungsvorschriften aufgenommen, welche zu beachten sind. Damit wird diesem Belang in ausreichender Weise Rechnung getragen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.</p>	
<p>C.1.8.4 <u>Luftschadstoff-Emissionen, insbesondere wegen des nahegelegenen Kreisverkehrs:</u></p> <p>Der Bebauungsplan enthält für die betroffenen Grundstücke nur Ausführungen zum Schallschutz. Luftschadstoff-Emissionen werden nicht berücksichtigt. Auch das beigelegte Gutachten von Dipl. Ing. (FH) Ralf Wermuth zu den Belangen des Umweltschutzes spart diesen Punkt (zu erwarten unter 2.8 „Mensch/Wohnen“, S. 10 f.) aus. Dabei stellt sich diese Frage heute dringender denn je:</p>	<p>Mögliche Luftschadstoff-Emissionen insbesondere durch den nahegelegenen Kreisverkehr auf das Plangebiet sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Zusammenhang mit Luftschadstoff-Emissionen wurde durch die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ein Emissionskataster für Baden-Württemberg erstellt.</p> <p>Für die Stadt Sulzburg wurde u.a. die Stickstoffdioxidbelastung (NO<sub>2</sub>-Belastung) für das Zieljahr 2020 erhoben. Diese beträgt im nördlichen Teil von Sulzburg mit dem Plangebiet 6 bis 9 µ/m<sup>3</sup> und im</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>südlichen Teil unter 6 µg/m<sup>3</sup>.</p> <p>Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde europaweit für Stickstoffdioxid der 1-Stunden-Grenzwert von 200 µg/m<sup>3</sup> festgelegt, der nicht öfter als 18-mal im Kalenderjahr überschritten werden darf. Der Jahresgrenzwert beträgt 40 µg/m<sup>3</sup>.</p> <p>Des Weiteren wurde die Feinstaubbelastung (Mittlere PM 10 Belastung) für das Jahr 2020 prognostiziert. Diese beträgt gemäß den vorliegenden Daten der LUBW für Gesamt-Sulzburg zwischen 10 und 12 µg/m<sup>3</sup>. Gemäß den Vorgaben des Umweltbundesamtes darf seit 2005 die Feinstaubbelastung (PM 10) von 50 µg/m<sup>3</sup> Luft im Tagesmittel nur an höchstens 35 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden.</p> <p>Vergleicht man diese Grenzwerte mit den erhobenen Werten der LUBW, so liegen sowohl die Stickstoffdioxidwerte als auch die Feinstaubbelastungswerte (PM 10) für Sulzburg weit unterhalb der vorgegebenen Grenzwerte. Insofern kann nicht von einer unzumutbaren Luftschadstoffbelastung gesprochen werden.</p>
C.1.8.4.1	<p>Die Stadt Sulzburg hat durch ihre abgeschlossene Tallage keinen Durchgangsverkehr, d.h. die über die beiden Zufahrtsstraßen Hauptstraße/Brühlmatten und Betberger Straße einfahrenden Fahrzeuge verlassen die Stadt auch wieder über diese Zufahrten. Die Kreisstraße K 4941 tangiert das Gebiet des Bebauungsplans an der östlichen Seite - nur durch einen Radweg getrennt. Das Gebiet Brühlmatten II befindet sich ebenfalls, wie das Innenstadgebiet selbst, in Tallage - östlich begrenzt durch den Kastellberg/Enggründle, westlich begrenzt durch das an die Käppelematten anschließende Hügelland. Ein Luftaustausch ist dadurch wie im Innenstadgebiet tagsüber stark eingeschränkt, noch mehr bei Inversions-Wetterlagen.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.8.4.</p>
C.1.8.4.2	<p>Die Grundstücke befinden sich in einer exponierten Lage, die von den Schadstoffen betroffen sind. Es handelt sich im Wesentlichen um Stickoxide, die durch die Verbrennung von Dieselmotoren entstehen, sowie um Feinstaub, der sich aus dem Abrieb von Reifen und der Straßenoberfläche beim Fahren und insbesondere beim Bremsen ergibt. Die Überlegungen beziehen sich hauptsächlich auf die Zufahrt in den südöstlich des Plangebiets gelegenen Kreisverkehr und aus dem</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.8.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kreisverkehr heraus (Hauptstraße, Brühlmatten). Beobachtungen haben ergeben, dass die Fahrzeuge bei Einfahrt in den Kreisverkehr fast immer abbremsen und bei Ausfahrt erheblich beschleunigen. Im Kolonnenverkehr wirken sich die Abgase genau vor dem Wohngebäude unserer Mandanten an der Straße und der künftigen angeblichen Flüchtlingsunterkunft aus. Die „Tempo- 30-Zone“ verändert das Verhalten der Autofahrer nicht.</p>	
C.1.8.4.3	<p>Unsere Mandanten haben selbstständig Messungen vorgenommen: Auffallend waren die häufigen Holztransporte mit schweren LKW, die ausschließlich von der Betberger Straße über den Kreisverkehr Richtung Norden fahren. Diese Transporte nehmen in Zukunft wegen der aktuellen Waldschäden 2018 (Borkenkäfer, TOP III/2, Gemeinderats-Sitzung vom 7.3.2019) noch zu. Das aktuelle Volumen für den Holzeinschlag beträgt jährlich 90.000 €, welches haushaltsmäßig weiterhin erforderlich ist, wegen der gesunkenen Marktpreise aber erhöhte Einschlagsmengen notwendig macht. Außerdem fahren eine Unzahl von Baumaschinen, Lkws, teils mit Anhängern, beladen mit Erdaushub, Hackschnitzeln, Omnibusse des Personennahverkehrs, Traktoren und sonstige landwirtschaftliche Fahrzeuge, Lieferwagen und natürlich Pkws, alle stadteinwärts und auswärts.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.8.4.</p>
C.1.8.4.4	<p>Die genauen Daten einer am Donnerstag, den 16. Mai 2019 vorgenommenen Zählung lauten: In der Zeit von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr sind auf der Kreisstraße „Brühlmatten“ insgesamt 2580 Fahrzeuge an den beiden Grundstücken Brühlmatten 1 und dem Flurstück Nr. 490 aus beiden Richtungen vorbeigefahren. Nach Fahrzeugarten ergibt sich folgende Gliederung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2101 PKW u.SUV</li> <li>• 354 Kastenwagen, Transporter, Wohnmobile, Pickups, Kleinbusse, Taxi-Busse, gewerblich genutzte Caddys</li> <li>• 34 LKW: Spedition, Tankwagen, Müllfahrzeuge, Lieferanten</li> <li>• 51 Omnibusse öffentlicher Nahverkehr</li> </ul>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.8.4.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 29 Baufahrzeuge: Unimogs, LKWs mit offener Ladefläche, SUVs mit Anhänger</li> <li>• 2 LKW mit Langholztransporten</li> <li>• 9 Traktoren: einzeln oder mit Spritzanlage oder Mähwerk (Zweck Weinberg).</li> </ul>	
C.1.8.4.5	<p>Die Errichtung von Wohngebäuden und Spielplätzen direkt an der Straße in einer derart mit Emissionen belasteten Gegend ist kaum zu verantworten. Auch die jetzt vorhandenen Wohngebäude hätten nicht errichtet werden dürfen, wenn sich eine Schädlichkeit bei über den Grenzwerten liegenden Schadstoffen bekannt gewesen wäre. Jedenfalls hätte die Stadt Sulzburg zumindest genaue Messungen über die Schadstoffbelastung vornehmen müssen - dies ist jedenfalls bisher nicht erfolgt. Auch darin liegt eine Nichtberücksichtigung eines abwägungsrelevanten Umweltgesichtspunktes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB.</p>	Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.1.8.4.
C.1.9	<b>Zusammenfassung</b>	
C.1.9.1	<p>Dieser Bebauungsplan ist mit heißer Nadel gestrickt und verfolgt nur ein einziges - allenfalls verschämte angedeutetes - Ziel: Errichtung von Sozialwohnungen mit teilweiser illegaler Kostenabwälzung auf das Land Baden-Württemberg. Nachdem die Stadt Sulzburg sich an den von ihr selbst aufgestellten Bebauungsplan nicht gehalten hatte, musste sie vor dem Verwaltungsgerichtshof im Eilverfahren eine rechtliche Niederlage hinnehmen. Nun versucht sie mit allen Tricks, die rechtswidrige und deshalb zu Recht vom Gemeindeverband Müllheim-Badenweiler aufgehobene Baugenehmigung durch möglichst schnelles Nachschieben eines Bebauungsplans zu „retten“.</p>	<p>Der Bebauungsplan ist in einem ordnungsgemäßen Verfahren aufgestellt worden. Die mit der Planung verfolgten Ziele und Zwecke sind transparent gemacht und nicht verschleiert worden. Im Übrigen siehe Beschlussvorschläge zu Ziffern C.1.5.2, C.1.7 und C.1.7.1</p>
C.1.9.2	<p>Dabei gilt es aus Sicht der Stadt Sulzburg vor allem darum, den Landeszuschuss in Höhe von mehr als 300.000 € zu sichern. Diesen vergab die Landeskreditbank für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims - für den Bau von Sozialwohnungen würde die Stadt Sulzburg dagegen nicht bzw. nicht mehr im gleichen Umfang staatliche Fördergelder erhalten. Dies wissend, beharrt die Stadt Sulzburg standhaft auf ihrer Position, dass es ihr</p>	<p>Ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens; siehe Beschlussvorschlag zu Ziffer C.1.5.5.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	um die Errichtung eines Flüchtlingswohnheims gehe, obwohl alle Beteiligten wissen, dass dies nicht (mehr) der Fall ist.	
C.1.9.3	Aus allen diesen Gründen ist der von der Stadt Sulzburg vorgenommene Abwägungsvorgang fehlerhaft und rechtswidrig. Der Bebauungsplan „Brühlmatten II“ darf nicht erlassen werden.	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander mehrheitlich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den genannten Inhalten ausgesprochen. Ein Abwägungsfehler ist nicht erkennbar.