

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3	Bestandsnutzung .....	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	4
2.1	Flächennutzungsplan .....	4
2.2	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
3	PLANUNGSVERFAHREN .....	6
4	KONZEPTION DER PLANUNG .....	8
4.1	Städtebau/Machbarkeit und Nutzungen .....	8
4.2	Planalternativen .....	9
4.3	Raumprogramm .....	9
4.4	Erschließung .....	10
4.5	Ver- und Entsorgung .....	11
4.5.1	Trinkwasserversorgung und Löschwassernachweis .....	11
4.5.2	Entwässerung Schmutzwasser .....	11
4.5.3	Entwässerung Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept) .....	11
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.3	Bauweise .....	13
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.5	Verkehrs- und Grünflächen .....	14
5.6	Garagen, Carport und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	14
5.7	Nebenanlagen .....	14
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
5.9	Anpflanzungen und Erhaltungen .....	15
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	17
6.1	Dächer .....	17
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	17
6.3	Einfriedungen .....	17
6.4	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	17
7	UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ .....	18
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	19
9	BODENORDNUNG .....	20
10	KOSTEN .....	20
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	20

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Feuerwehr, der städtische Bauhof der Stadt Heimersheim sowie der Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ sind seit 1982 in der Hauptstraße 9a hinter dem Rathaus im ehemaligen Fabrikgebäude der Firma Hirtler Seifen auf einem circa 3.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flst.-Nr. 146) untergebracht. Die Gebäude sind schon lange zu klein und entsprechen nicht mehr ansatzweise den heutigen DIN- sowie Arbeitsstätten- und Unfallverhütungsvorschriften. Die wesentlichsten Mängel am Feuerwehrhaus wurden durch die Unfallkasse Baden-Württemberg im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 23.09.2021 ermittelt und in einem Bericht zusammengefasst. Hinzu kommt, dass das bisherige Feuerwehrhaus mitten in der Stadt und in zweiter Reihe, verkehrstechnisch äußerst ungünstig liegt.

Diese Mängel sind der Verwaltung und dem Gemeinderat schon lange bekannt. Bereits im Entwicklungskonzept der Stadt Heimersheim, welches 2018 als Leitlinie für die gesamtstädtische Entwicklung erstellt wurde, wird die Suche eines neuen Standorts für Feuerwehr und Bauhof und die Umsiedlung dieser Nutzungen als Leitprojekt genannt. Seither wurden mehrere Standorte untersucht und eine Machbarkeitsstudie (Vorplanung) durch das Büro Stoll Architekten in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr, dem Stadtbauamt, der Bauhofleitung und der Wasserversorgung für den favorisierten, circa 1,2 ha großen Standort am Unteren Gallenweilerweg erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass beide Neubauten vom Platzbedarf her auf der angedachten Fläche realisiert werden könnten. Die entsprechenden Grundstücke (Flst.-Nrn. 7485 und 7490-7493) konnten durch die Stadt für den Zweck des Neubaus eines Feuerwehrhauses und eines Bauhofs mit Wasserversorgung erworben werden.

In einem nächsten Schritt muss das Vorhaben baurechtlich vorbereitet werden. Die Fläche am Unteren Gallenweilerweg liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Da Feuerwehr und Bauhof im Sinne des Baugesetzbuches jedoch nicht zu den privilegierten Nutzungen im Außenbereich zählen, ist für deren Errichtung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ notwendig. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht. Parallel dazu ist der Flächennutzungsplan durch punktuelle Änderung entsprechend darzustellen.

Mit dem Bebauungsplan soll das notwendige Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen und die Rahmenbedingungen für die Errichtung der Feuerwehr und des Bauhofs mit Wasserversorgung definiert werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung eines neuen Standortes für die Feuerwehr und den städtischen Bauhof mit Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“
- Verbesserung der räumlichen Gegebenheiten zur Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben wie Feuerwehr, Bauhof und Wasserversorgung
- Nutzung von Synergieeffekten durch räumliche Bündelung öffentlicher Gebäude
- Förderung des örtlichen Brand- und Katastrophenschutzes
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Stadt Heimersheim sieht durch die geplante Umsiedlung der Einrichtungen auch die positiven Entwicklungsmöglichkeiten am Altstandort. Dort können in der Folge in zentraler Lage angemessene Nutzungen untergebracht werden, die einen Beitrag zur Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte leisten.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Heistersheim auf Gemarkung Heistersheim am Unteren Gallenweilerweg, nördlich anschließend an die bestehende Wohnbebauung „Großfeld-Hefegasse“. Es wird begrenzt im Norden durch die (zukünftige) Nordumfahrung, im Süden durch die Jahnstraße und im Westen durch den Unteren Gallenweilerweg, welcher von einer Baumreihe gesäumt ist. Die östliche Grenze bilden landwirtschaftliche Flächen und weiter östlich schließen öffentliche Gebäude wie die Malteserschule, das Jugend- und Vereinshaus und die Malteserhalle an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von circa 1,3 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 7485 und hälftig 7486 sowie 7490 – 7493 zu überwiegenderen Teilen. Dabei werden die nördlichen Grundstücksteile für die zukünftige Nordumfahrung bereits ausgearbeitet. Auch die Flurstücke 7540 und 7494 werden geringfügig tangiert.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab), Quelle: eigene Darstellung

### 1.3 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit intensiv genutzte Ackerflächen. Mit Ausnahme von einem Großbaum im Norden und den Straßenbäumen im Westen ist die Fläche frei von Baumbestand. In Ost-West-Richtung führt ein Wirtschaftsweg zentral durch das Gebiet.



Ausschnitt aus dem Luftbild mit ungefährender Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: LUBW Kartendienst

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

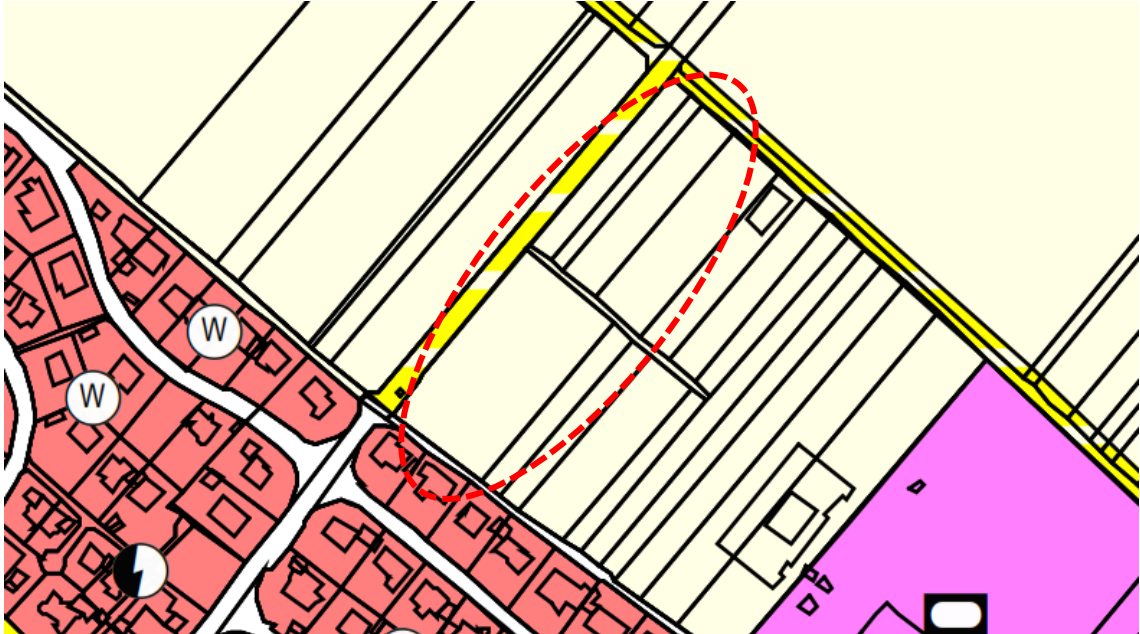
### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt das Plangebiet seit der 3. punktuellen Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche dar. In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans von 1997 war das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche enthalten. Im Rahmen der 3. punktuellen Änderung wurde diese Fläche jedoch aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und der landwirtschaftlichen Nutzung wieder zur Verfügung gestellt, weil davon ausgegangen wurde, dass Gemeinbedarfsflächen in diesem Umfang nicht benötigt werden und der Teilbereich, der erhalten wurde, für die geplante und mittlerweile gebaute Mehrzweckhalle ausreichend war.

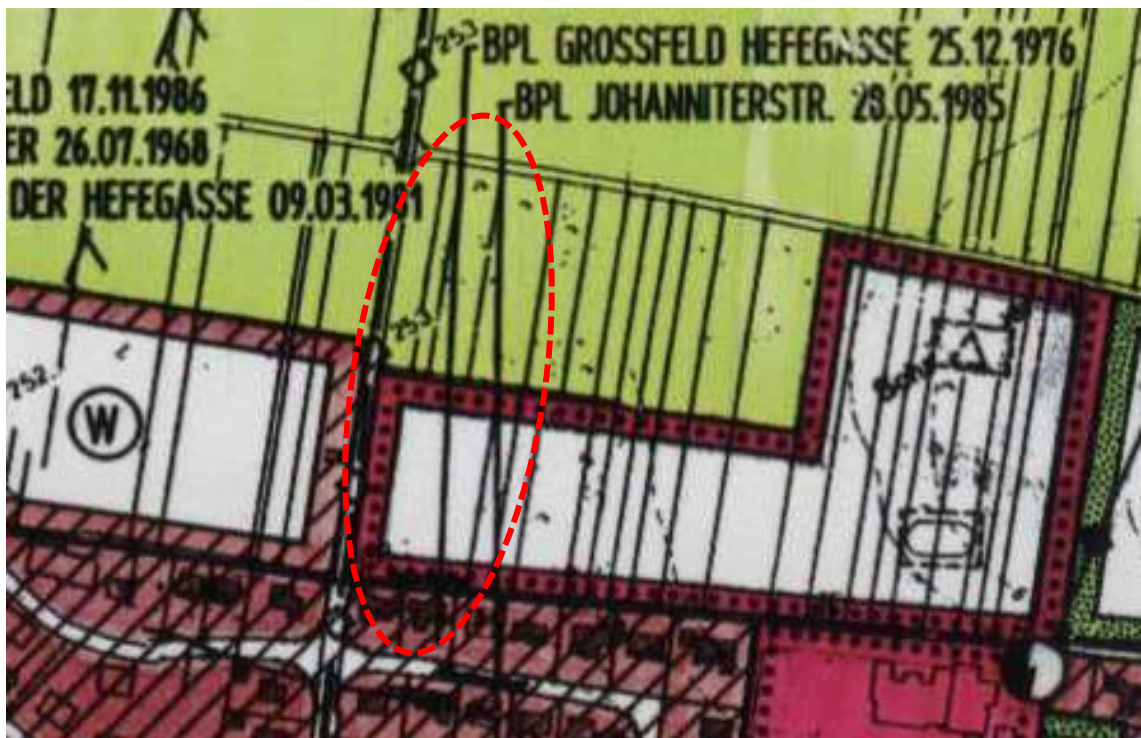
Die Herausnahmegfläche sowie der nördlich angrenzende Teilbereich wurden daraufhin als mögliche Entwicklungsfläche für Wohnen untersucht. Aufgrund der Nähe zur geplanten Nordumfahrung wurde darauf zu Gunsten von kleineren Wohnbauflächenerweiterungen im Süden verzichtet.

Damit der vorliegende Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll dieser parallel zur Aufstellung

des Bebauungsplans nach § 8 (3) BauGB punktuell geändert und die Fläche (wieder) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan inkl. Änderungen der VVG Ballrechten-Dottingen, Eschbach und Heitersheim in digitalisierter Fassung (AROK-Daten) ohne Maßstab, Quelle: FSP Stadtplanung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VVG Ballrechten-Dottingen, Eschbach und Heitersheim von 1997, ohne Maßstab, Quelle: FSP Stadtplanung

## 2.2 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof“ liegen bislang keine Bebauungspläne vor. Lediglich die Bebauungspläne

„Schaffhauser“ und „Nordumgehung“ werden zu Gunsten der neuen Gebietseinfahrten in einem untergeordneten Teilbereich überlagert. Die restliche Fläche des Plangebiets am Unteren Gallenweilerweg liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Da Feuerwehr und Bauhof im Sinne des Baugesetzbuches jedoch nicht zu den privilegierten Nutzungen im Außenbereich zählen, ist für deren Errichtung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ notwendig.

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bebauungsplan „Großfeld-Hefegasse“, der sich jedoch nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof“ überlagert.

Eine geringfügige Überlagerung des Bebauungsplans „Schaffhauser“ im Norden und Westen, der teilweise den Bebauungsplan „Radweg Heimersheim-Gallenweiler“ überlagert, erfolgt an der westlichen Plangebietsgrenze. Hier ist eine Überlagerung des Fuß- und Radwegs und der Verkehrsgrünfläche zu Gunsten der Gebietseinfahrt in Form einer durchgehenden Straßenverkehrsfläche notwendig. Ebenfalls eine Nutzungsüberlagerung des geplanten Straßenbegleitgrüns erfolgt im Norden des Plangebiets, welche den Bebauungsplan „Nordumgehung“ betrifft und geringfügig überlagert.

### **3 PLANUNGSVERFAHREN**

#### **Verfahrenswahl**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof“ erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer mindestens eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Aufgrund von Veränderungen im Bebauungsplan, die sich erst nach der Offenlage ergeben haben, wird eine erneute Offenlage (gem. § 4 (3) BauGB) durchgeführt. Die Dauer der Auslegung bzw. die Frist zur Stellungnahme wird dabei auf zwei Wochen verkürzt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

#### **Verfahrensablauf BPL**

27.09.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“ gem. § 2 (1) BauGB.
27.09.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
28.10.2022 bis 02.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Anschreiben vom 24.10.2022 mit Frist bis 02.12.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Scoping) gem. § 4 (1) BauGB.
24.10.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
13.11.2023 bis 15.12.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 13.11.2023 mit Frist bis 15.12.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
16.04.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“ und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, verkürzte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
___.__.2024 bis ___.__.2024	Durchführung der erneuten, verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.2024 mit Frist bis ___.__.2024	Durchführung der erneuten, verkürzten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB.
___.__.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### **Verfahrensablauf FNPÄ (Parallelverfahren)**

Einleitungs-/Änderungsbeschluss	06.10.2022
Beschluss Frühzeitige Beteiligung	06.10.2022
Frühzeitige Beteiligung	28.10.2022 bis 02.12.2022
Offenlagebeschluss	28.09.2023
Offenlage	23.10.2023 bis 04.12.2023
Feststellungs-/Wirksamkeitsbeschluss	___.__._____

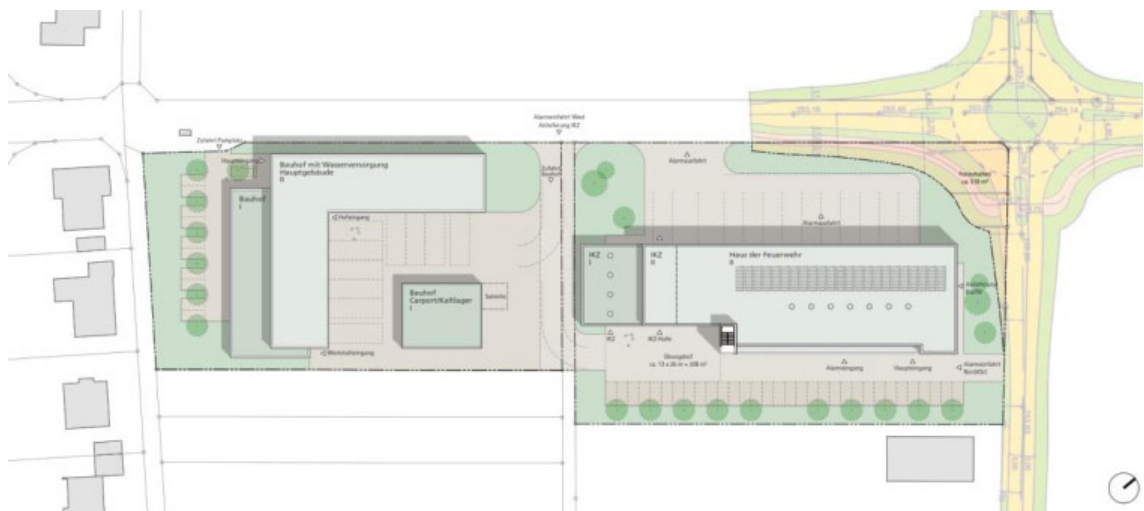
## 4 KONZEPTION DER PLANUNG

### 4.1 Städtebau/Machbarkeit und Nutzungen

Um Synergien beim Bau und im laufenden Betrieb (z. B. gemeinsame Nutzung von Geräten und Material, Zusammenarbeit bei Unwettereinsätzen, etc.) nutzen zu können, sollen auch künftig Feuerwehr, Bauhof und der Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ an einem Standort vereint werden. Als weitere Nutzung kommt das interkommunale Technikzentrum (IKZ) mit gemeinsamen Nutzflächen für die Feuerwehren aus Ballrechten-Dottingen, Buggingen, Eschbach, Heitersheim und Sulzburg hinzu, welche an das Feuerwehrhaus angedockt werden soll. Das Büro Stoll Architekten aus Heitersheim wurde daher beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr, dem Stadtbauamt, der Bauhofleitung und dem Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, um zu wissen, ob beide Neubauten vom Platzbedarf her überhaupt auf der angedachten Fläche am Unteren Gallenweilerweg realisiert werden könnten. In diesem Zusammenhang wurde zunächst ein Raumprogramm mit den notwendigen Flächenbedarfen erstellt, auf dessen Grundlage eine Vorplanung für die Neubauten (Testentwurf) ausgearbeitet werden konnte.

Folgende städtebauliche Grundzüge wurden hierbei angenommen:

Es ist eine gemeinsame zentrale Zufahrt von Westen über den Ausbau des bestehenden Feldwegs vorgesehen. Südlich davon sollen der Bauhof und die Wasserversorgung angesiedelt werden und im Norden wird die Feuerwehr mit IKZ untergebracht. Der Bauhof ist als L-förmiger Baukörper geplant und dient als Lärmabschirmung gegenüber der südlich und südwestlich angrenzenden Wohnbebauung. Die lärmintensiveren Tätigkeiten sind folglich im Innenhof möglich, weshalb auch alle Tore/Einfahrten der Fahrzeuge zum Hof hin orientiert sind. Die Feuerwehr ist als funktionale Riegelbebauung vorgesehen. Beide Baukörper sind mit einem begrünten Flachdach geplant und teilweise eingeschossig, teilweise zweigeschossig vorgesehen. Die Nebennutzungen werden überwiegend gestapelt, während die Fahrzeughallen sich in gleicher Höhe in Form eines überhöhten Geschosses anschließen. Diese Vorplanung wurde im weiteren Verfahren überarbeitet (siehe Ziffer 4.2) und wird auf diesem Stand nicht weiterverfolgt.



Städtebauliches Vorkonzept, ohne Maßstab, Quelle: Stoll Architekten

Grundsätzlich besteht bei der Stadt die Zielsetzung, dass sich entlang des nördlichen Siedlungsrandes ein Band mit (vorrangig) öffentlichen Nutzungen etabliert und so auch der zunächst unbebaute Zwischenbereich zwischen der bestehenden Malteserhalle, Malteserschule und dem Jugend- und Vereinshaus einerseits sowie dem Bereich des



zukünftigen kommunalen Bauhofs und der neuen Feuerwehr andererseits geschlossen und öffentlich genutzt wird. Entsprechende Planungen werden nach Realisierung von Bauhof/Feuerwehr bzw. parallel hierzu je nach (Erweiterungs-)Bedarfslage der vorhandenen öffentlichen Nutzungen entwickelt und konkretisiert werden. Spätestens im Rahmen dieser Planungen wird dann auch die bisher vorgesehene und durch die „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht betreffend Wohnbebauung im Außenbereich im Gebiet der Stadt Heimersheim vom 20.01.2015 (Teilgebiet Jahnstraße)“ gesicherte Planung für eine Wohnnutzung entlang der Jahnstraße weiterverfolgt bzw. mit den übrigen Nutzungen abgestimmt werden.

#### 4.2 Planalternativen

Die Neubauten für Feuerwehr und Bauhof sollen sich trotz der notwendigen Baumassen aufgrund der Lage am Ortsrand sensibel in die Landschaft einfügen. Im Hinblick auf die Nachbarschaft zur gestalterisch und architektonisch hochwertigen Malteserhalle und dem Vereins- und Jugendhaus sowie der Malteserschule sollen auch die weiteren geplanten öffentlichen Gebäude einen Beitrag zur Baukultur in Heimersheim leisten. Die Stadt möchte hier als Vorbild vorangehen. Um die beste Lösung für den Standort zu finden, wurde im Rahmen der EU-weiten Ausschreibung der Architektenleistungen (VgV-Verfahren) eine Mehrfachbeauftragung zwischengeschaltet und der Vorentwurf aus der Machbarkeitsstudie überarbeitet. Das Ergebnis ist im Folgenden dargestellt und gilt als Grundlage für den Bebauungsplan.



Überarbeiteter Lageplan, ohne Maßstab, Quelle: Stoll Architekten

#### 4.3 Raumprogramm

Innerhalb des Plangebiets sollen die Feuerwehr mit IKZ und der Bauhof mit dem Zweckverband der „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ angesiedelt werden. Nachfolgende übergeordnete Nutzungen und Flächenbedarfe sind gemäß Raumprogramm vorgesehen:

##### Bauhof mit Wasserversorgung

- Fahrzeughallen mit 8 Stellplätzen und Waschhalle
- Werkstatt-, Lager- und Garagenbereich Wasserversorgung
- Allgemeiner und Kfz-Werkstattbereich
- Innenlager (der Fahrzeughalle zugeordnet)
- Außenlager als überdachter Kaltlagerbereich mit Schüttgutboxen, 7 überdachten Stellplätzen (4 Bauhof, 3 Wasserversorgung)
- Büros mit Sozial-/Besprechungsraum, Umkleiden, Sanitäre Anlagen
- Neben-, Hausanschluss-, Technikräume

- Eingangs-, Verteiler- und Erschließungsflächen
- 10 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher
- Aufstellflächen für Salz-Silo und Mulde

**BGF ca. 2.050 m<sup>2</sup> + 327 m<sup>2</sup> Kaltlager**

#### IKZ

- Multifunktionshalle mit 1 Fahrzeugstellplatz, Werkstätten und Lager
- Schwarzbereich
- Weißbereich

**BGF (R) ca. 405 m<sup>2</sup>**

#### Feuerwehr

- Fahrzeughalle mit 10 Stellplätzen und 1 Stellplatz Abrollbehälter kommunales Notfallmanagement
- Lagerfläche
- Alarmgarderobe
- Ausbildung, Aufenthalt, Bereitschaftsraum, Verwaltung
- Nebenräume (Sanitär, Technik)
- Eingangs-, Verteiler- und Erschließungsflächen
- Kaltlager: Außenlager, 2 überdachte Außenstellplätze für Abrollbehälter
- 31 Pkw-Stellplätze (mind. 1 pro Sitzplatz in den Einsatzfahrzeugen)
- Übungsfläche

**BGF (R) ca. 2.120 m<sup>2</sup> + 136 m<sup>2</sup> Kaltlager**

#### Optionale Erweiterungsfläche

##### für sonstige Einrichtungen des Hilfs- und Rettungswesens

- 1 Fahrzeugstellplatz
- Umkleiden, Sanitäre Anlagen
- Lagerräume
- Büro mit Sozialraum
- Neben-, Technikraum
- Eingangs- und Erschließungsflächen
- 2 Pkw-Stellplätze

**BGF (R) ca. 256 m<sup>2</sup>**

#### **4.4 Erschließung**

Der Standort ist auch ohne Nordumgehung verkehrstechnisch geeignet, da die übergeordneten Gemeinde- und Bundesstraßen schnell erreicht werden. Über einen circa 250 m langen Abschnitt des Unteren Gallenweilerwegs nach Südwesten kann die Johanniterstraße erreicht werden. Diese dient innerhalb Heetersheims als übergeordnete Verteilerstraße. In Richtung Nordwesten gelangen die Einsatzfahrzeuge darüber auf die Bundesstraße (B3) und in Richtung Südosten zu den östlichen Siedlungslagen der Stadt Heetersheim. Sowohl der Untere Gallenweilerweg als auch die Johanniterstraße sind ausreichend aufnahmefähig für den zusätzlichen Verkehr.

Nach Umsetzung der geplanten Nordumgehung könnte die Zufahrt zur B3 direkt erfolgen, ohne über den Unteren Gallenweilerweg und die Johanniterstraße fahren zu müssen und somit zur Entlastung der Anwohner sorgen.

Zur inneren Erschließung ist eine gemeinsame Haupteinschließung für alle Nutzungen im zentralen Bereich des Plangebiets vom Unteren Gallenweilerweg aus vorgesehen. Diese erfolgt über den Ausbau des dort bereits bestehenden Wirtschaftswegs und sichert folglich auch weiterhin die Zufahrt zu den östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen.

Auf dem südlichen Bauhofareal werden die Fahrzeughallen und Carports dann über den Innenhof angefahren. Die beiden Besucherparkplätze befinden sich im Süden und werden über eine separate Zufahrt erschlossen. Die Mitarbeiterparkplätze sind nördlich des Bauhof-Gebäudes vorgesehen und können über die gemeinsame Zufahrt erreicht werden.

Auf dem nördlichen Feuerwehrareal selbst erfolgt eine Trennung der Verkehre, sodass eine ungehinderte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge nach Westen auf den Unteren Gallenweilerweg erfolgen kann. Die Alarm-Stellplätze der Feuerwehrleute sind nach Osten angeordnet und können sowohl von Süden über die Hauptzufahrt oder von Norden über die (zukünftige) Nordumfahrung erreicht werden. Dies hat den Vorteil, dass die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge durch ankommende Feuerwehr-Angehörige nicht gekreuzt werden muss.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

##### **4.5.1 Trinkwasserversorgung und Löschwassernachweis**

Die Versorgungsleitung wird von der Jahnstraße, Höhe Hausnummer 25, zum Unteren Gallenweiler Weg, Höhe Hausnummer 37, als Ringleitung gebaut. Im Östlichen Teil der Grundstücke Bauhof und Feuerwehr wird die Wasserleitung als Stichleitung mit Hydranten (Höhe vorhandenem Feldweg) errichtet. Durch den regen Betrieb und die regelmäßige Spülfrequenz ist nicht von einer Verkeimung auszugehen.

Durch die oben genannte Leitung ist für beide Objekte die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 h gegeben und auch die Hydranten in einem Radius von unter 300 m sind möglich.

##### **4.5.2 Entwässerung Schmutzwasser**

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann in den bestehenden Mischwasserkanal am Ende der Jahnstraße eingeleitet werden. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig.

##### **4.5.3 Entwässerung Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept)**

Es wurde ein Bodengutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden prinzipiell versickerungsfähig sind. Neben einer festgesetzten Dachbegrünung sieht das Entwässerungskonzept eine Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden oder Mulden-Rigolen oder sonstige Systeme vor, für die eine ausreichende Behandlung des Niederschlagswassers anhand einer Zulassung (z.B. DIBt) nachgewiesen ist. Die Berechnung und der Nachweis sowie die Darstellung der genauen Lage der Versickerungsflächen erfolgen auf Baugenehmigungsebene.

## **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ dargestellt.

Zulässig sind in der Gemeinbedarfsfläche neben den Hauptnutzungen wie Feuerwehr und interkommunales Technikzentrum sowie Bauhof und Wasserversorgung auch weitere Einrichtungen des sonstigen Hilfs- und Rettungswesens. Darunter fallen beispielsweise eine Rettungswache, die Bergwacht, das THW, u.ä.

Darüber hinaus werden auch alle Nebennutzungen und Nebenanlagen, die für den Betrieb der Hauptnutzungen notwendig sind, z.B. Räumlichkeiten für Schulung, Technik und Verwaltung sowie Sanitäreanlagen zugelassen. Zudem sind die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Freiflächen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen wurden so gewählt, dass die geplanten Nutzungen der Feuerwehr mit IKZ und des Bauhofs mit Wasserversorgung sowie weitere Einrichtungen des sonstigen Hilfs- und Rettungswesens zulässig sind, eine anderweitige Verwendung der Grundstücke jedoch ausgeschlossen ist. Die Flächen wurden explizit für diese Nutzungen vorgesehen. Ziel ist es, die Hauptnutzungen nebeneinander unterzubringen, so dass Synergieeffekte zwischen den verschiedenen Nutzungen (z. B. gemeinsame Nutzung von Geräten und Material, Zusammenarbeit bei Unwettereinsätzen, etc.) möglich sind.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse und ist somit ausreichend bestimmt definiert.

#### Gebäudehöhe (GH) und Zahl der Vollgeschosse (Z)

Für die geplante Bebauung werden Gebäudehöhen (GH) in Metern über Normalhöhen-null (m üNHN) festgesetzt, welche folglich ausreichend konkret definiert sind. Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude in die Nachbarschaft entsprechend einfügen und dem Standort am nördlichen Siedlungsrand gerecht werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Feuerwehr mit IKZ und des Bauhofs mit Wasserversorgung sowie der baulich damit zusammenhängenden Anlagen schaffen. Basierend auf der aktuellen Hochbauplanung wurden dementsprechend je nach Gebäudeteil und Anforderung unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt.

Als maximal zulässigen Gebäudehöhen sind gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden (OK FBB) bei den eingeschossigen Gebäudeteilen zur Wohnbebauung hin circa 5,75 m und bei den überhöhten Geschossen oder Fahrzeughallen bzw. bei zweigeschossigen Gebäudeteilen circa 9,25 m zulässig. Eine Ausnahme bildet das Salzsilo, welches aus technischen Gründen und zur Sicherstellung der Funktionalität bis zu 12,25 m hoch werden kann.

Durch die Höhenfestsetzung kann zum einen eine Bebauung mit überhöhtem Geschoss zur Unterbringung der Bau- und Rettungsfahrzeuge in Fahrzeughallen errichtet werden, zum anderen ist die Stapelung der Nutzungen mit geringeren Höhenanforderungen möglich. Dies wird unterstrichen durch die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen.

Zur Ermöglichung eines Gestaltungsspielraums und zur Umsetzung der Planung wurde für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Treppentürme, Technikräume und Ähnliches eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Diese Überschreitung ist in ihrer Höhe und Fläche beschränkt.

Dies gilt nicht für Funkantennen. Diese sind aus technischen und funktionalen Gründen davon ausgenommen und in der für die Funktion erforderlichen Höhe zulässig. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

Ebenfalls wurde eine Überschreitung durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (PV, Solar) bis zu einer bestimmten und noch ortsbildverträglichen Höhe zugelassen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt, welche geringfügig über den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO von einem Gewerbegebiet oder einem Sondergebiet liegt. Ein Orientierungswert für Gemeinbedarfsflächen gibt es in den Baunutzungsverordnung nicht. Da es sich bei einem Bauhof und einer Feuerwehr um Zweckbauten handelt, die einer gewerblichen oder industriellen Nutzung nahekommen, kann deren Wert zur Orientierung herangezogen werden.

Für die geplanten Einrichtungen sind relativ viele Stellplätze, versiegelte Freiflächen und Nebenanlagen erforderlich, woraus sich eine notwendige GRZ von 0,9 ergibt. Diese relativ hohe Versiegelung basiert auf der geplanten Nutzung der Fläche sowie der vorhandenen Größe des Plangebiets. Sowohl der Bauhof als auch die Feuerwehr benötigen neben den eigentlichen Gebäuden standardmäßig großflächige Stellplätze und Höfe, auf denen die großen Fahrzeuge rangieren können, sowie be- und entladen werden und die Mitarbeiter beziehungsweise Einsatzkräfte ihre privaten Autos während der Arbeits- und Einsatzzeit abstellen können. Darüber hinaus wurde die Fläche des Geltungsbereichs so gewählt, dass sie für die geplanten Nutzungen ausreicht (siehe Machbarkeitsstudie), jedoch nicht übermäßig Flächen in Anspruch genommen werden. Im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden soll die in Anspruch genommene Fläche minimiert und dafür optimal ausgenutzt werden. Kompensierend kommt hinzu, dass die unbebauten Randbereiche des Plangebiets bereits als Grünflächen dargestellt und gesichert werden und somit nicht in die Berechnung der GRZ einfließen, aber faktisch als unversiegelte Flächen anzusehen sind.

### **5.3 Bauweise**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Vor allem die Verbindung von Feuerwehr und IKZ sowie Bauhof und Wasserversorgung zu jeweils einem gemeinsamen Gebäudekomplex soll ermöglicht werden, um Synergieeffekte wie beispielsweise einem gemeinsamen Treppenaufgang oder gemeinsamen Sanitäreinrichtungen nutzen zu können. Dadurch sind jedoch größere Baukörper notwendig, die durch eine entsprechende Festsetzung der Bauweise ermöglicht werden.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird Baukörperbezogen aber mit ausreichend Spielräumen für weitere Entwicklungen festgesetzt, sodass die Gebäudemaße des

Vorkonzepts darin untergebracht werden können und gleichzeitig eine flexible sowie flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist.

### **5.5 Verkehrs- und Grünflächen**

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen soll im Bereich der neuen Grundstückszufahrten ein nahtloser Übergang zu den bestehenden und zukünftigen Erschließungsstraßen hergestellt werden. Dadurch erfolgt eine Überlagerung des bestehenden Fuß- und Radwegs und der vorhandenen beziehungsweise geplanten parallel verlaufenden Verkehrsgrünfläche in diesen Bereichen. Weiterhin dient die Festsetzung der Verkehrsflächen der Sicherung der geplanten Verbreiterung der Straße „Unterer Gallenweilerweg“. Die Verbreiterung der Fahrbahn des „Unteren Gallenweilerwegs“ auf 6 m ist erforderlich, da durch die Planung eine höhere Belastung der Straße zu erwarten ist. Die Verkehrsfläche wird aufgrund des erforderlichen Straßenquerschnitts mit einer Breite von 7 m festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sowie die Fuß- und Radwegeflächen im Westen des Plangebiets wurden aus dem Bebauungsplan „Schaffhauser“ beziehungsweise „Nordumgehung“ übernommen. Die Flächen werden zu Gunsten der Grundstückszufahrten stellenweise unterbrochen.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden und Süden des Plangebiets dienen der Gebietseingrünung. Die genauen grünordnerischen Maßnahmen sind Ziffer 5.8 bzw. 5.9 zu entnehmen.

### **5.6 Garagen, Carport und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, um die baulichen Anlagen an einem Standort zu konzentrieren und unbebaute Bereiche zu sichern. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Flächen (ST) zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten. Eine Überdachung der Stellplätze durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist abweichend davon zulässig. So wird die Festsetzung dem Klimaschutz und einer möglichen Solarpflicht gerecht.

„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen. Unter „offener Kfz-Stellplatz“ wird ein nicht überdachter Stellplatz verstanden. Eine Überdachung durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig.

### **5.7 Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 50 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sodass hier die Bebauung konzentriert wird, während auf den verbleibenden Grundstücksflächen keine größeren baulichen Anlagen entstehen, um zu massiv in Erscheinung tretende Bauungen zu vermeiden und ausreichend Freiflächen und Stellplatzflächen sicherzustellen. Kleinere Nebenanlagen bis 50 m<sup>3</sup> sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, um eine angemessene Flexibilität und Funktionalität bei der Anordnung dieser Nutzungen zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung der Höhe von Nebenanlagen wird verzichtet. Diese werden bereits durch die Zulässigkeit von maximal 50 m<sup>3</sup> eingeschränkt.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen im Plangebiet zu erreichen, müssen Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen wird hingegen festgesetzt, dass die Betriebs- und Übungshöfe, Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und die Bereiche auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass dafür Sorge zu tragen ist, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

Ebenfalls zum Schutz des Bodens bzw. Grundwassers sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens durch Metallionen nicht zu befürchten ist.

Dachbegrünungen werden vorgeschrieben, wegen ihrer Vorzüge hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung, der Klimaverbesserung, der Gebäudedämmung, der Effizienz von PV-Anlagen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Weiter wurde zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sowie zur Minderung der Fallenwirkung eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit entsprechenden Vorgaben festgesetzt.

Im Norden (F2) und am südlichen Gebietsrand (F1) sind die festgesetzten Grünflächen aus Artenschutzgründen als Saumvegetation mit Einsaat von heimischem autochthonem Saatgut herzustellen und entsprechend den Festsetzungen zu pflegen.

## **5.9 Anpflanzungen und Erhaltungen**

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie eine gliedernde Gestaltung und Beschattung von Stellplätzen zu gewährleisten und einen harmonischen Übergang zur Wohnbebauung herzustellen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden im zeichnerischen die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Aufgrund z.B. erschließungstechnischer Gründe können die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte geringfügig verschoben werden.

Ist Westen entlang des Gallenweilerwegs werden zusätzlich Baumpflanzungen vorgeschrieben. Diese gleichen die durch die Ausfahrtsbereiche wegfallenden Bäume aus, komplettieren die Baumreihe entlang des Unteren Gallenweilerwegs wieder und stellen somit weiterhin eine Leitstruktur für Fledermäuse mit Hopp-over-Funktion sicher. Um ausreichende Sicht für die Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, muss es sich hierbei um hochstämmige Bäume handeln. Des Weiteren wurden Anforderungen an die Pflanzung (z.B. Pflanzgrubengröße, Wurzelvolumen, Bodensubstrat) aufgenommen, um auch langfristig eine positive Entwicklung der Neupflanzung anzustreben. Die Festsetzung hinsichtlich der Qualität der Bäume stellt ein Mindestmaß dar. Die Pflanzung größerer Bäume ist grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

Entlang der Jahnstraße, also im Bereich der Grünfläche F1 sind zur Eingrünung des Plangebiets und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs zur Wohnnutzung lockere Gehölzgruppen aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bestandsbäume entlang des Unteren Gallenweilerwegs und der erhaltenswerte Großbaum im Norden des Plangebiets sollen erhalten werden, um möglichst wenig Eingriffe

zu generieren. Bei Entfall sind diese Bäume zu ersetzen. Dabei wird darauf hingewiesen, dass bei Fällung der Bäume die Rodungsfristen einzuhalten sind.



## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dächer**

Die Regelungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude sollen im Plangebiet begrünte Flachdächer und flachgeneigte mit einer Dachneigung von 0°- 5° ermöglichen. Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen entsprechen aus funktionaler Sicht einem Zweckbau dieser Art und der ortstypischen Bauweise für öffentliche Gebäude in der Umgebung. Zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbilds soll davon nicht abgewichen werden. Dachbegrünungen werden vorgeschrieben, wegen ihrer Vorzüge hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung und Verdunstung, der Klimaverbesserung, der Gebäudedämmung, der Effizienz von PV-Anlagen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Ortsuntypische Materialien wie Dachpappe, glänzende und stark reflektierende Materialien sind unzulässig, wodurch sowohl das vorhandene Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Interessen berücksichtigt werden. Zur Förderung regenerativer Energien sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, hiervon ausgenommen.

Die Stadt Heetersheim fördert die Nutzung regenerativer Energien. Die einschränkenden Vorschriften zur Kombination mit Dachbegrünung und zur Materialität dienen der Gestaltung, der Ökologie und dem Blendschutz.

### **6.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird vorgeschrieben, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und zu erhalten sind, damit trotz des für die Nutzung notwendigen hohen Versiegelungsgrads eine Mindestbegrünung gewährleistet werden kann.

### **6.3 Einfriedungen**

Aus Sicherheitsgründen kann eine (teilweise) Einfriedung der geplanten Nutzungen erforderlich werden. Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen werden aufgrund der Ortsrandlage und zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen.

So dürfen diese maximal eine Höhe von 1,8 m aufweisen, wobei Maschendraht und Drahtzäune zur Einbindung des Plangebiets in die Landschaft nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind und die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Feste Einfriedungen wie Mauern o.ä. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um ein zu massives Inerscheintreten / Abschirmen am Ortsrand zu verhindern und um zusätzliche Hindernisse für Kaltluftströme zu vermeiden.

### **6.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Prinzipiell soll zu Gunsten des Wasserhaushalts und des Kleinklimas auf dem Grundstück rückgehalten und versickert werden. Alternativ darf das Regenwasser mit einem System mit Zulassung (z.B. DIBt) behandelt werden. Da es sich um einen angebotsbebauungsplan handelt und die konkrete Entwässerungsplanung noch ausgearbeitet wird, sollen die Lage und Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhaltungssysteme auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt werden.

## 7 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

### Umweltbelange und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ werden Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. Dementsprechend wird vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth parallel zum Bebauungsplan ein Umweltbericht einschließlich Aussagen zum Artenschutz erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten/Biotope sind durch den Verlust von überwiegend ökologisch geringwertigen Biotopen von geringer Bedeutung. Für das Planungsgebiet wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt, die im Umweltbericht berücksichtigt wird.

Durch die vorliegende Planung sind umwelterhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden durch Neuversiegelung und auf den Umweltbelang Fläche durch den Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden zu erwarten.

Für den Umweltbelang Klima/Luft ergeben sich durch die geplante Versiegelung geringe bis mittlere Konflikte für die mikroklimatische Situation im Planungsgebiet.

Für den Umweltbelang Grundwasser ergeben sich geringe bis mittlere Beeinträchtigung für die lokale Grundwasserneubildung aufgrund der geplanten zusätzliche Flächenversiegelung. Des Weiteren sind während der Bauphase für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange Landschaftsbild/Erholung sind von geringer Bedeutung. Während der temporären Bauphase muss mit immissionsbedingten Belastungen gerechnet werden. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Wohnen für die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Für das Schutzgut Kultur-/ Sachgüter sind voraussichtlich keine Auswirkungen zu erwarten.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante bzw. artenschutzrechtlich gebotene Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert.

### Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet für die Umweltbelange Arten/Biotope und Boden werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Nach dem BauGB ist die räumliche und zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich möglich. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Heitersheim und

dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

▪ Lichtwaldentwicklung (HEI 005)

Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (Gemeinde Heitersheim, Flst.-Nrn.5364, Gemarkung Heitersheim).

Durch die Maßnahme sollen ist die Wiederherstellung und Sanierung eines Lichtwaldes bzw. des gebietstypischen Seggen-Eichen-Linden-Waldes saniert und wiederhergestellt werden. Durch die damit einhergehende natur- und artenschutzrechtliche Aufwertung einer 7.974 m<sup>2</sup> großen Fläche können für den Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ 144.850 Ökopunkte ausgebucht werden.

Artenschutz

Für das Planungsgebiet wurde ebenfalls vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden und wurden in den Festsetzungs- und Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen:

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte und daher naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertige Fläche sowie einen Einzelbaum und ein kurzer Abschnitt einer Baumreihe.

Für Vögel bietet lediglich die Walnuss mit den vorhandenen Baumhöhlen und Eulenkasten potenzielle Brutstätten. Diese soll zum jetzigen Planungsstand jedoch erhalten bleiben. Die vier Bäume der Baumreihe entlang des „unteren Gallenweilerweg“ weisen keine für Vogel als Brutplätze geeigneten Asthöhlen oder Nester auf. Bei Entfernung von Gehölzen sind die zeitlichen Beschränkungen von Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Oktober bis Februar (01.10. – 28./29.02.), zu beachten, andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person hinzuzuziehen.

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. Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu wählen (z.B. Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin). Die Beleuchtung sollte so gering wie möglich gehalten werden und besonders die östlich gelegene Scheune keinem direkten Lichteinfluss ausgesetzt werden. Auf nächtliche Baustellenbeleuchtung sollte, wenn möglich, verzichtet werden. Diese Maßnahme kommt auch den ansässigen Schleiereulen zugute.

Bezogen auf die Artengruppe Reptilien kann aufgrund der vorherrschenden, überwiegend strukturarmen Habitatausstattung mit Störfaktoren wie Spritzmittelabdrift deren Vorkommen und somit das Eintreten von Verbotstatbeständen sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

**8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Standort am Unteren Gallenweilerweg lärmtechnisch voruntersucht. Die Stellungnahme des Büros Fichtner Water & Transportation kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzungen unter Berücksichtigung bestimmter Anforderungen dort möglich sind.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof“ wurde im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärm, Gewerbelärm sowie Lärmeinwirkungen der geplanten Feuerwehr und des geplanten Bauhofs untersucht. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Gewerbelärm

In der Nachbarschaft sind durch die im Plangebiet geplanten Nutzungen des Bauhofs und der Feuerwehr-Übungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten. Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

Hinweise: Die geplanten Stellplätze für Mitarbeitende des Bauhofs sollten, wie in der Planung vorgesehen, nördlich des Betriebsgebäudes angeordnet werden. Falls im Zuge der weiteren Planung Änderungen einzelner Betriebsabläufe zu erwarten sind, die zu zusätzlichen relevanten Lärmemissionen in der Nacht (22 bis 6 Uhr) führen, wird ein Nachweis der Verträglichkeit mit der Umgebung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

#### Feuerwehr-Einsätze

In der Nachbarschaft sind, durch die im Plangebiet künftig zugelassenen Nutzungen bei Feuerwehr-Einsätzen bezogen auf das Anlagengeräusch keine Überschreitungen der hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft zu erwarten. Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

In der Nachbarschaft sind, durch die Verkehrsrgeräusche der Feuerwehr im Einsatzfall wesentliche Erhöhungen der Beurteilungspegel nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung in der Nachbarschaft zu erwarten. Folge: Bewertung im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans. Keine zwingenden Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von sozialer Adäquanz und Akzeptanz erforderlich.

#### Verkehrslärm

In der Nachbarschaft sind, durch die geplanten Nutzungen durch den Bauhof und die Feuerwehr keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Folge: Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich

## **9 BODENORDNUNG**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits durch die Stadt Heimersheim erworben. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung, falls erforderlich, kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen.

## **10 KOSTEN**

Die Planungs- und Baukosten trägt die Stadt Heimersheim.

## **11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Fläche für Gemeinbedarf	9.871 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.455 m <sup>2</sup>
... davon Straßenverkehrsfläche	1.256 m <sup>2</sup>
... davon Fuß- und Radweg	199 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>1.760 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>13.086 m<sup>2</sup></b>

Heitersheim, den

**fsp.stadtplanung**

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

Christoph Zachow  
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 Heitersheim 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 \_\_\_\_\_ .

Heitersheim, den

Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

Christoph Zachow  
Bürgermeister