



STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG BÜRGERZENTRUM STADT SULZBURG OT LAUFEN



fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	Standortsuche	3
1.1	Standortanforderungen	3
1.1.1	Flächengröße	3
1.1.2	Lage und Verkehrsanbindung	3
1.1.3	Landschaftsbild	3
1.1.4	Topographie	3
1.1.5	Nutzungskonflikte	3
1.1.6	Flächenverfügbarkeit	4
1.1.7	Umweltverträglichkeit	4
1.2	Standortalternativen	4
1.2.1	Innenentwicklungspotentiale	4
1.2.2	Landwirtschaft	4
1.2.3	Standort 1 Bereich sWüstgasse	5
1.2.4	Standort 2 Bereich sNeumatt Ost	7
1.2.5	Standort 3 Bereich sDoretmatt	9
1.2.6	Standort 4 Bereich sBachtelgasse	11
1.2.7	Standort 5 Bereich sSchule	13
1.2.8	Standort 6 Bereich sWestlich Gärtnerei Zeppelin	15
1.2.9	Standort 6 Bereich sÖstlich Gärtnerei Zeppelin	17
1.3	Zusammenfassung	18
2	Abschliessende Abwägung	20

2 STANDORTSUCHE

Das geplante Bürgerzentrum weist Standortanforderungen auf, die im Folgenden dargestellt werden. Je nach Gewichtung der unterschiedlichen Anforderungen erscheinen die Standorte mehr oder weniger gut geeignet. In der Regel müssen Kompromisse eingegangen werden und im Rahmen der Planung Minderungsmaßnahmen z.B. hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Es gibt jedoch auch absolute Ausschlusskriterien, die trotz sonstiger Eignung eines Standortes zu einem Ausschluss bzw. einer Bewertung als ungeeigneter Standort führen. Zu den absoluten Ausschlusskriterien zählen beispielsweise die Flächengröße und ökologische Vorgaben wie ein FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Nachfolgend werden die Standortanforderungen an das Bürgerzentrum detailliert dargestellt. Anschließend werden die Standorte entsprechend bewertet.

2.1 Standortanforderungen

2.1.1 Flächengröße

Die geplante Nutzung umfasst ein Bürgerzentrum mit Mehrzweckhalle, Saal für kleinere Veranstaltungen, Büro- und Verwaltungsräume (u.a. für die Ortsverwaltung) sowie ein Jugendraum einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen mit Kinderspiel, Sportflächen und Stellplätze. Hierzu wird in etwa eine Fläche von mindestens 0,8 ha benötigt.

2.1.2 Lage und Verkehrsanbindung

Besonders wichtig ist die zentrale Lage zum Ortskern um vor allem älteren Menschen sowie Kindern und Jugendlichen zu Fuß oder mit dem Rad eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Aus diesen Gründen benötigt die Anlage eine optimale Verkehrsanbindung.

Hinsichtlich der Lage ist weiterhin zu berücksichtigen, dass das Bürgerzentrum in einer Gemeinde eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine lebendige Ortsgemeinschaft darstellt. Diese wird sich in der Form nur realisieren lassen, wenn der Standort von allen Beteiligten akzeptiert wird.

2.1.3 Landschaftsbild

Aufgrund der Lage im Naturpark Südschwarzwald und im Weinanbaugebiet Markgräfler Land muss mit dem Landschaftsbild sensibel umgegangen werden. Bei der Standortwahl ist deshalb zu beachten, dass durch das Vorhaben Blickachsen z. B. in die Vorbergzone nicht wesentlich beeinträchtigt und die Gesamtheit des Landschaftsbildes nicht zerschnitten wird.

2.1.4 Topographie

Aufgrund der funktionalen Anforderungen sollte der künftige Standort nicht in zu steiler Lage gewählt werden, so dass das geplante Gebäude mit Freiflächen auf möglichst ebener Fläche realisiert werden kann. Die interne Erschließung sollte möglichst ohne große Höhenunterschiede (Böschungen) möglich sein.

2.1.5 Nutzungskonflikte

Durch den Betrieb des geplanten Bürgerzentrums ist mit gewissen Emissionen, insbesondere in Form von Lärm (zu- und abfahrende Autos, Veranstaltungen) zu rechnen. Dementsprechend sollte auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen im näheren Umfeld entsprechend Rücksicht z.B. mit einem entsprechenden Abstand genom-

men, oder die Erschließungsstraße so gewählt werden, dass sie nicht durch Wohngebiete führt.

2.1.6 Flächenverfügbarkeit

Die Flächenverfügbarkeit spielt für die Umsetzbarkeit des Vorhabens eine entscheidende Rolle. Da sich das Vorhaben nicht zu lange hinziehen soll, ist es sinnvoll sich auf solche Flächen zu konzentrieren, bei denen die Verfügbarkeit zumindest innerhalb eines kurzen Zeitraums (bis 2016) hergestellt werden kann.

Auch angemessene Preisvorstellungen spielen hinsichtlich der wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer ist auch die Umlegung kein geeignetes Mittel, die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit herbeizuführen, da dies in der Regel zu massiven zeitlichen Verzögerungen führt. Je mehr Eigentümer an der Fläche beteiligt sind, umso größer ist der Aufwand der Verhandlung um die Flächen.

2.1.7 Umweltverträglichkeit

Die sich verstärkenden Nutzungskonflikte im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen und der sonstigen Freiräume haben dazu geführt, dass viele Freiflächen bereits mit landschaftsökologischen Restriktionen belegt sind, die eine mögliche Ansiedlung ausschließen. Dies sind beispielsweise Natur- und Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge, geschützte Biotope oder Überschwemmungsgebiete.

Neben den absoluten Ausschlusskriterien hinsichtlich der Ökologie besteht eine Vielzahl weiterer Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung beachtet werden müssen.

Im Wesentlichen sind dies folgende Kriterien bzw. Schutzgüter:

- Landschafts- und Ortsbild sowie Aspekte der Erholung
- Boden
- Grundwasser
- Oberflächenwasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen
- Kultur- und Sachgüter
- Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

2.2 Standortalternativen

2.2.1 Innenentwicklungspotentiale

Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden potentielle Innenentwicklungspotentiale u.a. im Ortsteil Laufen untersucht und bewertet. Aufgrund der benötigten Flächengröße von ca. 0,8 ha für das geplante Bürgerzentrum finden sich im bebauten Innenbereich von Laufen aufgrund der städtebaulichen Struktur keine geeigneten Flächen, welche die benötigte Größe aufweisen. Insofern kommen nur adäquate Flächen in Ortsrandlagen in Frage.

2.2.2 Landwirtschaft

Nach § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Hierdurch soll erreicht werden,

dass die Innenentwicklungspotentiale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Neuinanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Aspekte der Landwirtschaft werden in die einzelnen Standortalternativen aufgenommen und entsprechend bewertet.

2.2.3 Standort 1 Bereich Wüstgasse

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt am östlichen Ortsrand von Laufen und stellt eine Arrondierung des Siedlungsbestandes dar. Sie grenzt im Norden, Süden und Westen an bestehende Bebauung und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen und Weinberge an.

Es umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nutzung

Die kleinteilig parzellierte Fläche wird derzeit als Weide und Wiese mit Streuobstkulturen genutzt.

Topographie

Der Standort befindet sich in topografisch bewegter Lage. Das Gelände steigt in Richtung Osten bzw. Nordosten steil an und geht von der Vorbergzone mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weinbergen in die bewaldeten Schwarzwaldhänge über.

Erschließung

Das Gebiet liegt relativ Zentral zur Ortsmitte ist jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung auf privaten Grundstücken von dieser fußläufig und mit dem Fahrrad nur über Umwege erreichbar.

Die direkte Erschließung der Fläche ist nur begrenzt über die sehr schmal ausgebauten, historischen Straßen Wüstgasse von Norden und Brunnengasse von Süden erreichbar.

Lärmemissionen

Die Fläche grenzt im Norden und Nordwesten unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Insofern ist insbesondere durch an- und abfahrende PKW bei größeren Veranstaltungen von erhöhten Lärmemissionen auf diese Nutzungen auszugehen. Zudem ist mit anlagebedingten Lärmemissionen zu rechnen, welche sich ebenfalls negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken können.

Natur und Landschaft

Das Gebiet ist von Osten her (Weinberge) gut einsehbar und befindet sich im Übergang von ortsnahen Grünlandflächen mit Obstkulturen zur Vorbergzone des Schwarzwaldes mit weit ausgedehnten Rebflächen.

Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist aufgrund der baulichen Vorbelastung und aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes handelt als mittel anzusehen.

Das Gebiet weist durch vorhandene Wiesen- bzw. Grünlandflächen mit teilweise Streuobstbestand eine mittlere bis hoher ökologischer Wertigkeit auf.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natur- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 200 m. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 2.

Bewertung

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern an und verfügt über eine Flächengröße von über 0,8 ha, welche dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht.

Insgesamt wird die Fläche insbesondere wegen der topografisch bewegten Lage, unzureichenden Erschließung, den hochwertigen Biotopstrukturen und Nutzungskonflikten (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung als nicht geeignet angesehen. Hinzu kommt, dass eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

2.2.4 Standort 2 Bereich Neumatt Ost

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Laufen und stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlung dar. Sie grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Süden an die L 125 bzw. landwirtschaftlichen Weg und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Der Bereich umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als potentielle Wohnbaufläche dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Süden zur L 125 befindet sich eine intensiv genutzte Obstkulturanlage.

Topographie

Der Standort liegt in leichter Hanglage, welche nach Osten in Richtung Weinberge stark ansteigt.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte aufgrund der Lage nur suboptimal erreichbar.

Die Erschließung kann über die bestehende Brunnergasse im Norden oder über die Straße im Lenzgarten direkt erfolgen. Eine Erschließung über die L 125 ist möglich, dabei ist jedoch die Topografie zu beachten.

Lärmemissionen

Die Fläche grenzt im Norden, Süden und Westen unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Insofern ist insbesondere durch an- und abfahrende PKW bei größeren

Veranstaltungen von erhöhten Lärmemissionen auf diese Nutzungen auszugehen. Zudem ist aufgrund der relativ beengten Lage mit erhöhten, anlagebedingten Lärmemissionen zu rechnen, welche sich ebenfalls negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken können.

Natur und Landschaft

Das Gebiet rundet den bestehenden Siedlungsrand ab und liegt in westexponierter Hanglage am südöstlichen Ortsrand von Laufen. Von den östlich gelegenen Schwarzwaldhängen besteht eine gute Einsehbarkeit. Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist daher als hoch anzusehen.

Die vorhandenen Grünlandflächen weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine mittlere Bedeutung auf. Die intensiv genutzten Obstkulturen sind im Hinblick auf dieses Schutzgut dagegen als gering einzustufen.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natur- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden. Im Süden grenzt in einer Entfernung von ca. 200 m das Landschaftsschutzgebiet „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden im vorliegenden Fall als Grünland genutzt. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 2.

Bewertung

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den historischen Ortskern an und verfügt über eine Flächengröße von über 0,8 ha, welche dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht.

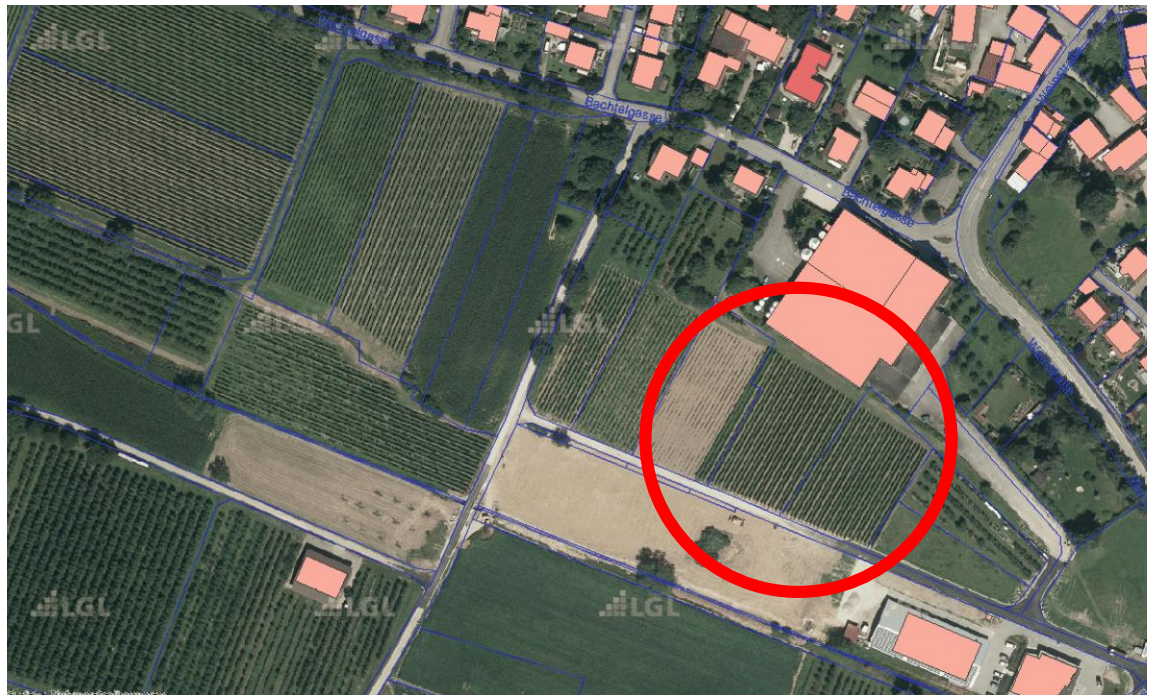
Insgesamt wird der Bereich insbesondere wegen der topografisch bewegten Lage, unzureichenden Erschließung und Nutzungskonflikten (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung als nicht geeignet angesehen. Hinzu kommt, dass eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

2.2.5 Standort 3 Bereich Doretmatt

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt am südlichen Ortsrand von Laufen in einem potentiellen Gewerbegebiet. Im Nordwesten grenzt das Areal der Winzergenossenschaft mit entsprechenden Betriebsgebäuden, im Südosten bestehende Gewerbebebauung und im Westen freie Landschaft mit Intensivobstkulturen an.

Der Bereich umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als potentielle Gewerbefläche dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Obstkulturanlage und Grünland genutzt.

Topographie

Der Standort ist weitgehend eben. Nach Norden fällt das Gelände zur Weinstraße (L 125) hin ab.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte über die Bachtelgasse und Weinstraße (L 125) suboptimal erreichbar, da sie sich am südlichen Ortsrand befindet.

Die Erschließung kann über die in Teilen ausgebaute Gewerbestraße erfolgen, welche im Osten an die L 125 angebunden ist.

Lärmemissionen

Die Fläche befindet sich im Gewerbegebiet „Doretmatt“. Im Norden grenzt das Gelände der Winzergenossenschaft an. Insofern sind durch diese Lage, umgeben von nutzungsunempfindlichen Nutzungen, keine Konflikte durch Lärmemissionen zu erwarten.

Natur und Landschaft

Die Fläche befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes und ist durch bestehende Gebäude (Winzergenossenschaft und Gewerbebetrieb) bereits baulich vorbelastet. Insbesondere von Südwesten besteht eine gute Einsehbarkeit. Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist daher als mittel anzusehen.

Die vorhandenen, intensiv genutzten Obstkulturen, weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung auf.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natur- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden. Im Osten grenzt in einer Entfernung von ca. 300 m das Landschaftsschutzgebiet „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden im vorliegenden Fall intensiv als Obstkultur genutzt. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 1, welche grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten werden sollte.

Bewertung

Das Gebiet verfügt über eine Flächengröße von über 0,8 ha, was dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht.

Insgesamt wird der Bereich wegen der Lage in einem Gewerbegebiet bzw. im rückwärtigen Bereich der Winzergenossenschaft am südlichen Ortsrand und der damit verbundenen, suboptimalen Erreichbarkeit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer als nicht geeignet angesehen. Zudem soll dieser Bereich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

2.2.6 Standort 4 Bereich Bachtelgasse

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Laufen und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Sie grenzt im Norden an bestehende Bebauung, im Süden an die L 125 bzw. landwirtschaftlichen Weg und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an.

Der Bereich umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als intensiv als Acker genutzt.

Topographie

Der Standort liegt auf einer relativ ebenen Fläche. Zur angrenzenden Bachtelgasse befindet sich eine ca. 2 m bis 3 m hohe, steile Böschung.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte suboptimal erreichbar. Die Fläche kann über die bestehenden Bachtelgasse im Norden oder im Westen durch einen derzeit genutzten, landwirtschaftlichen Weg direkt erschlossen werden. Zu berücksichtigen dabei ist, dass eine ca. 2 m bis 3 m hohe steile Hangkante entlang der Bachtelgasse überwunden werden muss.

Lärmemissionen

Die Fläche grenzt im Norden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Insofern ist insbesondere durch an- und abfahrende PKW bei größeren Veranstaltungen von erhöhten Lärmemissionen auf diese Nutzungen auszugehen. Anlagebedingte

Lärmemissionen könnten durch eine Orientierung des Gebäudes nach Süden minimiert werden.

Natur und Landschaft

Das Gebiet rundet den bestehenden Siedlungsrand ab und liegt in exponierter Lage am südöstlichen Ortsrand von Laufen. Von der im Süden und Westen angrenzenden freien Landschaft des Markgräfler Hügellandes besteht eine gute Einsehbarkeit. Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist daher als hoch anzusehen.

Die vorhandenen Ackerflächen weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung auf. Die Gehölzstrukturen am Rand des Gebietes sind im Hinblick auf dieses Schutzgut als mittel bis hoch einzustufen.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natur- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden.

Im Osten grenzt in einer Entfernung von ca. 500 m das Landschaftsschutzgebiet sMarkgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden im vorliegenden Fall landwirtschaftlich als Acker genutzt. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 1, welche grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten werden sollte.

Bewertung

Das Gebiet verfügt über eine Flächengröße von über 0,8 ha, was dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht.

Insgesamt wird der Bereich wegen der Lage am südlichen Ortsrand und der damit für Fußgänger und Radfahrer suboptimalen Erreichbarkeit als bedingt geeignet angesehen. Zudem handelt es sich um einen exponierten Standort der von Süden und Westen sehr gut einsehbar ist und damit einen hohen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Durch die Böschungskante zur Bachtelgasse müsste die Erschließung von Osten über den derzeitigen landwirtschaftlichen Weg erfolgen. Gegen den Standort spricht auch, dass eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

2.2.7 Standort 5 Bereich Schule

Lage und Flächengröße

Die bereits bebaute Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Laufen und stellt derzeit eine Arrondierung der bestehenden Siedlung dar. Sie grenzt im Süden, Südosten und Südwesten an bestehende Wohnbebauung sowie im Norden und Nordwesten an bestehende Straßen an.

Das Areal umfasst eine Größe von ca. 0,77 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wurde bisher für schulische Zwecke genutzt. Aufgrund struktureller Veränderungen im Bildungswesen steht das Schulgebäude schon seit längerem leer. Neben diesem Gebäude befindet sich eine Mehrzweckhalle die derzeit von Vereinen und für größere Veranstaltungen genutzt wird. Im Süden schließen Sport- und Spielflächen an, welche ebenfalls noch genutzt werden. Aufgrund der aktuellen Ereignisse plant die Stadt Sulzburg, die Schule und Halle für die Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen.

Topographie

Der Standort liegt in leichter Hanglage. Nach Norden in Richtung Weinberge steigt das Gelände an. Durch die bestehenden Nutzungen ist das Geländeprofil bereits stark verändert.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte und den im Süden angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Die Erschließung erfolgt von Norden bzw. Nordosten über die bestehende Sailer-
gasse. Diese Straße ist im Osten direkt an die Weinstraße (L125), welche durch die
Ortsmitte führt, angebunden.

Lärmemissionen

Die Fläche grenzt im Südosten, Süden und Südwesten unmittelbar an bestehende
Wohnbebauung an. Insofern ist sowohl anlagebedingt als auch durch an- und abfah-
rende PKW bei größeren Veranstaltungen von erhöhten Lärmemissionen auf diese
Nutzungen auszugehen.

Natur und Landschaft

Das in südexponierter Hanglage gelegene Gebiet ist bereits baulich vorbelastet und
rundet derzeit den bestehenden Siedlungsrand im Nordwesten von Laufen ab. Von
den westlich gelegenen Weinbergen besteht eine gute Einsehbarkeit. Die landschaft-
liche Sensibilität des Standorts ist daher als mittel anzusehen.

Die vorhandenen Freiflächen der Schule sowie die Sport- und Kinderspielbereiche
weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung auf. Die
baumbestandenen Randbereiche sind dagegen von mittlerer Bedeutung. Für dieses
Schutzgut.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natur- 2000 Gebie-
te, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vor-
handen.

Im Südosten bzw. Osten grenzt in einer Entfernung von ca. 600 m das Landschafts-
schutzgebiet Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald
an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Grundsätzlich weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm
als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Aufgrund der vorhandenen
Nutzungen (Schule, Halle, Sport- Freiflächen) haben diese jedoch für die Landwirt-
schaft keine Bedeutung mehr.

Bewertung

Grundsätzlich wird dieser Bereich wegen der Lage nahe der Ortsmitte und damit der
Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer als geeignet angesehen.

Da die Flächengröße unter 0,8 ha liegt, werden wegen der räumlichen Enge entspre-
chende Einschränkungen erwartet. Zudem ist mit erheblichen Konflikten vor allem im
Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen und der damit verbundenen Stellplatz-
situation (an- und abfahrende Autos) auf die im Süden, Südosten und Südwesten an-
grenzende Wohnbebauung zu erwarten. Daher wird der Standort als bedingt geeignet
angesehen.

Zudem können die bestehenden Nutzungen wie Mehrzweckhalle und Sportanlagen
sowie Kinderspielplatz am Altstandort noch weiterhin sinnvoll genutzt werden.

Aufgrund der aktuellen Ereignisse plant die Stadt Sulzburg, die Schule und Mehr-
zweckhalle für die Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen.

2.2.8 Standort 6 Bereich Westlich Gärtnerei Zeppelin

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Laufen und stellt eine Arrondierung mit des im Osten angrenzenden Gärtnereiareals dar. Sie grenzt im Süden an das bestehende Schulareal bzw. Straße „Sailergasse“ im Osten an das Gelände einer bestehenden Gärtnerei bzw. der Straße „Eichgasse“ und im Westen und Norden an freie Landschaft mit Weinbergen an.

Der Bereich umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Diese sind auch im Fortschreibungsentwurf nicht enthalten. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Rebanlage genutzt. Im Osten befindet sich ein kleiner Feldgarten. Im südlichen Böschungsbereich sind einzelne Baumgruppen vorhanden.

Topographie

Der Standort liegt in leichter Hanglage, welcher nach Norden hin weiter ansteigt. Im Süden befindet sich zur Straße „Sailergasse“ eine Böschung, welche nach Westen hin ausläuft.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte und den im Süden angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar.

Die Erschließung kann von Osten über die bestehenden „Sailergasse“ erfolgen. Von Süden über die „Eichgasse“ ist eine Erschließung aufgrund der vorhandenen Böschung zwar möglich, aber nicht sinnvoll.

Lärmemissionen

Durch die Lage zu lärmunempfindlichen Nutzungen (Gärtnerei, ehem. Schule) Fläche sind keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen zu erwarten. Es wird dennoch empfohlen, bei lärmintensiven Veranstaltungen im Zeitraum „nachts“ den geplanten Haupteingang nach Süden hin geschlossen zu halten.

Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt in südexponierter Hanglage am nördlichen Ortsrand von Laufen. Im Süden grenzt das Schulareal und im Osten das bestehendes Gärtnereigelände mit baulichen Anlagen an, und rundet so den bestehenden Siedlungsrand nach Westen bzw. Norden hin ab. Von den westlich und nördlich gelegenen Weinbergen des Markgräfler Hügellandes besteht eine relativ gute Einsehbarkeit. Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist daher als mittel anzusehen.

Die vorhandenen, intensiv genutzten Rebflächen weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung auf. Der Feldgarten und die Gehölzstrukturen sind im Hinblick auf dieses Schutzgut dagegen als mittel einzustufen.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden. Im Nordosten und Südwesten sind teilweise Rebmauern vorhanden, welche als Biotop geschützt sind.

Im Südosten bzw. Osten grenzt in einer Entfernung von ca. 600 m das Landschaftsschutzgebiet „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden im vorliegenden Fall landwirtschaftlich als Rebanlagen genutzt. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 1, welche grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten werden sollte.

Bewertung

Insgesamt wird der Bereich wegen der Lage nahe der Ortsmitte und damit der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer auch von den südlich angrenzenden Wohngebieten als geeignet angesehen.

Die Flächengröße liegt über 0,8 ha, was dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht.

Für den Standort sprechen auch die orientierungsleichte Erschließung von der „Sailergasse“ im Osten und dass Lärmkonflikte vor allem im Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen und der damit verbundenen Stellplatzsituation (an- und abfahrende Autos) aufgrund der Lage zu unempfindlichen Nutzungen (Gärtnerei, ehem. Schulgelände) nicht zu erwarten sind.

Zudem können die bestehenden Nutzungen wie Mehrzweckhalle und Sportanlagen sowie Kinderspielplatz am Altstandort noch weiterhin sinnvoll genutzt werden.

Eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit ist im vorliegenden Fall gegeben.

2.2.9 Standort 7 Bereich östlich Gärtnerei Zeppelin

Lage und Flächengröße

Die Fläche liegt unmittelbar am nördlichen Ortseingang bzw. Ortsrand von Laufen. Sie grenzt im Süden an einen Parkplatz (Gärtnerei) an ein parkartiges Grundstück, im Westen an die bestehende Gärtnerei und im Norden und Osten an freie Landschaft mit Weinbergen an.

Der Bereich umfasst eine Größe von über 0,8 ha.



Übergeordnete Planungen

Im bestehenden Regionalplan von 1995 sind keine Restriktionen vorgegeben. Der Fortschreibungsentwurf sieht jedoch für die maßgebliche Fläche ein regionaler Grünzug vor. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler in der genehmigten Fassung vom 08.09.2011 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nutzung

Die Fläche wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Rebanlage genutzt.

Topographie

Der Standort liegt in leichter Hanglage, welche nach Norden und Osten hin weiter ansteigt.

Erschließung

Das Gebiet ist fußläufig und mit dem Fahrrad von der Ortsmitte und den im Süden angrenzenden Wohngebieten suboptimal erreichbar.

Die Erschließung kann von Westen direkt über die bestehenden sWeinstraße%(L 125) erfolgen.

Lärmemissionen

Durch die Lage zu lärmunempfindlichen Nutzungen (Gärtnerei, Weinberge) sind keine Nutzungskonflikte im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen zu erwarten.

Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt in südexponierter Hanglage unmittelbar am nördlichen Ortseingang von Laufen. Im Osten und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen (Rebanlagen) an. Im Westen grenzt die bestehende Gärtnerei bzw. L 125 und im Süden ein Parkplatz bzw. eine parkartige Gartenanlage an. Es ist von der Vorbergzone bzw. den östlich und nördlich gelegenen Weinbergen des Markgräfler Hügellandes sehr gut einsehbar. Die landschaftliche Sensibilität des Standorts ist daher als hoch anzusehen.

Die vorhandenen, intensiv genutzten Rebflächen weisen im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz insgesamt eine geringe Bedeutung auf.

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura- 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet) sind im Gebiet selber nicht vorhanden.

Im Südosten bzw. Osten grenzt in einer Entfernung von ca. 500 m das Landschaftsschutzgebiet „Markgräfler Hügelland und angrenzender westlicher Südschwarzwald“ an. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Für die Landwirtschaft weisen die im Gebiet vorkommenden Böden aus Löss und Lösslehm als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung auf. Diese werden im vorliegenden Fall landwirtschaftlich als Rebanlagen genutzt. Für die Landwirtschaft handelt sich um eine Fläche der Vorrangflur Stufe 1, welche grundsätzlich der Landwirtschaft vorbehalten werden sollte.

Bewertung

Die Flächengröße liegt über 0,8 ha, was dem erforderlichen Flächenbedarf entspricht. Das Gebiet liegt am nördlichen Ortseingang und wird diesen Bereich nachhaltig verändern. Aus diesem Grund und wegen der suboptimalen Lage insbesondere zu Wohngebieten für Fußgänger und Radfahrer wird der Bereich als nicht geeignet angesehen. Zudem sieht der Entwurf des in Fortschreibung befindlichen Regionalplans für den Bereich einen regionalen Grünzug vor.

Gegen den Standort spricht auch, dass eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist.

2.3 Zusammenfassung

Die wichtigsten Kriterien, welche zu einem Ausschluss der einzelnen Fläche führen können, werden in folgender Tabelle zusammengefasst.

Standort	wichtigste Ausschlusskriterien	Flächengröße (ca.)	Eignung
1	<ul style="list-style-type: none">• topografisch schwierige Lage• unzureichenden Erschließung• hochwertigen Biotopstrukturen• Nutzungskonflikte (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung• kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben	über 0,8 ha	nicht geeignet
2	<ul style="list-style-type: none">• topografisch schwierige Lage	über 0,8 ha	nicht geeignet

	<ul style="list-style-type: none"> • unzureichenden Erschließung • hochwertige Biotopstrukturen • Nutzungskonflikte (Lärm) zur angrenzenden Wohnbebauung • kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben 		
3	<ul style="list-style-type: none"> • Lage in einem Gewerbegebiet bzw. im rückwärtigen Bereich der Winzergenossenschaft am südlichen Ortsrand • suboptimale Erreichbarkeit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer • Vorrangflur Stufe 1 • Vorhaltung für gewerblichen Nutzungen • Flächenverfügbarkeit kurzfristig gegeben 	über 0,8 ha	nicht geeignet
4	<ul style="list-style-type: none"> • suboptimale Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer • exponierter Standort der von Süden und Westen sehr gut einsehbar ist • Vorrangflur Stufe 1 • eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit ist nicht gegeben 	über 0,8 ha	bedingt geeignet
5	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Flächengröße • Nutzungskonflikte (Lärm) zur im Süden, Südosten und Südwesten angrenzenden Wohnbebauung • Flächenverfügbarkeit kurzfristig gegeben 	unter 0,8 ha	bedingt geeignet
6	<ul style="list-style-type: none"> • Exponierter Standort, der von Westen gut einsehbar ist • Vorrangflur Stufe 1 • Flächenverfügbarkeit kurzfristig gegeben 	über 0,8 ha	geeignet mit Auflagen
7	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im regionalen Grünzug (aktuelle Fortschreibungsentwurf) • Exponierter Standort am nördlichen Ortseingang, der von den angrenzenden Hängen sehr gut einsehbar ist • suboptimale Erreichbarkeit insbe- 	über 0,8 ha	nicht geeignet

	<p>sondere für Fußgänger und Radfahrer</p> <ul style="list-style-type: none">• Vorrangflur Stufe 1• kurzfristige Flächenverfügbarkeit nicht gegeben		
--	--	--	--

3 **ABSCHLIESSENDE ABWÄGUNG**

Die Untersuchung der insgesamt 7 Standorte hat gezeigt, dass Standort 6 trotz der exponierten Lage und der Tatsache, dass es sich landwirtschaftlich um eine Vorrangflur der Stufe 1 handelt, für die Ansiedlung eines Bürgerzentrums mit entsprechenden Freiflächen am geeignetsten ist.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind deshalb insbesondere Maßnahmen zur Eingrünung sowie zur Höhe und Gestaltung des Baukörpers aufzunehmen.