

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

---

### 1 ALLGEMEINES

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnerei Zeppelin“ die Entwicklung des seit Jahrzehnten in Laufen ansässigen Gärtnereibetriebes zu fördern. Geplant ist im Zusammenhang mit den bestehenden gärtnereibezogenen Nutzungen der Neubau eines Gebäudes, in dem neben einem Buchladen mit Fachliteratur und Ladengeschäft, auch ein dem Betrieb untergeordneter Gastronomiebetrieb (Cafe, Bistro) entstehen soll, durch den positive Synergieeffekte erwartet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 3, 4 BauGB).

Gem. § 10 (4) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### 2 VERFAHRENSABLAUF

02.04.2009	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“.
27.04.2009 bis 29.05.2009	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) zu äußern.
25.03.2010	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Anhörung eingegangenen Anregungen, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
10.05.2010 11.06.2010	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
25.11.2010	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gärtnerei Zeppelin“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

**3 UMWELTBELANGE**

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	<p>Der Eingriff in den Boden ist gering zu werten, da eine hohe Vorbelastung durch die bestehende Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme im Gebiet vorliegt. Lediglich im Bereich des geplanten Baufensters ist ein Eingriff durch Flächenversiegelung gegeben.</p> <p>Als schutzübergreifende Maßnahme wird eine bestehende Streuobstwiese durch die Pflanzung von vier zusätzlichen Hochstamm-Obstbäumen aufgewertet.</p>
Grund- und Oberflächenwasser	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Vorbelastung bzw. geringfügigen Mehrversiegelung durch ein zusätzlicher Baukörper als gering zu werten. Durch die Festsetzung, dass PKW-Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind, wird der Eingriff minimiert.</p>
Klima/Luft	<p>Aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Gebäude und Versiegelungen ist durch den Neubau nur mit geringen Auswirkungen auf das Klima bzw. die Luft zu rechnen.</p>
Mensch	<p>Durch betriebs-, anlage und baubedingter Prozesse entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung und deren Gesundheit. Durch die geplante gastronomische Nutzung ist grundsätzlich mit Lärmimmissionen vor allem in der Nachtzeit zu rechnen. Durch die vertragliche Regelung zu den Öffnungszeiten, die u.a. einen Betrieb in der Nachtzeit untersagt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen.</p>
Arten und Biotope	<p>Durch die Ausweisung von Grünflächen und Festsetzung von verschiedenen Pflanzgeboten kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope im Plangebiet kompensiert werden.</p>
Landschaftsbild und Erholung	<p>Ein Konflikt entsteht durch den geplanten Neubau in exponierter Ortsrandlage und der damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch den Erhalt und ortsbildgerechte Eingrünung des Gebäudes nach Süden hin wird der Konflikt minimiert.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter	<p>Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt in-</p>

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

	nerhalb der geschützten Gesamtanlage „Historischer Ortskern Laufen“. Ein Vorhaben (Bauantrag) innerhalb dieses Bereiches ist deshalb im Einzelnen mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.
--	---

**4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

**5 BEHÖRDENBETEILIGUNG**

<b>Stellungnahmen</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>
Die einzelnen Baufenster sind zu gliedern.	Die Baufenster werden entsprechend der geplanten Nutzungen gegliedert.
Durch den Neubau entsteht ein deutlicher Eingriff in das Landschaftsbild.	Der Eingriff in das Landschaftsbild wird kompensiert, in dem das geplante Gebäude nach Süden hin durch drei hochstämmige Laubbäume eingegrünt wird.
Es wird eine Querungshilfe für Fußgänger von der Stellplatzzone zum Gärtnereigelände über die L 125 empfohlen.	Es wird eine Querungshilfe für Fußgänger von der Stellplatzanlage östlich der L 125 zum Gärtnereigelände westlich dieser Straße angelegt.
Die Straßenplanung für die Aufwertung der L 125 mit Querungshilfe ist im weiteren Verlauf mit dem RP Referat 44 abzustimmen.	Die Straßenplanung für die Aufweitung der L 125 mit Querungshilfe wird im weiteren Verlauf mit dem RP Referat 44 abgestimmt.
Es ist zu gewährleisten, dass bei den Ausfahrten aus dem neu anzulegenden Parkplatz und dem Gärtnereigelände eine ausreichende Sicht auf die L 125 besteht.	In den Bebauungsplan werden entsprechende Sichtdreiecke eingetragen. Diese Sichtflächen müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs frei gehalten werden. Hierzu sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.
Die Festsetzungen sind so zu fassen, dass nur Verkaufsflächen unterhalb der „Großflächigkeit“ möglich sind.	Die Verkaufsfläche wird dahingehend präzisiert, dass diese nur bis zu maximal 200 m <sup>2</sup> zulässig ist. Damit sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.
Es sollte eine Präzisierung hinsichtlich des Verkaufs von gärtnerischen Produkten und Verkaufsräumen erfolgen.	Die Präzisierung erfolgt dahingehend, dass nur der Verkauf von überwiegend selbst erzeugten Waren (Pflanzen), sowie von nicht selbst erzeugten Handelswaren zulässig ist.
Es sollten nur Fachbücher im	Die Festsetzungen werden dahingehend geän-

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

<p>Buchladen und insgesamt nur ein Verkaufsraum und nur ein Ladengeschäft zulässig sind.</p>	<p>dert, dass nur Fachbücher im Buchladen zulässig sind. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird nur der Begriff Ladengeschäft verwendet und die Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> beschränkt.</p>
<p>Angesichts der Ortsrandlage und nicht unproblematischen Erschließung sollte der geplante Gastronomiebetrieb und mögliche Terrasse auf ein erträgliches Maß begrenzt werden.</p>	<p>Der Gastronomiebetrieb wird auf eine maximale Gastraumgröße von 100 m<sup>2</sup> und die zugehörige überdachte Terrasse ebenfalls auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.</p>
<p>Das Thema Lärm, ausgehend von der geplanten Gastronomie ist zu thematisieren.</p>	<p>Das Thema Lärm, ausgehend von dem geplanten Gastronomiebetrieb wurde thematisiert. Da dieser in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gartenbaubetrieb steht und nur zu bestimmten Zeiten tagsüber geöffnet haben darf, sind keine Überschreitungen der Lärmimmissionsrichtwerte auf das nächstgelegene Wohnhaus, das in einer Entfernung von mindestens 50 m zu dieser Nutzung in einem Mischgebiet liegt, zu erwarten.</p>
<p>Aus Gründen des Denkmalschutzes sind bei der geplanten Bebauung die maximalen Trauf- und Geschosshöhe zu beachten.</p>	<p>In die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechende Höhenbeschränkungen aufgenommen. Damit ist davon auszugehen, dass sich das geplante Gebäude harmonisch in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild in gelungener Weise einfügt.</p>
<p>Ein Vorhaben im Bereich der geschützten Gesamtanlage ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es wird daher gebeten, die Vorschrift zu Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen zu ändern.</p>	<p>Die Festsetzung zu solaren Anlagen die der Energiegewinnung dienen wird entsprechend geändert.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass als Abgrenzung zwischen der geplanten Stellplatzanlage und den unmittelbar angrenzenden Rebgrundstücken die Planung einer Hecke sinnvoll wäre.</p>	<p>Zwischen der geplanten Stellplatzanlage und den angrenzenden Rebflächen wird eine mindestens 2 m hohe und 2 m breite Hecke gepflanzt.</p>

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

---

**6 PLANUNGSAALTERNATIVEN**

<b>In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten</b>	<b>Bemerkungen</b>
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Mögliche alternative Standorte sind aufgrund der nutzungsbedingten Verknüpfung mit dem bestehenden Gärtnereibetrieb nicht möglich.

Sulzburg, den 10.01.2011

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser