

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	11
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	12
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	12
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	13
A.9	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	14
A.10	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	15
A.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr	17
A.12	<i>Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr</i>	17
A.13	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	17
A.14	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	17
A.15	bnNETZE GmbH	18
A.16	Landesnaturschutzverband BW	18
A.17	Wasserinitiative Sulzburg-Laufen e.V.	22
A.18	SOS-Kinderdorf Schwarzwald	23
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	24
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung	24
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneueordnung und Landentwicklung	24
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr	25
B.5	Handelsverband Südbaden e.V.	25
B.6	terranes bw GmbH.....	25
B.7	Unitymedia BW GmbH.....	25
B.8	Zweckverband Gewerbepark Breisgau.....	25
B.9	Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“	25
B.10	Stadt Staufeu	25
B.11	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde.....	25
B.12	Gemeinde Ballreute-Dottingen.....	25
B.13	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	25
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	25
B.15	Abwasserzweckverband Sulzbach	25
B.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Sparte Verwaltungsaufgaben.....	25
B.17	Deutsche Telekom Technik GmbH	25
B.18	Handwerkskammer Freiburg.....	25
B.19	Transnet BW	25
B.20	Gemeinde Badenweiler.....	25
B.21	Gemeinde Münstertal.....	25
B.22	Gemeinde Buggingen	25
B.23	Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballreute-Dottingen und Eschbach.....	25

B.24	Gemeindeverwaltungsverband Staufeu-Münstertal.....	25
B.25	Stadt Heitersheim.....	25
B.26	Katholisches Pfarramt Heitersheim.....	25
B.27	Evangelisches Pfarramt Sulzburg.....	25
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	25
C.1	Unterschriftenliste 1	25
C.2	Unterschriftenliste 2	26
C.3	Unterschriftenliste 3	26
C.4	Unterschriftenliste 4	27
C.5	Bürger 5	27
C.6	Bürger 6	28
C.7	Bürger 7	28
C.8	Bürger 8	28
C.9	Bürger 9	29
C.10	Bürger 10	29
C.11	Bürger 11	29
C.12	Bürger 12	30
C.13	Bürger 13	30
C.14	Bürger 14	31
C.15	Bürger 15	32
C.16	Bürger 16	33
C.17	Bürger 17	35
C.18	Bürger 18	35
C.19	Bürger 19	36
C.20	Bürger 20	36
C.21	Bürger 21	37
C.22	Bürger 22	38
C.23	Bürger 23	38
C.24	Bürger 24	40
C.25	Bürger 25	40
C.26	Bürger 26	42
C.27	Bürger 27	43
C.28	Bürger 28	48
C.29	Bürger 29	49
C.30	Bürger 30	52
C.31	Bürger 31	57
C.32	Bürger 32	65
C.32	Bürger 32	66
C.32	Bürger 32	66
C.33	Bürger 33	67
C.34	Bürger 34	73
C.35	Bürger 35	74
C.36	Bürger 36	77

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Für die baurechtliche Stellungnahme liegt die Zuständigkeit beim Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.1.2	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir darauf hingewiesen, dass für die Festsetzung der privaten Grünflächen noch nachvollziehbar darzulegen ist, aus welchen Gründen nach Ansicht der Gemeinde die Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB gegeben sein soll. Mit der Zweckbestimmung Hausgärten können diese privaten Grünflächen, zumal sie nicht mit den Baugrundstücken im Plangebiet im Zusammenhang stehen und mit einer Gesamtfläche von insgesamt 2.270 m ² auch nicht als untergeordnet betrachtet werden können, nicht aus der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden.	Die bisher festgesetzten, privaten Grünflächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Insofern ist das Plangebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.
A.1.3	Ebenfalls bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten wir darauf hingewiesen, dass die städtebaulichen Gründe für die Ausweisung der privaten Grünflächen nicht nachvollziehbar sind. Ausweislich der Begründung war ursprünglich vorgesehen, diese Grundstücke als Wohnbaufläche auszuweisen. Mangels Bebauungsbereitschaft der aktuellen Grundstückseigentümer sollen nunmehr die verschiedenen privaten Grünflächen in ihrem Bestand unverändert erhalten bleiben. Hierzu bedarf es jedoch keiner Planung. Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem Grundsatz der Erforderlichkeit folgend sollten die die privaten Grünflächen betreffenden Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.	Die bisher festgesetzten, privaten Grünflächen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
A.1.4	Entsprechend Punkt 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird bei Haus-	Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen (Berücksichtigung und Integration des bestehenden

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>gruppenmittelhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,5 erhöht. Die hierzu unter Punkt 3.2 der Begründung im letzten Satz des drittletzten Absatzes erfolgende Ausführung, erweckt den Eindruck, dass gerade durch diese Regelung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Wir weisen darauf hin, dass durch diese Regelung aber die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO genannten Obergrenzen von 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) zugelassen wird und zu begründen ist, dass trotz dieser Regelung gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.</p> <p>In § 17 Absatz 2 Satz 1 BauNVO ist vorgesehen, dass die Obergrenzen „aus städtebaulichen Gründen“ überschritten werden können. Nach dieser Rechtsgrundlage ist eine Überschreitung also schon dann - aber auch nur dann - zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung rechtfertigen. Städtebauliche Gründe ergeben sich aus den örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden.</p> <p>Die Überschreitung muss durch (bereits vorhandene) Umstände ausgeglichen sein oder sie muss durch (zu treffende) Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Ausgleichende Umstände können in einer besonders guten Lage des Baugebiets liegen, z.B. die Nähe zu parkähnlichen Freiflächen oder wie hier die unmittelbare Ortsrandlage.</p> <p>Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung und ggf. ausgleichende Umstände sollten in der Begründung des Bebauungsplans noch dargelegt, die Begründung entsprechend modifiziert bzw. ergänzt werden.</p>	<p>Grabens) in diesem Bereich wird auf eine Reihenhausbauung verzichtet. Insofern hat die entsprechende Festsetzung in Ziffer 1.3 der Bauvorschriften zu Hausgruppenmittelhäusern keine Relevanz mehr.</p>
A.1.5	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Die Begründung wird zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.6	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Zu gegebener Zeit findet eine Ergebnismitteilung über die vorgetragenen Anregungen statt. Sofern zur Offenlage noch weitere Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, werden die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet.</p>
A.1.7	<p>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.</p>	<p>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.</p>
A.1.8	<p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>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.</p>	<p>Die Planunterlagen werden mit den notwendigen Daten im gewünschten Format zu gegebener Zeit an das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald übersandt.</p>
A.1.9	<p>Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungsatzung) 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.</p>	<p>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.</p>
A.2	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)</p>	
	<p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p>	
A.2.1	<p>In den vorliegenden Offenlageunterlagen des Bebauungsplans „Käpellemmatten“ sind die naturschutzfachlichen Belange vollständig berücksichtigt und im Umweltbericht sowie den Sondergutachten Ar-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>tenschutz und FFH-Vorprüfung abschließend geprüft. Von der Planung sind für den Arten- und Biotopschutz hochwertige Biotopflächen betroffen, was sich in den Gutachten und im Umweltbericht so widerspiegelt und in die Bewertungen sowie Prüfungen eingeflossen ist. Ergebnis ist ein Konzept artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/ Minimierungs- sowie vor allem plangebietsexterner CEF-Maßnahmen, die auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen angerechnet und bilanziert werden und dauerhaft zu sichern und zu erhalten sind. Die vorliegenden Prüfungen und Bilanzierungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht plausibel und es ist davon auszugehen, dass mit sachgerechter und vorzeitiger Umsetzung der in den Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-/Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten und die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden können. Auch das Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist plausibel, erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des randlich betroffenen FFH-Gebiets sind nicht zu erwarten.</p>	
<p>A.2.2</p>	<p>Monitoring</p> <p>Wesentliche Voraussetzung der Wirksamkeit der geplanten CEF-Maßnahmen ist deren rechtzeitige vorauslaufende Umsetzung im Vorfeld des Eingriffs sowie ein begleitendes Monitoring, das nachweist, dass die Entwicklungsziele (hier: Eignung der neuen Biotope als Habitat betroffener Arten) erreicht werden können. Das Monitoring ist als Regelung im öffentlich-rechtlichen Vertrag aufzunehmen. Sollte im Rahmen des Monitoring festgestellt werden, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden, ist durch geeignete Maßnahmen gegenzusteuern. Das Ergebnis des Monitorings und ggf. notwendiger zusätzlicher Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde mit Vorlage eines Monitoringberichts mitzuteilen. Die Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und Ausgleich sind durch eine ökologische Fachkraft anzuleiten und zu begleiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Monitoring wird bei der Erstellung des öffentlich-rechtlichen Vertrags als Regelung mit aufgenommen.</p>
<p>A.2.3</p>	<p>Externer Ausgleich</p> <p>Alle externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu si-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag erstellt. Dieser wird der</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>chern, sofern die Gemeinde Sulzburg Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.</p> <p>Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens drei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.</p> <p>Wir empfehlen, mit der Umsetzung und fachgerechten Dauerpflege der Maßnahmenflächen den LEV des Landkreises bzw. dessen Zweckverband zu beauftragen. So kann sichergestellt werden, dass die jeweiligen Habitatfunktionen auf lange Sicht erhalten und gefördert werden können.</p>	<p>unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss entsprechend vorgelegt.</p>
A.2.4	<p>Kompensationsmaßnahmen</p> <p>Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.</p> <p>Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“-unter</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die außerhalb des Bebauungsplans liegenden Kompensationsflächen werden nach Satzungsbeschluss in das Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg eingetragen bzw. aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter http://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33 für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.</p> <p>In den zur Sicherung der plangebietsexternen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.2.5	<p>Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Bedenken, sofern die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs-/Minimierungs- und CEF-/Ausgleichsmaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.3	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
A.3.1	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir verweisen auf den Bericht des Geotechnischen Instituts, Kap 3.3 Seite 8 unten: „Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass es, in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen, zum Auftreten von Sicker- bzw. Schichtwässern kommen kann.“ In der Konsequenz sind Untergeschosse und Tiefgaragen druckwasserdicht auszuführen.</p>	
<p>A.3.2</p>	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Mai 2018) hatten wir zur Entwässerung fachtechnisch Stellung genommen und darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung für das oben genannte Planungsgebiet frühzeitig vor der Veröffentlichung mit dem Landratsamt, mit dem Fachbereich 440 abzustimmen ist. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt laut telefonischer Mitteilung des Entwässerungsplaners (erstellt von Ing.-Büro Himmelsbach+Scheurer) in einem modifizierten Trennsystem. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ortskanalisation und des Gewässers ist im Bebauungsplan gemäß Ziffer 2.7 der Bauvorschriften auch die gezielte Rückhaltung und Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers der nichtöffentlichen Baugebietsflächen vorgesehen. Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren empfehlen wir die Entwässerungsplanung baldmöglichst und frühzeitig vor der Bauausführung mit dem FB 440 abzustimmen.</p>	<p>Im Hinblick auf das durchzuführende Wasserrechtsverfahren wird die Entwässerungsplanung frühzeitig vor der Bauausführung mit dem FB 440 abgestimmt.</p>
<p>A.3.3</p>	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</p> <p>Unter Ziffer 5.1.5 des „Umweltbericht mit Grünordnungsplan“ heißt es, dass außer dem Mühlkanal die weiteren vorhandenen Gräben und Gewässer im Zuge der Erschließung verloren gehen werden. Dem widerspricht nach unserer Auffassung die Textpassage im Punkt 9.2.3 wo es heißt, „auf den Flurstücken 694 - 967 und 700 wird der bestehende Graben ökologisch gestaltet“.</p> <p>In unserer letzten Stellungnahme zum Bebauungsplan Käpellemmatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in das Plankonzept integriert und als Gewässer planungsrechtlich gesichert. Da der Graben nach Nordwesten an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, wird derzeit in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Nach aktuellem Stand, kann durch den FB 430/440 eine wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden, so dass das Verfahren (2. Offenlage) zeitnah weitergeführt werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>wir auf ein Gewässer aufmerksam gemacht, das u.a. an der Grundstücksgrenze der beiden Flurstücke 694 und 695 entlang fließt.</p> <p>Nach erneuter Ortsbesichtigung haben wir festgestellt, dass es sich dabei um ein natürliches Gewässer 2. Ordnung handelt, das im Wald des südwestlich gelegenen Taleinschnittes entspringt. Die Bemerkung der Gemeinde zum Punkt A.3.4.2 der „Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung“, wonach es sich um ein Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handeln würde, ist demnach falsch. Wir weisen im Übrigen darauf hin, dass über die Klassifizierung von Gewässern die untere Wasserbehörde entscheidet.</p> <p>Für dieses Gewässer wurde mittlerweile bei der LUBW die Aufnahme ins so genannte Amtliche Digitale Wasserwirtschaftliche Gewässernetz (AWGN) beantragt. Eine Beseitigung oder Verdolung des Gewässers kann somit nicht in Aussicht gestellt werden. Sollte es in seinem Lauf verändert werden, ist hierzu ein wasserrechtliches Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren durchzuführen (§§ 67, 68 WHG). Die Neugestaltung hat gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 1 WHG naturnah zu erfolgen.</p> <p>Weiterhin ist hierfür, wie auch für den Mühlkanal, nach § 29 Abs. 1 WG ein 5 m (ggfs. 10 m, falls Außenbereich) breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 3 WG sind einzuhalten. Wir empfehlen, einen entsprechenden Hinweis in die Bauvorschriften aufzunehmen.</p> <p>Gegen eine Überschwemmung durch Starkregen soll das Gelände um 0,5 m aufgeschüttet werden. Da es dadurch vo-</p>	<p>In Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 kann im vorliegenden Fall für den neu zu verlegenden Graben der Gewässerrandstreifen reduziert werden. D.h., dass dieser zum nordwestlichen Gebietsrand aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf 4,0 m und nach Südosten auf 3,0 m –gemessen jeweils ab Böschungsoberkante- festgelegt wird. In diesem Zusammenhang soll im Zuge der weiteren Planung eine Rechtsverordnung durch die Stadt Sulzburg erlassen werden welche den Gewässerrandstreifen im Bereich des Grabens verschmälert. Ein entsprechender Hinweis wird nachrichtlich in die Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p>Damit wird dem Gewässerschutz in ausreichender Weise Rechnung getragen.</p> <p>Durch den vorgesehenen Ableitungsgraben in Verbindung mit der geplanten Höhenlage des Baugebietes wird ein Schutz vor wild abfließendem Was-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>raussichtlich zu einer Änderung des Abflussregimes kommt, empfehlen wir entsprechende Leitstrukturen (z.B. Ableitungsgräben) vorzusehen, so dass eine Beeinträchtigung von Bestandsgebäuden im Umfeld des Bebauungsplans ausgeschlossen wird. Inwieweit die öffentliche Grünfläche F1, als Entwässerungsmulde zur Ableitung des Regenwassers geeignet ist, kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir für das Stadtgebiet (Laufen und St. Ilgen ausgenommen, da hierfür schon Karten vorliegen) und somit auch für das Baugebiet die Erstellung von Starkregengefahrenkarten als Baustein des Starkregenrisikomanagements, die vom Land im Rahmen der Förderrichtlinie Wasserwirtschaft mit 70% gefördert werden.</p>	<p>ser geschaffen.</p> <p>Damit es zu keiner Beeinträchtigung von Bestandsgebäuden kommen kann, wird das ggf. anfallende Wasser über den geplanten Ableitungsgraben aufgenommen und der geplanten Regenwasserkanalisation zugeführt.</p>
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Wir gehen davon aus, dass die bestehende Nutzung „Lagerplatz“ aufgegeben wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Lagerplatz wird als Nutzung aufgegeben.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Zur Umsetzung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen ist ein Baulandumlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB §§ 45 ff.), welches auch von der unteren Vermessungsbehörde durchgeführt werden kann, zweckdienlich. Im Hinblick auf eine künftige Baulandentwicklung wurden vom Fachbereich Vermessung und Geoinformation schon in früheren Jahren in dem betroffenen Gebiet Landeskoordinaten bestimmt und somit die vermessungstechnischen Voraussetzungen für eine zügige Abwicklung der Neuordnung der Flurstücke geschaffen.	Die Stadt Sulzburg wird alle Grundstücke im Plangebiet erwerben, so dass keine Umlegung erforderlich wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Im unmittelbaren Planungsgebiet sind forstliche Belange nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Eine der externen Ausgleichsmaßnahmen soll jedoch im Wald durchgeführt werden. Diese wird in der Anlage 4 des Umweltberichtes ausführlich beschrieben. In der dazugehörigen Karte werden 3 Suchräume im Sulzburger Stadtwald dargestellt. Bei der mittleren Fläche auf dem Flurstück mit der Nummer 929 handelt es sich jedoch um einen 60-jährigen Douglasienbestand, welcher sich nicht für die geplante Maßnahme eignet. Diese Fläche sollte auf jeden Fall aus dem Suchraum herausgenommen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und wie folgt konkretisiert: Da bis zum Zeitpunkt der Offenlage die Maßnahme noch nicht räumlich konkretisiert werden konnte, wurde ein ausreichend großer Suchraum gewählt, in dem die Maßnahme nach den beschriebenen Merkmalen festzulegen ist. In einem Suchraum sind grundsätzlich auch ungeeignete Flächen enthalten. Da die Flächen nach Positivkriterien ausgewählt werden, ist eine Negativauswahl, d.h. das Ausgrenzen ungeeigneter Flächen nicht erforderlich.
A.6.3	Des Weiteren weicht die Angabe des Brusthöhendurchmessers für die zu markierenden Bäume im Umweltbericht auf der Seite 45 unter der Maßnahme A1 von der Angabe in der Anlage 4 zum Umweltbericht ab. Die Angabe im Umweltbericht sollte daher von 50 cm auf 40 cm abgeändert werden.	Die Angabe wird entsprechend geändert.
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.7.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit einer GFZ ≤ 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m ³ /Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Das geplante Baugebiet wird über eine neu zu bauende Zuleitung in Durchmesser 150 mm künftig mit Wasser aus dem Hochbehälter „Freusig“ versorgt werden. Diese Zuleitung ist bereits in einem Teilstück gebaut und muss bis ins Baugebiet um ca. 175 Meter verlängert werden. Damit ist das Baugebiet vom bestehenden Ortsnetz entkoppelt. Die geforderte Löschwassermenge von bis zu 96 m ³ /h über eine Dauer von 2 Stunden ist damit gewährleistet. Darüber hinaus stehen weitere Hydranten im umliegenden Ortsnetz und bei entsprechender Wasserführung auch der Sulzbach zur Löschwasserentnahme zur Verfügung.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.2	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.	Hydranten werden so angeordnet, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, werden in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen geschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.7.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr werden nach den Vorgaben der VwV – Feuerwehrflächen ausgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)		
Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
A.8.1	Plangebiet Keine weiteren Anregungen oder Hinweise.	
A.8.2	Kompensationsmaßnahmen Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir um frühzeitige Abstimmung noch in der Planungsphase gebeten, falls für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies wurde bei der Behandlung der Stellungnahme auch zugesagt, ist aber nicht erfolgt. Die Maßnahmenflächen 2a, 2b, 5, 6, 7 und 8 berühren mittelbar keine landwirtschaftlichen Belange und können unsererseits mitgetragen werden, sofern damit keine Einschränkungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke verbunden sind. Von den Maßnahmenflächen 3 (Flst. 715) und 4 (Flst. 724) ist eine große zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit betroffen, die sich vom Flst. 715 bis zum Flst. 732 erstreckt. Auf beiden Flurstücken sollen (8-)10 m breite und ca. 3 m hohe Hecken mit vorgelagertem Hochstaudensaum gepflanzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bei der Anpflanzung der Hecken muss der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten werden (NRG § 12). Wir weisen ausdrücklich auf § 12 Abs. 2 NRG hin, wonach die Hecke auf die Hälfte des nach § 12 Abs. 1 geforderten Grenzabstands zurückgeschnitten werden muss. Da es sich bei den geplanten Hecken nicht um Formschnitthecken handelt, muss der Grenzabstand bei Pflanzung ggf. entsprechend größer gewählt werden um langfristig ein Hineinwachsen in benachbarte Flurstücke bei gleichzeitig naturschutzfachlich angepasster Gehölzpflege zu vermeiden.</p> <p>Werden die Maßnahmen (Hecke 100*10 m mit vorgelagertem Hochstaudensaum 100*5 m und 3 Reptilienbiotopen à 3*5 m) auf dem Flurstück 715 umgesetzt, so ist dieses Flurstück landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Dem Bewirtschafter gehen an dieser Stelle somit 0,45 ha Weideland verloren.</p> <p>Mit der Inanspruchnahme von Flst. 724 fallen auf derselben Bewirtschaftungseinheit weitere 0,1 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Erschwerend kommt hinzu, dass das Flurstück mitten in der Bewirtschaftungseinheit liegt und es bei Umsetzung der Maßnahme zu einer Zerschlagung der Einheit käme.</p> <p>Wir weisen außerdem darauf hin, dass die Maßnahme im angegebenen Umfang auf Flst. 724 nicht umsetzbar ist. Geplant ist eine 8-10 m breite Hecke mit vorgelagertem Hochstaudensaum. Dies erfordert inklusive des zu berücksichtigenden Grenzabstands eine Breite von mindestens 12 m. Das Flurstück ist allerdings nur 7,5 m breit und bietet somit noch nicht einmal Platz für die vorgesehene Hecke.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Grenzabstände gemäß NRG werden in der Planung der Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Umsetzung der Maßnahmen wurde im Vorfeld mit dem Pächter/Bewirtschafter der Fläche abgesprochen. Um eine sinnvolle Bewirtschaftung der Flächen zu gewährleisten sind Durchlässe für Weidetiere vorgesehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahme wird entsprechend angepasst.</p>
<p>A.9</p>	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)</p>	
	<p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
<p>A.9.1</p>	<p>Unter Bezugnahme auf unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Sichtfelder im Bereich der geplanten</p>	<p>Ein entsprechendes Sichtfeld mit der dazugehörigen planungsrechtlichen Festsetzung wurde in die Planzeichnung bzw. Textteil aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zufahrt zur Hauptstraße (K 4941) gemäß RAST 06 / RAL (2012) einzuhalten sind. Die Mindestsichtfelder gemäß Richtlinie sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans befinden sich im freizuhaltenden Sichtdreieck zwei Bäume, wodurch die Sicht der ausfahrenden Verkehrsteilnehmer auf die Kreisstraße erschwert bzw. eingeschränkt wird. Der Plan sollte entsprechend angepasst werden, um auch zeichnerisch die Freihaltung der Sichtfelder nach Ziffer 1.12 der Bauvorschriften zu verdeutlichen.</p>	<p>Die geplanten Bäume werden nach Südwesten verschoben, so dass diese sich nicht mehr im Sichtbereich befinden.</p>
A.9.2	<p>Verkehrsrechtliche Belange werden vom Verwaltungsverband Müllheim-Badenweiler in eigener Zuständigkeit geprüft.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.10 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 21.02.2019)</p>		
A.10.1	<p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im nordöstlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm, im südwestlichen Teil lössführende Fließerde (Pleistozän) und im zentralen Teil holozäner Auensand, deren Mächtigkeit jeweils nicht genau bekannt ist, den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautech-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise zur Geotechnik werden in die Bauvorschriften aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>nischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>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.</p>	
A.10.2	<p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10.4	<p>Grundwasser</p> <p>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10.5	<p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.10.6	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
A.10.7	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Entsprechende Hinweise werden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.11 Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 07.02.2019)		
A.11.1	<p>Wir beziehen uns auf unsere Stellungnahme vom 16.04.2018.</p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 9,4 km südöstlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG.</p> <p>Die Planungen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m ü. G. orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Es werden daher keine Belange der Luftfahrt berührt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.12 Regierungspräsidium Stuttgart – Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 16.04.2018)		
A.12.1	<p><i>Das Plangebiet liegt ca. 9,4 km südöstlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten und damit außerhalb dessen Bauschutzbereiches.</i></p> <p><i>Da sich die Gebäudehöhe an der bestehenden Bebauung orientieren soll, die konkreten Höhen jedoch noch nicht festgesetzt sind, können wir keine abschließende Aussage hierzu treffen.</i></p> <p><i>Wir gehen jedoch davon aus, dass durch die Planungen Belange der Luftfahrt nicht berührt werden, wenn sich die Gebäudehöhen an der bestehenden Bebauung orientieren.</i></p>	<p><i>Die geplante Bebauung orientiert sich in der Höhe am umgebenden Bestand. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belange der Luftfahrt nicht berührt werden.</i></p>
A.13 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 31.01.2019)		
A.13.1	<p>Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Stadt Sulzburg auch weiterhin keine Bedenken zu äußern.</p> <p>Anregung: Vielleicht wäre es möglich, die geplanten privaten Grünflächen um den Mühlebach zumindest teilweise der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (kleiner Weg entlang des Baches, auch als Abenteuer-/ Spielmöglichkeiten für Kinder)?</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da es sich um private Grünflächen handelt, welche als solche auch zukünftig Bestand haben sollen. Im Übrigen werden diese Grünflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p>
A.14 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 14.02.2019)		
A.14.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst etwa 1,5 ha und sieht ein Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern vor.</p> <p>Das geplante Wohngebiet tangiert südlich einen Regionalen Grünzug. Entsprechend unserer Stellungnahme vom</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>30.04.2018 besteht unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Süden würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen und könnte aus regionalplanerischer Sicht nicht mitgetragen werden.</p>	
A.14.2	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass im Nord-Westen des Baugebiets eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau vorgesehen ist und 2 Vollgeschosse als Mindestmaß festgesetzt sind. Um junge Erwachsene und Senioren in der Gemeinde halten zu können, müssen auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.</p>	<p>Neben der großen Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau besteht auch eine große Nachfrage nach Eigenheimformen in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, sollen im Plangebiet beide Wohnformen möglich sein. Insofern wird an dem Konzept festgehalten.</p>
A.14.3	<p>Aufgrund der großen Wohnflächennachfrage in Sulzburg sollten für die Gebäude in WA2 auch mehr als 2 Wohneinheiten möglich sein.</p>	<p>Für die geplanten Gebäude im WA 2 (Einfamilienhausbau) werden aufgrund der Erschließungssituation und der beengten Grundstücksverhältnisse im Zusammenhang mit der Erhöhung der Stellplatzzahl 2 Wohneinheiten pro Gebäude als ausreichend angesehen.</p>
A.14.4	<p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.15 bnNETZE GmbH (Schreiben vom 18.01.2019)</p>		
A.15.1	<p>Die Belange der bnNETZE GmbH, gemäß Stellungnahme vom 03.04.2018, wurden in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans berücksichtigt. Weitere Bedenken und Anregungen liegen nicht vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.16 Landesnaturschutzverband BW (Schreiben vom 01.03.2019)</p>		
A.16.1	<p>Der Umweltbericht wurde dem Gemeinderat der Stadt Sulzburg im Zuge der Offenlage der Bebauungsplanung „Käpelmatten“ vorgelegt, Stand; 18.12.2018.</p> <p>Durch vorhabensbedingte Wirkungen, z. B. Verlust des Landschaftsbildes, Bodenversiegelungen, Habitatverluste, können wertgebende Belange von uns Menschen und Tierarten betroffen sein. Aus diesem Grund möchten wir dazu Stellung nehmen.</p> <p>Der Umweltbericht mit integriertem</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Grünordnungsplan des Büro „Freiraum und LandschaftsArchitektur, Dipl. Ing. Wer-muth, Stand 18.12.2018, Begründung zum Bebauungsplan Teil II stellt dar, dass die Auswirkungen auf unterschiedliche Umweltbelange im geplanten Bebauungsplans „Käpelmatten“ als „mittel“ bis „hoch“ eingestuft werden können.</p> <p>Augenscheinlich ist, dass die Belange Landschaftsbild und Erholung im besonderen Maße für Bürger und Besucher eingeschränkt werden. Auch die Belange hinsichtlich der Arten und Biotope werden stark beeinträchtigt. Hohe Auswirkungen sind ebenso auf die Belange: Fläche, Boden und Wasser durch die Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktion (auch Grundwassergewinnung) zu erwarten, S.32.</p> <p>Es gibt kaum einen Belang in welchem nicht die Tragweite dieses erheblichen Eingriffes in die Landschaft deutlich wird. Der Struktureichtum, die Vielfalt in der Requisitenausstattung des Gebietes ist enorm. Diese Vielfältigkeit bietet uns Menschen Erholung und vielen Arten und ihrer besonderen örtlichen Lebensgemeinschaft einen einzigartigen Lebensraum im Sulzbachtal. Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass die Relation der insgesamt durchzuführenden Maßnahmen zur Umsetzung eines Baugebietes dieser Größenordnung in keinem Verhältnis zum Gemeindebedarf steht. Eine Habitatfläche mit sehr hoher naturschutzfachlicher Bewertung wird hier vernichtet und eine mit vergleichbaren Requisiten ausgestattete Fläche steht nicht in räumlich funktionalem Zusammenhang zur Verfügung. Kurzfristige vorgezogenen CEF-Maßnahmen können an dieser Stelle keinen Ersatz schaffen und deshalb sollte der bestehenden Bebauungsplanung so an dieser Stelle nicht Raum gegeben werden.</p> <p>Aus diesem Grund sollten all die Argumente der Fachgutachter auch zu dem alternativen Vorschlag kommen die Fläche für die geplante Bebauung „Käpelmatten“ zu reduzieren. Diesen Vorschlag vermissen wir im Umweltbericht sowie in dem Artenschutzgutachten, Maßnahmenvorplanung und FFH-Vorprüfung. Es wäre der einfachste Weg dem Eingriff hinsichtlich sämtlicher Belange eine sinngebende Kosten-Nutzen-Abwägung zu erlauben.</p>	<p>Eine Verkleinerung der Bebauungsplanfläche wurde bereits im schon seit Jahren dauernden Planungsprozess erwogen und dahingehend berücksichtigt, dass aktuell nur der 1. Abschnitt entwickelt werden soll. Eine weitere Reduzierung ist nicht beabsichtigt, da in Sulzburg derzeit ein sehr hoher Bedarf an Wohnraum besteht. Zudem sprechen auch ökonomische Gründe für eine Entwicklung des Plangebiets in der jetzigen Größe.</p> <p>Im Übrigen sind diese Flächen im rechtsgültigen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Mittlerweile wird auch deutlich, dass die rein monetären Kosten von Gutachten, Vorprüfungen, Erschließungen, An- und Verkauf von Grundstücken, Pacht- und Unterhaltszahlungen für die Ausgleichsmaßnahmen nicht zu dem Ergebnis eines erträglichen Zugewinnes der Gemeinde führen.</p> <p>Bitte ziehen Sie eine Flächenreduzierung auch in Erwägung, wenn Sie die Betroffenheit der Umweltbelange überprüfen und abwägen.</p> <p>Im Einzelnen möchten wir noch auf weitere Punkte des Umweltberichtes und der Maßnahmenvorplanung eingehen.</p>	<p>Flächennutzungsplan als potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen dargestellt. Insofern ist der Vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.</p>
<p>A.16.2</p>	<p>Umweltbericht:</p> <p>In der Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen S. 49 im Umweltbericht Teil II, sollten ausschließlich gebietsheimische Sträucher vorgeschlagen werden.</p>	<p>Da es sich um die „Pflanzliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen“ handelt besteht keine Notwendigkeit ausschließlich gebietsheimische Sträucher vorzuschlagen.</p>
<p>A.16.3</p>	<p>Wasser:</p> <p>Bei dem aus Südwesten kommenden Gewässer, das nicht im amtlichen digitalen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) enthalten ist und das u.a. an der Grundstücksgrenze der beiden Flurstücke 694 und 695 entlang fließt, könnte es sich unserer Einschätzung nach um ein natürliches Gewässer handeln, da es über ein natürliches Einzugsgebiet verfügt, den Taleinschnitt südlich des BBP umfassend. Es ist ein ganzjährig wasserführendes Gewässer. Es wurde wahrscheinlich in der Vergangenheit von den Grundstücksbesitzern der Gärten durch einen Graben auf der Grundstücksgrenze eingefriedet. Das Gewässer sollte gemäß der Gewässerrahmenrichtlinie in die Planung aufgenommen werden und keinesfalls beseitigt werden. Es besitzt eine gewässerbegleitende Flora und Fauna, sowie einzelne Kopfweiden im Uferbereich.</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in das Plankonzept integriert und als Gewässer planungsrechtlich gesichert. Da der Graben nach Nordwesten an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, wird derzeit in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Nach aktuellem Stand kann durch den FB 430/440 eine wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden, so dass das Verfahren (2. Offenlage) zeitnah weitergeführt werden kann.</p>
<p>A.16.4</p>	<p>Artenschutzgutachten und Maßnahmenvorplanung:</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Zurmöhle vorgelegt. Zu dieser nahmen wir im Laufe des Verfahrens Stellung.</p> <p>Das überarbeitete Artenschutzgutachten zur Offenlage ist didaktisch sehr gut auf-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bereitet und dem Sachverhalt von Habitatzerstörung und Kompensation wird glaubwürdig Rechnung getragen. Auch die Ergänzungen zum avifaunistischen Arteninventar wurden aufgenommen und Referenzräume dargestellt.</p>	
<p>A.16.4.1 <u>Avifauna und Fledermäuse</u></p>	<p>Auch wenn es rechtlich in der Eingriffsregelung keine Beachtung findet, möchten wir an dieser Stelle nochmals betonen, dass auch häufige ubiquitäre Arten durch Habitatzerstörungen betroffen sind. Die Bestandstrends vieler häufiger Brutvogelarten in Deutschland zeigen einen 30%tigen Rückgang, ebenso sind rückläufige Trends bei Fledermäusen nachgewiesen. Das hat Gründe in der Lebensraumzerstörung und des verminderten Nahrungsangebotes. Die Schlussfolgerung, dass ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlich funktionalen Zusammenhang i.d.R. bewahrt werden, kann eigentlich nur qualitativ gemeint sein, denn quantitativ fehlt insgesamt Fläche ihres ehemaligen Lebensraumes. Auch wenn es überall nur Bruchteile von Populationen betrifft, kann allgemein regional und überregional die Lebensraumzerstörung nicht hingenommen werden.</p> <p>Wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein soll, darf dieses keine Spekulation bleiben, sondern sollte konkret durch Ortsbegehungen/Kartierungen belegt werden. Zum Beispiel: sollte der aufgelichtete Wald als Fortpflanzungsstätte für den Gartenrotschwanz nachgewiesen werden, da dort auch Halbhöhlen als Ersatzbrutstätten angeboten werden sollen. Auf der externen Ausgleichsfläche E1 soll eine Streuobstwiese auf ca. 350 qm angepflanzt werden. Streuobstwiesen-Neupflanzungen sind weder als CEF-Maßnahme noch als Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes vom Gartenrotschwanz geeignet, da sie erst viele Jahrzehnte benötigen um entsprechende Häbitatqualitäten zu erreichen. Naheliegend wäre auch hier die Flächenreduzierung des überplanten Gebietes um bestehende Streuobstbäume und -wiese zu erhalten oder eine Habitataufwertung in direkter funktionaler Nachbarschaft, zum Beispiel im geplanten Bauab-</p>	<p>Die ubiquitären Vogelarten sind im Artenschutzgutachten in der Methodik unter Kap. 3.2 und bei der Bewertung „weiterer europäischer Vogelarten“ dargestellt und berücksichtigt (Amsel, Blaumeise, Grünfink, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke).</p> <p>Nach ihrem Aufenthaltsstatus wurden Brutvögel und Nahrungsgäste im Plangebiet oder der angrenzenden Umgebung unterschieden. Für die ubiquitären Arten mit Bruten im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass die Wiederherstellung der durch das Vorhaben zerstörten Biotope/Habitate die ökologische Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang bewahrt wird (Kap. 6.1.3).</p> <p>Insofern relevant werden die ubiquitären Arten bei der Maßnahmenvorplanung (z.B. Nr. 5 Strukturanreicherung in bestehenden Feldgehölzen) unter der Zeile „Mehrfachfunktion für Vögel“ aufgeführt.</p> <p>Es ist ein entsprechendes Monitoring vorgesehen. Sollte im Rahmen des Monitoring festgestellt werden, dass einzelne Ziele nicht erreicht werden, ist durch geeignete Maßnahmen gegenzusteuern.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>schnitt II. Dem Ansatz Nistkästen als Höhlenbaumersatz aufzuhängen, kann nicht gefolgt werden, da Nistkästen nicht die funktionelle Habitatqualität von Altbäumen erreichen. Zudem haben Nistkästen eine Lebensdauer von ca. 10 Jahren, sodass ein Biotop- oder Altbaum eine weitaus längere Lebensdauer aufweist und in ihm neue Habitatstrukturen entstehen können. Baumhöhlen können auch frostsichere Überwinterungsquartiere für Fledermäuse, vor allem für die Bechsteinfledermaus bieten, Nistkästen und gängige Fledermausquartiere jedoch nicht.</p>	
A.16.5	<p>Abschließend sind noch folgende Fragen offen: Befinden sich die geplanten externen Ausgleichsflächen E und A im Besitz der Gemeinde? Wenn nein, wurden entsprechende langfristige Pachtverträge mit den Eigentümern geschlossen und zu welchen Konditionen? Wer pflegt die Kompensationsmaßnahmen und überprüft ihre Funktionsfähigkeit? Wer kümmert sich um Nachbesserungen und Ersatz?</p>	<p>Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt Sulzburg. Gemäß Umweltbericht (Büro FLA Wermuth) Kap. 6.4 findet nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen, nach einem, drei und fünf Jahren ein Monitoring mit Kontrollberichten durch ein entsprechendes Fachbüro statt. Der jeweilige Monitoringbericht wird der unteren Naturschutzbehörde entsprechend vorgelegt.</p>
A.16.6	<p>Wir bitten Sie unsere Belange nicht nur zur Kenntnis zu nehmen, sondern auch Auflagen zu schaffen, die einer zeitgemäßen Raumplanung entsprechen.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange werden in die Abwägung entsprechend eingestellt.</p>
A.17	<p>Wasserinitiative Sulzburg-Laufen e.V. (Schreiben vom 25.02.2019)</p>	
A.17.1	<p>„Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erfolgt über die Hauptstraße.“ Dieser Text im Bebauungsplan ist keine genaue Aussage zur Wasserversorgung. Unseres Wissens gehört ein Versorgungskonzept zur Offenlage. Im letzten Sommer musste bereits Verbandswasser zugemischt werden, um die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Bei der Anzahl der geplanten Häuser und Wohnungen ist ganz klar mit zusätzlich höherem Wasserverbrauch zu rechnen. Dazu kommt, dass der Klimawandel fortschreitet und damit verbunden geringere Niederschläge. Aus diesem Grund muss das Neubaugebiet mit Verbandswasser versorgt werden. Die Kosten sind den Erschließungskosten zuzurechnen. Die Versorgung des jetzigen Wohnungsbestands in Sulzburg muss Vorrang haben.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert. Die Kosten für die Verlegung der Trinkwasserleitungen werden über den Eigenbetrieb Wasserversorgung der Stadt Sulzburg (Betriebszweig Laufen) entsprechend den einschlägigen rechtlichen Vorschriften abgerechnet. Bei den Grundstücksverkäufen erfolgt neben dem</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		<p>reinen Grundstücksverkaufspreis auch eine Aufschlüsselung der Erschließungskosten sowie der Wasser- und Abwasserbeiträge. Diese werden nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie der Wasserversorgungssatzung der Stadt Sulzburg erhoben.</p> <p>Bei der Aufteilung der tatsächlichen Anschluss- und Erschließungskosten werden die Kosten für den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz Laufen in der Kalkulation der Wasserversorgungsgebühr für den Betriebszweig Laufen berücksichtigt. An das Wasserversorgungsnetz Laufen ist bereits das Gewerbegebiet „Brühlmatten“ in Sulzburg angeschlossen. Der Ortsteil Laufen und alle anderen an das Netz angeschlossenen Grundstücke werden derzeit mit vom Wasserversorgungsverband Sulzbachtal zugekauftem Trinkwasser versorgt. Dies ist auch bei den jährlichen Verbräuchen von Trinkwasser so für die Zukunft festgelegt.</p> <p>Bei einer Versorgung mit Trinkwasser durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung (Betriebszweig Laufen) sind die dafür entsprechend der Wasserversorgungssatzung festgelegten und jährlich neu zu kalkulierenden Wasserversorgungsgebühren nach tatsächlichem Verbrauch zu erheben.</p>
A.18	SOS-Kinderdorf Schwarzwald (Schreiben vom 22.02.2019)	
A.18.1	<p>Als Leiterin des SOS-Kinderdorfes Schwarzwald bin ich verantwortlich für 16 große und 14 kleine Haushalte. Aus diesem Grund nutze ich hier die Möglichkeit für eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Käpellemmatten.</p> <p>Auf dem Hintergrund der Planungen für die Wasserversorgung des neuen Baugebietes Käpellemmatten möchte ich hier sehr deutlich meine Forderung äußern, in den bisherigen Teilen des Stadtgebietes Sulzburg weiterhin zu 100 % die Trinkwasserversorgung über die Sulzburger Quellen zu gewährleisten und keinerlei Zumischung von Zweckverbandswasser zu realisieren.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p>
A.18.2	<p>Für das SOS-Kinderdorf würde eine andere Lösung (Vermischung des Quellwassers mit Zweckverbandswasser) dauerhaft erhebliche Mehrkosten verursachen (schnellerer Maschinenverschleiß bis hin zum Einbau von Entkalkungsanlagen). Zum anderen würde ich zukünftig unseren Kindern und Jugendlichen Trinkwasser anbieten müssen, das Rückstände von Hormonen, Nitraten, Dünge-</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.18.1.</p> <p>Die grundsätzliche bzw. allgemeine Wasserversorgung von Sulzburg ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>mitteln etc. aufweist. Mir ist bekannt, dass sich die Werte im Rahmen der zulässigen Grenzwerte bewegen. Dies ändert jedoch nichts an dem Fakt, dass sich die Qualität des Wassers, das wir bisher haben, verschlechtern würde. In diesem Zusammenhang erinnere ich auch an den Bürgerentscheid vor etwas mehr als 20 Jahren, in dem sich 75 % der Sulzburger Bürger für die Trinkwasserversorgung über die Sulzburger Quellen ausgesprochen haben. An dieser Haltung hat sich aus meiner Sicht nichts geändert. Sehr gute Wasserqualität hat ihren Preis, den wir bereit sind zu tragen.</p> <p>Aus meiner Sicht ist die Wasserversorgung des Baugebietes Käppelematten sehr gut erreichbar durch die Ankopplung an die Leitungen mit Zweckverbandwasser in der Betberger Straße.</p>	
A.18.3	<p>Im Hinblick auf die Herausforderungen der Zukunft möchte ich gerne noch zwei Entwicklungsthemen anmerken:</p> <p>Stadt Sulzburg: Entwicklung von Initiativen und Strategien zum Wassersparen Stadt Sulzburg: Prüfung, ob weitere Quellen erschlossen werden können.</p> <p>Zweckverband Gruppenwasserversorgung "Sulzbachtal": Entwicklung von Strategien zur Verbesserung der Wasserqualität des Zweckverbandwassers, damit alle Sulzburger Bürger in den Genuss von hochwertiger Wasserqualität kommen.</p> <p>Im Weiteren erwarte ich, dass aktuell eine ausführliche und umfassende Information zum Vorhaben der Wasserversorgung des Baugebietes Käppelematten seitens der Stadt Sulzburg an alle Bürger erfolgt.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer A.18.1.</p> <p>Die grundsätzliche bzw. allgemeine Wasserversorgung von Sulzburg ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Struktur- und Wirtschaftsförderung (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwick-

	lung (gemeinsames Schreiben vom 27.02.2019)
B.4	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 26.02.2019)
B.5	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 26.02.2019) – keine weitere Beteiligung
B.6	terrantes bw GmbH (Schreiben vom 14.01.2019) – keine weitere Beteiligung
B.7	Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 26.02.2019)
B.8	Zweckverband Gewerbepark Breisgau (Schreiben vom 21.01.2019) – keine weitere Beteiligung
B.9	Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ (Schreiben vom 19.01.2019)
B.10	Stadt Staufen (Schreiben vom 16.01.2019) – keine weitere Beteiligung
B.11	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde (Schreiben vom 16.01.2019)
B.12	Gemeinde Ballreute-Dottingen (Schreiben vom 16.01.2019)
B.13	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.14	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
B.15	Abwasserzweckverband Sulzbach
B.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Sparte Verwaltungsaufgaben
B.17	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.18	Handwerkskammer Freiburg
B.19	Transnet BW
B.20	Gemeinde Badenweiler
B.21	Gemeinde Münstertal
B.22	Gemeinde Buggingen
B.23	Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballreute-Dottingen und Eschbach
B.24	Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal
B.25	Stadt Heitersheim
B.26	Katholisches Pfarramt Heitersheim
B.27	Evangelisches Pfarramt Sulzburg

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1 Unterschriftenliste 1

(Schreiben vom Februar 2019)	
<p>C.1.1</p> <p>Vor rd. 20 Jahren haben sich mehr als 70% der Sulzburger Bürger und Bürgerinnen für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. In 2018 war es im Sommer nicht mehr möglich, den Bedarf ausschließlich mit 'Sulzburger Wasser' zu decken; es musste zeitweise Verbandswasser zugeführt werden. Solche Situationen sind künftig häufiger zu erwarten (Klimawandel). Wenn zudem weitere Baugebiete, wie aktuell "Käpellemmatten I", angeschlossen würden, reicht das 'Sulzburger Wasser' noch viel weniger aus.</p> <p>Deshalb sind wir dafür/fordern wir die Gemeindeverwaltung auf, "Käpellemmatten" mit Verbandswasser zu versorgen.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.2 Unterschriftenliste 2 (Schreiben vom Februar 2019)</p>	
<p>C.2.1</p> <p>Vor mehr als 20 Jahren haben sich mehr als 70% der Sulzburger Bürger für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. Durch das neue Baugebiet „Käpellemmatten“ ist die Versorgung mit gutem Sulzburger Wasser wahrscheinlich auf Dauer nicht mehr möglich (Klimawandel). Wir fordern die Gemeindeverwaltung auf, Käpellemmatten mit Verbandswasser zu versorgen.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.3 Unterschriftenliste 3 (Schreiben vom Februar 2019)</p>	
<p>C.3.1</p> <p>Vor mehr als 20 Jahren haben sich mehr als 70% der Sulzburger Bürger für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. Dies sehen wir durch den Anschluss des neuen Baugebiets „Käpellemmatten“ infrage gestellt, da angesichts zunehmender trockener Sommermonate die Kapazität der Sulzburger Quellwässer überreizt wäre.</p> <p>Wir fordern deshalb, die Gemeindeverwaltung möge dafür Sorge tragen, dass auch zukünftig für das bestehende Netz eine Versorgung ohne Mischwasser gewährleistet ist (abgesehen von Notfällen). „Käpellemmatten“ sollte darum - wie andere Sulzburger Haushalte bislang schon - an den Zweckverband angeschlossen werden. Die anfallenden Kosten für einen solchen Anschluss sind in die Erschließungskosten von „Käpellemmatten“ mit</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

	einzu beziehen.	
C.4	Unterschriftenliste 4 (Schreiben vom Februar 2019)	
C.4.1	<p>Vor mehr als 20 Jahren haben sich mehr als 70% der Sulzburger Bürger für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. Durch das neue Baugebiet „Käpellemmatten“ ist die Versorgung mit gutem Sulzburger Wasser wahrscheinlich auf Dauer nicht mehr möglich (Klimawandel).</p> <p>Wir fordern, die Gemeindeverwaltung auf, Käpellemmatten mit Verbandswasser zu versorgen, bis die Gemeinde neue Quellen erschlossen hat und damit für alle Sulzburger Bürger Sulzburger Wasser zu Genüge vorhanden ist.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
C.5	Bürger 5 (Schreiben vom 25.02.2019)	
C.5.1	<p>Die eigenständige Wasserversorgung des Ortsteils Sulzburg ist ein hohes Gut, das es sicher zu stellen und für die Zukunft zu erhalten gilt. Für mich persönlich und viele andere ist es mit ein Grund, sich überhaupt in Sulzburg anzusiedeln und dort zu wohnen.</p> <p>Daher: Das neue Baugebiet sollte in jedem Fall mit Verbandswasser versorgt werden, weil derzeit die Wasserversorgung aus dem Eigenwasserbetrieb nicht ausreicht, was sich im vergangenen Sommer mehr als deutlich gezeigt hat, durch die 50%ige Beimischung durch Verbandswasser. Der Wasserverbrauch der Stadt wird durch das Baugebiet kräftig steigen. Die Zuleitung des Verbandswassers muss den Erschließungskosten zugerechnet werden. Alternativ oder ergänzend muss die Auflage zum Bau von Regenwasserzisternen zur Bedingung gemacht werden.</p> <p>Im letzten Sommer musste, wie gesagt, bereits Verbandswasser zugemischt werden. Solche Sommer werden sich durch den Klimawandel häufen. Aus diesem Grund habe ich auf meinem Grundstück seit Jahren einen Regenwasserteich mit ca. 15 m³, der von den Dachrinnen gespeist wird und dem ich den kompletten Wasserbedarf für Pflanzen entnehme. Die Sulzburger Wasserversorgung durch den Eigenbetrieb darf durch das neue Baugebiet nicht gefährdet werden, sondern muss für den gesamten Ortsteil zukunftsfähig gemacht werden!</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

C.6 Bürger 6 (Schreiben vom ???)	
C.6.1	<p>Ich bin in Sorge um die Qualität des Sulzburger Trinkwassers. Wasser ist mit das höchste Gut, das wir besitzen und wir sollten dieses in seiner Qualität und Reinheit bewahren. Zukünftig ist immer mehr von heißen und trockenen Sommern auszugehen. Bereits im Jahr 2018 musste im Sommer Wasser aus dem Zweckverband beigemischt werden, um eine ausreichende Versorgung der Gemeinde sicherzustellen.</p> <p>Meine Sorge ist dahingehend, dass bei einem Anschluss von Käpellematten über die Hauptstraße an die Trinkwasserversorgung von Sulzburg dauerhaft Wasser vom Zweckverband zugemischt werden muss.</p> <p>Ich möchte Sie daher bitten, dafür Sorge zu tragen, dass bei einem Anschluss von Käpellematten zukünftig die Trinkwasserversorgung zu 100 Prozent aus den Sulzburger Quellen gewährleistet ist. Zudem möchte ich bitten, alternative Anschlussmöglichkeiten von Käpellematten zu prüfen und in Betracht zu ziehen.</p> <p>Eine Information der Bürgerinnen und Bürger auch bezogen auf reale Zahlen der Sulzburger Quelle wäre wünschenswert.</p>
C.7 Bürger 7 (Schreiben vom ???)	
C.7.1	<p>Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 6, siehe C.6.</p>
C.8 Bürger 8 (Schreiben vom ???)	
C.8.1	<p>Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 6, siehe C.6.</p>

	<p>von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.9 Bürger 9 (Schreiben vom ???)</p>	
<p>C.9.1 Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 6, siehe C.6.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.10 Bürger 10 (Schreiben vom ???)</p>	
<p>C.10.1 Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 6, siehe C.6.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.11 Bürger 11 (Schreiben vom 28.02.2019)</p>	
<p>C.11.1 Das Trinkwasser von Sulzburg und seine sind von hoher Qualität und machen einen Teil der Lebensqualität in Sulzburg aus. Auch über die Grenzen der Stadt hinaus ist diese Qualität bekannt, und Sulzburger Bürger werden dafür beneidet.</p> <p>Bitte bewahren Sie dieses hohe Gut für die Bürger Sulzburgs.</p> <p>Der Klimawandel und die damit einhergehende Trockenheit stellen uns vor große Herausforderungen, und alle Menschen sollten meiner Meinung nach ihren Lebensstil und ihren Umgang mit den Ressourcen von Mutter Erde überdenken, und die Kostbarkeit zu schätzen wissen.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>Es gibt bestimmt alternative Anschlussmöglichkeiten für das Neubaugebiet, so dass den bestehenden Haushalten die Hohe Wasserqualität erhalten bleiben kann.</p>	
<p>C.12 Bürger 12 (Schreiben vom 28.02.2019)</p>	
<p>C.12.1 Als Anmerkung zur zukünftigen Wasserversorgung erscheinen mir die Ressourcen trotz Ausführung von Herrn Dold am Informationsabend der Wasserinitiative absolut nicht ausreichend, um das Baugebiet Käpellematten mit Sulzburger Wasser zu versorgen. Der vergangene Sommer zeigt deutlich, dass eine Beimischung von Verbandswasser dann noch viel früher stattfinden würde. Ich plädiere deswegen für den Anschluss des Neubaugebietes an das Verbandswasser. Diese Kosten sind doch Anschlusskosten, die mitverkauft werden. Was passiert, wenn das Baugebiet Käpellematten erweitert wird?</p> <p>Das Sulzburger Wasser ist ein natürliches Alleinstellungsmerkmal der Stadt Sulzburg. Es wäre fatal, wenn so ein Pluspunkt sehenden Auges demontiert wird.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.13 Bürger 13 (Schreiben vom ???)</p>	
<p>C.13.1 Die Bebauung dieser wertvollen Naturflächen haben zur Folge, dass Lebensräume für viele schützenswerte Tiere und Pflanzen verloren gehen (siehe Umweltbericht A2, S4). Können diese durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden?</p> <p>Wir bezweifeln das, denn die Welt wächst an Flächen nicht weiter. Was einmal weg ist, ist unwiederbringbar weg!</p>	<p>Durch die Planung gehen zwar Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Diese werden jedoch nach den einschlägigen Bestimmungen und Rechtsgrundlagen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz) insbesondere außerhalb des Plangebiets in erforderlicher Weise kompensiert bzw. ausgeglichen.</p>
<p>C.13.2 Da Wohnraum jedoch benötigt wird und die Bebauung der Käpellematten beschlossen ist, muss schon vor Baubeginn darauf geachtet werden, dass sämtliche Ausgleichsmaßnahmen wirksam sind (siehe Umweltbericht S.43).</p>	<p>Gemäß Umweltbericht (Büro FLA Wermuth) Kap. 6.4 findet nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen, nach einem, drei und fünf Jahren ein Monitoring mit Kontrollberichten durch ein entsprechendes Fachbüro statt. Der jeweilige Monitoringbericht wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>
<p>C.13.3 Um möglichst wenig der vorhandenen Flächen zu zersiedeln und Wohnraum für viele Menschen zu schaffen, sollten Mehrfamilienhäuser bevorzugt werden. Diese sollten jedoch der Landschaft und dem mittelalterlichen Charakter Sulzburgs angepasst sein.</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und vor dem Hintergrund, dass in Sulzburg ein großer Bedarf an Eigentums- bzw. Mietwohnungen gegeben ist, sind im Plangebiet entsprechende Bereiche (WA1) festgesetzt, welche mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden können. Diese werden aktuell mit einem ortstypischen Sat-</p>

	teldach versehen, so dass sich diese in den baulichen Bestand entsprechend einfügen.
<p>C.13.4 Oberflächengewässer:</p> <p>Der Wasserlauf zwischen dem Flurstück 694/695 fließt nachweislich vom Wald zu den Grundstücken. Es handelt sich nicht um eine „Drainage“ und muss erhalten bleiben.</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird verlegt, in das Plankonzept integriert und als Gewässer mit Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert.</p>
<p>C.13.5 Die Wasserversorgung durch Sulzburger Wasser ist begrenzt. Daher sollten die Haushalte im neuen Baugebiet mit Verbandswasser versorgt werden.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.13.6 Tourismus:</p> <p>Sulzburg muss unbedingt sein mittelalterlicher Flair bewahren. Eine einfallslose Modern-Bebauung finden die Menschen überall!!! Warum sollten sie dann noch nach Sulzburg kommen??</p>	<p>Die Stadt Sulzburg strebt an, im Bereich „Käpelle-matten“ unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung, ein hochwertiges Wohngebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und grünordnerischer Belange zu entwickeln. Insofern kann nicht von einer „einfallslosen“ Bebauung gesprochen werden.</p>
<p>C.14 Bürger 14 (Schreiben vom 25.02.2019)</p>	
<p>C.14.1 Zu Pkt. 7 „Ver- und Entsorgungskonzept“ der Begründung zum BPL "Käpelle-matten", 22.11.2018:</p> <p>Die Wasserversorgung des Planungsgebiets Käpelle-matten über das Leitungsnetz der Stadt Sulzburg in der Hauptstraße ist nicht überzeugend und verursacht unnötige Kosten.</p> <p>Bereits im trockenen Sommer 2018 war es nicht möglich, den Wasserbedarf der Sulzburger ausschließlich durch das eigene Sulzburger Wasser zu decken. Es musste zeitweise Verbandswasser zugeführt werden. Solche Trockenzeiten sind aufgrund des Klimawandels künftig häufiger zu erwarten. Davor sollte niemand die Augen verschließen. Wenn zudem weitere Baugebiete -wie aktuell Käpelle-matten l-angeschlossen werden, reicht das Sulzburger Wasser noch weniger aus. Eine regelmäßige Zuführung von Verbandswasser würde erforderlich. Das bedeutet, schlechtere Wasserqualität für alle Sulz-</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>burger und das zu einem weitaus höheren Preis als das Verbandswasser kostet. Naheliegender erscheint daher die Lösung, das Baugebiet Käpellematten I und evtl. später auch Käpellematten II unmittelbar an den seitlich oberhalb des Baugebiets liegenden Wasserspeicher des Verbandswassers anzuschließen. Die Entfernung betrüge weniger als 280 m.</p> <p>Zusätzlich regen wir an, zu überlegen, ob in den Bebauungsvorschriften Vorgaben zur Regenwassernutzung über den Einbau von Zisternen gemacht werden können.</p>	
<p>C.14.2 Zu Pkt 2.2, letzter Satz, der Begründung zum BPL "Käpellematten" und zu Pkt. A.1.3, vorletzter Satz, - Beschlussvorschlag- aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung, 22.11.2018 „Zudem soll eine Option für eine mögliche zukünftige Erschließung in Richtung Südosten offengehalten werden“:</p> <p>Die o.g. Option halten wir für nicht zukunftsträchtig und nicht nachhaltig. Das Gebiet liegt am Nordhang des Bubenberges. Das Gelände ist insgesamt sehr nass und überwiegend schattig. Damit sind keine guten Voraussetzungen für Wohn- und Lebensqualität gegeben.</p> <p>Anmerkung: Wir bedauern, dass der überörtliche Wanderweg „Wiiwegli“ durch die geplante Straßenführung nicht mehr durch Streuobstwiesen und über einen Wiesenweg sondern durch das Neubaugebiet über eine asphaltierte Straße geführt wird.</p>	<p>Die Stadt Sulzburg möchte sich als zukünftige Option eine mögliche Erschließung nach Südosten z.B. auch für die Landwirtschaft offenhalten. Aus diesem Grund wurde die geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit an den Gebietsrand gelegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Areals ist aufgrund der zukünftigen Grundstücksverhältnisse ein Erhalt des maßgebenden Weges nicht mehr sinnvoll, weshalb dieser teilweise über die neue Erschließungsstraße geführt wird, welche als Spielstraße ausgebaut werden soll.</p>
<p>C.15 Bürger 15 (Schreiben vom 26.02.2019)</p>	
<p>C.15.1 Im Mitteilungsblatt der Stadt vom 20. Februar 2019 wurde durch die Wasserinitiative Sulzburg-Laufen e.V. über die Problematik der Wasserversorgung des Sulzburger Wasser berichtet. Die beschriebenen Fakten und die daraus resultierenden Konsequenzen machen uns, genauso wie vielen Bürger/innen große Sorgen. Wir möchten hiermit die Möglichkeit nutzen und unser Anliegen vorbringen.</p> <p>Unser Sulzburger Wasser ist ein hohes Gut und es gilt dieses zu erhalten.</p> <p>Wir werden alle in Zukunft von der Was-</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>serknappheit betroffen sein und wir haben keine andere Wahl als Wasser zu sparen, was gerade im Sommer nicht leicht ist. Auch für unsere Familie nicht.</p> <p>Wir wünschen und bitten aber um eine intensive Suche nach neuen Wasservorkommen um die künftige Wasserversorgung mit dem eigenen guten Wasser für alle Bürger der Gemeinde Sulzburg-Laufen zu gewährleisten.</p> <p>Eine Vermischung unseres Wassers mit dem Verbandswasser oder eine dauerhafte Anbindung an das Verbandswasser kann nicht die Lösung der Situation sein. Wir befürchten auch, dass die Wasserqualität des Verbandswassers durch die Überdüngungen in der Rheinebene leidet und dies wird in Zukunft für uns Menschen zu einem großen Problem werden, da sich heute bereits Düngemittel, Arzneimittel und Lösungsmittel im Grundwasser nachweisen lassen.</p> <p>Alle Bürger und die Verantwortlichen der Gemeinde haben Verantwortung zu tragen für unsere Umwelt, für unsere Zukunft und die Zukunft unserer Nachkommen. Der Erhalt bester Wasserqualität steht in der Verantwortung an erster Stelle. Das ist teuer, erfordert viel Arbeit auf allen Gebieten, Mut, Willen, und übergreifende Zusammenarbeit mit Sachverständigen, anderen Gemeinden und auch mit Landwirten um künftig die Überdüngungen zu vermeiden. Es ist aus unserer Sicht aber die einzige Möglichkeit nachhaltig für unsere Umwelt und für den Erhalt unseres guten Wassers zu sorgen. Alles andere macht keinen Sinn.</p>	
<p>C.16 Bürger 16 (Schreiben vom 27.02.2019)</p>	
<p>C.16.1 Wie auch schon in der Argumentation bei unserem Bürgerbegehren zur Bebauung angeführt, sind wir auch heute noch der Meinung, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht ersetzen können, was an Naturflächen durch Versiegelung verloren gehen wird. Der Tier- und Pflanzenwelt wird in immer stärkerem Maße die Lebensgrundlage entzogen (Hinweis auf den Umweltbericht A2, 5.4). Ein natürliches Wachstum an Flächen ist auf dieser unserer schützenswerten Welt nicht mehr möglich und demnach nach Bebauung für immer verloren.</p>	<p>Durch die Planung gehen zwar Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Diese werden jedoch nach den einschlägigen Bestimmungen und Rechtsgrundlagen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz) insbesondere außerhalb des Plangebiets in erforderlicher Weise kompensiert bzw. ausgeglichen.</p>
<p>C.16.2 Wenn sich nun nach dem Bürgerent-</p>	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund</p>

<p>scheid ein Neubaugebiet nicht mehr abwenden lassen kann, so sollte jetzt der Flächenverbrauch mit sinnvoller Bebauung genutzt werden. Eine nach unserer Meinung, mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, der Landschaft und den Umfeld unserer Gemeinde angepasste Architektur bei größtmöglicher Nutzung der vorhandenen Fläche, würde einer Zersiedelung des knappen Baugrund zumindest sinnvoll erscheinen lassen. Das besagt, keine Pultdächer, wenige EFH da nicht mehr zeitgemäß weil enormer Flächenverbrauch.</p>	<p>und Boden sollen im Plangebiet gemäß der konkreten Nachfrage aktuell sowohl Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser als auch Wohnungen im Geschossbau zur Verfügung gestellt werden. Dieses Konzept wird städtebaulich als schlüssig und sinnvoll angesehen. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander das vorliegende Konzept so mehrheitlich beschlossen.</p> <p>Damit die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach bei drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird auf diese Dachform in diesem Teilbereich verzichtet. D.h., dass in diesem Gebietsteil nur Gebäude mit Satteldach zulässig sind.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit maximal zwei Vollgeschossen, sollen jedoch neben dem klassischen Satteldach auch zeitgemäße Dachformen wie das Pultdach, Zeldach und Walmdach zugelassen werden. Insofern wird in diesem Teilbereich an diesen Dachformen festgehalten.</p>
<p>C.16.3 Bei den Flurstücken 694/695, zu denen nachweislich das Wasser vom Wald kommend auf die Grundstücke fließt und dort wahrscheinlich verrohrt abfließt, handelt es sich nicht um vorhandene Drainage. Der Anschluss der Wasserversorgung des Neubaugebietes sollte an das Verbandswassernetz Betberger Straße angeschlossen werden, da zu befürchten steht, dass das bisherige Aufkommen unserer Quelle ein zusätzliches Wohngebiet nicht mehr verkraften wird!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.16.4 Der zunehmende Tourismus in unserem Städtchen sollte unseren Gästen schon bei ihrer Ankunft einen wunderbar ländlichen, heimeligen und mittelalterlichen Charakter vermitteln und nicht durch einfalllose Architektur abstoßen. Wie sonst können wir einem Verlust an Infrastruktur (weitere Schließung eines Geschäftes) entgegen wirken und der Stadt die so von Ihnen gepriesene Attraktivität für junge Leute aufrecht erhalten? Schlafstädte sind sicher nicht gewollt?</p>	<p>Geplant ist, im Bereich „Käpellemmatten“ ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, das sich in den umgebenden Siedlungsbestand einfügt. Der vorliegende Bebauungsplan gibt den Rahmen, jedoch nicht die individuelle Gestaltung der einzelnen Gebäude vor. Diese obliegt dem einzelnen Bauherren bzw. dem Architekten.</p> <p>Insgesamt wird durch die Entwicklung des Baugebiets „Käpellemmatten“ ein positiver Impuls erwartet, der sich insgesamt auf die Infrastruktur und Attraktivität von Sulzburg auswirkt.</p>
<p>C.16.5 Deshalb, Herr Bürgermeister, bitten wir um unser aller Zukunft in diesem lebens- und liebenswerten Städtchen alles zu unternehmen, um die aufgezeigten Bedenken und Einwände in die anstehenden</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden im Gemeinderat behandelt bzw. abgewogen und hierzu ein entsprechender Beschluss gefasst.</p>

Planungen einfließen zu lassen.	
C.17 Bürger 17 (Schreiben vom 22.02.2019)	
C.17.1 Stellungnahme gleichlautend wie Bürger 5 siehe C.5.	Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.
C.18 Bürger 18 (Schreiben vom 20.02.2019)	
C.18.1 Als das Wetter im letzten Sommer mehrere Wochen hintereinander heiß und trocken war, haben wir uns gewundert, dass nicht recht bald ein Aufruf in unserem Gemeindeblatt stand, man möge sparsam mit dem Wasser umgehen. Eines Tages stellte uns dann die Stadtverwaltung vor die vollendete Tatsache der erforderlichen Beimischung von Verbandswasser zu unserem Trinkwasser. Diese Beimischung hätte unseres Erachtens geringer ausfallen können - bestenfalls hätte sie vermieden werden können -, wenn man rechtzeitig für den sparsamen Verbrauch von Wasser geworben hätte.	Wird zur Kenntnis genommen.
C.18.2 Bekanntlich haben die Sulzburger im Juli 1995 einen Bürgerentscheid für den Erhalt ihres eigenen Trinkwassers haus- hoch gewonnen. Wie sehr sie auch heute noch daran interessiert sind, konnte man u. a. an der gut besuchten Veranstaltung der Wasserinitiative am 15. 02. 2019 erkennen. Bei einem neuerlichen Bürgerentscheid im Jahr 2018 hat sich eine beträchtliche Anzahl von Bürgern, jedoch nicht die Mehrheit, aus verschiedenen Gründen gegen die Bebauung des Gebietes Käpellemmatten ausgesprochen. Nun steht die Entscheidung über die Wasserversorgung des Neubaugebietes an. Bekanntlich ist die zur Verfügung stehende Menge unseres Sulzburger Wassers begrenzt. Bei der Entscheidung darüber, ob Käpellemmatten mit Sulzburger oder mit Verbandswasser versorgt wird, sollten	Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.

<p>Stadtverwaltung und Gemeinderat den Willen zur eigenen Trinkwasserversorgung in der bereits vorhandenen Bevölkerung beachten. Zwar besteht rechtlich keine Bindung mehr an den Bürgerentscheid von 1995. Es würde jedoch das Ansehen von Bürgermeister und Gemeinderat schmälern, wenn sozusagen durch die Hintertür die eigene Trinkwasserversorgung gefährdet würde, weil der Kreis der Bezieher dafür einfach zu groß würde. Wer im Baugebiet Käpelmatten bauen möchte, sollte von vornherein wissen, dass er mit Verbandswasser vorlieb nehmen muss. Sonst besteht die Gefahr, dass das, was im letzten Sommer passiert ist, zum Dauerzustand wird. Eine große Verärgerung innerhalb der Bevölkerung, die sich durchaus auf Wahlen auswirken könnte, wäre die wahrscheinliche Folge.</p>	
<p>C.19 Bürger 19 (Schreiben vom 19.02.2019)</p>	
<p>C.19.1 Der Infoabend der Wasserinitiative Sulzburg-Laufen am 15.2.2019 veranlasst mich Sie aufzufordern, dass insbesondere im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Käpelmatten zu verankern ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Regenwassernutzung für den persönlichen Bedarf • Installation einer Leitung von Verbandswasser in das neue Baugebiet. 	<p>Im Plangebiet sind Speicherzisternen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Diese können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.20 Bürger 20 (Schreiben vom 20.02.2019)</p>	
<p>C.20.1 Sulzburg hat einiges zu bieten - z.B. eine ausgezeichnete Trinkwasserversorgung. Die Qualität des Trinkwassers sollte nicht beeinträchtigt werden, z.B. durch eine Mischung mit Verbandswasser aus Heitersheim (Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal). Wird durch das neue Baugebiet „Käpelmatten“ die derzeitige Versorgung beeinträchtigt? Wenn dem so wäre, möchte ich die Stadtverwaltung bitten Lösungen zu erarbeiten, um die bisherige Sulzburger Wasserqualität zu erhalten.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>C.20.2 Ein starkes Argument für das Baugebiet Käpellemmatten war die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Darauf sollte bei der Vergabe der Bauplätze Wert gelegt werden, z. B. durch die Vergabe von Bauplätzen an Genossenschaften, die bezahlbare Mietwohnungen errichten.</p> <p>Gleichzeitig sollte Wert auf eine Bebauung gelegt werden, die ästhetisch anspruchsvoll ist und in das Landschaftsbild passt. M.E. verpflichtet die Leistung vergangener Generationen, die ein so wunderbares Ensemble an Stadtbild geschaffen haben wie in Sulzburg, auch unsere Generation dazu dieses Niveau zu wahren (was nicht heißt, dass wie in historischen Zeiten gebaut wird, was aber zu einer hohen Ästhetik in der modernen Architektur verpflichtet).</p>	<p>Die Stadt Sulzburg ist bestrebt, im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln, in welchem neben Einzel- und Doppelhäusern auch bezahlbarer Wohnraum im Geschossbau entstehen soll. Die Vergabe der Grundstücke ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine Bebauung vor, welche sich in das Stadt- und Landschaftsbild von Sulzburg einfügt.</p>
<p>C.21 Bürger 21 (Schreiben vom 21.02.2019)</p>	
<p>C.21.1 Wasserversorgung</p> <p>Die Sulzburger Wasserversorgung ist im „Kernort“ durch ihre ausgezeichnete Qualität gekennzeichnet. Diese zu erhalten ist vorrangiges Gebot. Nicht umsonst haben sich vor zwei Jahrzehnten mehr als 70% der Sulzburger Bürger für die eigene Wasserversorgung ausgesprochen. Nach dem Anschluss des neuen Baugebiets „Käpellemmatten“ ist, speziell nach den Auswirkungen des letzten Sommers, eine ausreichende Quantität in Frage gestellt. Ich bitte, die Gemeindeverwaltung möge dafür Sorge tragen, dass auch zukünftig das bestehende Netz in seiner Qualität erhalten bleibt und grundsätzlich eine Versorgung ohne Mischwasser gewährleistet ist.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.21.2 Landschaftsbild</p> <p>Das neue Baugebiet grenzt an den historischen Stadtkern. Dessen Charakter soll auch in Zukunft den Gesamteindrucks Sulzburgs bestimmen. Das Landschaftsbild wird verändert, wenn eine höhere Geschossbebauung möglich ist. Dies bitte ich nicht zu zulassen. Hierzu gehört auch, dafür Sorge zu tragen, dass die überwiegend existierende „klassische“ Form der Bedachung im Einklang mit den Dachformen der Neubauten steht.</p>	<p>Die Stadt Sulzburg ist bestrebt, im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung, ein attraktives Wohngebiet zu entwickeln, in welchem neben Einzel- und Doppelhäusern z.B. auch bezahlbarer Wohnraum im Geschossbau entstehen soll.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan gibt den Rahmen für eine Bebauung vor, welche sich grundsätzlich in das Stadt- und Landschaftsbild von Sulzburg einfügt.</p> <p>Damit die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach bei drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung nicht zu</p>

	<p>massiv in Erscheinung treten, wird auf diese Dachform in diesem Teilbereich verzichtet. D.h., dass nur noch Gebäude mit Satteldach zulässig sind.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit maximal zwei Vollgeschossen, sollen jedoch neben dem klassischen Satteldach auch zeitgemäße Dachformen wie das Pultdach, Zeldach und Walmdach zugelassen werden. Insofern wird in diesem Teilbereich an diesen Dachformen festgehalten.</p>
<p>C.22 Bürger 22 (Schreiben vom 20.02.2019)</p>	
<p>C.22.1 Wir legen größten Wert auf eine ständige, zuverlässige Versorgung mit dem Sulzburger Wasser. Das Sulzburger Wasser war seinerzeit ein Grund für den Kauf und die Bebauung unseres Grundstücks.</p> <p>Die Klimaveränderung gefährdet mit großer Wahrscheinlichkeit zukünftig die genügende Füllhöhe unserer Brunnen und diese werden voraussichtlich nicht ausreichend Wasser für die Versorgung eines weiteren Baugebiets liefern können. Es wäre jetzt der geeignete und günstigste Augenblick, aus Gründen der Versorgungssicherheit, den Anschluss des Neubaugebiets Käpellemmatten und eventueller weiterer Neubaugebiete mit Verbandswasser vorzubereiten.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.23 Bürger 23 (Schreiben vom 10.02.2019)</p>	
<p>C.23.1 Bezug nehmend auf die oben genannte Offenlage Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Käpellemmatten“, gebe ich als betroffener Anlieger des Grundstücks Nr. 26, Hauptstraße 12, Sulzburg, folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.23.2 Das landwirtschaftlich bebaute und landwirtschaftlich genutzte Betriebsgelände auf Grundstück Nr. 26 darf hinsichtlich der im Baugebiet „Käpellemmatten“ angrenzend geplanten Bebauung mit Wohngebäuden nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden. Insbesondere gehen von einem landwirtschaftlichen Unternehmen üblicherweise Emissionen aus, wie z.B. Maschinenlärm, Tiergeruch, etc. Aufgrund der geplanten, räumlich sehr engen Bebauung könnten sich die, direkt in der Nachbarschaft ansiedelnden (neuen) Anwohner im Gebiet Käpellemmatten durch die unterschiedlichen Emissionen gestört fühlen. Als landwirtschaftliches Unternehmen beantrage ich somit Bestandsschutz. Die Verschiebung der</p>	<p>Im Zusammenhang mit möglichen Geruchsemissionen durch die in der Nähe des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle in Freiburg eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurden auf Basis der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Darauf basierend wurden die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Plangebiet mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen ermittelt. Zudem wurde der Einfluss von Kaltluftabflüssen berücksichtigt. Im Ergebnis liegen die Geruchsimmissionen im gesamten Plangebiet unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10%. D.h., dass eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehm-</p>

	<p>Baugrenze im Grenzverlauf zum Grundstück Nr. 26 in Richtung Süden, wird aus vorgenannten Gründen empfohlen.</p>	<p>bar sind, welche zu Belästigungen führen können. Hierbei wird jedoch der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie unterschritten.</p>
<p>C.23.3 Im südlichen Bereich des Planungsgebietes „Käpellemmatten“ herrscht eine lockere Bebauung mit weiten Abständen der Baugrenzen vor. Lediglich zum unmittelbar angrenzenden Grundstück Nr. 26 ist ein sehr enger Abstand der Baugrenze geplant, was als einseitige Benachteiligung angesehen werden kann. Aufgrund der möglichen sehr großen Dimensionen des künftigen Baukörpers auf dem Grundstück 27/3, ist eine ganzjährige Abschattung und somit eine erhebliche negative Beeinträchtigung und Wertminderung des Grundstücks Nr. 26 zu erwarten. Insbesondere auch in dem Falle, sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Umnutzung der derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude in Wohnbebauung erfolgen. Ein im Bebauungsplan auf dem Grundstück 27/3 vorgesehenes 12 m hohes Gebäude würde die komplette Südseite auf dem Grundstück Nr. 26 ganzjährig und vollständig abschatten. Dem wird widersprochen. Vielmehr sollte die geplante Bauhöhe im Bereich des Grenzverlaufs zum Grundstück Nr. 26 deutlich reduziert und die Baugrenze in Richtung Süden verschoben werden.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der Erschließungssituation wird es städtebaulich als sinnvoll erachtet, dass im Eingangsbereich eine verdichtete Bebauung in Form von Geschosswohnungsbau und im rückwärtigen, südöstlichen Teilbereich eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhausformen entsteht. Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus wird eine erheblich negative Beeinträchtigung auf das im Westen angrenzende Grundstück nicht gesehen, da die nach Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden müssen. Damit die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach bei drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird auf diese Dachform in diesem Teilbereich verzichtet. D.h., dass nur noch Gebäude mit Satteldach zulässig sind. Insgesamt fügen sich die Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe in den Siedlungsbestand ein, da insbesondere im nordwestlichen Bereich Gebäude vorhanden sind, welche eine ähnliche Gebäudehöhe aufweisen. Insofern wird an dem Konzept festgehalten.</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung gibt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht. Die Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans sieht die Stadt Sulzburg in der Tatsache begründet, dass ein dringender Bedarf zum einen nach bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau und zum anderen nach individuellen Wohnformen im Eigenheimbau besteht. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik plant die Stadt Sulzburg deshalb, das Gebiet „Käpellemmatten“ (1. Abschnitt) städtebaulich neu zu ordnen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer für den Standort angemessenen Wohnbebauung zuzuführen.</p>	
<p>C.23.4 Unabhängig von der oben angeführten Stellungnahme, jedoch auch aus Gründen einer Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen, stelle ich den Antrag auf Kauf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 27/3 im unmittelbaren Grenzverlauf zum Grundstück Nr. 26 mit ca. 6 Meter breite.</p>	<p>Mögliche Grundstückskäufe sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde Sulzburg beabsichtigt, auf dem aktuell abgegrenzten Grundstück Flst. Nr. 27/3 die planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung zu realisieren.</p>	

	Sollte der Erwerb einer Teilfläche nicht möglich sein, stelle ich vorsorglich den Antrag auf Erwerb der Gesamtfläche, der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des Flurstücks 27/3.	
C.24	Bürger 24 (Schreiben vom 27.02.2019)	
C.24.1	<p>Wie folgt wollen wir zum Bebauungsplan Käpellemmatten Stellung nehmen, bzw. zu bedenken bitten:</p> <p>Unser Trinkwasser ist von höchster Qualität und Teil der guten und gesunden Sulzburger Lebensqualität.</p> <p>Dieses Gut gilt es zu schätzen und zu bewahren.</p> <p>Wir sorgen uns, ob dies bei Anschluss des Baugebiet Käpellemmatten gewährleistet werden kann. Schon heute stellt dies aufgrund immer wärmerer und längerer Sommer eine große Herausforderung dar.</p> <p>Wir bitten darum alternative Anschlussmöglichkeiten des neu ausgewiesenen Baugebietes zu prüfen (z.B. Anschluss an das Verbandswasser) um die Reinheit und Qualität des Sulzburger Wassers zu bewahren.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
C.25	Bürger 25 (Schreiben vom 26.02.2019)	
C.25.1	<p>Die Anfuhr eines Muldenkippers mit Löß am südlichen Grundstücksende von Flurstück 1049 der Gemarkung Sulzburg am 12. Dezember 2018 gegen 16.00 Uhr wunderte mich sehr.</p> <p>Deshalb bat ich am 13.12.2018 am Rande einer Fachtagung den Leiter des Landwirtschaftsamtes Herrn Daiber um Rat.</p> <p>Herr Daiber benannte mir Frau Walber als Ansprechpartnerin auf seiner Dienststelle. Am 14.12.2018 telefonierte ich mit Frau Walber und teilte ihr meine Befürchtungen mit. Frau Walber sagte zu, die Angelegenheit zu prüfen und wegen der nahenden Weihnachtstage sowie ihrem anschließenden Urlaub, mir am 14.01.2019 Auskunft zu geben.</p> <p>Nach Auskunft von Frau Walber bezieht sich diese Angelegenheit Flurstück 1049 auf das geplante Baugebiet Käpellemmatten (Auskunft von Herrn Birkhofer, Bauamtsleiter der Stadt Sulzburg an Frau Walber).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>C.25.2 Auf dem Flurstück 1049 der Stadt Sulzburg wurde ein Biotop errichtet ohne die Angrenzer zu informieren.</p> <p>Der Bereich der Flurstücke 1059-1044 entstand durch die Flurbereinigung in Folge des Neubaus der LI25 in Richtung Ballrechten-Dottingen und wurde durch das Flurbereinigungsamt Bad Säckingen ausgeführt.</p> <p>Es wurde ein geschlossenes Weinbaugebiet geschaffen, das im amtlichen Rebenaufbauplan erfasst ist.</p> <p>Ein Rebenaufbauplan könnte mit einem Bebauungsplan verglichen werden.</p> <p>Durch die Anlage dieses Biotops werden erhebliche Einschränkungen für die Nutzung der Flurstücke 1048/1047/1046 befürchtet.</p> <p>Durch das Biotop darf es zu keinem Verbot eines Pflanzenschutzmitteleinsatzes kommen. Deshalb bitte ich um eine zeitnahe Bescheinigung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, dass auf den Flurstücken 1048/1047/1046 weiterhin Pflanzenschutzmittel unbegrenzt eingesetzt werden dürfen. Bedingt durch den Klimawandel besteht auch bei guter fachlicher Praxis die Gefahr der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln (extreme Windverhältnisse). Auf Flora und Fauna auf Flurstück 1049 habe ich keine Einflussmöglichkeit. Die geringe Grundstücksbreite wird auch von Flurstück 1050 einen Pflanzenschutzmitteleintrag bringen. Trotz Pheromoneinsatz gegen den Traubenwickler sind Einsätze gegen die Kirschessigfliege, Ohrwürmer oder den Springwurm sowie neuere Schädlinge notwendig. Des Weiteren ist vermehrt mit Schäden durch Mäuse und Vögel zu rechnen (Fraß und Fäulnis durch Verletzungen). Des Weiteren sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRW BW) z. B. §16 etc. zu beachten und einzuhalten.</p> <p>In der Umgebung befinden sich viele Biotop z. B. Flurstück 1041,1031,1033, 1034 und 1035. Die LI25 ist in großen Teilen rechts und links durch Gehölzstreifen eingefasst.</p> <p>Der Flächenverbrauch durch neu angelegte Biotop erscheint mir im Hinblick auf die derzeit noch verfügbare Nutzfläche unverantwortlich.</p> <p>Die oft als wertvoll erfassten Streuobstbestände ergeben anscheinend keine</p>	<p>Das Flurstück Nr. 1049 ist Teil des Ausgleichskonzeptes für den Bebauungsplan „Käpellemmatten“. Aufgrund der Nutzung als Ausgleichsfläche entstehen jedoch keine Einschränkungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen. Die Bedenken hinsichtlich eines Verbotes von Spritzmittelanwendungen auf den angrenzenden Flurstücken können zurückgewiesen werden.</p>
---	---

<p>Ökopunkte. Viele im öffentlichen Raum gepflanzte Bäume werden sich selbst überlassen (z. B. zwischen Wirtschaftsweg gegenüber Flurstück 3253 Gemarkung Laufen und der LI25 oberhalb der Gärtnerei Gräfin von Zeppelin oder Biotope z. B. 1035 (Ausgleichsmaßnahme Campingplatz Sulzbachtal/Sonnmatte).</p> <p>Als Winzermeister und Landwirt mit knapp 50jähriger Erfahrung lebe ich von und mit der Natur.</p>	
<p>C.25.3 Zusätzlich habe ich erhebliche Bedenken gegen dieses geplante Baugebiet, da die Stadtkasse leer ist. Die Aufsichtsbehörden haben schon einmal die mehrfachen Warnungen besorgter Bürger ignoriert und zu spät gehandelt (Bürgermeister Werner Hartwig). Es wurden damals öffentliche Mittel zur Schuldentilgung bewilligt.</p> <p>Für dringend notwendige Instandsetzungen von Feldwegen ist kein Geld vorhanden. Zugesagte Reparaturen z. B. Rumpfgässlein wurden nicht ausgeführt.</p>	<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ ausgesprochen.</p> <p>Finanzielle Fragen und anderweitige Maßnahmen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden deshalb zurückgewiesen.</p>
<p>C.25.4 Leider sehe ich meine im Offenlageverfahren zur Erweiterung des Naturparks Südschwarzwald vorgetragene Bedenken im Bezug der Einschränkungen der Landwirtschaft bestätigt. LRA/FB420 420.1-364.251.2/04.01.2006 Reg.Präs. Abt. 5 AZ 55-8843.02/11 Herr Glunk.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.26 Bürger 26 (Schreiben vom 25.02.2019)</p>	
<p>C.26.1 Zu dem Bauvorhaben Käpellemmatten habe ich folgende Fragen und Anmerkungen:</p> <p>Aufgrund des vergangenen Sommers, in dem Verbandswasser während zwei Monaten wegen der extremen Trockenheit beigemischt werden mussten, mache ich mir im Bezug auf das Bauvorhaben Käpellemmatten ernsthaft Sorgen, wie das Thema Wasserversorgung zukünftig von Ihnen gehandhabt wird.</p> <p>Welche Maßnahmen werden durchgeführt um den Bürgern von Sulzburg auch in Zukunft die gleiche Wasserqualität in ausreichender Menge zu sichern?</p> <p>Solange dafür nicht Lösungen gefunden und umgesetzt wurden, welche dies zu 100% gewährleisten, fordere ich die Einstellung aller bislang geplanten Neubauten.</p> <p>Wer dennoch Neubauten erlaubt, handelt</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>C.27 Bürger 27 (Schreiben vom 07.02.2019)</p>	
<p>C.27.1 Bei der Durchsicht der von Ihnen bereitgestellten Dokumente sind einige Unklarheiten aufgetreten, welche im Folgenden aufgeführt sind. Wir bitten Sie, Aufklärung zu leisten und diese in der endgültigen Beschlussfassung zu korrigieren und/oder zu konkretisieren. Zur leichteren Lesbarkeit sind im Folgenden die Anmerkungen thematisch sortiert. Wir nehmen dabei Bezug auf die zum Download verfügbaren Dokumente von der Homepage der Stadt Sulzburg (Stand: 31.01.2019).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.27.2 Wasserversorgung</p> <p>Das Thema Wasserversorgung ist ein in Sulzburg sehr viel diskutiertes und nicht unproblematisches Thema. Durch die trockeneren Sommer war es bereits im vergangenen Jahr 2018 nötig, Wasser aus dem Wasserzweckverband Sulzbachtal beizumischen, wodurch es zu einer Beeinträchtigung der Wasserqualität gekommen ist. Durch die neu entstehenden Wohneinheiten würde es zu einer weiteren Belastung kommen und die Zumischung von Wasser aus dem Wasserzweckverband Sulzbachtal notwendig machen. Bisher schien es klar, dass für das Baugebiet „Käpellemmatten“ die Wasserversorgung separat über den Wasserzweckverband Sulzbachtal erfolgen würde. In der Offenlage ist dieser Punkt nicht ausgeführt, sondern folgendermaßen behandelt:</p> <p><i>„Die Stadt Sulzburg hat das für die Erschließungsplanung zuständige Ingenieurbüro beauftragt, das Thema „Wasserversorgung“ in Absprache mit dem Wassermeister zu überprüfen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung soll dies beurteilt und dem Gemeinderat bis spätestens zum Satzungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt werden.“</i></p> <p>Wir sind der Meinung, dass dieses wichtige Thema bereits Teil der Offenlage hätte sein müssen, um größtmögliche Transparenz für die Beschlussfindung zu gewährleisten. So ist unklar, ob im Endeffekt alle Sulzburger Bürger</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>

<p>schlechteres Wasser bekommen - und dies entgegen anderslautender Versprechen geschieht.</p> <p>Wir bitten darum, dieses Thema schnellstmöglich anzugehen und dann offen zu kommunizieren. Weiterhin fordern wir sie auf, die Zusage an die jetzigen Bürgerinnen und Bürger zur Beibehaltung der aktuellen Wasserversorgung und -qualität einzuhalten und dementsprechend zu formulieren.</p>	
<p>C.27.3 Bautypologie Allgemeines Wohngebiet WA1</p> <p>In Ihren Bestimmungen weisen Sie darauf hin, dass für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 die offene Bauweise mit Pult- oder Satteldächern festgesetzt sei.- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 formulieren Sie, dass an der „dörflichen Struktur“ festgehalten werden soll.</p> <p>Dabei widersprechen sich die Intentionen doch deutlich. Das Allgemeine Wohngebiet WA 1, dass zur Hauptstraße reicht, unterscheidet sich von der örtlichen bzw. dörflichen Bauweise in fast allen typischen Merkmalen: Größe (vor allem Höhe), Bauweise, Dachform, etc. Dadurch wird sehr massiv in das bestehende Ortsbild eingegriffen und es entstehen sowohl für bereits ansässige Bürgerinnen und Bürger als auch für Besucher der Stadt Sulzburg Unannehmlichkeiten. Die Aussicht für Anwohnerinnen und Anwohner, deren Häuser und Grundstücke gen Wald reichen, wird stark beeinträchtigt. Auch wenn sich Pultdächer aufgrund des Sparens von Grundstücksfläche anbieten, wäre es wünschenswert, die Begrünung eventueller Pultdächer verpflichtend festzusetzen.</p> <p>Weiterhin verliert der Ortseingang der Stadt Sulzburg durch diese untypische Bauweise an Attraktivität und der dörfliche Charme geht verloren. Dies steht Ihren Interessen gegenüber und sollte deswegen präzisiert werden.</p>	<p>Die Stadt Sulzburg beabsichtigt ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln, welches sich in die bauliche Umgebung einfügt. Damit die Wandhöhe bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach bei drei Vollgeschossen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch im Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird auf diese Dachform in diesem Teilbereich verzichtet.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit maximal zwei Vollgeschossen, sollen jedoch neben dem klassischen Satteldach auch zeitgemäße Dachformen wie das Pultdach, Zelt Dach und Walmdach zugelassen werden. Insofern wird in diesem Teilbereich an diesen Dachformen festgehalten.</p> <p>Insgesamt ist eine Höhenstaffelung der Gebäude von Norden zum Ortsrand im Süden zur offenen Landschaft vorgesehen.</p> <p>Insofern wird kein massiver Eingriff in das Stadtbild und der damit einhergehenden Attraktivität von Sulzburg gesehen.</p>
<p>C.27.4 Drainagen</p> <p>Zwischen den Flurstücksnummern 694 und 695 befindet sich laut des Fachbereichs FB 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald „<i>ein natürliches Gewässer</i>“, welches „<i>verlegt und naturnah ausgebaut</i>“ werden müsste. Die</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in Abstimmung mit dem FB 430/440 entsprechend verlegt, in das Plankonzept integriert und als Gewässer mit Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert.</p>

<p>Gemeinde antwortet, dass es sich lediglich um einen Sickerwassergraben handele, der von „wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung“ sei und der Ableitung des Drainagewassers diene.</p> <p>Unserer Meinung nach liegen Sie mit Ihrer Einschätzung falsch. Oben genanntes Gewässer ist ein Quellenaustritt, der seinen Ursprung im Wald hat und beständig (wenn auch wenig) Wasser führt. Außerdem wird nicht ersichtlich, auf welcher Basis Ihre Entscheidung bezüglich der Klassifizierung des Gewässers fußt und ist somit nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wir bitten darum, sich dieser Sache erneut anzunehmen und abschließend zu erläutern. Falls eine Verlegung in Frage kommt, bitten wir Sie, in dieser Sache zu informieren.</p>	
<p>C.27.5 Käpellematten als letztes Baugebiet</p> <p>Das Baugebiet „Käpellematten“ wird in seiner Positionierung und Ausdehnung oft damit begründet, dass „Innenentwicklungsmöglichkeiten“ ausgeschöpft seien und umgebende landwirtschaftliche Flächen keine weiteren Möglichkeiten offenließen.</p> <p>Des Weiteren wird immer hervorgehoben, dass der Wohnungsdruck die Gemeinde quasi dazu zwingt, ein Baugebiet zu schaffen um erforderlichen Wohnraum (sowohl für Familien als auch für Geringverdienende) zu erschließen. Dies erscheint auf kurzfristig naheliegend, jedoch wirft eine solche Vorgehensweise durchaus Fragen auf: Die Gemeinde behauptet, dass es sich beim Baugebiet „Käpellematten“ um das letzte Baugebiet handele. Nach Flächennutzungsplan Müllheim sind die beiden Bauabschnitte des Baugebiets „Käpellematten“ die letzten, die für Haus- und Wohnungsbau vorgesehen sind. Dies geht jedoch aus ihren Ausführungen nicht hervor. Vielmehr erscheint das Argument des Wohnungsdrucks als Vorwand, Bauplätze zu schaffen. Die Idee des nachhaltigen Bauens lässt sich für uns in Ihren Plänen nur schwerlich erkennen.</p> <p>Daran anschließend stellt sich die Frage, wie die Stadt Sulzburg in Zukunft mit potentiellem Wohnungsdruck und Mangel an Bauflächen umgehen möchte. Das aktuelle Vorgehen erscheint wenig vorausschauend, da es keinerlei sinnvolle und</p>	<p>Aufgrund des sehr großen Bedarfs bzw. der großen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere auch im Mietwohnungsbau, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander, mehrheitlich dafür entschieden das Plangebiet „Käpellematten“ (1. Abschnitt) als allgemeines Wohngebiet einer Bebauung zuzuführen. Dieses Gebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und daher aus diesem entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Eingriff in den Naturhaushalt gemäß den aktuellen Gesetzesgrundlagen bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Insofern entspricht diese Vorgehensweise den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung gibt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht.</p> <p>Im Übrigen kann von irgendwelchen Vorwänden und Spekulationen etc. nicht die Rede sein.</p>

weitreichende Perspektive bezüglich der Stadtentwicklung unter Gesichtspunkten des demographischen Wandels und ökologischem Ausgleich aufweist. Dies legt den Verdacht nahe, dass auch in Zukunft eine Nord-Süd- bzw. Süd-Ost-Erweiterung potentiell für die Gemeinde in Frage kommt. Ihre Aussagen in der Offenlage verstärken diesen Verdacht:

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

Gleiches gilt für eine mögliche Erweiterung nach Nordwesten.

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

Diese Option, die Sie sich offenhalten möchten, ist mit uns unvereinbar. Bereits bei diesem Baugebiet muss ein immens großer Aufwand betrieben werden, um eine hohe Anzahl an Ökopunkten zu sammeln, die das Versiegeln von Grünfläche und landwirtschaftlicher Fläche rechtfertigen sollen. Damit wird zwar in einer Art Rechnung das Ausgleichen des ökologischen Verlusts durch die Bebauung erreicht, in der Realität müssen Ausgleichsflächen intensiv gesucht werden. Diese können ihre Bestimmung erst nach vielen Jahren erfüllen und sind darüber hinaus kein adäquater Ersatz für die noch bestehende Flora und Fauna. Gleichzeitig werden bereits ansässige Bürgerinnen und Bürger durch das Baugebiet stark beeinträchtigt. Der Verlust der idyllischen Natur ist materiell und durch Schönrechnerei durch eine hohe Anzahl von Ökopunkten zum Ausgleich der Versiegelung nicht aufzuwiegen. Den ideellen Wert dieser Flächen kann man nicht bemessen; dies muss in Zukunft vermieden werden.

<p>Bei einer potentiellen Süd-Ost-Erweiterung wäre die Flurstücksnummer 705 essentiell für die weitere Bebauung - diese befindet sich in unserem Besitz und wird von uns unter keinen Umständen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Dazu kommt, dass es sich bei dieser Fläche um einen Teil des Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.035 „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ handelt und eine Bebauung also ein weiterer tiefgreifender Einschnitt in das örtliche Landschafts- und Naturbild handeln würde. Vor allem aber gehört diese Fläche zu unserem Betrieb und soll in der nahen und fernen Zukunft landwirtschaftlich genutzt werden und bleiben.</p> <p>Der Wendehammer wird in seiner Positionierung außerdem damit begründet, dass er eine Erschließung begünstigen würde. Da eine solche Erschließung aber ja anscheinend nicht geplant ist, stellt sich die Frage, warum Sie nicht zur ursprünglichen Version des Bauplanes zurückkehren. Dieser gewährleistete den angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohnern den zweiseitigen Zugang zu ihren Grundstücken und würde seine Zweckmäßigkeit ebenfalls erfüllen.</p> <p>Wir fordern also, dass die Passagen, die eine zukünftige Erschließung offenhalten, aus den Dokumenten der Offenlage ersatzlos gestrichen werden und dies auch öffentlich im Gemeinderat von Vertretern der Gemeinde kommuniziert wird.</p>	
<p>C.27.6 Böschung & Gehweg</p> <p>Aus den Dokumenten geht hervor, dass es zu unserem Grundstück mit der Flurstücksnummer 705 eine Böschung geben soll. Wie genau diese gestaltet werden soll, geht für uns aus den vorliegenden Informationen nicht klar hervor. Wir bitten Sie, dies für uns nachvollziehbar aufzuklären.</p> <p>Der geplante Gehweg zwischen dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 705 und des Bauplatzes erscheint uns verleitend, dort auch mit dem Auto durchzufahren. Wir bitten Sie, bei der Planung mögliche Hindernisse wie mobile Pfosten einzusetzen, um diesen Weg ausschließlich als Gehweg benutzbar zu machen.</p> <p>Wir bitten darum, die vorgetragenen</p>	<p>Eine mögliche Böschung wird mit einem Steigungsverhältnis von 1:2 so gestaltet, dass keine Beeinträchtigung für das Grundstück Flst. Nr. 705 entsteht.</p> <p>Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung ist der genannte Weg als Gehweg festgesetzt und wird als solcher auch gestaltet. Weitere Maßnahmen wie die Anordnung von Pollern etc. sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Erschließung des Baugebiets zu klären.</p> <p>Die genannten Punkte werden in die Abwägung</p>

<p>Sachverhalte mit der notwendigen und angebrachten Sorgfältigkeit und Ernsthaftigkeit zu bearbeiten und hoffen, dass diese Punkte Eingang in die endgültige Beschlussfassung erhalten bzw. dementsprechend aufgeklärt werden. Außerdem würden wir uns über eine schriftliche Antwort freuen.</p>	<p>entsprechend eingestellt. Eine Benachrichtigung über die vorgebrachten Anregungen findet zu gegebener Zeit statt.</p>
<p>C.28 Bürger 28 (Schreiben vom 25.02.2019)</p>	
<p>C.28.1 Ich bin nach Sulzburg gezogen hauptsächlich aufgrund seines guten, kalkarmen Wassers, da ich seit meiner Kindheit an Neurodermitis leide und kalkhaltiges Wasser für meine Haut sehr problematisch ist.</p> <p>Im vergangenen Sommer, in den Monaten wo Verbandswasser beigemischt wurde, habe ich das schon deutlich gespürt.</p> <p>Mein Anliegen scheint nun sehr persönlich, doch weiss ich, dass die Sulzburger auf ihr gutes Wasser sehr stolz sind und dessen Qualität sehr schätzen.</p> <p>So appelliere ich an Sie, Herr Bürgermeister und an den Gemeinderat, den Willen ihrer Bürger, welcher vor einigen Jahren schon sehr deutlich formuliert wurde, zu respektieren.</p> <p>Ich bitte Sie, alles Notwendige zu tun, um für die Erhaltung der Wasserqualität von Sulzburg auch in der Zukunft Sorge zu tragen. Sie wissen genau so gut wie ich und alle anderen, dass der Klimawandel eine Tatsache ist, der Erhalt von Bäumen und Grünzonen immer wichtiger wird.</p> <p>Der Erhalt der Wasserqualität und der Luftqualität muss uns allen am Herzen liegen, denn keiner hat seine Privatluft, wir atmen alle die gleiche Luft, und bei dem Wasser ist das genauso.</p> <p>Wir müssen gemeinsam an allen Alarmglocken ziehen, alle Möglichkeiten ausschöpfen, denn der vergangene Sommer war keine Jahrhundertausnahme; Wasser wird immer knapper, das ist doch uns allen bewusst.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist.</p>
<p>C.28.2 Daher fordere ich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zisternen mit Toilettenversorgung müssen für alle Neubauten verpflichtend sein. 	<p>Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind die privaten Grundstückseigentümer verpflichtet, entsprechende Retentionszisternen mit einem ausreichenden Volumen herzustellen. Diese können auch für andere Zwecke (Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) genutzt werden. Für eine Festsetzung, dass diese nur für die Toilettenspü-</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wasser muss gespart werden, dahingehend müssen alle Bürger erzogen werden. D.h. ein Verbot von Rasen gießen, Autowaschen im Sommer (außer mit Zisternenwasser) etc. - keine Neubauten mehr erlauben und stattdessen zur Wohnraumbeschaffung bestehende Gebäude im Stadtinneren renovieren, Dachböden ausbauen etc. - Sulzburg als wirklichen Erholungsort attraktiv machen, erhalten und pflegen. - neue Trinkwasserquellen erschließen - hier lohnt sich eine Investition. - und wenn es tatsächlich zu dem meiner Meinung nach verheerenden Bau des Käpellemmattengebietes kommen sollte - was Sie alles damit zerstören ist Ihnen hoffentlich klar - dann sollte dieses Gebiet unbedingt an Verbandswasser angeschlossen werden. 	<p>lung genutzt werden müssen, fehlt die einschlägige Rechtsgrundlage.</p> <p>Ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird davon ausgegangen, dass die Bürger von Sulzburg mit dem Umgang von Wasser entsprechend sensibilisiert sind.</p> <p>Aufgrund des großen Bedarfs bzw. Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere auch im Mietwohnungsbau hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets „Käpellemmatten“ ausgesprochen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungsflächen nicht mehr in einem nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen.</p> <p>Durch das geplante Wohngebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erholungsort gesehen.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Bei dem geplanten Gebiet „Käpellemmatten“ handelt es sich um eine angemessene Abrundung des bestehenden Siedlungsbestands unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung. Insofern kann nicht von „verheerend“ gesprochen werden. Zum Thema Wasserversorgung siehe oben.</p>
<p>C.28.3 Ich bitte Sie nachdrücklich, denken sie nicht nur an Ihre Amtszeit, denken Sie wirklich an die Zukunft Ihrer Kinder und Enkel und handeln Sie dementsprechend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.29 Bürger 29 (Schreiben vom 26.02.2019)</p>	
<p>C.29.1 Betr.: „Waldbächle“</p> <p>Im Bericht des geotechnischen Instituts S. 8 Ziff. 3.3 fehlt das Bächlein, das aus den höheren Lagen des Waldes von oberhalb kommend ein Feuchtgebiet und den Wanderweg quert, über das projektierte Gelände läuft und nach Querung des Kapellenmattenwegs beim Haus Grimm verschwindet.</p> <p>Bei ohnehin hoher Feuchtigkeit („Grundwasserspiegel liegt zumindest zeitweise im Bereich der Geländeoberkante“ S. 8)</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p>

	bedarf dieses Bächlein mit Sicherheit einer speziellen Behandlung.	
C.29.2	<p>Betr.: Untersuchung der Baugrundsubstanz</p> <p>Aus den abschließenden Bemerkungen (Geotechnisches Institut) S. 17, Ziff. 3.8 ist zu entnehmen, dass für jedes Haus eine individuelle Baugrunduntersuchung stattfinden muss. Das ist eine weitere Erhöhung des Aufwands.</p>	Eine weitere Untersuchung wird aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse empfohlen. Dies ist im Übrigen gängige Praxis, auch in anderen Baugebieten insbesondere bei schwierigen Bodenverhältnissen.
C.29.3	<p>Betr. Fahle Stadtplanung S. 2</p> <p>„Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern, sowie Mietwohnungsbau“</p> <p>Wenn Wohnraum dringend benötigt wird, sollte logischerweise nur der Bau von zahlbaren Mietwohnungen stattfinden und nicht von Einzelhäusern als Kapitalanlage. Somit wäre auch der Landschaftsverbrauch eingeschränkt.</p> <p>In allen bisherigen Plänen überwiegen bei weitem die Einzelhäuser.</p>	Neben dem Bedarf nach Mietwohnungsbau besteht auch eine große Nachfrage nach Eigenheimformen. Hierbei wurde auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet.
C.29.4	<p>Betr. Alter Dreschschopf</p> <p>Im Untersuchungsgebiet steht der Dreschschopf (Forsthof, Scheune), der der Maßnahme zum Opfer fallen wird. (Zurmöhle: Bestandsbewertung ab S. 10).</p> <p>Der Dreschschopf wurde nicht auf Habitatsstrukturen untersucht. Es ist hier allerdings Ortsbekannt, dass der Dreschschopf von allerlei Vögeln als Nistmöglichkeit gerne angenommen wird. Wohl unter Populationsdruck hat ein Pärchen von Gartenrotschwänzchen dort sogar in der Mütze eines Mitarbeiters genistet.</p> <p>Im Schriftsatz Wermuth S. 19 fehlt der Dreschschopf („Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt“). Der Forsthof ist in einem guten Zustand, wird als solcher genutzt und hat dabei wichtige Funktionen. Ein Ersatz ist bisher nicht geplant.</p>	<p>Der „alte Dreschschopf“ wird im Artenschutzgutachten auf den Seiten 19, 23-26, 42, 45, 49, 51, 53, 55, 59, 62, 70 und Seite 76 behandelt. In der Scheune und um die Scheune wurde der Fledermausbestand erfasst. In der Scheune selbst wurden Fledermäuse bei der Nahrungssuche aufgezeichnet. Es wird das Potential für spaltenbewohnende Fledermäuse hingewiesen und bei den Vermeidungsmaßnahmen (Abriss) berücksichtigt. Der Gartenrotschwanz wurde auch in der Untersuchung 2014 als Brutvogel nachgewiesen und entsprechend bewertet und bei den gewählten Maßnahmen berücksichtigt.</p> <p>Bei dem vorhandenen Dreschschopf handelt es sich um <u>kein</u> Kulturdenkmal. Damit werden die Belange des Denkmalschutzes nicht tangiert</p>
C.29.5	<p>Betr. Kapellenmattenosterweiterung</p> <p>Inzwischen wurde im Plangebiet die Straßenführung geändert.</p> <p>Begründung: Die Anbindung einer Osterweiterung sei somit organisch und einfacher (Schill). Es ist also eine weitere Zerstörung von Lebensräumen vorgesehen.</p>	Nach Südosten bzw. Osten ist derzeit keine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen und möglich, da dieser Bereich als Landschaftsschutzgebiet entsprechend geschützt ist. Unabhängig hiervon möchte sich jedoch die Stadt Sulzburg zukünftig eine Erschließung in diesem Bereich z.B. auch für die Landwirtschaft offenhalten.

<p>C.29.6 Betr. Artenschutzrechtliche Absicherung (Gutachten Büro Zurmöhle)</p> <p>Es lassen sich hier zwei Gruppen von Aussagen erkennen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.29.6.1 S. 4 „Die Maßnahme muss vor dem zulässigen Eingriff oder zulässigen Bauvorhaben nach BauGB umgesetzt werden und wirksam sein“. Das heißt 100 % bzw. sicher.</p> <p>S. 72 „Zeitnahe Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen; die Funktionsfähigkeit muss bereits mit Baubeginn gewährleistet sein.“ Das heißt wieder 100 % und sicheres Annehmen durch die betreffenden Arten. Hier erkennt der aufmerksame Leser einen gewissenhaften Artenschutz.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.29.6.2 S. 4 „eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist wirksam, wenn.....die zeitnahe Besiedlung der betroffenen Arten unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit attestiert werden kann.“</p> <p>S. 73 wenn vergleichbare Habitatsrequisiten in benachbarten Flächen nur teilweise verfügbar sind, können entsprechende Aufwertungsmaßnahmen dazu geeignet sein, die Besiedlungsdichte derselben Art zu erhöhen und damit den Verlust an Habitaten auszugleichen.“</p> <p>Hier erkennt der aufmerksame Leser eine erhebliche Aufweichung des Artenschutzes.</p> <p>„einschlägige wissenschaftliche Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit“ haben sich schon oft in Wohlgefallen aufgelöst (z. B. der Lichttäter des 19. Jh.).</p> <p>Der Potentialis „können“ hat eine Wahrscheinlichkeit kleiner 100 % (Im Gegensatz zum Realis 100 %). Das vorliegende Gutachten ist also für eine gewissenhafte Entscheidung bestenfalls sehr bedingt geeignet.</p> <p>Ein weiteres befremdliches Zitat (aus Abwägung der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung S. 26):</p> <p>„ergänzender Hinweis: der Erhalt <i>der</i> vorhandenen Habitats bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist nicht gesichert.“</p> <p>Man fragt sich, was passieren muss, damit intakte und angenommene bislang ungestörte Habitats verloren gehen?</p>	<p>Das Zitat ist korrekt wieder gegeben.</p> <p>Das Zitat ist korrekt wieder gegeben.</p> <p>Die formulierte Mutmaßung wird nicht im Zusammenhang mit den vorangestellten Zitaten erläutert und begründet und ist daher nicht nachvollziehbar. Eine fachliche Auseinandersetzung ist deshalb nicht möglich.</p> <p>Der Verfasser der Stellungnahme hat sich mit den Grundzügen der Wissenschaftstheorie auseinandergesetzt: These, Antithese, Synthese. Dabei ist für ihn offensichtlich unentdeckt geblieben, dass sich in der Mehrzahl der Fälle wissenschaftliche Annahmen auch empirisch bestätigen lassen (hohe Prognosesicherheit). So baut z.B. jeder Mediziner seine Diagnose auf diesen wissenschaftlichen – leider aber nicht 100 % igen - Erkenntnissen auf.</p> <p>Es wird nicht näher erläutert oder begründet, warum das Zitat als „befremdlich“ bewertet wird. Bei der Darstellung im Gutachten handelt es sich um eine Sachverhaltsdarstellung die nachfolgend ergänzend erläutert wird: Während die Erhaltung und Pflege auf den Maßnahmenflächen des Naturschutzes für mindestens 25 Jahre gezielt im Hinblick auf Arten, Biotope und Habitats festgesetzt und entwickelt werden können, sind alle anderen Flächen außerhalb der bebauten Ortslage im Rahmen der „ordnungsgemäßen land-, forst- und fi-</p>

	schereiwirtschaftlichen Bodennutzung“ nach den Vorstellungen des Eigentümers veränderbar.
<p>C.29.7 Aufgrund dieser Argumente (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) erscheint die Realisierung des Baugebiets Kapellemmatten weder zu verantworten noch notwendig. Zerstört wird irreversibel ein hochwertiger und gut angenommener Biotop, daran ändern auch akademische Spekulationen nichts.</p> <p>Bei den hohen Neben- und Erschließungskosten ist Käpellemmatten für die Gemeinde kaum lohnend zum Abtragen des Schuldenbergs. Allfälliger Wohnungsbedarf kann, auch im Sinne der Empfehlungen der Landesregierung, besser durch Innenentwicklung gedeckt werden.</p> <p>Für eine Verwendung als Kapitalanlage für Leute, die aus Misstrauen in die Finanzwelt, lieber in Immobilien (Einzelhäuser) investieren, ist Käpellemmatten zu schade.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat sich aufgrund der großen Nachfrage nach adäquatem Wohnraum nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander mehrheitlich für die Entwicklung des Gebietes „Käpellemmatten“ (1. Abschnitt) ausgesprochen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen, welche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Insofern wird dem Entwicklungsgebot in positiver Weise Rechnung getragen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde durch zwei qualifizierte Fachbüros ein umfangreiches Ausgleichskonzept erarbeitet.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung gibt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht.</p> <p>Irgendwelche anderweitige Spekulationen werden auf das Schärfste zurückgewiesen.</p>
<p>C.30 Bürger 30 (Schreiben vom 26.02.2019)</p>	
<p>C.30.1 Wir vertreten den Eigentümer der Grundstücke mit den Flurstücknummern 27/2, 27/1 und 697/1. Die drei Parzellen haben insgesamt eine Größe von 1599 m². Das Grundstück Flurstück Nr. 27/2 ist mit einem Wohnhaus bebaut, das vom Einwender und seiner Familie bewohnt wird. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 27/1 befindet sich am südöstlichen Rand ein Schuppen. Das Grundstück Flurstück Nr. 697/1 ist unbebaut. Durch dieses Grundstück verläuft in einer Betonrinne der Mühlegraben, der von Südosten von den Flurstücken 699/1 und 699/3 seinen Zufluss hat. Das Grundstück Flurstück Nr. 697/1 hat eine rückwärtige Erschließung von Süd-West über den bestehenden Käpellemmattenweg, der zugleich die Grenze des Grundstücks des Herrn Busch markiert.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat am 20.05.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet Käpellemmatten beschlossen. Am 22.11.2018 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ten gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p> <p>Die Stadt Sulzburg begründet die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt. Das Gebiet Käpellematten sei eines der wenigen Gebiete, das nach dem Flächennutzungsplan als potenzielle Entwicklungsfläche für Wohnen in Frage kommt. Während des Aufstellungsverfahrens hat das ursprüngliche planerische Konzept zahlreiche Änderungen erfahren. Nach dem städtebaulichen Entwurf mit Planstand Frühjahr 2018 waren die Grundstücke Flurstück Nr. 699/1 und 699/3 zur Bebauung vorgesehen. Bemerkenswerter Weise war eine Bebauung des Grundstücks des Einwenders Flurstück Nr. 697/1 durch die Stadt nicht beabsichtigt. Nachdem die Eigentümer der betroffenen Flächen gegenüber der Stadt erklärten, dass sie sich an einer Bebauung nicht beteiligen, wurde der Bebauungsplan geändert und diese drei Grundstücke als privates Grün ausgewiesen.</p> <p>Im Zuge der Offenlage der Planung wurde auch das Erschließungskonzept geändert. Die ursprüngliche Erschließungskonzeption ging dahin, den durch das Gebiet verlaufenden Käpellemattenweg beizubehalten. Auf Anregung von Gemeinderäten wurde dieser Weg nach Südwesten verlegt, um eine zukünftige Erschließung der Bubenbergmatten Richtung SOS-Kinderdorf als weiteres Baugebiet zu ermöglichen. Die alte Wegeverbindung von den Käpellemattenwiesen zum historischen Ortskern wurde unterbrochen. Durch die Änderung der Erschließungskonzeption wird dem Einwender die südwestliche Zufahrt zum Grundstück Flurstück Nr. 697/1 genommen.</p> <p>Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir die folgenden Einwendungen:</p>	
<p>C.30.2 Öffentliche Grünfläche</p> <p>Die Ausweisung von privaten Grünflächen auf dem Grundstück des Einwenders sowie den beiden südöstlich angrenzenden Grundstücken ist offensichtlich rechtsfehlerhaft. Dabei handelt es sich um eine Negativplanung, um eine spätere Bebauung dieser Flächen zu ver-</p>	<p>Die genannten, privaten Grundstücke Flst. Nrn. 697/1, 699/1 und 699/3, welche bisher im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grundstücke festgesetzt waren, werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Da es sich hierbei um eine inhaltliche Änderung handelt, wird eine erneute Offenlage durchgeführt.</p>

<p>hindern. Ursprünglich war die Bebauung in diesem Bereich durch die Stadt vorgesehen. Nachdem sich jedoch die betroffenen Grundstückseigentümer einem Diktat der Stadt Sulzburg nicht unterwerfen wollten, wurde auf ihr Verhalten mit der Ausweisung einer privaten Grünfläche und damit einem faktischen Bauverbot reagiert. Diese Vorgehensweise ist unzulässig, da nicht erkennbar ist, welche städtebaulichen Gründe für eine private Grünfläche sprechen könnten. Dazu das Landratsamt in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p><i>„Nicht nachvollziehbar sind die städtebaulichen Gründe für die evtl. Ausweisung der privaten Grünflächen im Bereich des Mühlegrabens entsprechend der Fassung des separat beigefügten städtebaulichen Konzepts. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die besondere Begründungspflicht nach § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen hin. Die Verhinderung von Baurechten kann eine Festsetzung privater Grünflächen nicht rechtfertigen.“</i></p> <p>In der Stellungnahme zu diesem Einwand verweist die Stadt Sulzburg auf die Schutzwürdigkeit der „bestehenden“, hochwertigen und für diesen Bereich typischen Gartenflächen „mit dem historischen 'Mühlegraben' ... und einem teilweise alten Baumbestand“.</p> <p>Die Behauptung der Stadt liegt neben der Sache. Weder sind die vorhandenen Gartenflächen besonders hochwertig noch prägen sie die Bebauung. Der „Mühlegraben“ ist kein natürlicher Bachlauf, sondern auf dem Grundstück des Einwenders eine Betonrinne, in die man den Bach gezwängt hat. Das Grundstück des Einwenders ist nicht besonders schutzwürdig. Schutzwürdigen Baumbestand gibt es auf dem Grundstück nicht.</p> <p>Die Festsetzung privater Grünflächen erweist sich offensichtlich als fehlerhaft. Der Bebauungsplan kann in dieser Form nicht als Satzung beschlossen werden.</p>	
<p>C.30.3 Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Noch in der Kurzbegründung des Bebauungsplanes (Seite 6, Stand 01.03.18) wird für den Bereich WA1 des Baugebietes von einer verantwortungsvollen, das Ortsbild berücksichtigenden Planung ge-</p>	<p>Eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und drei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m im Mietwohnungsbau wird an dem projektierten Standort im Eingangsbereich des</p>

<p>sprochen:</p> <p>„Daneben sind im Norden des Plangebiets größere Bauformen in Form von Mehrfamilienhäusern geplant, welche verkehrlich sehr gut an die Hauptstraße angebunden sind und die Größe bzw. hofartige Form der nördlich angrenzenden, historischen Bebauung an der Hauptstraße aufgreifen.“</p> <p>Bebauungsplan Kurzbegründung Seite 6 Stand 01.03.18</p> <p>Nach den Aussagen in der aktuellen Planbegründung und in der Synopse zur frühzeitigen Beteiligung führt die Stadt Sulzburg aus, dass sich die geplante Bebauung an der Gebäudehöhe im umgebenden Bestand orientiert.</p> <p>Diese Aussage ist schon deshalb unzutreffend, weil nach dem Bebauungsplanentwurf eine Bebauung mit drei Vollgeschossen (+ ausgebautem Dachgeschoss) vorgesehen ist. Bei Betrachtung des Bestandes gibt es in Sulzburg lediglich im historischen Altstadt kern um den Marktplatz einige wenige 3-geschossige Stadthäuser wie das Hotel Hirschen oder das evangelische Pfarrhaus. Ein einziges 3-geschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus aus den 1960er-Jahren befindet sich in einer eher versteckten Lage direkt am Sulzbach im Johann-Daniel-Schöpflin-Weg. Keines dieser Häuser hat ein ausgebautem Dachgeschoss (Ausnahme Hotel Hirschen). Im Bereich der Käpellematen entlang der Hauptstraße gibt es ausschließlich ein- und zweigeschossige Gebäude, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.</p> <p>Die jetzige Planung erlaubt eine Bebauung, die die ortsüblichen Gebäudemaße deutlich überschreitet und der gewachsenen historischen ländlichen Bebauung widerspricht. Die exponierte Lage am Ortsrand verschärft diese Problematik.</p> <p>Ebenfalls überdimensioniert ist das Bau fenster im WA 1 (entlang der Erschließungsstraße). Nach den textlichen Festsetzungen (offene Bauweise in Verbindung mit § 22 Absatz 2 BauNVO) darf hier ein Gebäude mit bis zu einer Länge von 50 Metern und 12 Meter Höhe errichtet werden. Damit entsteht ein gewaltiger Riegel, der sowohl klimatisch wie auch für das Landschaftsbild sowie die südlich davon gelegene Bebauung äußerst nachtei-</p>	<p>Plangebiets auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich angemessen erachtet, zumal im unmittelbaren Nahbereich sich Gebäude befinden, welche ähnliche bzw. noch größere Gebäudehöhen aufweisen wie z.B. das Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 27 mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,40 m (=335,73 m ü.NN). Selbst das Gebäude des Einsprechers auf dem Grundstück Flst. Nr. 27/2 weist eine Gebäudehöhe von fast 11,0 m (=332,95 m ü.NN) auf. Insofern handelt es sich im vorliegenden Fall um eine angemessene Bebauung, welche sich in die bauliche Umgebung einfügt. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima und das Landschaftsbild werden durch die Planung mit o.g. Nutzungskennziffern nicht gesehen. An dem bisherigen Konzept wird daher festgehalten.</p>
---	---

<p>lig ist. Damit widerspricht die Planung der von der Stadt gesetzten Vorgabe, die Bebauung in den vorhandenen Rahmen zu integrieren.</p>	
<p>C.30.4 Wasserrechtliche Belange</p> <p>Das Landratsamt als Untere Wasserbehörde betont, dass im gesamten Gebiet wasserführende Gräben verlaufen, die nicht ohne Weiteres beseitigt werden können. Demgegenüber behauptet die Stadt Sulzburg in der Synopse, bei den angesprochenen Gräben handelt es sich um „Drainagen“. Das Landratsamt betont, dass eine Beseitigung von Gewässern nicht genehmigungsfähig ist. Im Hinblick auf die rechtlich geschützten Gewässer sollte das gesamte Plankonzept nochmals überprüft werden.</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in das Plankonzept integriert und als Gewässer planungsrechtlich gesichert. Da der Graben nach Nordwesten an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, wurde in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein entsprechendes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren und eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit eingeleitet. Nach aktuellem Stand kann eine wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden, so dass das Bebauungsverfahren (2. Offenlage) weitergeführt werden kann.</p>
<p>C.30.5 Umweltbericht</p> <p>Der Umweltbericht zeigt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter auf. So stellt der Umweltbericht insgesamt hohe Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen (Streuobstwiese, Nasswiese, Wassergräben, Tümpel und Gehölze) sowie der Beeinträchtigung von Vögeln, Reptilien und Fledermäusen fest. Auch das Schutzgut Boden erfährt eine insgesamt hohe Beeinträchtigung vor allem durch Neuversiegelung. Das Schutzgut Klima wird im Umweltbericht eher gering bewertet.</p> <p>Der Umweltbericht sieht aufgrund der „lockeren“ Bebauung nur geringe Beeinträchtigungen. Tatsächlich lässt der Bebauungsplan vor allem im WA 1 eine massive Riegelbildung zu, die das Klima und vor allem den Kaltluftabfluss nachteilig verändert.</p> <p>Insgesamt erfährt das Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung durch die großen Baukörper. Das Baugebiet liegt am Ortsrand und durch die hohe Bebauung wird ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden. Auch der Übergangsbereich vom Ort zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird beeinträchtigt. Schließlich erfährt auch das Schutzgut Erholung eine erhebliche Beeinträchtigung. Vor allem während der Bauzeit aber auch danach ergibt es beträchtliche Beeinträchtigungen vor allem durch baubedingte Emissionen.</p>	<p>Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 fügt sich unmittelbar in den bestehenden Siedlungsbestand ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesem Teilbereich zukünftig auf eine Pultdachbebauung verzichtet wird, so dass nur noch eine Bebauung mit Satteldach möglich ist. Durch die offene Bauweise sowie Höhenbeschränkungen (siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.30.3), werden nachteilige Auswirkungen auf das Klima und den Kaltluftabfluss als auch auf das Landschaftsbild minimiert. Negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung werden dadurch minimiert, dass entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden und der bestehende Wanderweg an das Straßennetz im Plangebiet angebunden wird.</p> <p>Wie richtig angemerkt, ist während der Bauzeit mit Beeinträchtigungen im üblichen Rahmen zu rechnen. Diese sind jedoch nur temporär und daher entsprechend hinzunehmen.</p>

<p>C.30.6 Erschließung</p> <p>Auch die Änderung der ursprünglich vorgesehenen Erschließungskonzeption ist städtebaulich erheblich nachteilig. Zum einen wird die Verbindung zum Ortskern über den Käpellemmattenweg aufgegeben. Damit ist zugleich eine Verschlechterung der Erschließungssituation für die Grundstücke Flurstück Nr. 697/1, 699/1 und 699/3 verbunden. Nach der Plankonzeption wird diesen Grundstücken (rückwärtige) Erschließung genommen. Eine potentielle Bebauung wird dadurch wesentlich erschwert. Gegebenenfalls muss eine aufwendige Erschließung von der Hauptstraße geschaffen werden. Städtebaulich ist diese Situation völlig missglückt.</p>	<p>Die Haupteerschließung des Baugebiets erfolgt orientierungsleicht von der Hauptstraße nach Süden über eine Stickerschließung. Hierbei werden die südlichen Baufelder im WA 2 in idealer Weise „mittig“ erschlossen.</p> <p>Eine zusätzliche Erschließung über den „Käpellemmattenweg“ ist aufgrund der sehr beengten Straßenverhältnisse mit einer Fahrbahnbreite von teilweise unter 3 m, sowie der sehr kritischen Ausfahrtssituation auf die Hauptstraße und der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht möglich.</p>
<p>C.30.7 Zusammenfassend</p> <p>Die geplante Bebauung erweist sich insgesamt als problematisch. Als besonders fehlerhaft stellt sich die Ausweisung von privatem Grün auf den Flächen „unbotmäßiger“ Eigentümer dar. Die Gebäudehöhe und die Gebäudekörper führen zu erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild und zu erheblichen Eingriffen in schutzwürdige Belange wie Klima, Kaltluftabfluss, Ortsbild und Landschaftsbild. Die Erschließungskonzeption ist mangelhaft und bedarf ebenso der Überprüfung wie die bislang vernachlässigten wasserwirtschaftlichen Belange.</p> <p>Der Umweltbericht zeigt erhebliche Konflikte. Der Plan kann so nicht als Satzung beschlossen werden. Es sind zwingend deutliche eingriffsmindernde Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Siehe hierzu Beschlussvorschläge in den Ziffern C.30.1 bis C.30.6.</p>
<p>C.31 Bürger 31 (Schreiben vom 28.02.2019)</p>	
<p>C.31.1 Der Bebauungsplan Käpellemmatten liegt zur Offenlage aus und unterscheidet sich grundsätzlich zu den bisherigen Planungen, auch zu denen, die dem Bürger als Grundlage für die Abstimmung beim Bürgerentscheid gedient haben. Es stellt sich die Frage, ob die Bürger bei einer Abstimmung mit dem heutigen Stand der Planungen und den Informationen, das gleiche Votum abgegeben hätten, oder ob es nicht angebracht wäre den Bürgerentscheid grundsätzlich zu wiederholen?</p> <p>Diese Frage ist eine grundsätzliche Frage, da Begleitentscheidungen zum Baugebiet, zu Fragen der Anbindung an den</p>	<p>Das Plangebiet wurde in der jetzigen Form aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen entwickelt. Hierzu zählt insbesondere auch eine fehlende Mitwirkungsbereitschaft insbesondere von angrenzenden Grundstückseigentümern.</p> <p>Grundsätzlich hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander aufgrund der großen Nachfrage nach adäquatem Wohnraum mehrheitlich für die Entwicklung des Gebietes „Käpellemmatten“ (1. Abschnitt) ausgesprochen. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Insofern wird dem Entwicklungsgebot in positiver Weise</p>

<p>Ort, zur Fortführung der geplanten Straßen des Baugebietes, zu evtl. Planungen zur Erweiterung des Baugebietes, zur Wasserversorgung der Haushalte in Sulzburg, zu der benötigten Infrastruktur an zusätzlichen Kindergarten- und Kitaplätzen nicht oder nur bedingt angesprochen und geklärt sind.</p> <p>Angesichts der Folgekosten, die des Baugebietes, bezüglich der oben genannten zusätzlich notwendigen Ausgaben, aufwirft, scheint die Kosten und Nutzen Rechnung zum Nachteil der Stadt Sulzburg zu werden oder alternativ müssten die Grundstücke so teuer verkauft werden, dass die Zielgruppe, junge Familien nach Sulzburg zu holen und zu fördern, verfehlt wird.</p> <p>Anmerkungen zu den Planungen des Bebauungsplans:</p>	<p>Rechnung getragen.</p> <p>Es wird auch darauf hingewiesen, dass es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung gibt (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetz-buchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht.</p> <p>Anderweitige Spekulationen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden daher zurückgewiesen.</p>
<p>C.31.2 Allgemein:</p> <p>Sulzburg ist eine Stadt mit historischen Wurzeln. Alte Bilder und Stiche, die den Grundriss, die Lage und Struktur von Sulzburg darstellen, zeigen die Einbettung des Stadtkerns in einem kleinen Tal, welches sich zwischen den Ausläufern des Schwarzwaldes zur Rheinebene öffnet. Die Anordnung der historischen Badstraße, die dann in die Hauptstraße übergeht, von Bad Sulzburg, durch das Zentrum, dem Marktplatz, durch das Stadttor in Richtung Ballrechten-Dottingen geführt ist, wird seitlich begleitet durch parallele Straßen, dem Kirchbachweg, der Gustav-Weilstraße, der Weihermattstraße, der Straße im Brühl.....und ist die logische Konsequenz aus den landschaftlichen Gegebenheiten. Jeder, der in Sulzburg wohnt, wird vermutlich schon festgestellt haben, dass sich das Klima in Sulzburg von dem Klima der Rheinebene unterscheidet. Am Tage entsteht eine Thermik, die warme Luft in das Tal in Richtung Bad Sulzburg ziehen lässt und Abends bzw. in der Nacht zieht ein kühler Wind von den Bergen in Richtung Rheinebene, und schafft somit immer eine Art Luftaustausch und Erneuerung für den Ort. Die alten Baumeister wussten um diese Qualität und legten die Stadtstruktur zur Förderung dieser Eigenschaft an. D.h. die Straßen wurden ebenso in Richtung dieser Achse angeordnet, die Gebäude ebenso.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Zum Bebauungsplan:	
<p>C.31.3 <u>WA1 Baufeld Geschosswohnungsbau</u></p> <p>Der nun vorliegende Plan widerspricht in einigen Punkten der oben genannten Qualität und schadet dadurch den klimatischen Bedingungen. Das Baugebiet weißt im Nord-Westlichen Teil des Baugebietes eine willkürliche zu bebauende Fläche auf, die mit (WA1) gekennzeichnet ist. Diese Planung unterscheidet keine Gebäudegrundflächen, Gebäudegrößen und legt keine maximale Anzahl von Wohnungen pro Gebäude fest und ermöglicht somit einem Investor oder Bauträger die maximale Fläche zusammenhängend zu bebauen. Vergleichbare Bauprojekte, gibt es in Staufen im Rundacker. Siehe Bild. (Quelle GeBaWo)</p>  <p>Eine derartige Bebauung ist für Sulzburg undenkbar. Der Hausriegel würde der oben genannten Stadtstruktur entgegenstehen und die klimatischen Bedingungen verändern. Die Größe des Hauses würde die Dimensionen sprengen und ein überdimensionaler Fremdkörper im gewachsenen Gefüge der umliegenden Häuser bedeuten. Die Gestaltung mit Pultdach ist gerade im Hinblick auf die alten historischen Gebäude der Hauptstraße nicht angepasst. Sulzburg hat ein Stadtbild, ein gewisses Image, welches hauptsächlich durch die alten Stadt- und Bauernhäuser getragen wird. Der Schaden durch eine falsche Bebauung wäre über Jahrhunderte nicht zu reparieren.</p> <p>Ebenso würde der Baukörper massiv den Lichteinfall in den Abendstunden bei tiefstehender Sonne für die östlich davon stehenden Wohnhäuser bedeuten und die Lebensqualität der Bewohner erheblich mindern.</p> <p>Gerade durch die Sensibilität des Ortes und seiner Umgebung, wäre es Vorteil einen Wettbewerb zu Haustypen, zu Materialien, zu Qualitäten des Baugebietes zu veranstalten, damit eine Einheit der neuen Bebauung mit den bestehenden Gebäuden erreicht werden kann. (Bauträger sind in ihrer Ausrichtung daran interessiert, dass sich ihre Projekte finanzi-</p>	<p>Die Stadt Sulzburg möchte sich im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine größtmögliche Option für die zukünftige bauliche Entwicklung offenhalten. Insofern wurde eine möglichst große, überbaubare Fläche (Baufenster) festgesetzt. Hierbei sind jedoch insbesondere die erforderlichen Abstandsflächen vor dem Hintergrund einer offenen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe zu berücksichtigen.</p> <p>Die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 fügt sich unmittelbar in den bestehenden Siedlungsbestand ein. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in diesem Teilbereich zukünftig auf eine Pultdachbebauung verzichtet wird, so dass nur noch eine Bebauung mit Satteldach möglich ist. Durch diese Dachform werden negative Auswirkungen auf das Stadtbild von Sulzburg nicht erwartet, zumal das Plangebiet einen eigenen Quartierscharakter bildet.</p> <p>Grundsätzlich gibt der Bebauungsplan den städtebaulichen Rahmen für eine spätere Bebauung vor. Die detaillierte Gestaltung des einzelnen Gebäudes an sich, obliegt jedoch dem Grundstückseigentümer bzw. dem Architekten.</p> <p>Da sich die Grundstücke insbesondere im Bereich der geplanten Geschosshäuser (WA 1) im Besitz der Stadt Sulzburg befinden, kann diese über vertragliche Regelungen die spätere Gestaltung der Gebäude maßgeblich mitbestimmen.</p> <p>Eine massive Beeinträchtigung der bestehenden Gebäude durch die geplante Bebauung wird nicht gesehen, da die Abstände über den nach LBO vorgeschriebenen Mindestabständen liegen.</p> <p>Wie bereits erwähnt, gibt es keinen allgemeinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der städtebaulichen Umgebung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB: „Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für Ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung“ i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bauleitplänen). Einen Gebietsbewahrungsanspruch gegenüber der Bauleitplanung gibt es demnach nicht.</p>

<p>ell lohnen - dies widerspricht oftmals dem Ansatz, dass stärker auf die Bauorte, die umgebende Bebauung und die Natur geachtet wird).</p>	
<p>C.31.4 <u>WA1 Baufeld Geschosswohnungsbau / Parkflächen für PKWs</u></p> <p>Angesichts der geplanten Bebauung im Baufeld Geschosswohnungsbau und den zu erwartenden Baupreisen für Wohnungskäufer ist abzusehen, dass sich lediglich besser gestellte Familien eine Wohnung leisten können oder die Wohnungen an eine andere Käuferschicht veräußert werden. Damit zusammenhängend müssen in Familien, die Eigentum erworben haben, oftmals beide Elternteile einer Beschäftigung nachgehen. Da es in Sulzburg nicht unbegrenzt Arbeitsplätze gibt, ist hierzu vermutlich ein zweites Auto notwendig. Im Plangebiet ist daher mit einer höheren Zahl an Fahrzeugen zu rechnen. Eine Herabsetzung der benötigten Stellflächen von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (wie es der Gesetzgeber in der Landesbauordnung festlegt) auf 1 Stellplatz je Wohneinheit scheint nicht sinnvoll. Bei einer höheren Fahrzeugzahl müssten die Fahrzeuge später in den als Spielzonen angelegten Straßen parken, was dem Charakter der Spielstraßen und der Absicht eines nutzbaren Aufenthaltsort widerspricht.</p> <p>Dito. Wo sind die Parkflächen und Stellplätze für die Reihenhäuser in der Südwestlichen Ecke des Baugebietes?</p> <p>Fragen: Wo spielen die Kinder? Wo parken die Fahrzeuge?</p>	<p>Die genannten Spekulationen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden daher zurückgewiesen.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze (1 ST pro Wohneinheit) für das WA 1 entspricht der Vorgabe der Landesbauordnung und wird im vorliegenden Fall als angemessen erachtet.</p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist im Rahmen des einzelnen Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Hierzu werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen zu deren Anordnung getroffen.</p> <p>Gemäß dem aktuellen städtebaulichen Konzept sind keine Reihenhäuser mehr geplant. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze werden entlang der Erschließungsstraße in einer angemessenen Anzahl angeboten.</p> <p>Kinder können grundsätzlich im Bereich der geplanten Spielstraße spielen. Durch die Lage des Plangebiets zu angrenzenden Wald- und Wiesenflächen bietet sich zudem eine Vielzahl von Spielmöglichkeiten insbesondere für ältere Kinder.</p>
<p>C.31.5 <u>Grüne Achse /Anschluss der Straße nach Westen / Wendeplatte im Osten</u></p> <p>Im Baugebiet festgelegt befindet sich in der Verlängerung der Zufahrtstrasse in südwestlicher Richtung eine sogenannte Grüne Achse. Im Text auf Seite 7 zur Begründung des Konzeptes wird erwähnt, dass die Grüne Achse als Wegeverbindung des "vorgesehenen Kreuzungsbereiches".....angelegt sein soll. Im Plan ist jedoch keine Kreuzung sichtbar, sondern lediglich eine abbiegende Straße. Dies</p>	<p>An der genannten Stelle ist keine Kreuzung geplant und im Bebauungsplan auch planungsrechtlich nicht festgesetzt. Nach aktuellen Erkenntnissen muss der vorhandene Graben als Gewässer 2. Ordnung in diesem Bereich erhalten werden. Dieser wird an den nordwestlichen Gebietsrand verlegt und in das Konzept entsprechend integriert. In diesem Zusammenhang muss der maßgebende Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Daher wird auf die Grünzone zugunsten einer Bebauung</p>

<p>lässt die Vermutung offen, dass der Planer an dieser Stelle eine Kreuzung sah bzw. konzipierte, die dann in der Folge womöglich eine Erweiterung und Anbindung der Straße durch die Grüne Achse zu einer evtl. später gebauten weiteren Kreuzung und Straße in Ost-West Richtung ermöglichen würde, die dann das Baugebiet nach Süden erweitern könnte. Hier besteht Erklärungsbedarf!</p> <p>Im Westen des Baugebietes hört die Straße einfach auf. Es ist nach Einsicht der Belange des Natur- und Artenschutzes nicht geklärt, ob das Gebiet jemals an dieser Stelle weitergebaut werden kann. Damit zusammenhängend benötigt das Wohngebiet bei der Erweiterung eine Verkehrsanbindung von Westen, um die Hauptstraße zu entlasten. Deren Umsetzung ist ebenso fraglich. Stichworte; Spielstraßen, hohes Verkehrsaufkommen.</p> <p>Die dargestellte Wendepalte im Osten ist eigentlich keine Wendepalte, sondern ein Wendedreieck. Die Gestaltung dieser Platte in dieser Form macht ebenfalls nur Sinn, wenn die Platte spiegelbildlich erweitert werden würde. Hier scheint ebenso eine Erweiterung des Baugebietes geplant. Ebenso ist der Fußweg in Richtung Hauptstraße in dieser Zickzackanordnung fraglich. Er war in der vorangegangenen Planungen stimmiger.</p> <p>Fragen: Wieso werden dem Bürger die geplanten Erweiterungen des Baugebietes vorenthalten? Wieso wird der Bürger nicht ausführlich informiert? Wieso wurde zum Bürgerentscheid behauptet, dass lediglich ein kleiner Teil des Käpelmatten bebaut werden soll? (Aussage von vier Gemeinderäten vor dem Bürgerentscheid).</p>	<p>verzichtet, wobei der Weg nach wie vor erhalten bleibt bzw. planungsrechtlich gesichert wird.</p> <p>Nach Nordwesten soll grundsätzlich eine Erschließungsoption für eine mögliche Weiterentwicklung des Plangebiets offengehalten werden. Dieses Gebiet (2. Abschnitt) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Insofern handelt es sich um ein sinnvolles Erschließungskonzept. Ob später eine zusätzliche Anbindung an die Hauptstraße möglich ist bzw. sinnvoll erscheint, wird zu gegebener Zeit geprüft.</p> <p>Grundsätzlich soll die Erschließungsstraße im Plangebiet als Mischfläche ohne Gehweg verkehrsberuhigt als Spielstraße ausgebaut werden.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, welche am südöstlichen Ende mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgebildet ist. Eine weitere Anbindung über den „Kapellenmattenweg“ zur „Hauptstraße“ wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass diese aufgrund der räumlichen Enge des „Kapellenmattenwegs“ und der unzureichenden Ausfahrtssituation auf die „Hauptstraße“ nicht möglich ist.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat sich mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets in zwei Abschnitten ausgesprochen. Hintergrund war u.a. der, dass im nordwestlichen Bereich keine Mitwirkungsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer bestand. Zudem konnten sich die Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg aktiv an der Gestaltung des Baugebietes z.B. in Bürgerworkshops beteiligen. Insofern kann nicht von Vorenthaltungen etc. gesprochen werden.</p>
<p>C.31.6 <u>Private Grünflächen</u></p> <p>Auf den rückwärtigen Grundstücken der bestehenden Häuser an der Hauptstraße sollen nach Ansicht der Gemeinde Grünflächen als Gärten ausgewiesen werden. (In der ersten Planung der Gemeinde sollten diese Flächen in den Bebauungsplan integriert werden.). In beiden Fällen greift die Gemeinde in die privaten Belange der dort lebenden Bürger ein. Auf Seite 8 zur Begründung des Konzeptes, Pkt. 2.2 steht wörtlich: "Hat die Stadt Sulzburg entschieden.....diese Grundstü-</p>	<p>Die maßgebenden privaten Grundstücke, welche bisher im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als private Grundstücke festgesetzt waren, werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Insofern findet durch den Bebauungsplan kein Eingriff in die privaten Belange der dort lebenden Bürger statt.</p>

<p>cke im Bebauungsplan als privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festzusetzen."</p> <p>Wie für alle freien Grundstücke innerhalb einer Gemeinde und außerhalb eines Bebauungsplanes sieht der Gesetzgeber zur Nachverdichtung die Möglichkeit vor, in den Baulücken Häuser zu errichten, die sich von ihrer Größe und Gestaltung in die bestehende Bebauung einfügen. Angenommen, die Grenze des Bebauungsplanes verlief an der Grenze der Grundstücke der o.g. Häuser in westlicher Richtung, dann hätten die Besitzer der Grundstücke die Möglichkeit irgendwann, vielleicht auch erst Generationen später, diesen Bereich ihres jetzigen Gartens zu bebauen. Die Möglichkeit diese Flächen zu bebauen, hat daher bezüglich des Wertes des Grundstückes auch in Zukunft eine besondere Bedeutung und bietet auch für die Gemeinde Vorteile, da durch eine spätere Nachverdichtung die Flächen um die Gemeinde herum nicht bebaut werden müssten. Da die Gemeinde sich sowieso, was die Einwohnerzahl betrifft, vergrößern möchte, wäre das eine Option für die Zukunft.</p> <p>Eine Ausweisung einer Gartenfläche als Gesetzesgrundlage innerhalb des Bebauungsplans ist landschaftlich nicht sinnvoll, da das gesamte Baugebiet landschaftlich wertvoll erscheint und daher die zu bebauende Fläche sowieso fraglich ist bzw. in seiner Ausdehnung beschränkt werden sollte. Es liegt in der politischen Verantwortung die Baugebiete zu komprimieren und die Naturlandschaft drumherum zu schützen.</p> <p>Eine Ausweisung eines Grünbereiches innerhalb der Bebauung macht nur Sinn, wenn dadurch eine öffentliche, der Allgemeinheit zugänglicher Bereich, vergleichbar einem Park gestaltet würde, der dann von den Bewohnern des Gebietes genutzt werden könnte. Hier in diesem Fall handelt es sich um eine Festlegung der Stadt Sulzburg, welche die Rechte und das Eigentum der eigenen Bürger (Eigentümer der betreffenden Grundstücke) einschränkt, ohne dass es dafür einen driftigen Grund zu geben scheint. Die betreffenden Bürger haben bereits von sich aus bekundet, dass sie in naher Zukunft keine Bebauung wünschen.</p> <p>Fragen: Warum legt die Gemeinde in ei-</p>	<p>Die maßgebenden (rückwärtigen) Grundstücke können bei einer vorgesehenen Bebauung über die Bestandsgrundstücke von der Hauptstraße erschlossen werden. Hierbei gilt § 34 BauGB.</p>
--	--

<p>nem ersten Planungsentwurf (2017) das Plangebiet über die Grundstücke der dort lebenden Bürger (Diente es dazu die Bürger zu zwingen, sich an den Kosten des Baugebietes beteiligen zu müssen?).....und warum soll in der nun vorgelegten Planung, genau gegensätzlich zum ersten Planungsentwurf, gerade für diese Flächen die Bebauung untersagt werden?</p> <p>Frage: Möchte die Stadt Sulzburg den Bürgern und Eigentümern an der Hauptstraße, die sich erstmal gegen eine Bebauung ihres Gartens und für den Erhalt des Käpellemmatten entschieden haben, eins auswischen, weil Sie sich mit einem Bürgerbegehren gegen den Bebauungsplan ausgesprochen haben?</p> <p>(Fragen: Ätschi-Bätschi Politik? Ist das notwendig?)</p>	<p>Ursprünglich war geplant, die maßgebenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinzubeziehen und als Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern. Dies scheiterte jedoch an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Insofern werden diese Grundstücke nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander für die Entwicklung des Baugebietes in der jetzigen Form mehrheitlich ausgesprochen.</p> <p>Hierbei wurden die Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg offen und transparent in den Planungsprozess z.B. in Form von Bürgerworkshops miteinbezogen. Insofern werden irgendwelche Mutmaßungen auf das Schärfste zurückgewiesen.</p>
<p>C.31.7 <u>Alternative Vorgehensweisen</u></p> <p>Es wäre wünschenswert, dass die Bevölkerung einen ausgereiften präzisen Plan zum Baugebiet, sowie auch zu den möglichen Entwicklungen zur Erweiterung des Baugebietes, zur Offenlage erhält. Dieser Plan müsste die Verkehrsanbindungen für den jetzigen Planungsentwurf und auch für die zukünftige Erweiterungen enthalten, damit ein realistisches Bild von der Qualität der Planungen entstehen kann.</p> <p>Ebenso wichtig sind diese Informationen für die Kaufinteressenten der Grundstücke, da zum Beispiel beim Ausbau einer weiteren Straße im Süden, die jetzigen Sahnestücke dieses Bauabschnittes durch eine Erweiterung plötzlich an Attraktivität verlieren würden. Dazu sinnvoll ist eine Kosten/Nutzenberechnung des Baugebietes mit den zu erwartenden Kaufpreisen für die Grundstücke, damit der Bürger ersehen kann, ob der gewünschte Gewinn für die Gemeinde auch tatsächlich erzielt werden wird.</p> <p>Der Bebauungsplan scheint in dieser Form nicht dem Stand zu entsprechen, den der Bürger zur Entscheidungsfindung braucht bzw. sollte überarbeitet und verbessert werden.</p> <p>Bezüglich der Nachverdichtung auf den Grundstücken der Eigentümer an der Hauptstraße wäre es sinnvoll, diese in die Planungen miteinzubeziehen, ggf. eine</p>	<p>Die Planung mit Gutachten bzw. Untersuchungen etc. wurden nach den rechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) bei jedem Verfahrensschritt in die Homepage der Stadt Sulzburg eingestellt und zusätzlich öffentlich im Rathaus ausgestellt.</p> <p>Im Übrigen entspricht die Qualität des Bebauungsplanes den einschlägigen Vorgaben des BauGB.</p> <p>Irgendwelche Kaufinteressen bzw. Spekulationen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander für das vorliegende Konzept bzw. Bebauungsplan ausgesprochen. Insofern wird an</p>

<p>Straße an den Grundstücken entlang anzuordnen und sich über einen evtl. zu einem späteren Zeitpunkt notwendigen Anschluss an die Versorgung und deren Kosten zu einigen.</p>	<p>diesem festgehalten. Im Übrigen wird auf die o.g. Beschlussvorschläge verwiesen.</p>
<p>Anmerkungen zu der Wasserversorgung der Stadt Sulzburg, des Baugebietes:</p>	
<p>C.31.8 Wasser ist einer der wertvollsten Bestandteile im menschlichen Körper und trägt dadurch entscheidend zum Wohlbefinden und zur Gesundheit bei. Wasser ist Träger von Information und Energielieferant für den Körper.</p> <p>Masaru Emoto hat nachgewiesen, wie sich die Zusammensetzung des Wassers je nach äußeren Einflüssen verändert. Viktor Schauberger baute schon zum Beginn des letzten Jahrhunderts Apparate, um schlechtes Wasser wieder in einen höheren energetischen Zustand zu bringen bzw. die Vitalenergie des Wassers zu erhöhen.</p> <p>In Sulzburg hat man den großen Vorteil, dass es im Tal über 60 einzelne Quellen gibt, die den Ort und die Landschaft speisen. Diese Qualität war vergleichbar auch in Badenweiler gegeben, bis man sich entschieden hatte, das Wasser aus der Rheinebene beizumischen. Das vorher kalkarme und saubere Wasser war dadurch nicht mehr gegeben. Erhöhte Nitratwerte, Kalkablagerungen an den Geräten, beim Spülen, Inhaltsstoffe von Hormonen, die bei der Klärung nicht herausgefiltert werden, etc.....waren die Folge. Wie man sich vorstellen kann, wurde durch einen politischen Beschluss (Die großen Hotels sind übrigens ausgenommen und sind noch heute mit Quellwasser versorgt) eine Qualität vernichtet, die dem Ort eigen war. Hier in Sulzburg wäre es auch so.</p> <p>Betrachtet man die Probleme mit dem Trinkwasser aus der Rheinebene, bzw. den Umgang auf den Feldern, mit Pestiziden, Fäkalien, mit Plastikfolien auf Spargelfeldern und dem Düngemittelseinsatz, dann wird deutlich, dass sich die politisch Verantwortlichen nicht wirklich um die Verbesserung der Wasserqualität kümmern.</p> <p>Frage: Wieso sollte Sulzburg sein Wasser mit dem der Rheinebene vermischen?</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p> <p>Die grundsätzliche Wasserversorgung von Sulzburg in Zukunft ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>Seit Jahren bereitet sich der Landkreis auf die Veränderung des Klimas vor. Allenorten werden Rückhaltebecken gebaut, weil die sintflutartigen Regenfälle vermehrt auftreten und die Kapazitäten der Bäche und Kanäle sprengen. Ebenso weiß man, dass in Zukunft vermehrt auch Trockenzeiten auftreten werden, wie sie letztes Jahr im Sommer auftraten. Betrachtet man beide Fälle, dann wird deutlich, dass es Zeiten mit viel, aber auch Zeiten mit wenig Wasser geben wird. Diesem Umstand kann nur begegnet werden, wenn es möglich ist bei viel Wasser zu speichern und bei trockener Zeit davon zu profitieren. Die Wasserknappheit wird ein Thema werden, nicht nur in Sulzburg, auch in der Rheinebene....und es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei Knappheit immer auch Wasser aus der Rheinebene zur Verfügung steht (in die Zukunft gedacht).</p> <p>Sulzburg hat nun den Vorteil an der bzw. den Quellen zu sein. D.h., man hätte für die Zukunft die Möglichkeit mit einem oder mehreren zusätzlichen Speichern, sich die Qualität des Wassers zu sichern und sich unabhängig von einer Einspeisung zu machen. Dies würde dem Bürgerwillen entsprechen, der sich mehrheitlich für ein sauberes Trinkwasser entschieden hat.</p> <p>Weitere Maßnahmen mit kleinerer Effektivität ist die Förderung von privaten Zisternen, um die Toilettenspülung oder die Gartenbewässerung zu betreiben und dafür kein sauberes Trinkwasser zu gebrauchen. Gerade im Neubaugebiet zu empfehlen.</p>	<p>In die Bebauungsvorschriften wurde eine Festsetzung dahingehend aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Retentionszisternen zurückzuhalten ist. Dieses Wasser kann auch grundsätzlich z.B. für die Toilettenspülung oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Hierzu sind jedoch die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.</p>
<p>C.32 Bürger 32 (Schreiben vom 22.02.2019)</p>	
<p>C.32.1 Straßenführung in das geplante neue Wohngebiet</p> <p>Die geplante Variante, welche vom Ursprungskonzept abweicht, benachteiligt die Grundstückseigentümer der Fläche 29/1, für welche eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vorliegt. Der mögliche Verkauf dieser Fläche ist nur noch möglich, wenn dort entsprechende Überfahrtsrechte für Grundstück 699/1 eingeräumt werden. Dies erschwert den Verkauf der Fläche 29/1 und beeinträchtigt den potentiellen Bauherren. Dies entspricht nicht den Vorgaben des Entwick-</p>	<p>Die vorliegende Planvariante wurde gewählt, da insbesondere von den angrenzenden Grundstückseigentümern keine Bereitschaft zur Entwicklung des Baugebiets besteht. Um ggf. eine bauliche Entwicklung u.a. des Grundstücks Flst. Nr. 699/1 zu ermöglichen, wird dieses aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. D.h., dass die Erschließung über die Hauptstraße bzw. das Grundstück Flst. Nr. 29/1 erfolgen muss.</p>

	<p>lungsgebotes, da hier spätere Innenentwicklung erschwert oder gar verhindert wird.</p>	
C.32.2	<p>Ausweisung privater Grünflächen</p> <p>Es ist zwar richtig, dass die jetzigen Eigentümer der Privaten Grünflächen momentan keine Bebauung wünschen, jedoch ist dies nicht für die Zukunft in Stein gemeißelt. Die Argumentation der ästhetischen Bedeutung sowie des Artenschutzes ist für diesen Bereich hinfällig und falsch, da zum Einen die Arten nicht erfasst wurden in den Gutachten, zum Anderen die Ästhetik den Eigentümern obliegt. Dass die Gartenflächen für diesen Bereich typisch sind, ist ebenfalls falsch, da bei der Ausgangslage von zwei Privatgärten keine generalisierte Ableitung möglich ist. Außerdem falsch ist die Behauptung, dass der Mühlegraben saniert wurde. Dieser läuft immer noch nicht, da die Maßnahmen 2018 nicht ausgeführt wurden.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.32.1.</p>
C.32.3	<p>Ökonomische Erschließungsstraße</p> <p>Die neu geplante Erschließungsstraße ist keinesfalls ökonomischer, da durch diese Umplanung mehr Fläche versiegelt wird als bei der Ursprungsvariante! Das bedeutet auch mehr Kosten für die Erbauung der Straße.</p>	<p>Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen u.a. auch hervorgerufen durch die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Grundstückseigentümer wurde das ursprüngliche städtebauliche Konzept überarbeitet. Entsprechend wurde die Erschließungsstraße in ökonomischer Weise so geplant, dass die nun geplante Bebauung in optimaler Weise erschlossen werden kann.</p>
C.32	<p>Bürger 32 (Schreiben vom 22.02.2019)</p>	
C.32.1	<p>Natürliches Gewässer</p> <p>Die geplante Bebauung nimmt keine Rücksicht auf das natürliche Gewässer, welches zwischen den Flurstücken 694 und 695 verläuft. Dieses Gewässer ist entgegen der Stellungnahme nicht einfach nur ein Sickerwassergraben, sondern ein natürliches Gewässer, welches seinen Ursprung (Quelle) oberhalb des kleinen Wanderweges im Wald hat. Entsprechend muss die Bebauungsplanung auf dieses Gewässer Rücksicht nehmen.</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in das Plankonzept integriert und als Gewässer planungsrechtlich gesichert. Da der Graben nach Nordwesten an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, wurde in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein entsprechendes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren eingeleitet. Nach aktuellem Stand, kann durch den FB 430/440 eine wasserrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt und daher das Verfahren (2. Offenlage) zeitnah weitergeführt werden.</p>
C.32	<p>Bürger 32 (Schreiben vom 22.02.2019)</p>	
C.32.1	<p>Zulässige Gebäudehöhen</p> <p>Die geplanten zulässigen Gebäudehöhen sind für die vorgesehene Zahl der Vollgeschosse zu hoch bemessen und keines-</p>	<p>Eine dreigeschossige Bebauung im Mietwohnungsbau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12,0 m wird an dem projektierten Standort im Ein-</p>

<p>wegs mehr ortsüblich für Sulzburg. Auf Grundstück 29/1 gab es beispielsweise vor wenige Jahren eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus. Dieses wurde von der Stadt auf eine zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m herunter reguliert! Entsprechend sollten die Höhen bei den neuen WAs jeweils um 1,50 m reduziert werden, was immer noch üppig ist, um 3 bzw. 2 Vollgeschosse unterzubringen.</p>	<p>gangsbereich des Plangebiets auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich angemessen erachtet, zumal im unmittelbaren Nahbereich sich Gebäude befinden, welche ähnliche bzw. noch größere Gebäudehöhen aufweisen wie z.B. das Wohnhaus auf dem benachbarten Grundstück Flst. Nr. 27 mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,40 m (=335,73 m ü.NN).</p> <p>Insofern handelt es sich im vorliegenden Fall um eine angemessene Bebauung, welche sich in die bauliche Umgebung einfügt. An dem bisherigen Konzept wird daher festgehalten.</p> <p>Siehe hierzu auch folgender Beschlussvorschlag.</p>
<p>C.32.2 Zulässige Dachformen</p> <p>Auch wenn in den Planungswerkstätten verschiedene Dachformen genannt wurden, so ist doch in der Offenlage zu lesen, dass das neue Wohngebiet eine „sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung“ sein soll. Gerade bei einem unter Denkmalschutz stehenden und touristisch ausgerichteten Städtchen muss darauf ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Folglich sind alle Dachformen außer dem klassischen Satteldach zu verneinen.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der umgebenden Bestandsbebauung soll im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei den Gebäuden im Geschosswohnbau auf das Pultdach verzichtet werden. Jedoch sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 neben dem klassischen Satteldach auch moderne bzw. zeitgemäße Dachformen wie das Pultdach, Zeltdach und Walmdach zulässig sein. Aufgrund der eigenständigen Lage des Plangebiets, welches ein eigenes Quartier bildet, wird keine negative Beeinträchtigung insbesondere des historischen Stadtbildes gesehen.</p>
<p>C.32.3 Wasserversorgung</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2018 wurde gesagt, dass die Anschlussentscheidung von Frischwasser in das neue Wohngebiet zu einem späteren Zeitpunkt geschehen soll. Da das Wasser aus der Sulzburger Quelle nicht für eine solch große Zahl an Neubürgern ausreicht, ist die Frischwasserversorgung aus Verbandswasser vorzusehen.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p>
<p>C.33 Bürger 33 (Schreiben vom 27.02.2019)</p>	
<p>C.33.1 Im Auftrag unserer Mandanten erheben wir Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf.</p> <p>Unsere Mandanten beantragen, das Bebauungsplan-Verfahren insgesamt einzustellen. Hilfsweise wird beantragt, das Baufeld I von einer Bebauung freizuhalten, und ebenso den nordwestlichen Teil des Baufelds II, so dass das westliche Baufenster entfällt und das nordöstliche Baufenster im Baufeld II deutlich verkleinert und die nordwestliche Baugrenze in Richtung Südosten verschoben wird (Baufelder bezeichnet nach dem Plan</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg für die Entwicklung des Baugebiets „Käpellemmatten“ (1. Abschnitt) in der vorliegenden Form ausgesprochen.</p> <p>Insofern wird an dem Konzept festgehalten und das Verfahren nicht eingestellt.</p>

<p>„Städtebauliches Konzept Bereich Käpelmattenweg“ des Büros Fahle vom 26.09.2018).</p>	
<p>C.33.2 Die Einwender</p> <p>Unser Mandant A ist Eigentümer von Grundstücken nordwestlich des Plangebiets, unter anderem Flst.-Nr. 27 (Hauptstraße 8) und Flst.-Nr. 693. Er betreibt auf den Grundstücken eine Landwirtschaft, unter anderem mit Legehennenhaltung. Beide Grundstücke grenzen an das Plangebiet an.</p> <p>Unsere Mandantin B war Eigentümerin des Grundstücks Flst.-Nr. 27/3, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Hauptstraße. Dieses Grundstück bildet den nördlichen Teil des Plangebiets. Sie hat das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag vom 29.06.2009 an die Stadt Sulzburg verkauft. Inhalt des Kaufvertrages (Teil II) sind Ankaufsrechte für Bauplätze im künftigen Plangebiet.</p> <p>Unser Mandant C wird die Landwirtschaft von Mandant A übernehmen. Er beabsichtigt deren Erweiterung durch Aufstockung der Zahl der Legehennen sowie durch Pferdehaltung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.33.3 Planung</p>	
<p>C.33.3.1 Die Stadt Sulzburg verfolgt die Überplanung von Grundstücken südwestlich der Hauptstraße und südlich des Anwesens des Mandanten A, beidseits des Käpelmattenweges.</p> <p>Das Plangebiet wird über das nördliche Grundstück Flst.-Nr. 27/3 an die Hauptstraße angebunden und erschlossen werden.</p> <p>Ausgehend von der annähernd rechtwinklig von der Hauptstraße in Richtung Südwesten verlaufenden Erschließungsstraße, die sich im Plangebiet in Richtung Nordwesten und Südosten, parallel zum Käpelmattenweg, verzweigen soll, ergibt sich im Norden des Plangebiets ein Baufeld I. Dieses Baufeld wird an das Anwesen des Mandanten A anschließen.</p> <p>Vorgesehen ist Geschosswohnungsbau. Dazu soll ein großes Baufenster mit dreigeschossiger Bebauung und einer Gebäudehöhe von maximal 12 Metern, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt werden. Der Grenzabstand soll planerisch bei 3,0 Metern liegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Im Westen wird sich ein Baufeld II für „Gemeinschaftliches Wohnen“ anschließen. Zwei weitere Baufelder werden im Süden des Plangebiets, beidseits der neuen Erschließungsstraße liegen.</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung sollen die gleichen Festsetzungen wie im Bau- feld I im Bau- feld II gelten, allerdings ist hier ein planerischer Grenzabstand von fünf Metern (nördliches Baufenster) vorgesehen.</p>	
<p>C.33.3.2 Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass die Erschließung des Baugebiets sehr kostenaufwändig sein wird. Nach dem Schreiben der Stadt Sulzburg vom 27.12.2018 an Mandantin B ist mit „tatsächlich anfallenden Kosten für die komplette Bebaubarmachung ... in einer Größenordnung zwischen mindestens EUR 400 bis EUR 500 je Quadratmeter“ zu rechnen. Diese Angaben weichen von Ziffer 10 der Planbegründung wesentlich ab. Dabei ist der Bodenwert unabhängig von den Erschließungskosten noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Bodenrichtwerte für vergleichbare Wohnbauflächen in der Stadt Sulzburg liegen um EUR 300 bis EUR 350 pro Quadratmeter.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die zu erwartenden Erschließungskosten sind in der Begründung entsprechend aufgeführt. Weitere Spekulationen über Kosten und Bodenrichtwerte etc. sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und werden daher zurückgewiesen.</p>
<p>C.33.3.3 Wie sich außerdem herausgestellt hat, hat die Stadt Sulzburg einen Grundstücksstreifen von fünf Meter Tiefe an der nordwestlichen, dem Grundstück des Bürgers 23 (Hauptstraße 12) gegenüberliegenden Grundstücksfläche an diesen veräußert. Insoweit ist die Realisierung des Ankaufsrechts der Mandantin B unmöglich gemacht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Grundstücksveräußerungen etc. sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>C.33.3.4 Beabsichtigt ist offenbar die Erweiterung des Baugebiets „Käpellemmatten“ um einen zweiten Bauabschnitt in nordwestliche Richtung. Diese Planungsabsicht wird aber derzeit zurückgestellt.</p>	<p>Grundsätzlich hält sich die Stadt Sulzburg die Option offen, den 2. Abschnitt zu erschließen. Dieser ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt.</p>
<p>C.33.4 Einstellung der Bebauungsplanung im Ganzen</p>	
<p>C.33.4.1 Unsere Mandanten erwarten die Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens.</p>	<p>Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg für die Entwicklung des Baugebiets „Käpellemmatten“ in der vorliegenden Form ausgesprochen.</p> <p>Insofern wird an dem Konzept festgehalten und das Verfahren nicht eingestellt, sondern fortgeführt.</p>
<p>C.33.4.2 Es hat sich mittlerweile herausgestellt,</p>	<p>Die voraussichtlichen Erschließungskosten sind in</p>

<p>dass die Erschließung des Baugebiets nur zu exorbitant hohen Kosten möglich ist. Die Kosten werden den Bodenrichtwert in Sulzburg deutlich übersteigen, und zwar um mehr als sechzig Prozent. Die Beträge können laut Aussage der Stadtverwaltung noch deutlich höher ausfallen.</p> <p>Es ist nicht realistisch, dass derartige Preise vom Markt akzeptiert werden. Die Planung hat deshalb keine Aussicht auf Verwirklichung. Ein preisgünstiger Wohnungsbau zu Gunsten der ortsansässigen Bevölkerung ist ausgeschlossen. Insoweit fehlt es für die Bebauungsplanung an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p>	<p>der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Anderweitige Spekulationen über Kosten etc. sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg für die Entwicklung des Baugebiets „Käpelle Matten“ (1. Abschnitt) in der vorliegenden Form ausgesprochen.</p>
<p>C.33.4.3 Hinzu kommt, dass diese hohen Grundstückspreise mit dem Kaufvertrag zwischen Mandantin B und der Stadt Sulzburg vom 29.06.2009 unvereinbar sind. Denn sie vereiteln das Ankaufsrecht in Teil II Nr. 1 des Kaufvertrages.</p> <p>Danach soll sich der Kaufpreis aus dem „heute vereinbarten Kaufpreis“ (das sind etwa EUR 65 pro Quadratmeter)</p> <p>„zuzüglich der tatsächlich angefallenen Erschließungskosten (das sind alle im Zusammenhang mit der Bebaubarmachung anfallenden Kosten, wie zum Beispiel für die Wasserversorgung, die Regen- und Schmutzwasserkanäle, den Straßenbau, die Ausgleichsmaßnahmen und die jeweils dazugehörigen Planungskosten)“ ergeben. Diese Kosten liegen jetzt schon bei deutlich über EUR 500 pro Quadratmeter.</p> <p>Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass die Grundstücke im Plangebiet, namentlich Flst.-Nr. 27/3, mit Abfällen aufgefüllt wurde, so dass es neben der in Sulzburg weit verbreiteten Bodenbelastung durch den Bergbau ein gesteigertes Altlastenproblem gibt, das weitere Kosten verursachen wird.</p> <p>Diese Kosten schließen einen Wohnungsbau, sowohl für den Eigenbedarf als auch zum Verkauf, etwa über eine Bauträgerlösung, aus.</p> <p>Sie sind vollends unvereinbar mit dem Planungsziel sozialen Wohnungsbaus, der vor allem durch den Geschosswohnungsbau im Norden des Plangebiets - also im Baufeld I - verwirklicht werden</p>	<p>Mögliche Grundstückspreise bzw. Spekulationen hierüber sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg für die Entwicklung des Baugebiets „Käpelle Matten“ (1. Abschnitt) in der vorliegenden Form ausgesprochen.</p>

<p>soll. Diese Wohnbauflächen kann sich nur ein beschränkter Kreis von Menschen mit erheblichen finanziellen Mitteln leisten.</p>	
<p>C.33.4.4 Zusätzlich fallen weitere Gesichtspunkte gegen die Planung, die die Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens erfordern. So wird die Bebauung des Bereichs „Käpellemmatten“ zu einem wesentlichen Verlust an Arten, auch geschützten, und Biotopen führen, sowie zu einem erheblichen Bodenverbrauch. Dies ist in den Berichten und Gutachten zur Offenlage dokumentiert.</p> <p>Die Bebauung wird außerdem, insbesondere durch die Randlage des Plangebiets, zu einer nachteiligen Veränderung des Landschaftsbildes führen.</p> <p>Die Realisierung der geplanten Bebauung wird außerdem die Wasserversorgung im Kernort Sulzburg überfordern.</p>	<p>Die genannten Gesichtspunkte erfordern keine Einstellung des Bebauungsplanverfahrens. Durch die Planung gehen zwar Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Diese werden jedoch nach den einschlägigen Bestimmungen und Rechtsgrundlagen (z.B. Bundesnaturschutzgesetz) insbesondere außerhalb des Plangebiets in erforderlicher Weise kompensiert bzw. ausgeglichen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht (Büro FLA Wermuth, Kap. 5.1.6) dargestellt.</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets, unabhängig von der übrigen Wasserversorgung von Sulzburg, gesichert.</p>
<p>C.33.4.5 Spätestens in der Abwägung zusammen mit den exorbitant hohen Kosten lässt sich die Planung nicht weiterführen.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlag in Ziffer C.33.4.2.</p>
<p>C.33.5 Freihaltung des Baufeldes I und von Teilen des Baufeldes II</p> <p>Unsere Mandanten erwarten jedenfalls die Freihaltung des Bauabschnitts I und des nordwestlichen Teils des Baufeldes II.</p> <p>Die Freihaltung ist wegen des landwirtschaftlichen Betriebes des Mandanten A und des Mandanten C erforderlich. Die Landwirtschaft benötigt einen von Wohnbebauung freien Geländestreifen, der sich im Baufeld I in etwa mit dem Grundstück Flst.-Nr. 27/3 und im Baufeld II mit dessen nordwestlichen Bereich deckt.</p> <p>Mandant C hat ein Baugesuch für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf dem Anwesen Hauptstraße 8 gefertigt, das in diesen Tagen bei der Stadt Sulzburg eingereicht werden wird. Bestandteil des Baugesuchs ist eine Geruchsmissionsprognose von iMA Freiburg.</p> <p>Prognose der Geruchsmissionen in der Umgebung des geplanten Pferdestalls</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat den maßgeblichen Bauantrag in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 04.04.2019 behandelt und das Einvernehmen zum Bauantrag für die Errichtung eines Legehennenstalls auf dem Grundstück Flst. Nr. 27 sowie die Errichtung eines Pferdestalls auf dem Grundstück Flst. Nr. 693 versagt. Dies wird wie folgt begründet:</p> <p>Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Gemeinde unterstellt, dass es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, das einem landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betrieb dient. Zwar sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich zulässig. Hier stehen dem Vorhaben jedoch öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegen:</p> <p>Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt hier vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Das Grundstück Flst.-Nr.693 ist im gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als</p>

<p>sowie einer geplanten Legehennenhaltung von Mandant A iMA Freiburg vom 26.02.2019 als Anlage E 1.</p> <p>Aus dieser Geruchsmissionsprognose ergibt sich mittelbar, in welchem Umfange Beurteilungsflächen südlich und westlich der geplanten Stallungen mit Geruchsmissionen beaufschlagt werden (vor allem Abbildung A1-2, Anhang, Seite 25 der Prognose, Anlage E 1).</p> <p>Durch die geplanten Stallungen werden die zulässigen Immissionswerte für Geruch entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) überschritten, und zwar die Geruchsstunden-Häufigkeit von 10 Prozent für Wohn-/Mischgebiete und von 15 Prozent für Dorfgebiete.</p> <p>Es ist deshalb damit zu rechnen, dass von künftigen Bewohnern in den Baufeldern I und II Abwehransprüche gegen die landwirtschaftliche Nutzung geltend gemacht werden, die zur Reduzierung oder Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes des Mandanten A und des Mandanten C führen können.</p>	<p>Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es liegt im Bereich der Erweiterung des geplanten Neubaugebiets „Käpelmatten II“.</p> <p>Ferner liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, da das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen kann. Ausweislich des Gutachtens des Ingenieurbüros iMA vom 26.02.2019 werden durch die geplanten Stallungen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Käpelmatten“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, die zulässigen Immissionswerte für Geruch nach der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) überschritten. Denn dort werden Werte erreicht, die die für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) maßgebliche Geruchsstundenhäufigkeit von 10% überschreiten. Bei der maßgeblichen Gesamtbelastung könnte ein erheblicher Teil des geplanten Baugebiets „Käpelmatten“ nicht mehr realisiert werden. Lediglich ein kleiner Teil im Südosten des Plangebiets „Käpelmatten“ könnte dann noch bebaut werden. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 3 hat mitgeteilt, dass eine grundsätzliche Entscheidung entweder zugunsten des Bauantrages oder zugunsten des Bebauungsplans „Käpelmatten“ getroffen werden muss.</p> <p>Bei der Abwägung zwischen dem Bauvorhaben und den davon betroffenen öffentlichen Belangen muss zwar die gesetzliche Privilegierung des § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB besonders berücksichtigt werden. Ein an sich privilegiertes Vorhaben ist aber unzulässig, wenn ihm höherwertige öffentliche Belange entgegenstehen. So liegt es hier. In der Stadt Sulzburg sind Bauplätze sehr knapp. Das Baugebiet „Käpelmatten“ wird dringend benötigt, um die erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere von jungen Familien, wenigstens teilweise decken zu können. Bei der Stadt besteht bereits eine Warteliste. Bei Realisierung des landwirtschaftlichen Vorhabens könnte ein ganz wesentlicher Teil des Baugebiets „Käpelmatten“ nicht mehr realisiert werden. Außerdem könnte das Grundstück F1St.Nr. 693 dann nicht mehr entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans genutzt werden. Dadurch könnten voraussichtlich auch andere im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellte Flächen nicht mehr als Wohnbauflächen genutzt werden. Durch das Vorhaben würde eine konfliktrträgliche Gemengelage geschaffen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass dem Antragsteller das Bebauungsverfahren „Käpelmatten“ seit langem bekannt ist und er den Umfang seines landwirtschaftlichen Betriebes schon vor vielen Jahren erheblich reduziert hat.</p> <p>Im Zusammenhang mit möglichen Geruchsemissi-</p>
---	---

	<p>onen durch die in der Nähe des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, wurde durch das Büro iMA Richter & Röckle in Freiburg ergänzend eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurden auf Basis der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Darauf basierend wurden die zu erwartenden Geruchsimmisionen im Plangebiet mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen ermittelt. Zudem wurde der Einfluss von Kaltluftabflüssen berücksichtigt. Im Ergebnis liegen die Geruchsimmisionen im gesamten Plangebiet unterhalb des für Wohngebiete geltenden Immissionswerts von 10%. D.h., dass eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass im Plangebiet zeitweise landwirtschaftliche Gerüche wahrnehmbar sind, welche zu Belästigungen führen können. Hierbei wird jedoch der Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie unterschritten.</p>
<p>C.33.6 Unsere Mandanten beantragen Einstellung des Bebauungsplan-Verfahrens, hilfsweise Entfall des Baufeldes I und Reduzierung des Baufeldes II.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. An dem vorliegenden Konzept wird festgehalten.</p>
<p>C.34 Bürger 34 (Schreiben vom 28.02.2019)</p>	
<p>C.34.1 Die Eigentümer der Grundstücke Hauptstraße 20 und 16 wollten ihre Gärten aus der Bebauungsplanung nehmen. Die Gemeinde hat sie daraufhin als private Grünfläche deklariert und sie auch noch für Landschaftsbild und Artenschutz erhaltenswert eingestuft.</p> <p>Um eine Nachverdichtung, die in der Regel Vorrang haben muss gegenüber einer Bebauung in die offene Landschaft, in der weiteren Zukunft nicht zu erschweren oder gar zu verhindern, halte ich es für weitsichtig, die Erschließungsstraße wie im ursprünglichen Planentwurf zu führen (entsprechend des aktuell noch vorhandenen Fußwegs). Mit späteren Eigentümern, die Interesse hätten, ihre Grundstücke zu bebauen, kann man sicher auch im Nachhinein eine Einigung erreichen, was die finanzielle Beteiligung an den notwendigen Erschließungsbeziehungsweise Anschlusskosten angeht.</p> <p>Die Möglichkeit der Nachverdichtung ist für mich ein Grund, die Straßenführung noch einmal zu überdenken.</p>	<p>Die maßgebenden Grundstücke, welche bisher als private Grünflächen festgesetzt waren, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.</p> <p>Das vorliegende Erschließungs- bzw. Baukonzept wurde gewählt, da keine Mitwirkungsbereitschaft der maßgebenden Grundstückseigentümer vorhanden war und ist. Die rückwärtigen Grundstücksteile können nach § 34 BauGB mit Erschließung von der Hauptstraße ggf. bebaut werden.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg hat sich nach Abwägung aller Belange mehrheitlich für das vorliegende Konzept ausgesprochen. Insofern wird an diesem festgehalten.</p>
<p>C.34.2 Der andere Grund ist für mich die Anlage der Gärten:</p>	

<p>Ich persönlich stelle es in Frage, ob man seinen Garten im Norden des Hauses anlegen will? (WA 2, erste Hausreihe, anschließend an die Grundstücke Hauptstraße 16, 18, 20).</p> <p>Im aktuellen Planentwurf würde man sein Auto auf der Südseite parken und im rückwärtigen nördlichen Bereich des Hauses den Garten anlegen.</p> <p>Ist das aus planerischer Sicht wirklich sinnvoll?</p> <p>Ich bitte Sie, die beiden Varianten der Straßenführung noch einmal zu überdenken und sich für die für die Zukunft sinnvollere zu entscheiden.</p>	<p>Die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 lassen in Bezug auf die Anordnung der Gebäude, und der Gärten eine gewisse Flexibilität zu. Die Anordnung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wurde so festgesetzt, dass rückwärtige Grundstücksbereiche von diesen Anlagen, zugunsten der Wohnruhe freigehalten werden. Insofern wird an dem Konzept festgehalten.</p> <p>Aus o.g. Gründen wird an der aktuellen Straßenführung bzw. dem Erschließungskonzept festgehalten.</p>
<p>C.35 Bürger 35 (Schreiben vom 25.02.2019)</p>	
<p>C.35.1 Stellungnahme Baugebiet Käpellemmatten im Rahmen der Offenlage</p> <p>Beim Baugebiet Käpellemmatten handelt es sich um einen „sehr hochwertigen Biotopkomplex“ (Umweltbericht A 2.2.1). Durch die Bebauung gehen viele wichtige Lebensräume verloren, die meines Erachtens auch nicht durch Ausgleichsmaßnahmen vollwertig ersetzt werden können.</p>	<p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach den einschlägigen, rechtlichen Vorgaben ermittelt und werden entsprechend umgesetzt.</p>
<p>C.35.2 Bebauungsplan</p> <p>Für den westlichen Teil „Gemeinschaftliches Wohnen“ liegt meines Erachtens keine genauere Planung vor. Der Bebauungsplan ist nach meiner Ansicht nicht vollständig. Wie sehen das die Planer?</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft grundsätzlich das Angebot bzw. den Rahmen für eine mögliche Bebauung. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens sind dann weitere Einzelheiten zu klären. Im Übrigen muss auf das bisherige Konzept in diesem Bereich verzichtet werden, da der vorhandene Graben als Gewässer 2. Ordnung geschützt und in das Konzept integriert werden muss.</p>
<p>C.35.2.1 <u>A.1.3 Ausweisung der privaten Grünflächen</u></p> <p>Die Ausweisung von privaten Grünflächen als Schutz des hochwertigen Bereichs scheint rechtlich so nicht haltbar. Dies sollte genau überprüft werden.</p>	<p>Auf die bisher im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen wird verzichtet. Diese werden daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>
<p>C.35.2.2 <u>A 2.2.2 Landschaftsbild</u></p> <p>Leider sind die typischen Landschaftselemente wirklich verschwunden, das erhöht den Wert dieser einmaligen Landschaft und wird kaum durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt. Der Ausgleich für die wertvolle Streuobstwiese muss noch deutlicher hoch gesetzt werden.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung findet ein Eingriff u.a. auch in das Landschaftsbild statt. Durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen und Baugestaltung kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Eingriff in die bestehende Streuobstwiese wurde nach den einschlägigen Vorgaben bilanziert und wird durch verschiedene grünordnerische</p>

	<p>rische Maßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert.</p>
<p>C.35.2.3 A.3.1 Bodenschutz</p> <p>Der Boden sollte - wie vorgeschlagen - rasterförmig beprobt werden. Hier ist schon aus gesundheitlichen Gründen eine gründliche Beprobung nötig. Es ist bekannt, dass im Sulzburger Gebiet hohe Schwermetallbelastungen vorhanden sind. Das ist wichtig zu wissen bei Planung von Kinderspielplätzen, Nutzgartenanlagen usw. Außerdem ist bekannt, dass westlich des geplanten Baugebietes früher Gipsabbau betrieben wurde. Wurde eine Anhydrit Beprobung durchgeführt?</p>	<p>Der vorhandene Boden wurde in erforderlicher Weise untersucht und beprobt.</p> <p>Die beiden Bohrungen GWM 1 und GWM 2 zeigen, dass im Untergrund des Baugebietes (unterhalb der sedimentären Auffüllungen) Gneise, d.h. kristallines Feldgestein anstehen. Dies deckt sich mit der offiziell vorliegenden, geologischen Karte.</p> <p>Im Untergrund des geplanten Baugebietes sind somit Anhydritvorkommen ausgeschlossen und auch entsprechende Untersuchungen nicht notwendig.</p> <p>Eine historische Gipsabbaustätte westlich des Baugebietes ist denkbar bzw. nicht auszuschließen. Für das jetzige Plangebiet jedoch nicht relevant.</p>
<p>C.35.2.4 A 3.4 Oberflächengewässer</p> <p>Beim Gewässer zwischen den Flurstücken 694/ 695 handelt es sich eindeutig um einen Quellaustritt oberhalb des Baugebietes im Wald und nicht um eine Drainage (Drainagen verlaufen immer quer zur Fließrichtung!). Dies muss sorgfältiger und genauer erfasst werden. Der Wasserlauf wurde wahrscheinlich in früherer Zeit auf der privaten Fläche verrohrt. Der typische Bewuchs auf den Wiesen zeigt bei genauer Prüfung den Verlauf auch an.</p> <p>Auf jeden Fall sollte der Ausfluss des Gewässers offen weitergeführt werden, um der Tierwelt Lebensraum zu bieten.</p>	<p>Der bestehende Graben, welcher aktuell als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird, wird in das Plankonzept integriert und als Gewässer planungsrechtlich gesichert. Da der Graben nach Nordwesten an die Grundstücksgrenze verlegt werden soll, wurde in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein entsprechendes wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren und eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit eingeleitet. Nach aktuellem Stand wird davon ausgegangen, dass eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt wird, so dass das Verfahren (2. Offenlage) weitergeführt werden kann.</p>
<p>C.35.2.5 A.9 Regionalverband</p> <p>Bebauung mit Einfamilienhäusern ist nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund sollte unbedingt der Empfehlung des Regionalverbands gefolgt werden und Wohnungs- und Reihenhausbebauung in die Planung aufgenommen werden. Dem Beschlussvorschlag „Das städtebauliche Konzept entspricht dem derzeitigen Bedarf auch im Hinblick auf die privaten Grundstückseigentümer, insofern wird an dem jetzigen Konzept festgehalten.“ muss deutlich widersprochen werden. Ein großer Teil des Gebietes befindet sich im Besitz der Stadt Sulzburg (60 % der Fläche) und nicht im privaten.</p> <p>Außerdem besteht derzeit ein Bedarf an Wohnungen verschiedenster Größen und nicht an Einfamilienhäusern. Dem sollte</p>	<p>Neben der Nachfrage an Wohnungen im Geschossbau besteht auch ein großer Bedarf an Eigenheimformen (Einzel- und Doppelhäuser). Insofern berücksichtigt der vorliegende Bebauungsplan diesen Bedarf, weshalb an dem vorliegenden Konzept festgehalten wird.</p> <p>Die Stadt Sulzburg verfolgt schon seit Jahren das Ziel potentielle Innenentwicklungsflächen (z.B. an der Bad Krozinger Straße) einer Wohnbebauung</p>

<p>die Gemeinde mit ihren eigenen Flächen Rechnung tragen. Außerdem sollte nicht vergessen werden, dass Sulzburg als „Eigenentwicklergemeinde“ eingestuft ist. Wenn der „wohnungsbauliche Druck“ wie in der Begründung des Bebauungsplans Punkt 6 aufgeführt wird, so groß ist, kann nur Schaffung von Wohnungen dem entgegenwirken. Gewinnerzielung kann und darf nicht an erster Stelle stehen. Sollte die Gemeinde nicht immer wieder öffentlich für Innenentwicklung werben? Sollte die Gemeinde nicht immer wieder öffentlich auf Fördermaßnahmen beim Ausbau bei bestehenden Gebäuden hinweisen - z. B. auf ELR? Mit diesem Einsatz kann die Gemeinde auch Wohnraum gewinnen.</p>	<p>zuzuführen. Da jedoch nur noch in einem sehr geringen Umfang kurzfristig aktivierbare Grundstücke zur Verfügung stehen, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebietes „Käpellemmatten“ (1. Abschnitt) ausgesprochen.</p>
<p>C.35.2.6 <u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Meines Erachtens gehört die Art der Trinkwasserversorgung bereits in die Offenlage. Das Baugebiet muss mit Verbandswasser versorgt werden und die Planung und Verlegung der Leitungen den Erschließungskosten zugerechnet werden. Die Fürsorge für die bereits bestehenden Wohngebiete muss Vorrang haben. Außerdem sollte die Gemeinde Anreize bieten beim Boden-Verkaufspreis, wenn Regenwassernutzung im Haus eingebaut wird.</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter „Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets gesichert.</p>
<p>C.35.2.7 <u>Bebauung an der Hauptstraße</u></p> <p>Der geplante Geschosswohnungsbau muss sich deutlich an die Umgebungsbebauung anpassen. Hier ist vor allem auch das Planungsbüro gefragt, diesen Teil im Eingangsbereich von Sulzburg so zu gestalten, dass er dem empfindlichen Stadtbild unseres mittelalterlichen Städtchens gerecht wird. Das Stadtbild macht unter anderem die touristische Anziehungskraft aus, und schließlich ist der Tourismus ein wichtiger Faktor im Gemeindeleben.</p>	<p>Im Zusammenhang mit der umgebenden Bestandsbebauung ist geplant, im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei den geplanten Gebäuden im Geschosswohnbau auf das Pultdach zu verzichten. Jedoch sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 neben dem klassischen Satteldach auch moderne bzw. zeitgemäße Dachformen wie das Pultdach, Zeltdach und Walmdach zulässig sein. Aufgrund der eigenständigen Lage des Plangebiets, welches ein eigenes Quartier bildet, wird keine negative Beeinträchtigung insbesondere des historischen Stadtbildes gesehen.</p>
<p>C.35.2.8 Erschließungskosten ca. 1.195.500 Euro netto.</p> <p>Erfahrungsgemäß bleibt es nicht bei den errechneten Erschließungskosten, Bepflanzungskosten, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen usw. Verlegung des Käpellemmattenwegs zugunsten einer späteren „Osterweiterung“ „Man habe dort für die nachfolgenden Generationen nunmehr alle Möglichkeiten z. B. in Richtung Brücke Fliederbach, zum Brühl oder gar</p>	<p>Die Erschließungskosten sind in der Begründung transparent dargestellt. Weitere Spekulationen werden zurückgewiesen.</p>

<p>später mal in die Markgrafenstraße anzubinden." (Niederschrift der GR-Sitzung vom 11. 10. 2018). Mit einer solchen - wenn auch zukünftigen - Planung ist bereits angedacht, weitere Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu versiegeln, Flächen zu verbrauchen und zu bebauen. Klar ist auch, dass schon aus Kostengründen nicht nur eine Straße, sondern dann auch eine weitere Bebauung folgt. Das ist nach heutigen Erkenntnissen kein förderliches und nachhaltiges Wirtschaften.</p>	
<p>C.35.3 Umweltbericht mit Grünordnungsplan</p> <p>9.2.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen „Sämtliche Maßnahmen müssen vor Baubeginn wirksam sein.“ Die Funktionsfähigkeit muss bereits bei Baubeginn gewährleistet sein. Wirksam sein, bedeutet neue Habitate, Nisthöhlen, Heckenbepflanzung usw. müssen mit Erfolg wirkend sein. Wie überprüft das die Gemeinde? Wird der Gutachter die Wirksamkeit feststellen? Wer ist letztlich verantwortlich für die korrekte Durchführung? Wenn man das wirklich nach Vorschrift befolgt, dauert es Jahre, bis die Wirksamkeit festgestellt werden kann.</p>	<p>Gemäß Umweltbericht (Büro FLA Wermuth) Kap. 6.4 findet nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen, nach einem, drei und fünf Jahren ein Monitoring mit Kontrollberichten durch ein entsprechendes Fachbüro statt. Der jeweilige Monitoringbericht wird der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</p>
<p>C.35.4 Kultur- und Sachgüter</p> <p>Gutachter Wermuth: „Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt“. Wie weit der alte Dreschschopf ein Sach- oder ein Kulturgut ist, sei dahingestellt. Aber er ist bekannt und deutlich vorhanden.</p>	<p>Bei dem vorhandenen Dreschschopf handelt es sich um <u>kein</u> Kulturdenkmal. Damit werden Belange des Denkmalschutzes nicht tangiert.</p>
<p>C.35.5 Landwirtschaftliche Flächen</p> <p>Diese Flächen gehen unwiederbringlich verloren, für sie gibt es keinen Ersatz. Dieser Verlust ist nicht auszugleichen und kann für zukünftige Generationen noch sehr bitter sein. Hier ist kurzfristig und nicht nachhaltig gedacht.</p>	<p>Wie korrekt angemerkt, gehen durch die Erschließung des Plangebiets u.a. landwirtschaftliche Flächen verloren. Dieser Belang wurde deshalb in die Gesamtabwägung eingestellt. Für den Eingriff in Natur und Landschaft sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche entsprechend umgesetzt werden.</p>
<p>C.36 Bürger 36 (Schreiben vom 26.02.2019)</p>	
<p>C.36.1 Einer Anregung von der Wasserinitiative Sulzburg-Laufen e.V. folgend, möchte ich einige Anmerkungen zur Trinkwasserproblematik in Sulzburg machen:</p> <p>Nach diesem Winter ohne nennenswerte Niederschläge dürfte sich auch dieses Jahr die seit dem Vorjahr anhaltende</p>	<p>Die Wasserversorgung des Plangebiets wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro geprüft und erfolgt zukünftig über den bestehenden Hochbehälter</p>

<p>Trockenheit fortsetzen.</p> <p>Deshalb ist absehbar, dass die Wasserversorgung zu einem großen Thema für die Gesamtgemeinde werden wird.</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser aus der eigenen Quelle ist- im Gegensatz zum Verbandswasser- ein Garant für sauberes und qualitativ hochwertiges Trinkwasser. Wenn jetzt davon die Rede ist, den Versorgungsbereich des Quellwassers um das geplante Baugebiet "Käpelmatten" zu erweitern, dürfte eigentlich jedem klar sein, dass mit fortschreitendem Klimawandel die Gefahr besteht, die Quelle zu übernutzen, sodass sie ganz versiegen könnte. Falls noch nicht geschehen, wäre deshalb die Einholung eines Gutachtens zur mittel- bzw. langfristigen Trinkwasserversorgung mit Quellwasser unter Einbeziehung der kritischen klimatischen Veränderungen überdenkenswert.</p> <p>Die zeitweise oder (schlimmer noch) ständige Beimischung von Verbandswasser geht immer einher mit einer Verschlechterung der Wasserqualität.</p> <p>Die Kalkhaltigkeit ist erheblich und offensichtlich.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die Untersuchung auf Schadstoffe den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Wobei aufgrund der Lobbyarbeit des deutschen Bauernverbandes manchmal schon Zweifel angebracht sind.</p> <p>Ich möchte die Verwaltung bitten, der Bevölkerung jeweils mitzuteilen, ab wann Verbrauchswasser des Wasserzweckverbandes Sulzbachtal zugeführt wird, damit sie sich im Hinblick auf die wasserführenden Haushaltsgeräte (Waschmaschine, Wasserkocher, Kaffeemaschine) darauf einstellen kann.</p>	<p>„Freusig“. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen zum Plangebiet erforderlich. Damit ist die Wasserversorgung des Plangebiets gesichert.</p> <p>Im Übrigen sind Details zur grundsätzlichen Wasserversorgung von Sulzburg und dessen Güte nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>C.36.2 Des Weiteren sollte die Verwaltung Überlegungen darüber anstellen, inwieweit sie die Verbraucher bei einer längerfristigen Zuführung von Verbandswasser (z.B. länger als 2 Monate auf das Gesamtjahr bezogen) von den hohen Kosten entlastet, da dann der Verbrauchspreis von 3.- €/m3 wegen der verminderten Wasserqualität nicht mehr gerechtfertigt wäre.</p> <p>Die Kosten der Wasserverteilung und die Pumpkosten dürften bei der Kalkulation nicht die behauptete Rolle spielen, da ansonsten die Wasserbezugskosten für</p>	<p>Mögliche Kosten für Leitungswasser ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>Laufen in Höhe von 1,80 € /m³ angehoben werden müssten.</p> <p>Ich hoffe, sie finden eine gute Lösung für diesen Themenkomplex.</p>	
---	--