

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute, verkürzte Veröffentlichung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Feuerwehr und Bauhof“

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am 16.04.2024 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr und Bauhof“ und den geänderten Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diesen nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet zu veröffentlichen. Die Dauer der erneuten Veröffentlichung wird auf zwei Wochen verkürzt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Feuerwehr, der städtische Bauhof der Stadt Heitersheim sowie der Zweckverband „Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal“ sind seit 1982 in der Hauptstraße 9a hinter dem Rathaus in einem ehemaligen Fabrikgebäude untergebracht. Die Gebäude sind schon lange zu klein und entsprechen nicht mehr ansatzweise den heutigen DIN- sowie Arbeitsstätten- und Unfallverhütungsvorschriften. 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 Heitersheim, 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) für den favorisierten Standort am Unteren Gallenweilerweg erstellt. Die entsprechenden Grundstücke 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 Heitersheim 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Heitersheim auf Gemarkung Heitersheim am Unteren Gallenweilerweg, nördlich anschließend an die bestehende Wohnbebauung „Großfeld-Hefegasse“.

Im Einzelnen gilt der nachfolgend abgedruckte Lageplan vom 16.04.2024.



Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie der Fachgutachten (Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Datenblatt Ökokontomaßnahme, Schalltechnische Untersuchung) vom

29.04.2024 bis einschließlich 14.05.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Heitersheim unter nachfolgendem Pfad im Internet veröffentlicht:

www.heitersheim.de / Bauleitplanverfahren : <https://www.heitersheim.de/Bauen-Umwelt/Bauleitplanverfahren> .

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Stadt Heitersheim, Hauptstraße 9, Flur im Erdgeschoss Haus B, 79423 Heitersheim, während der üblichen Dienststunden (Mo. - Fr. 9 bis 12 Uhr, Mo. und Di. 14 bis 16 Uhr, Do. 14 bis 18 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan und Ausgleichskonzept (Datenblatt Ökokontomaßnahmen) vom 16.04.2024 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (Ralf Wermuth), Eschbach)

Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zu Art und Wert des Bestands und der Biotopfunktionen sowie zu den zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung. Auswirkungen und Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu „Vögel“ (mit Förderung von Schleiereulen und Turmfalken), „Fledermäuse“ (mit Schutzmaßnahmen zum Erhalt einer Baum-Leitstruktur), „Insekten“ und „Reptilien“

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den außerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen. Informationen zu allgemeinen Bodenschutzmaßnahmen

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Grüngestaltung des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen

4. auf das Klima:

Informationen über die prognostiziert geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet und Ausgestaltung der Gebäude (z.B. Dachbegrünung)

5. auf den Menschen:

Informationen zur Lärmbelastung von Menschen im Gebiet und südlich davon in Form einer Beurteilung im Umweltbericht, in der Begründung und im Schallgutachten. Informationen zu Emissionen aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung

6. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung und Oberflächenwasser

7. auf Kulturgüter:

Informationen zu potenziellen Beeinträchtigungen von Kulturgütern (denkmalgeschützten Gebäuden) im Plangebiet sowie über Maßnahmen zur Minderung dieser Beeinträchtigungen

Informationen zum externen Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Biotope“ sowie (schutzgutübergreifend) das Schutzgut „Boden“ im Bereich der Lichtwaldentwicklung „Heitersheim“.

- **Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung** vom 06.07.2022 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (Ralf Wermuth), Eschbach)

Informationen zur geringen Betroffenheit derzeit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen, zu potenziellen Brutstätten für Vögel und Fledermäuse sowie zum unwahrscheinlichen Vorkommen von Reptilien. Informationen zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen und dem Einsatz fledermausfreundlicher Beleuchtungsmittel.

- **Schalltechnische Untersuchung** vom August 2023 (Büro Fichtner Water&Transportation, Freiburg)

Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, insbesondere die südlich gelegene Wohnbebauung.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 08.12.2023 zur Eingriffsbilanzierung Schutzgut Boden, zum Ökopunktedefizit und der Anrechnung der Dachbegrünung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 08.12.2023 zu plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen mit Hinweis auf bessere Eignung anderer Ausgleichsmaßnahme

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 08.12.2023 zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 08.12.2023 zur Konkretisierung der Festsetzung zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden vom 08.12.2023 zur Zustimmung des Entwässerungskonzepts und Bitte um frühzeitige Abstimmung der detaillierten Entwässerungsplanung
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Gewerbeaufsicht vom 08.12.2023 zur Aufnahme der Ergebnisse aus der schalltechnischen Untersuchung in der Begründung
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. vom 19.12.2023; Bitte um schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Vermeidung von Störungen ansässiger/angrenzender Landbewirtschaftler

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadt Heimersheim abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an stadt-heimersheim@heimersheim.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Heimersheim, den 26.04.2024

gez. Christoph Zachow
Bürgermeister