

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Nutzung des Planungsgebiets	3
2	QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	ÜBERLAGERUNG BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	5
5	STANDORTANALYSE	6
6	VERFAHREN	7
6.1	Verfahrensablauf.....	7
6.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	8
7	PLANUNG	9
7.1	Hochbauliches Konzept	9
7.2	Verkehrerschließung	10
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise	11
8.4	Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze und Garagen.....	12
8.5	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen	12
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
9.1	Dächer	13
9.2	Einfriedigungen	13
9.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	13
9.4	Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser	13
10	UMWELTBELANGE	14
10.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung	14
10.2	Artenschutz.....	15
11	LÄRMSCHUTZ	16
12	HISTORISCHE KAMPFMITTEL	16
13	STARKREGENRISIKOMANAGEMENT	18
14	VER- UND ENTSORGUNG	18
15	BODENORDNUNG	18
16	KOSTEN	18
17	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Vorhaben ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Einzelnen ergeben sich nach derzeitigem Stand folgende Ziele:

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

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ergänzend muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden. Siehe hierzu Ziffern 2 und 3.2 dieser Begründung.

Um eine erste Einschätzung insbesondere von den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geplanten Vorhaben zu erhalten, wird im vorliegenden Fall eine freiwillige, frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

1.2 Lage und Nutzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sulzburg bzw. im südöstlichen Teil der bestehenden Sportanlage. Im Südwesten grenzt der bestehende Campingplatz und im Südosten das Gelände der Firma Hekatron an.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,46 ha umfasst den südöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1077 und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch das Grundstück Flst. Nr. 1077 (Teil)
- im Nordosten durch das Wegegrundstück Flst. Nr. 1078
- im Südosten durch das Grundstück Flst. Nr. 1072 („Gebrüder-Spreng-Straße“)
- im Südwesten durch die Grundstücke Flst. Nrn. 1070 und 1072 („Gebrüder-Spreng-Straße“).

Das Plangebiet ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Lageplan mit aktuellem Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Maßstab

2 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

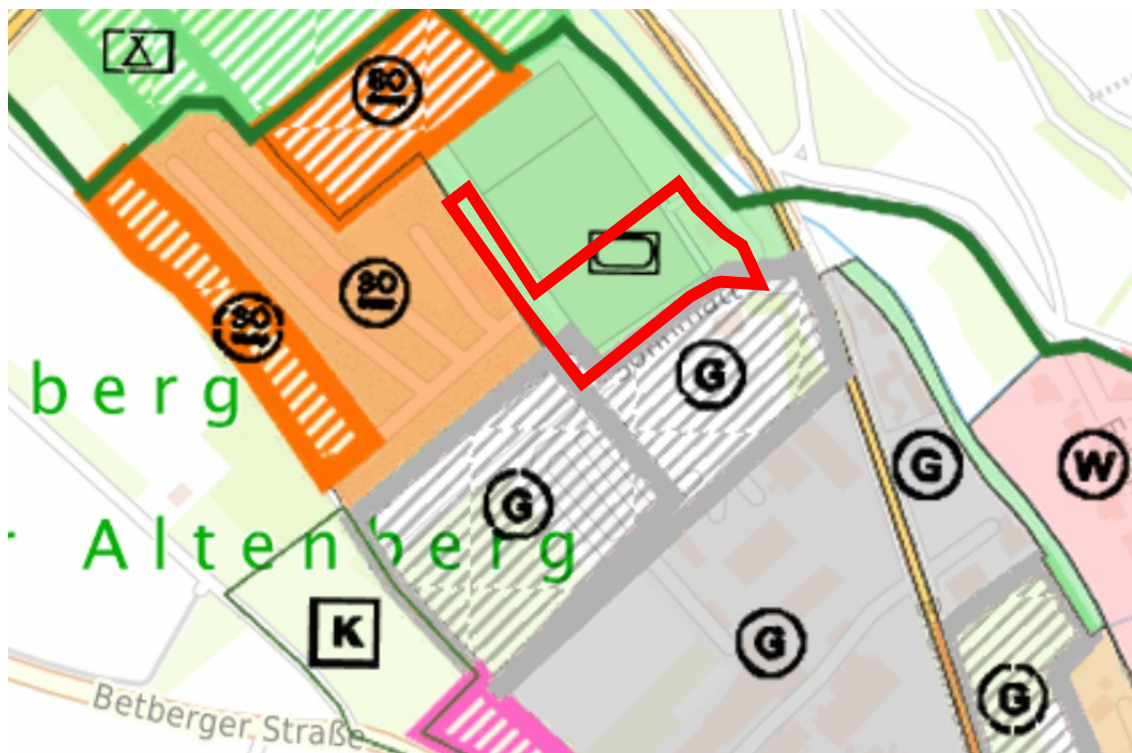
Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Feuerwehr, Bauhof und Bergwacht“ zu, da das Plangebiet über die bestehende Straße („Brühlmatten“) erschlossen werden kann.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler vom 08.09.2011 (Genehmigung) in der Fassung der letzten Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nun eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ vor.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Sulzburg nicht beeinträchtigt und somit gewahrt.



Bestehender FNP (Ausschnitt) mit dem Plangebiet (rot markiert) ohne Maßstab Quelle: Geoportal BW

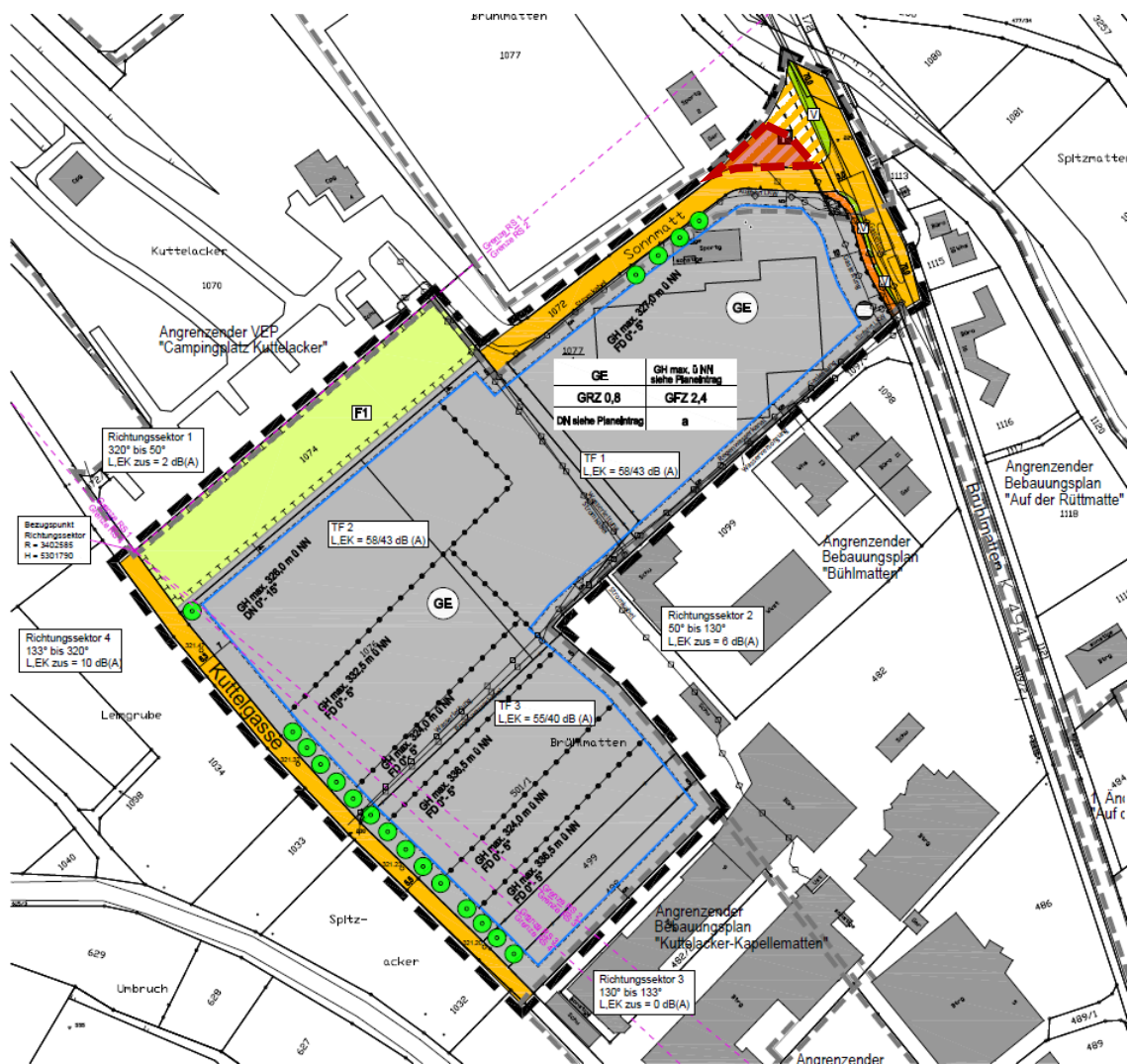
4 ÜBERLAGERUNG BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

An das Plangebiet grenzen der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingplatz-Kuttelacker“ mit Satzungsbeschluss vom 19.12.2002 in Kraft seit dem 09.09.2004 und der Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ mit Satzungsbeschluss vom 04.05.2017 in Kraft seit dem 11.03.2020 an. Der vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ überlagert diese beiden Bebauungspläne in Teilbereichen (siehe Planzeichnung). Dies wird in der Satzung und in der Bekanntmachung entsprechend berücksichtigt. Für die Überlagerungsbereiche wird nach Satzungsbeschluss jeweils ein ausgeschnittenes, neutrales Deckblatt mit den entsprechenden Verfahrensvermerken angefertigt, welche auf den jeweiligen Bebauungsplan aufgebracht werden.

Die beiden Bebauungspläne sind im Folgenden abgebildet:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Campingplatz-Kuttelacker“ von 2004 mit Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan (rot umrandet). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Campingplatz-Kuttelacker“ wurde in Teilbereichen durch den Bebauungsplan „Hekatron Werk II“ von 2020 überlagert.



Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ von 2020 mit Überlagerungsbereich (rot umrandet)

5 STANDORTANALYSE

Im Vorfeld des Verfahrens wurde durch das Büro Brandschutz Vier GmbH in Schwanau eine Untersuchung zur Realisierbarkeit eines zukünftigen gemeinsamen Standortes für die Feuerwehr der Stadt Sulzburg in Form einer Standortanalyse durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen, dass grundsätzlich die Realisierbarkeit eines gemeinsamen Feuerwehrhauses am projektierten Standort gegeben ist.

Die in der durchgeführten Simulation der zeitlich-räumlichen Gebietsabdeckung als grenzwertig bzw. kritisch erkannten Bereiche wurden gesondert untersucht. Dabei ist die Situation „Waldhotel“ durch die Standortwahl nicht aufzulösen und kann weiterhin organisatorisch über eine entsprechende objektbezogene erweiterte Alarm- und Ausrückordnung kompensiert werden.

Die grenzwertigen Bereiche St. Ilgen und östliche Badstraße konnten in der Betrachtung der Simulationsparameter, der quantitativen räumlichen Einsatzschwerpunkte und der qualitativen räumlichen Gefährdungspotentiale unter der Berücksichtigung des Prinzips der „Minimierung der mittleren Eintreffzeit“ aufgelöst werden, so dass eine ausreichende Gebietsabdeckung vor dem Hintergrund der gegebenen Risikosituation mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben ist.

Die Untersuchung der Erreichbarkeit des Standortes durch die Einsatzkräfte von den Wohnorten aus zwingt, dass die notwendige Ausrückezeit für die Ersteintreffende Einheit und die Ergänzungseinheit mit jeweils einer Gruppe eingehalten werden kann. Die notwendige Erreichbarkeit ist deshalb gegeben.

Die Erreichbarkeit des Standortes von den Arbeitsorten in der sogenannten Tagesalarmverfügbarkeit zeigt, dass hier die Sicherstellung der Eintreffenden Einheit in der notwendigen Einrückezeit nur mit einer Staffel möglich ist. Vor dem Hintergrund der praktizierten überörtlichen Alarmierung zu zeitkritischen Ansätzen, werden aber auch hier die Kriterien der „Hinweise zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr“ erreicht. Unabhängig davon wird die Fortführung der begonnenen Maßnahmen zur Steigerung der Tagesalarmverfügbarkeit in jedem Fall empfohlen.

Die Bewertung des für den zukünftigen gemeinsamen Standort geplanten Fahrzeugkonzeptes zeigt, dass mit diesem von einem Standort aus, die Kriterien der Leistungsfähigkeit erfüllt werden können.

Insofern ist die Realisierung des gemeinsamen Standortes für die Feuerwehr Sulzburg am geplanten Standort „Sonnmatt 2“ aus einsatztaktischer Sicht möglich.

Im Einzelnen wird auf die Standortanalyse verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

6 VERFAHREN

6.1 Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 28.07.2022 | Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. |
| 27.10.2022 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 21.11.2022 bis
23.12.2022 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben
vom 10.11.2022
bis 23.12.2022 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 14.09.2023 | Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ____.____.____ bis
____.____.____ | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben | Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |

vom _____.____._____
bis _____.____._____

_____.____._____

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr, Betriebs- hof und Bergwacht“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

6.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Vorliegend stellt das Plangebiet ein Teil einer Gesamtentwicklung im Nordwesten von Sulzburg dar. Im Süden grenzt das Betr der Fa. Hekatron im Westen das Areal des Campingplatzes „Sulzbachtal“ und im Norden unmittelbar das Sportgelände des SV Sulzburg an. Durch die umgebenden Gebäude wie dem Clubheim und den Anlagen des Campingplatzes ist eine bauliche Prägung des Bereichs gegeben. Diese Prägung wird sich durch die geplanten Betriebsgebäude der Fa. Hekatron in Richtung Norden zukünftig noch verstärken. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens wurde im Jahr 2017 ein entsprechender Bebauungsplan „Hekatron Werk 2“ aufgestellt.

Der projektierte Standort wird derzeit als Sportfläche genutzt. Im Zuge der Neubebauung wird das Sportfeld nach Norden verschoben. Hierbei wird eine Sandplatzfläche, welche bisher zu Trainingszwecken genutzt wurde und als solche nicht mehr benötigt wird, in Anspruch genommen. D.h., dass durch das geplante Vorhaben eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche stattfindet.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von ca. 3.975 m² und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 2.385 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insofern sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB daher angewendet werden.

7 PLANUNG

7.1 Hochbauliches Konzept

Die hochbauliche Planung mit entsprechenden Freiflächen orientiert sich an den Nutzungsansprüchen sowohl der Feuerwehr als auch des Betriebshofs und der Bergwacht.

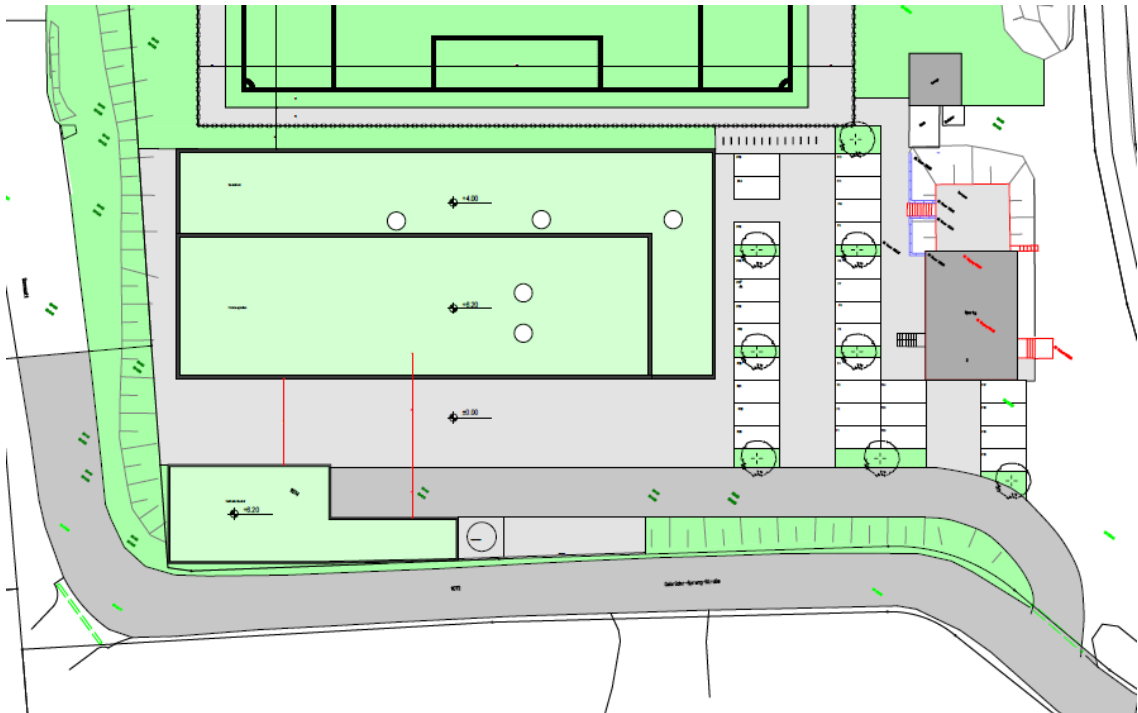
Diese Nutzungen werden in ökonomischer Weise in ein Gebäude integriert, in dem die einzelnen Fahrzeughallen jeweils mit eigenen Zufahrten und den erforderlichen Nebenräumen untergebracht werden.

Im südwestlichen Gebietsteil wird im Zusammenhang mit dem Betriebshof eine zusätzliche Lager- bzw. Fahrzeughalle benötigt, welche mit dem Hauptgebäude ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellt.

Darüber hinaus entsteht zwischen dem geplanten Hauptgebäude und dem bestehenden Sportheim eine Stellplatzanlage mit ca. 25 Stellplätzen, welche durch Fotovoltaikanlagen überdeckt werden können, so dass in diesem Bereich keine Baumpflanzungen möglich sind.

Die Zufahrt zu der Anlage erfolgt in ökonomischer Weise über die „Gebrüder-Speng-Straße“ von Osten; welche in idealer Weise an die Straße „Brühlmatten“ (K4149) und damit an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden ist.

Im Sinne des Klimaschutzes sind als Dachform extensiv begrünte Flachdächer geplant. Darüber hinaus können die Dachfläche zusätzlich für die regenerative Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) genutzt werden.



Lageplan mit dem aktuellen hochbaulichen Konzept Quelle: Planungs- und Ingenieurgesellschaft Schramm/Klein/Bregenhorn (ohne Maßstab)

7.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt westlich der Straße „Brühlmatten“ (K 4941) von dieser zweigt die „Gebrüder-Spreng-Straße“ nach Südwesten ab, welche der Erschließung des benachbarten Campingplatzes und zugleich des Plangebiets dient. Durch das Ing. Büro Himmelsbach wurde Anhand von Schleppkurven für Feuerwehreinsatzfahrzeuge nachgewiesen, dass die Ausfahrmöglichkeiten auf die Kreisstraße ausreichend groß ausgebildet sind. Die erwähnte Querungsinsel liegt nicht im unmittelbaren Einmündungsbereich und kann deshalb problemlos passiert werden. Von der Grundstücksausfahrt bis zur Einmündung in die Kreisstraße K 4941 ist zudem eine Aufstelllänge von größer 15 m gegeben.

Die geplanten Gebäude sind so angeordnet, dass nach Süden jeweils eine angemessene Hofffläche entsteht, auf der die Fahrzeuge der einzelnen Nutzungen unabhängig voneinander ein- und ausfahren können.

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein neuer Standort für die Feuerwehr, den Betriebshof und die Bergwacht. Insofern wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Betriebshof und Bergwacht“ festgesetzt.

Zulässig ist ein gemeinsames Betriebsgebäude für

- die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittelräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatt Räume, Trocknungsraum, Umkleieraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC)

- den Betriebshof mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Technikräume, (Maschinenlager, Werkstatt), Aufenthaltsträume und Sanitäräume (WC, Duschen)
- die Bergwacht mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Bereitschaftsräume, Technikräume, Lagerräume, Trocknungsräume, Küchenräume, Funkräume, und Sanitäräume (Duschen, WC)

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

Zulässig ist ferner ein zusätzliches Gebäude für den Betriebshof mit Lager-/Fahrzeughalle sowie Schüttgutboxen.

Da diese Nutzungen in ein Gebäude integriert werden, können neben wirtschaftlichen Aspekten auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen erzielt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter definiert. Zum einen wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Einschrieb in die Planzeichnung bestimmt. Diese wird im Plangebiet auf 0,6 festgesetzt, so dass eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebiets gewährleistet werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1. und 2. BauNVO darf dieser Wert durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sollen eine Überbauung des Plangebiets durch die notwendigen hochbaulich nicht oder nur geringfügig in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen weiter präzisieren. Da die Gemeinbedarfsfläche, basierend auf den konkreten Planungen, so abgegrenzt wurde, dass eine möglichst kleine Fläche neu in Anspruch genommen wird, ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche notwendig. Da in der näheren Umgebung unbebaute Grünflächen vorhanden sind, ist eine solch hohe Ausnutzung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dem projektierten Standort gerechtfertigt.

Neben der Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Höhe der Bebauung über NN durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert. Basierend auf dem aktuellen Planentwurf, wird bei maximal zwei Geschossen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 319,60 m über NN festgesetzt. Diese entspricht in etwa einer Höhe von etwa 10,0 m, gemessen ab Oberkante des bestehenden Geländes.

Im Sinne des Klimaschutzes ist die Errichtung von Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) dienen, seit dem 01. Januar 2022 für Neubauten in Baden-Württemberg verpflichtend festgelegt. Damit diese Anlagen sich dem Hauptgebäude unterordnen und nicht zu massiv in Erscheinung treten, ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m zulässig.

Darüber hinaus können betriebsbedingt, untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten.

8.3 Bauweise

Da die einzelnen Nutzungen in ein Gebäude integriert werden und damit eine Gebäudelänge von über 50 m entstehen kann, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser Bauweise gilt grundsätzlich die offene Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen nach LBO, wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

8.4 Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze und Garagen

Auf spezifische Regelungen zu Nebenanlagen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da sich das Grundstück in Besitz der Stadt Sulzburg befindet und eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung dieser Anlagen offengehalten werden soll.

In Bezug auf Garagen wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Damit wird erreicht, dass diese auf dem Grundstück konzentriert angeordnet werden, um so eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu minimieren. Stellplätze hingegen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Im Sinne des Klimaschutzes sollen über den geplanten Stellplätzen Fotovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig sein, weshalb auf eine Baumpflanzung in diesen Bereichen verzichtet wird.

8.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen

Gemäß dem geotechnischen Bericht muss im Plangebiet davon ausgegangen werden, dass mit einem erhöhten Schichtwasserstand insbesondere nach extremen bzw. langanhaltenden Niederschlägen auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile wie Untergeschosse wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendem Wasser zu bemessen und auszuführen sind.

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen in einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserundurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind. Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und die Bereiche auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, sind hingegen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, so dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nicht zulässig, da diese den Boden oder das Grundwasser durch Metallionen kontaminieren können.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung in einer entsprechenden Ausführung zu erfolgen hat, so dass die Auswirkungen auf die Tiere in der Umgebung minimiert werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Hierbei muss die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Im Rahmen der Planung entfallen ca. 240 m² Böschungsbereich, der von Zauneidechsen besiedelt ist. Die restlichen Böschungsbereiche bleiben erhalten. Um zu verhindern, dass Zauneidechsen im Rahmen der Bauarbeiten getötet werden, müssen die Tiere aus dem Eingriffsbereich in die umliegenden Böschungsbereiche umgesiedelt werden. Damit diese Böschungsbereiche zusätzlichen Zauneidechsen Lebensraum bieten können, sollen die Bereiche auf einer Fläche von ca. 540 m² frühzeitig vor der Umsiedlung strukturell aufgewertet werden. Zudem muss es den Reptilien unmöglich gemacht werden, während der Bauzeit in das Eingriffsgebiet einzuwandern.

Zur Begrünung des Plangebiets und zur Verbesserung des Kleinklimas werden der Erhalt der bestehenden Gehölze auf den Maßnahmenflächen F1 und die Pflanzung von drei Laubbäumen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Bäume verringern aufgrund ihres Schattenwurfs die Aufheizung von befestigten Flächen. Ebenso wirken sie sich aufgrund der kühlenden Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus. Mit den Baumpflanzungen kann damit ein wichtiger Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft geleistet werden.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung sollen dazu dienen, dass sich die geplanten Gebäude mit seinen Freiflächen gestalterisch in den Gesamtkontext in harmonischer Weise einfügen.

9.1 Dächer

Als Maßnahme zum Klimaschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes, sind die Dächer von Hauptgebäuden nur als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig. Die Begrünung muss hierbei auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Die Dächer können gleichzeitig für die regenerative Energiegewinnung wie Solar und Fotovoltaik genutzt werden. Diese Anlagen dürfen zum Schutz des Landschaftsbildes, die tatsächliche Gebäudehöhe jedoch nur um 1,5 m überschreiten und sind aus blendfreiem Material herzustellen. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.). Diese dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 4,0 m überschreiten.

Offene Bitumenbahnen und Wellfaserzement als Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen, da diese die Dachlandschaft vom nahe gelegenen Kastelberg negativ beeinträchtigen können.

Ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbildes werden glänzende Fassaden ausgeschlossen.

9.2 Einfriedigungen

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedigungen werden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen. So dürfen diese maximal eine Höhe von 2,5 m aufweisen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Ballfangzäune des benachbarten Sportplatzes. Diese sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung wird als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen.

9.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Wegen der Lage am Ortsrand wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Damit wird zudem eine Mindestbegrünung gewährleistet.

9.4 Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser

Aus Gründen des Hochwasser- und Grundwasserschutzes soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wirkungsvoll zurückgehalten werden. Eine Maßnahme ist

die verpflichtende Begrünung der Hauptdächer. Hierzu wurde durch das Ing. Büro Himmelsbach+Scheurer PartG mbB ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der vorhandenen geogenen Bodenbelastung kann das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet jedoch nicht versickert werden. Daher ist dieses schadlos im Plangebiet in Form von Retentionszisternen zurückzuhalten und gedrosselt in den Sulzbach abzuleiten. Die hydraulische Berechnung nach DWA A 138 ergibt ein erforderliches Rückhaltvolumen von 29 m³ bei einem Drosselabfluss von 9,0 l/s. Dieser Drosselabfluss errechnet sich aus der Flächenbilanz für das Bestandsgebiet. Durch die Rückhaltmaßnahme für das Plangebiet wird ein erhöhter Regenwasserzulauf in den Sulzbach vermieden. Eine Abflusserhöhung findet durch das Plangebiet deshalb nicht statt.

10 UMWELTBELANGE

10.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu würdigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der entsprechende Umweltbeitrag wurde vom Büro Wermuth in Eschbach erstellt. Zusammenfassend kommt dieser zu folgendem Ergebnis:

Für den Umweltbelang **Arten und Biotope** sind geringe Auswirkungen durch den Verlust von geringwertigen Rasenflächen zu erwarten. Höherwertige Biotopstrukturen im Böschungsbereich können teilweise erhalten bleiben. Im Gebiet wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien durchgeführt, die im Fachbeitrag berücksichtigt wird und für die Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Negative Auswirkungen entstehen für den Umweltbelang **Boden** durch zusätzliche Versiegelung von vorbelasteten Böden und dem damit verbundenen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Mit der geplanten Versiegelung sind geringe Auswirkungen auf die Belange **Klima/Luft** und **Grundwasser** zu erwarten.

Für den Umweltbelang **Oberflächenwasser** liegt für den angrenzenden Sulzbach ein geringer Konflikt in der potenziellen Gefährdung durch Schadstoffeinträge bei Unfällen während der Bauphase vor.

Für **Kultur- und Sachgüter** sind nach derzeitigem Planstand keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** sind von geringer Bedeutung und können u.a. durch die Ausweisung von einbindenden Grünflächen und der Festsetzung von Dachbegrünung minimiert werden.

Auswirkungen auf den Umweltbelange **Erholung** sind während der temporären Bauphase möglich und liegen anlagebedingt durch den Verlust einer Teilfläche der bestehenden Sportanlage vor.

Durch die geplante Nutzung könnten im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** betriebsbedingt erhöhte Lärmemissionen im Zusammenhang mit dem benachbarten Campingplatz entstehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hierzu eine Lärmprognose durch ein qualifiziertes Fachbüro erstellt. Zudem sind erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen während der Bauphase nicht auszuschließen.

Im Einzelnen wird auf die Belange des Umweltschutzes verwiesen, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

10.2 Artenschutz

Unabhängig vom Umweltbeitrag sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierzu wurde vom Büro Wermuth eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung durchgeführt. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Bei der Fläche handelt es sich um ein naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertiges Gebiet, welches sich aus Parkflächen, einem Gebäude, einem Fußballplatz und einer Böschung mit Gehölzen zusammensetzt.

Das Vorkommen von streng geschützten Reptilien konnte im Rahmen der durchgeführten Begehungen im Bereich der Böschungen sowie nördlich des Sportheims nachgewiesen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, müssen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Lebensraumaufwertung der zu erhaltenen Böschungen sowie einer Umsiedlung der Tiere in diese Böschungsbereiche umgesetzt werden. Um zu verhindern, dass Reptilien in die Eingriffsbereiche zurückwandern, müssen reptiliensichere Schutzzäune gestellt werden. Im Einzelnen wird auf die spezielle artenschutzfachliche Prüfung der Artengruppe Reptilien verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

Als Vermeidungsmaßnahme der Verbotstatbestände ist für Vögel die zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen und beim Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu beachten. Andernfalls ist eine Begutachtung durch eine artenschutz-sachverständige Person erforderlich.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gehölze im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt werden (01.11. – 28./29.02.), andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person hinzuzuziehen. Nächtliche Bauarbeiten sollten ganzjährig vermieden werden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden und besonders in Richtung der nördöstlichen Gehölzstrukturen und des Sulzbachs ist eine Beleuchtung zu unterlassen.

Für die Artengruppe Amphibien ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der Sulzbach durch einen von Amphibien nicht überwindbaren Schutzzaun abzugrenzen um ein Einwandern der Tiere ins Eingriffsgebiet zu verhindern. Der Zaun muss vor Aktivitätsbeginn der Amphibien funktionserfüllend zur Verfügung stehen und während der gesamten

Bauzeit in Funktion gehalten und kontrolliert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die betroffenen Artengruppen sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzfachliche Potentialabschätzung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

11 LÄRMSCHUTZ

Im Zusammenhang mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim eine gutachterliche Stellungnahme zur Prognose und Beurteilung der Betriebslärmwirkung erstellt.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der in den Abschnitten 2.3 und 5 der Stellungnahme beschriebenen Randbedingungen rechnerisch nachgewiesen werden kann, dass die Regelfall-Nutzung des geplanten Rettungszentrums keine Überschreitung der in der Nachbarschaft jeweils maßgebenden Orientierungswerte von DIN 18 005 Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm hervorrufen wird. Diese Aussage gilt auch bei Berücksichtigung der bereits vorhandenen, in Abschnitt ermittelten Lärmvorbelastung.

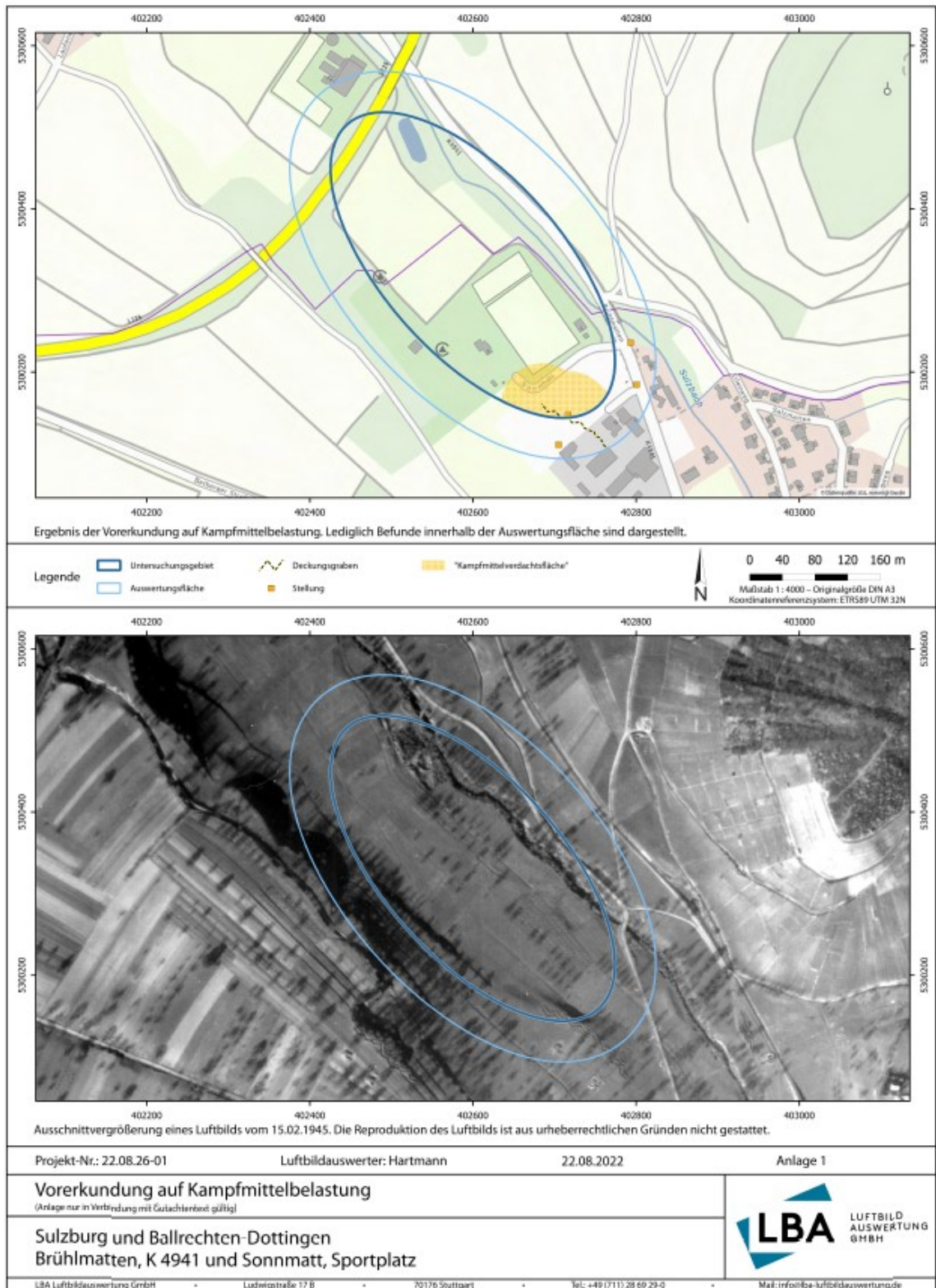
Auf die Ausführungen in den Abschnitten 5.5.4 und 6 der Gutachterlichen Stellungnahme zu einer möglichen Überschreitung des gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegels "nachts" bei nächtlichen Winterdiensteinsätzen des Bauhofs wird hingewiesen.

12 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die LBA Luftbildauswertung GmbH in Stuttgart eine Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt.

Im Ergebnis sind aufgrund möglicher Kampfmittelbelastung aus dem 2. Weltkrieg im maßgebenden Bereich, eine nähere Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder durch ein privates autorisiertes Unternehmen dringend zu empfehlen. Eingriffe in den Untergrund jeglicher Art und Arbeiten, die Erschütterungen des Untergrunds verursachen, sollten vorher nicht durchgeführt werden.

Im Einzelnen wird auf die Vorerkundung verwiesen, welche als Anlage den Planunterlagen beigelegt wird.

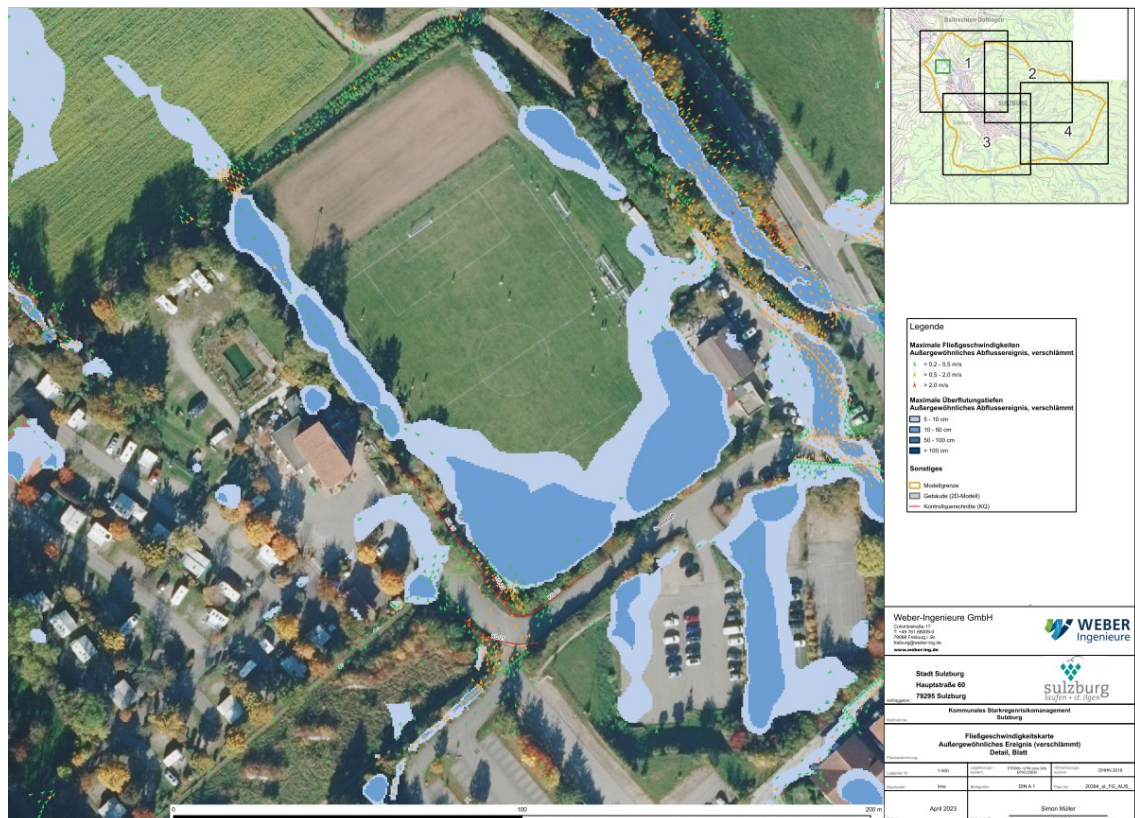


Lageplan und Luftbild Kampfmittelbelastung Quelle: LBA Luftbildauswertung

13 STARKREGENRISIKOMANAGEMENT

Durch das Büro Weber-Ingenieure, Freiburg wird zurzeit für die Stadt Sulzburg eine Starkregengefahrenkarte erarbeitet. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet durch Starkregenereignisse tangiert ist.

Durch bauliche Maßnahmen ist das Plangebiet deshalb von außen zuströmendem Wasser zu schützen. Weiterhin ist geplant, das Plangebiet in seiner Höhenlage so auszurichten, dass bei Starkregen das anfallende Wasser über einen Notwasserweg schadlos abfließen kann.



Luftbild mit maximalen Fließgeschwindigkeiten bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis Quelle: Weber Ingenieure

14 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über die bestehenden Leitungen, welche sich in der Straße „Brühlmatten“ bzw. „Gebrüder Spreng-Straße“ befinden, an das technische Versorgungsnetz der Stadt Sulzburg angeschlossen werden.

15 BODENORDNUNG

Da sich das maßgebende Grundstück im Besitz der Stadt Sulzburg befindet, sind keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

16 KOSTEN

Die Kosten für die Planung sowie für das geplante Gebäude trägt die Stadt Sulzburg.

17 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

<u>Geltungsbereich</u>	ca.	<u>4.639 m²</u>
<i>davon:</i>		
Gemeinbedarfsfläche	ca.	3.975 m ²
Öffentliche Grünflächen (F1)	ca.	598 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	66 m ²

Stadt Sulzburg, den

fsp.stadtplanung

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

Dirk Blens
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Sulzburg übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Sulzburg, den ____.

Dirk Blens
Bürgermeister

Dirk Blens
Bürgermeister