

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die im landschaftlich attraktiven Markgräflerland gelegene Stadt Sulzburg mit heute rund 2.700 Einwohnern hat sich in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten insbesondere als attraktiver Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung der Baugebiete „Langmatt“ und „Erlenweg“ konnten in den letzten Jahren insbesondere der einheimischen Bevölkerung entsprechende Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Beide Baugebiete sind inzwischen fast vollständig aufgesiedelt bzw. die Grundstücke vergeben. Hinzu kommt, dass kurzfristig aktivierbare Innenentwicklungsflächen kaum mehr zur Verfügung stehen.

Der Stadt liegen nach wie vor zahlreiche Anfragen von Bauwilligen vor, die zeitnah ein Baugrundstück in Sulzburg erwerben möchten. Insofern ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes für Wohnzwecke dringend geboten. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg mehrheitlich dafür entschieden, das Baugebiet „Käpellemmatten“ als Wohngebiet zu entwickeln.

Eine daraufhin durchgeführte Bürgerbefragung hat gezeigt, dass sich auch die Bevölkerung der Stadt Sulzburg mit den Ortsteilen Laufen und St. Ilgen mehrheitlich für die Entwicklung des Baugebiets ausgesprochen hat.

Um erste Ideen für das neue Baugebiet zu erhalten, wurde eine vom Gemeinderat beschlossene Planungswerkstatt, zu der alle Bürgerinnen und Bürger von Sulzburg und Ortsteilen eingeladen waren, durchgeführt. In dieser Planungswerkstatt wurden zu den Themen Infrastruktur, Zielgruppen, Gebäude/Wohnformen, Umwelt/Natur und Sonstiges, erste Ideen zur Entwicklung des Plangebiets entwickelt, welche in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 06. Juli 2017 vorgestellt wurden. Eine weitere Planungswerkstatt fand am 25.09.2018 statt. Die Ideen aus diesen Veranstaltungen wurden aufgegriffen und bildeten die Grundlage des städtebaulichen Entwurfs, der unter den gegebenen Rahmenbedingungen fortgeschrieben und in Form des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt wurde.

Das Gebiet stellt eine der letzten größeren Entwicklungsflächen dar und rundet den bestehenden Siedlungsbestand zu angrenzenden Wiesen und Waldflächen in diesem zentralen Bereich von Sulzburg in sinnvoller Weise ab.

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler von 2011 bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll in zwei Entwicklungsabschnitten realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Käpellemmatten“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mietwohnungsbau insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Hauptstraße in Form einer verkehrsberuhigten Wohnstraße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

- Sicherung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt und Integration des historischen Mühlegrabens

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensablauf

Im vorliegenden Fall wurde ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund inhaltlicher Änderungen wurde zusätzlich eine 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensdaten

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Es erfolgt nach folgendem Ablauf:

12.05.2016	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Käpellemmatten“ durch den Gemeinderat gem. § 1 (2) BauGB.
01.03.2018	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.
Schreiben vom 28.03.2018 bis 11.05.2018	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.
09.04.2018 bis 11.05.2018	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage.
22.11.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
21.01.2019 bis 01.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit).
Schreiben vom 10.01.2019 bis 01.03.2019	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).
05.03.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage.
23.07.2020	Der Gemeinderat beschließt aufgrund von inhaltlichen Änderungen eine erneute (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
31.08.2020 bis 02.10.2020	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).

Schreiben vom 14.08.2020 bis 02.10.2020 05.11.2020	Durchführung der erneuten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der erneuten (2.) Offenlage im Rahmen einer Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan „Käpellemmatten“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.
---	--

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts erstellt. Dieser liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei.

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Arten und Biotope	
Im Plangebiet direkt liegen keine Naturschutz-, Natura 2000-Gebiete und geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG. Südlich angrenzend befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ sowie das FFH-Gebiet Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen.	Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis gekommen ist, dass durch die direkte oder indirekte und dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen für das Baugebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen im FFH-Gebiet und/oder der vorkommenden Anhang II Arten zu erwarten sind.
Das Plangebiet setzt sich aus unterschiedlichen Biotopstrukturen zusammen. Hierunter finden sich Elemente von Streuobstwiesen, Fettweiden, Feldgehölzen und Feldhecken, Nasswiesen mit Tümpeln, dem Mühlkanal sowie Verkehrsflächen.	Durch die Realisierung des Baugebiets entfallen die meisten vorhandenen Biotopstrukturen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen tragen die ökologisch gestalteten öffentlichen Grünflächen sowie auch die privaten Grünflächen im Plangebiet bei. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch plangebietsexterne Maßnahmen in der näheren Umgebung um Sulzburg erbracht.
Es wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten und Wildkatze durchgeführt. Im Zuge des Gutachtens konnten unter anderem wertgebende Vogelarten, streng geschützte Fledermäuse sowie	Durch das Baugebiet gehen Lebensräume geschützter Tierarten verloren. Zudem können im Zuge der Erschließung des Baugebiets Tiere direkt verletzt oder getötet werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu verhindern, sind vor der Erschließung des Baugebiets Vermeidungsmaßnahmen und

<p>die Schlingnatter im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.</p>	<p>CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures; dt. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen) als plangebietsexterne Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Für Vögel und Fledermäuse sind unter anderem das Anbringen von Kunstquartieren, die Anlage von Nahrungshabitaten sowie die Anlage von Leitstrukturen vorgesehen.</p> <p>Für die Schlingnatter werden im funktionsräumlichen Zusammenhang für die wegfallenden Habitate entsprechende Ersatzhabitate angelegt.</p>
<p>Geologie/Boden</p>	
<p>Im Plangebiet kommen zwei unterschiedliche Bodentypen vor, welche aufgrund ihrer Bodenfunktionen eine geringe – mittlere bzw. mittlere – hohe Wertigkeit aufweisen.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung gehen auf den versiegelten Flächen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Durch die Festsetzung der GRZ (0,4 bzw. 0,35) können die Eingriffe minimiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch die plangebietsexternen Maßnahmen kompensiert.</p>
<p>Fläche</p>	
<p>Die Fläche wird derzeit größtenteils als Grünland genutzt.</p>	<p>Durch die Planung werden derzeit überwiegend als Grünland genutzte Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Flächenverbrauch minimiert werden.</p>
<p>Klima/Luft</p>	
<p>Die Hauptwindrichtung kommt von Südost und strömt in Richtung Nordwest. Der von der nordöstlichen Hangfläche, das Gebiet durchfließende Kaltluftabfluss, hat eine wichtige Rolle für das Lokalklima.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung kommt es zum einen zum direkten Verlust von einem Kaltluftentstehungsgebiet und zum anderen teilweise zu einer Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses.</p> <p>Durch die lockere Bebauung finden keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima in Sulzburg durch das Baugebiet statt.</p>
<p>Wasser</p>	
<p>Durch das Plangebiet verlaufen mehrere</p>	<p>Der Mühlgraben wird durch eine öffentliche</p>

kleine Gräben wie der Bubenberggraben sowie der Mühlgraben.	Grünfläche im Böschungsbereich geschützt. Der Bubenberggraben wird an den westlichen Rand des Baugebiets verlegt, ökologisch gestaltet und durch einen festgesetzten Gewässerrandstreifen geschützt.
Landschaftsbild	
Die Fläche weist aufgrund seiner Kleinstrukturiertheit eine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild auf. Die südlich angrenzenden Flächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald.“	Durch die Wohnbebauung gehen wertvolle Landschaftsbildelemente im Übergang vom Ort in das Landschaftsschutzgebiet verloren. Durch die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen am Rand des Baugebiets sowie Baum- und Strauchpflanzungen findet eine Minimierung dieses Eingriffes statt.
Erholung	
Das Plangebiet weist eine hohe Eignung zur Naherholung auf, zudem verlaufen mehrere ausgeschilderte Wanderpfade durch das Gebiet.	Durch das Wohngebiet wird die Nutzung der Wanderwege beeinträchtigt. Eine Minimierung dieses Konfliktes erfolgt durch die Umlegung der Wege teilweise durch das Baugebiet, so dass diese auch weiterhin genutzt werden können.
Mensch/Wohnen	
Das Gebiet grenzt im Nordwesten an ein dörflich geprägtes Mischgebiet mit teilweise Tierhaltung an. Zudem grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.	Durch die angrenzende Tierhaltung kommt es zu erhöhten Geruchsimmissionen in einem Teilbereich des Wohngebiets WA1. Bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nutzungsbedingt mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.
Kultur- und Sachgüter	
Im Plangebiet sind keine amtlichen Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) wurden im Rahmen des Verfahrens (Frühzeitige Beteiligung sowie zur 1. Offenlage und der erneuten 2. Offenlage) entsprechende Anregungen bzw. Stellungnahmen berücksichtigt. Diese sind im Folgenden zusammengefasst:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Klima	
<p>Durch die geplante Bebauung, insbesondere im WA1, werden nachteilige Auswirkungen auf das Klima erwartet.</p>	<p>Im Hinblick auf nachteilige Veränderungen auf das Klima wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro eine fachgutachterliche Stellungnahme erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima insbesondere auf die Kernstadt zu erwarten sind.</p>
Artenschutz/Naturschutz	
<p>Es wird die Frage gestellt, wie bei bestenfalls nur teilweise verfügbaren Habitatreserve eine Funktionsfähigkeit einer Ausgleichsmaßnahme überhaupt gewährleistet sein soll?</p>	<p>Die dargestellten Maßnahmen werden vor dem Eingriff wirksam und wird die zerstörten Habitate in räumlich-funktionalen Zusammenhang zeitlich vorgezogen ausgeglichen. D.h. nicht, dass jede Einzelmaßnahme zum Zeitpunkt des Eingriffs das zerstörte Habitat 1 zu 1 und in gleichem Zustand (Fläche und Qualität) wieder herstellen muss. Maßnahmen sind nach ihrer Prognosesicherheit und ihrer Entwicklungsdauer unterschiedlich zu bewerten. So besitzen Maßnahmen mit einer Entwicklungsdauer bis zu 5 Jahren und einer hohen Prognosesicherheit eine hohe Eignung.</p>
<p>Es gehen Lebensräume für viele schützenswerte Arten verloren.</p>	<p>Die verlorengegangenen Lebensräume werden nach den einschlägigen Bestimmungen und Rechtsgrundlagen in erforderlicher Weise kompensiert bzw. ausgeglichen.</p>
<p>Der vorhandene Desschopf wurde nicht auf Habitatstrukturen untersucht.</p>	<p>Der alte Dreschschopf wurde im Hinblick auf Fledermäuse und Vögel untersucht und entsprechend bewertet.</p>
<p>Das Plangebiet ist noch eines der wenigen verbliebenen Feuchtgebiete und sollte deshalb geschützt werden.</p>	<p>Gemäß der Bestandsbewertung entstehen keine rechtlichen Verpflichtungen die Fläche zu erhalten. Diese ist weder als Schutzgebiet noch in Teilflächen als Biotop</p>

	geschützt.
Städtebau	
Es wird gebeten, von einer Bebauung auf der südwestlichen Seite des Käpellemmattenwegs abzusehen, um den dort lebenden Tieren ihren Lebensraum zu bewahren.	Die südwestliche Seite des Käpellemmattenwegs soll als Wohngebiet entwickelt werden. Für den naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Eingriff sind entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Eine einfallsslose Bebauung wird abgelehnt.	Geplant ist unter Berücksichtigung der Bestandssituation ein hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln.
Der Flächenverbrauch ist durch eine verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern zu beschränken. Auf Pultdächer sollte bei den Mehrfamilienhäusern verzichtet werden.	Gemäß der Nachfrage sollen neben Mehrfamilienhäusern auch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser im Plangebiet möglich sein. Auf Pultdächer wird bei Mehrfamilienhäusern verzichtet.
Eine Wohnbebauung im Geschossbau soll u.a. wegen dem Landschaftsbild nicht zugelassen werden.	Gemäß dem Bedarf soll ein attraktives Wohngebiet entwickelt werden, in welchem neben Einzel- und Doppelhäusern auch bezahlbarer Wohnungsbau im Geschossbau entstehen soll. Im Hinblick auf den baulichen Bestand wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Firsthöhe von 12,0 m im WA 1 als angemessen erachtet. Damit fügt sich die geplante Bebauung in den Siedlungsbestand ein.
Durch die Reduzierung des Baufensters im WA 1 entsteht noch eine kompaktere Bebauung.	Für das WA 1 wurde ein grundstücksübergreifendes Baufenster festgesetzt, um einen möglichst großen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude zu erhalten. Bei den vorgegebenen Nutzungskennziffern entsteht eine für den Standort angemessene Bebauung.
Wasserversorgung	
Die Wasserversorgung des jetzigen Wohnungsbestandes muss Vorrang haben. Durch das Plangebiet ist mit einem zusätzlichen Wasserverbrauch zu rechnen, so dass die gesamte Wasserversorgung von Sulzburg nicht ausreicht.	Die Wasserversorgung des Plangebiets wird unabhängig von der Gesamtwasserversorgung von Sulzburg über den Hochbehälter „Freusig“ sichergestellt. Hierzu sind entsprechende Leitungsverlegungen in das Plangebiet erforderlich.
Boden	
Der Boden ist mit Schwermetallen belastet	Gemäß den Analyseergebnissen werden

und kann deshalb nicht als Nutzgarten oder als Spielfläche genutzt werden.	beim Oberboden die einschlägigen Prüfwerte für Wohngebiete und z.T. auch für Kinderspielflächen eingehalten. Ausnahme bildet ein Teilbereich entlang des Mühlegrabens, wo der Oberboden entsprechend entsorgt werden muss.
Grundwasser	
Es werden gesundheitliche Bedenken wegen der Feuchtigkeit gesehen.	Bei den anstehenden, hohen Grundwasserständen müssen die Gebäude auch im Hinblick auf den Gesundheitsschutz wasserdicht ausgebaut werden.
Gewässer	
Der Graben im Nordwesten des Plangebiets muss erhalten bleiben.	Der bestehende Graben, welcher als Gewässer 2. Ordnung einzustufen ist, wird in Abstimmung mit dem FB 430/440 in das Plangebiet verlegt und als Gewässer mit Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert.
Verkehr	
Die Erschließungsoption nach Südosten wird als nicht nachhaltig und zukunfts-trächtig angesehen.	Es soll die Option nach Südosten z.B. für den landwirtschaftlichen Verkehr offengehalten werden. Aus diesem Grund wurde die geplante Stichstraße mit Wendemöglichkeit an den Gebietsrand gelegt.
Die Erschließungssituation wird nachteilig empfunden.	Die Haupteerschließung erfolgt in ökonomischer Weise so, dass die südlichen Baufelder im WA 2 in idealer Weise mittig erschlossen werden.
Die Erschließungsstraße nach Nordwesten verursacht Böschungen auf den angrenzenden Grundstücken.	Nach Prüfung werden durch die geplante Erschließungsstraße keine nachteiligen Veränderungen (Böschungen) im Hinblick auf die benachbarten Grundstücke erwartet.
Ver- und Entsorgung	
Das Niederschlagswasser ist für den eigenen Bedarf zurückzuhalten.	Das anfallende Niederschlagswasser muss in Speicherzisternen gesammelt werden. Bei einer entsprechenden Vergrößerung kann dieses auch für den eigenen Bedarf z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden.
Geruchsimmissionen	

Durch die geplante Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzung (Tierhaltung) in der Nachbarschaft eingeschränkt.	Im Zusammenhang mit möglichen Geruchsmissionen wurde durch ein qualifiziertes Ing. Büro eine entsprechende Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass im nördlichen Teilbereich (WA 1) der Immissionswert von 10% für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Insofern wurde in diesem Teilbereich das Baufenster entsprechend zurückgenommen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
Zu Zeiten der Weinlese entstehen auf einem benachbarten Grundstück zum Plangebiet Geruchs- und Lärmbelastungen.	Die Aktivitäten führen nur zu kurzzeitigen Geruchs- und Lärmbelastungen welche nicht beurteilungsrelevant sind und daher als ortsüblich hinzunehmen sind.
Zudem treten weitere Belastungen durch grasende Ziegen und Pferde auf.	Das Landwirtschaftsamt hat mitgeteilt, dass keine Betriebe bekannt sind, welche Tiere halten. Unabhängig hiervon liegen bei einer Weidehaltung keine relevanten Geruchsemissionen vor.
Landwirtschaft	
Durch die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 1049 werden Einschränkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erwartet.	Durch die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 1049 entstehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke.
Allgemeines	
Zum Flst. 705 soll eine Böschung entstehen. Zudem ist dort ein Gehweg geplant, der auch mit dem Auto genutzt werden könnte.	Die Böschung wird so gestaltet, dass keine Beeinträchtigung für das Flst. 705 entsteht. Der Gehweg wird ggf. mit Pollern versehen, so dass kein Auto durchfahren kann.
Die Ausweisung von privaten Grünflächen im ist rechtsfehlerhaft.	Die maßgebenden privaten Grünflächen wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.
Der alte Dreschschopf ist als Kulturdenkmal zu erhalten.	Bei dem alten Dreschschopf handelt es sich um kein Kulturdenkmal. Damit werden die Belange des Denkmalschutzes nicht tangiert.
Der Anschluss des bestehenden Wanderwegs an das Plangebiet ist nicht ersichtlich.	Der Anschluss des bestehenden Wanderwegs außerhalb des Plangebiets wurde dargestellt.
Die Befragungsergebnisse der Kinder und Jugendlichen sind zu berücksichtigen.	Im vorliegenden Konzept wurden im Hinblick auf die Befragung von Kindern und Jugendlichen viele Punkte wie z.B. die An-

	lage einer Spielstraße berücksichtigt.
Für den Kapellenmattenweg besteht ein geschütztes Wohnheitsrecht. Dieser ist daher zu erhalten.	Es gibt kein Anspruch darauf, dass der Kapellenmattenweg in der bisherigen Lage beibehalten wird. Als Ersatz kann für das maßgebende Grundstück von der öffentlichen Erschließungsstraße eine Ersatzzufahrt geschaffen werden.
Der Böschungstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem angrenzenden Grundstück wird nicht als ausreichend angesehen.	Nach Prüfung durch den Erschließungsplaner, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das maßgebende Grundstück zu erwarten.
Die Sichtdreiecke an der Einmündung zum Plangebiet lassen sich aufgrund der Bestandsbebauung in diesem Bereich nicht realisieren.	Die Sichtdreiecke wurden im Hinblick auf die zulässige Geschwindigkeit auf der Hauptstraße überprüft und entsprechend angepasst, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.
Die Bepflanzung von Bäumen sollte nicht nur auf Grundstücke, welche größer als 500 m ² sind, beschränkt werden.	Es wurde festgesetzt, dass je angefangener 500 m ² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Insofern betrifft die auch Grundstücke, welche kleiner als 500 m ² sind.

5 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Verfahrens (Frühzeitige Beteiligung sowie 1. und 2. Offenlage) entsprechende Anregungen bzw. Stellungnahmen berücksichtigt. Diese sind im Folgenden zusammengefasst:

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Baurecht und Denkmalschutz	
Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Festsetzung der privaten Grünflächen zu prüfen.	Die ursprünglich festgesetzten privaten Grünflächen im Nordosten des Plangebiets wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.
Naturschutz	
Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind differenzierter zu bewerten.	Die Biotopstrukturen im Plangebiet wurden im Gesamtkontext differenziert bewertet.
Die hochwertigen Strukturen sind in der Bewertung im Hinblick auf das Landschaftsbild ausreichend zu berücksichtigen.	Der besondere Wert der Streuobstwiesen werden im Rahmen der Biotopbewertung berücksichtigt.
Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu dem FFH Gebiet „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“ ist eine Natura 2000-Vorprüfung durchzuführen.	In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Natura 2000-Vorprüfung durchgeführt.
Aufgrund der hohen Biotopqualitäten und dem Vorkommen von streng geschützter Arten sind externe, vorgezogene CEF-Maßnahmen durchzuführen.	Es wurden im Umfeld des Plangebiets eine Reihe von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen geplant und inzwischen durchgeführt.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.	Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden vor Satzungsbeschluss in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert.
Das Monitoring ist als Regelung in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mitaufzunehmen.	Das Monitoring wird in den öffentlich-rechtlichen Vertrag mitaufgenommen.
Die Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.	Die Ergebnisse des Monitorings werden der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.
Die Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen müssen verfügbar sein.	Die Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen sind verfügbar. Hierzu wurde eine entsprechende Aussage im Umweltbericht getroffen.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind	Die externen Ausgleichsmaßnahmen wer-

in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.	den zu gegebener Zeit in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen.
Aufgrund des erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft sollte das Baugebiet entsprechend reduziert werden.	Eine Reduzierung der Fläche wurde dahingehend berücksichtigt, dass aktuell nur der 1. Abschnitt des gesamten Bereichs entwickelt wird.
Artenschutz	
Durch vorhabenbedingte Wirkungen (Habitatverluste) können wertgebende Tierarten betroffen sein. Im Hinblick auf den Artenschutz hat der Referenzraum eine besondere Bedeutung.	Bei der Abgrenzung der Untersuchungsgebiete wurden die artengruppenspezifischen Raumnutzungen entsprechend berücksichtigt.
Avifauna	
Die Bestandsaufnahme der Avifauna im Hinblick auf die angrenzenden Schutzgebiete wurde mangelhaft beurteilt.	Die Untersuchungen zur Avifauna wurden nach den anerkannten Prüfmethode durchgeführt und werden entsprechend berücksichtigt.
Die Lebensraumzerstörung kann nicht hingenommen werden.	Die Vogelarten wurden nach den anerkannten Prüfmethode untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben zerstörten Biotope die ökologische Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang bewahrt wird.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf ihre Wirksamkeit hin zu belegen.	Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines Monitorings geprüft.
Reptilien	
Die privaten Gärten wurden im Hinblick auf Reptilien nicht oder nur zum Teil in die Untersuchung miteinbezogen.	Die Gartenanlage im Nordosten wird nicht verändert. Insofern war eine Sichtbeobachtung nicht erforderlich. Im übrigen Plangebiet wurden keine Zauneidechsen nachgewiesen. Die Erfassung der Reptilien wurde nach anerkannten Prüfmethode untersucht.
Fledermäuse	
Im Zuge der Baufeldfreiräumung werden Wochenstuben, Sommerquartire, Ruhestätten und Nahrungsflächen verloren gehen. Zudem sind Störungen durch Licht, Schall und Unterbrechung der Flugrouten im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung gegeben.	Die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten wurden nach den anerkannten Prüfmethode (Wertstufen) untersucht und entsprechende Maßnahmen festgelegt, welche umgesetzt werden oder schon umgesetzt sind. Im Ergebnis ist der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des sehr umfassenden

	Maßnahmenkonzepts umsetzbar.
Allgemeines	
Es sind Auflagen zu schaffen, welche einer zeitgemäßen Raumplanung entsprechen.	Alle Hinweise zum Artenschutz wurden geprüft und insoweit fachlich relevant, entsprechend berücksichtigt.
Klima	
Es ist zu erwarten, dass durch die kumulative Wirkung des Plangebiets mit möglichen anderen Baugebieten negative Auswirkungen auf das Klima entstehen könnten.	Durch ein qualifiziertes Ing. Büro wurde eine Stellungnahme zum Klima erstellt. Im Ergebnis werden durch das Plangebiet keine nachteiligen Auswirkungen auf die Altstadt erwartet.
Umweltrecht, Wasser, Boden, Altlasten	
Durch geeignete Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie ggf. durch Festsetzungen ist der Hinweis zu erbringen, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden.	Es wird sichergestellt, dass die nutzungsspezifischen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung eingehalten werden. Dies wird durch geeignete Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sichergestellt. Entsprechende Hinweise wurden in die Bauvorschriften aufgenommen.
Überschüssiger, belasteter Bodenaushub der Bewertungsklasse Z 1 bis Z2 kann technisch verwertet werden oder ist > Z 2 zu entsorgen.	Entsprechende Hinweise wurden in die Bauvorschriften aufgenommen.
Bei Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten > Z2 ist ein Einbau für bodenähnliche als auch technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden.	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bauvorschriften aufgenommen. Dieser ist im Rahmen der Erschließung des Baugebiets zu beachten.
Im Plangebiet wird gemäß dem geotechnischen Gutachten vermutet, dass der Grundwasserspiegel zeitweise bis an die Geländeoberfläche ansteigen kann. Wenn die Gründung tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderliche, welche in Aussicht gestellt wird.	In die Bauvorschriften wurde zum Schutz der Gebäude aufgenommen, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind. Für das Bauen im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.
Im Plangebiet ist eine geordnete Abwasserbeseitigung sicherzustellen.	Durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro wurde in Abstimmung mit dem FB 430/440 ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Abwasserbeseitigung sicherstellt.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung ist die Entwässerungsplanung frühzeitig mit dem FB 430/440 abzustimmen.	Die Oberflächenentwässerung wurde mit dem FB 430/440 abgestimmt. Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation wird das Oberflächenwasser von privaten Grundstücken in Form von Speicherzisternen zurückgehalten. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung erlassen.
Der bestehende Graben im Südwesten des Pangebiets wird als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.	Der bestehende Graben im Südwesten des Plangebiets wurde in Abstimmung mit dem FB 430/440 verlegt. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein wasserrechtliches Plan-genehmigungsverfahren durchgeführt.
Bei dem zu verlegenden Graben ist ein Gewässerrandstreifen einzuhalten.	In Abstimmung mit dem FB 430/440 wurde zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zum Schutz des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von 4 m und zum Plangebiet ein Gewässerrandstreifen von 3 m festgesetzt.
Im Plangebiet ist im Sinne des Starkregenrisikomanagements aufgrund der vorhandenen Topografie mit wild abfließendem Wasser zu rechnen.	Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser wird das Plangebiet höher gelegt und am südwestlichen Gebietsrand ein Graben mit Anschluss an die Regenwasserkanalisation geplant.
Die Entwässerungsplanung ist frühzeitig mit dem FB 430/440 abzustimmen.	Die Entwässerungsplanung wurde frühzeitig mit dem FB 430/440 abgestimmt.
Gewerbeaufsicht	
Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Lagerplatz aufgegeben wird.	Der bestehende Lagerplatz wird aufgegeben.
Forst	
Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird ein Douglasienwald in Anspruch genommen, welcher sich nicht für die geplante Maßnahme eignet.	Es handelt sich um einen Suchraum, bei dem die einzelnen Flächen noch nicht konkret festgelegt wurden. Im weiteren Verfahren wurde der Douglasienwald nicht in Anspruch genommen.
Brand- und Katastrophenschutz	
Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.	Im Plangebiet wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.

Für Rettungswege der Feuerwehr sind entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.	Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in die Bauvorschriften aufgenommen.
Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind nach den einschlägigen Vorschriften auszuführen.	Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in die Bauvorschriften aufgenommen.
Landwirtschaft	
Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen ist mit Lärm, Staub und Geruch zurechnen. Dies ist in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.	Dies wurde in die Abwägung eingestellt und hierzu ein entsprechender Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen.
Bei der Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.	Alternativen zur Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen wurden geprüft.
Bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Landwirtschaftsbehörde entsprechend zu beteiligen.	Die Landwirtschaftsbehörde wurde bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen entsprechend beteiligt.
Bei der Anpflanzung von Hecken als externe Ausgleichsmaßnahmen sind die vorgeschriebenen Grenzabstände (Nachbarschutzrecht) zu beachten.	Bei der Pflanzung von Hecken etc. wurden bzw. werden die erforderlichen Grenzabstände beachtet.
Die einzelnen Maßnahmen müssen umsetzbar sein.	Es wird darauf geachtet, dass die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Landwirtschaft auch umgesetzt werden können.
Durch die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flst. 724 ist das Grundstück nicht mehr voll nutzbar.	Die geplante Ausgleichsmaßnahme auf dem maßgebenden Grundstück wurde auf das Flst. 731 verlegt, so dass eine zusammenhängende Bewirtschaftung der Fläche weiterhin gegeben ist.
Verkehr	
Für die geplante Zufahrt in das Plangebiet sind entsprechende Sichtfelder einzuhalten.	Für die geplante Zufahrt zum Plangebiet wurden für Tempo 30 entsprechende Sichtfelder in die Planzeichnung aufgenommen, welche zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Damit befinden sich die geplanten Bäume nicht mehr im Sichtfeld.
Oberflächenwasser und Abwasser aus dem Plangebiet dürfen nicht auf die Kreis-	Oberflächenwasser und Abwasser aus dem Plangebiet werden nicht auf die Kreis-

straße zugeführt werden.	straße zugeführt. Dies wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Aufgrabungen und Veränderungen an der Kreisstraße K 4941 dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden.	Aufgrabungen und Veränderungen an der Kreisstraße werden nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.
Luftfahrt	
Es wird davon ausgegangen, dass durch das Plangebiet Belange der Luftfahrt nicht berührt werden.	Da sich die geplante Bebauung in der Höhe an der bestehenden Bebauung orientiert, ist davon auszugehen, dass Belange der Luftfahrt nicht berührt werden.
Private Grünflächen	
Die privaten Grünflächen im Nordosten des Plangebiets sollten auch für eine Bebauung vorgesehen werden.	Da eine Mitwirkungsbereitschaft der maßgebenden Grundstückseigentümer nicht vorhanden war, wurden die privaten Grünflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung sowie zur 1. Offenlage und erneuten 2. Offenlage) verwiesen.

5.1 Standort- und Planungsalternativen

Das Plangebiet „Käpelmatten“ ist im aktuellen Flächennutzungsplan als potentielle Wohnbaufläche (Su 5) dargestellt und stellt auf der Gemarkung Sulzburg die letzte größere Entwicklungsfläche für Wohnen dar. Insofern sind keine Alternativen gegeben. Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken sowohl im Eigenheim- als auch im Geschosswohnungsbau hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Entwicklung dieses Gebietes ausgesprochen.

Stadt Sulzburg, den

10. Nov. 2020



Dirk Blens
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser