

Gemeinderatssitzung am Dienstag, 16. Juni 2020

Am **Dienstag, 16. Juni 2020, 19.00 Uhr**, findet **in der Malteserhalle** eine öffentliche Sitzung des Gemeinderates mit folgender Tagesordnung statt:

01. Fragen von Einwohnern zu Gemeindeangelegenheiten
02. Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Gemeinderatssitzungen
03. 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
 - a) Behandlung der im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Satzungsbeschluss
04. Öffnung des Sportbads Heitersheim in der aktuellen Saison
05. Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg über die allgemeine Finanzprüfung bei der Stadt Heitersheim für die Jahre 2013 - 2017 und dem Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim für die Jahre 2013 - 2017
06. Antrag der CDU-Fraktion mit Fragenkatalog zum Malteserschloss
07. Mitteilungen und Verschiedenes
08. Anfragen aus dem Gemeinderat

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

Beratungsvorlage

**für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.06.2020**

TOP 3_1

1. Änderung des Bebauungsplans "Ifang" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

a) Behandlung der im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

b) Satzungsbeschluss

1 Sachverhalt

Der Bebauungsplan „Ifang“ wurde am 05.11.2013 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 29.11.2013 in Kraft. Ziel des Bebauungsplans war, das Gelände des ehemaligen Kalibergwerks als Gewerbegebiet zu entwickeln. Für die Entwicklung sprachen neben der bereits vorhandenen erheblichen baulichen Vorbelastung, dass die Wege zur Autobahn vergleichsweise kurz sind und den Ortskern von Heitersheim verkehrlich nicht belasten. Weiterhin ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes gegeben.

Seitens der Firma ZG Raiffeisen gibt es für das Gewerbegebiet „Ifang“ nun einen konkreten Ansiedlungswunsch. Vorgesehen ist der Neubau eines Technikzentrums der Vertriebsregion Markgräflerland mit Werkstatt-/ Technikmarktverkaufsgebäude, Sozialräumen und Warenausgabe sowie Maschinenunterstellhalle. Das Technikzentrum soll Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb für ca. 20 Personen werden. Die Betriebsansiedlung ist in unmittelbarer räumlicher Nähe zu dem bereits bestehenden Maiswerk der ZG Raiffeisen geplant. Dieses befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße vis-à-vis des Plangebiets im Gewerbegebiet „Ifang“.

2 Bewertung

Die Stadt Heitersheim hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für die geplante Betriebsansiedlung eignet. Sie unterstützt das Unternehmen in seinem Ansiedlungswunsch und beabsichtigt daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Technikzentrums zu schaffen.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Stärkung der Stadt Heitersheim als attraktiver Gewerbestandort,
- sinnvolle Ausnutzung bestehender Flächenpotenziale für eine Betriebsansiedlung zur langfristigen Standortbindung an die Stadt Heitersheim,
- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan „Ifang“ erfüllt die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens allerdings nicht. Folglich muss der

Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die Änderung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbefläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurden der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die Planung eingearbeitet.

So wurde, um den Bedenken des Regionalverbands Südlicher Oberrhein und der Industrie- und Handelskammer Südbaden hinsichtlich einer möglichen raumordnerisch unerwünschten Einzelhandelsagglomeration Rechnung zu tragen, das Baufenster von rd. 1,2 ha auf rd. 0,7 ha verkleinert und die Sortimentsliste geringfügig angepasst. Die wesentliche Anpassung der Sortimentsliste bestand darin, das Sortiment „Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel“ den zentrenrelevanten Sortimenten und nicht wie bislang den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Neu aufgenommen wurden in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zudem die „Sportgroßgeräte“. Eine weitere nach der Offenlage vorgenommene Klarstellung betrifft den Umgang mit Werbeanlagen. Diese sind auch außerhalb des Baufensters, d. h. im gesamten Gewerbegebiet (GE) zulässig. Weiterhin nicht zulässig sind demzufolge Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen. Zur weiteren Gestaltung der Werbeanlagen gelten die in den Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen unverändert fort.

Eine erneute Offenlage war trotz der vorgenommenen Anpassungen nicht notwendig, da es sich zum einen um eine auf einer Behördenstellungnahme basierenden Einschränkung (Verkleinerung des Baufensters und Anpassung der Sortimentsliste) und zum anderen um eine Klarstellung (Umgang mit Werbeanlagen) gehandelt hat. Des Weiteren wurde die ZG Raiffeisen beteiligt und deren Zustimmung eingeholt.

Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen können die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans nun jeweils als Satzung beschlossen werden

3 Beschlussvorschlag

- 1. Der Gemeinderat beschließt über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den beigefügten Abwägungsvorschlägen.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ und die örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB bzw. § 74 LBO jeweils als Satzung.**

Anlagen:

- 3_2 Anl. Cover und Satzungen
- 3_3 Anl. Planzeichnung (Deckblatt)
- 3_4 Anl. Begründung
- 3_5 Anl. Umweltbeitrag
- 3_6 Anl. Einzelhandelsuntersuchung
- 3_7 Anl. Abwägungstabelle Offenlage

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18
Az.: 022.31; 621.41

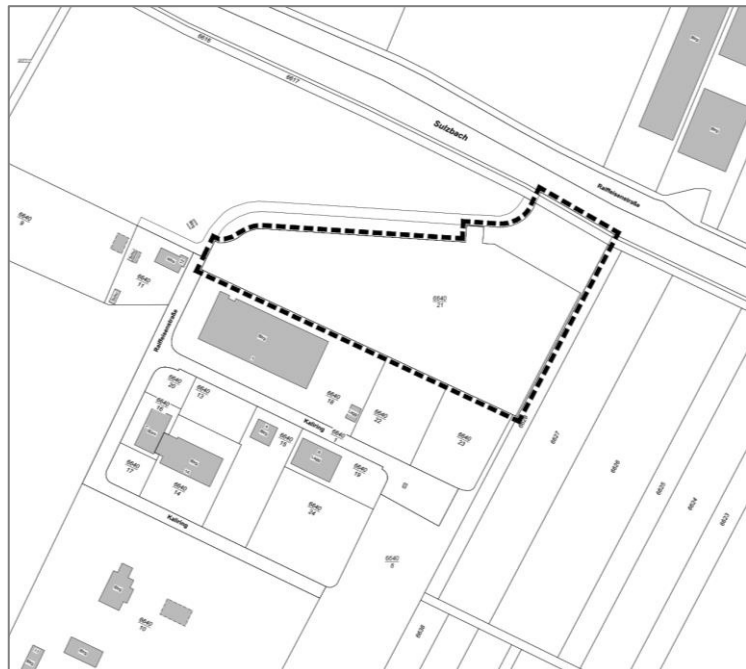


1. Änderung des Bebauungsplans und Änderung der örtlichen Bauvorschriften „Ifang“

Satzungen
Deckblatt
Begründung
Belange des Umweltschutzes

Stand: 16.06.2020

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G E N

der Stadt Heitersheim über

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ und**
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ifang“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am ____.

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ und
- b) die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ifang“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ ergibt sich aus der Planzeichnung vom ____ (Deckblatt).

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ ist der Bebauungsplan „Ifang“ mit Rechtskraft vom 29.11.2013.

§ 3

Bestandteile der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ besteht aus der Änderung der Planzeichnung sowie der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 4 dieser Satzung vom __.__.____ für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Beigefügt ist:

- a. das Deckblatt vom __.__.____
- b. die gemeinsame Begründung in der Fassung vom __.__.____
- c. der Umweltbeitrag (Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth, Eschbach) in der Fassung vom __.__.____

§ 4

Inhalte der Änderung

- a) Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

Die Ziffern 1.1.3 und 1.1.4 finden im Deckblattbereich keine Anwendung und werden für diesen wie folgt ersetzt:

1.1.5 Im Deckblattbereich sind von den in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Heitersheim (s. Ziffer 5) nicht zulässig. Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Heitersheim sind auf max. 10 % der genutzten Verkaufsfläche zulässig.

Die Ziffer 1.3.1 wird für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt:

Davon ausgenommen sind Werbeanlagen; diese sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Die Ziffer 1.5.1 findet im Deckblattbereich keine Anwendung und wird für diesen ersatzlos gestrichen.

Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

- b) Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____ werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich wie folgt geändert:

Als Ziffer 2.5 wird folgende Regelung ergänzt:

Im Deckblattbereich dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, und eine Länge von max. 10,0 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind mit Trockenmauern oder durch begrünte Böschungen herzustellen.

Alle anderen örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort.

- c) Nach Maßgabe der Begründung vom __.__.____ werden die Bebauungsvorschriften wie folgt ergänzt:

Als Ziffer 5 wird die Sortimentsliste der Stadt Heitersheim wie folgt ergänzt:

zentrenrelevante Sortimente

nicht-zentrenrelevante Sortimente*

davon nahversorgungsrelevant

- Pflanzen und Zubehör, Pflege- und

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ Haushaltswaren ▪ Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Düngemittel ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte (z. B. Haushaltsgeräte, Herde, Öfen) ▪ Computer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** ▪ Sportgroßgeräte |
|--|---|
- zentrenrelevant
- Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
 - Bekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportartikel, Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)
 - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
 - Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
 - Kunstgewerbe, Antiquitäten
 - Uhren, Schmuck
 - Foto- und Videoartikel
 - Optische Erzeugnisse
 - Elektrokleingeräte (Haus- und Küchengeräte, Kommunikationselektronik)
 - Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger
 - Musikinstrumente
 - Baby- und Kinderartikel
 - Sanitätswaren

* Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente nicht abschließend definiert

** kein Einzelhandel im engeren Sinne

Hinweis: Sofern es Überschneidungen zwischen zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Teilsortimenten gibt, gelten nur die in der rechten Spalte explizit aufgeführten Teilsortimente als nicht-zentrenrelevant, alle übrigen Teilsortimente des jeweiligen Sortiments jedoch weiterhin als zentrenrelevant. Maßgeblich ist der Oberbegriff, nicht die erläuterten Beispiele.

d) Die Hinweise in den Bebauungsvorschriften werden um folgende Ziffern ergänzt:

3.1.17 Brandschutzbestimmungen

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Gewerbegebiet mit einer GFZ zwischen 1,0 und 2,4 ist eine Löschwasserver-

sorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.1.18 Hausanschlüsse

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den hausanschlussraum zu führen.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Stadt Heitersheim, den

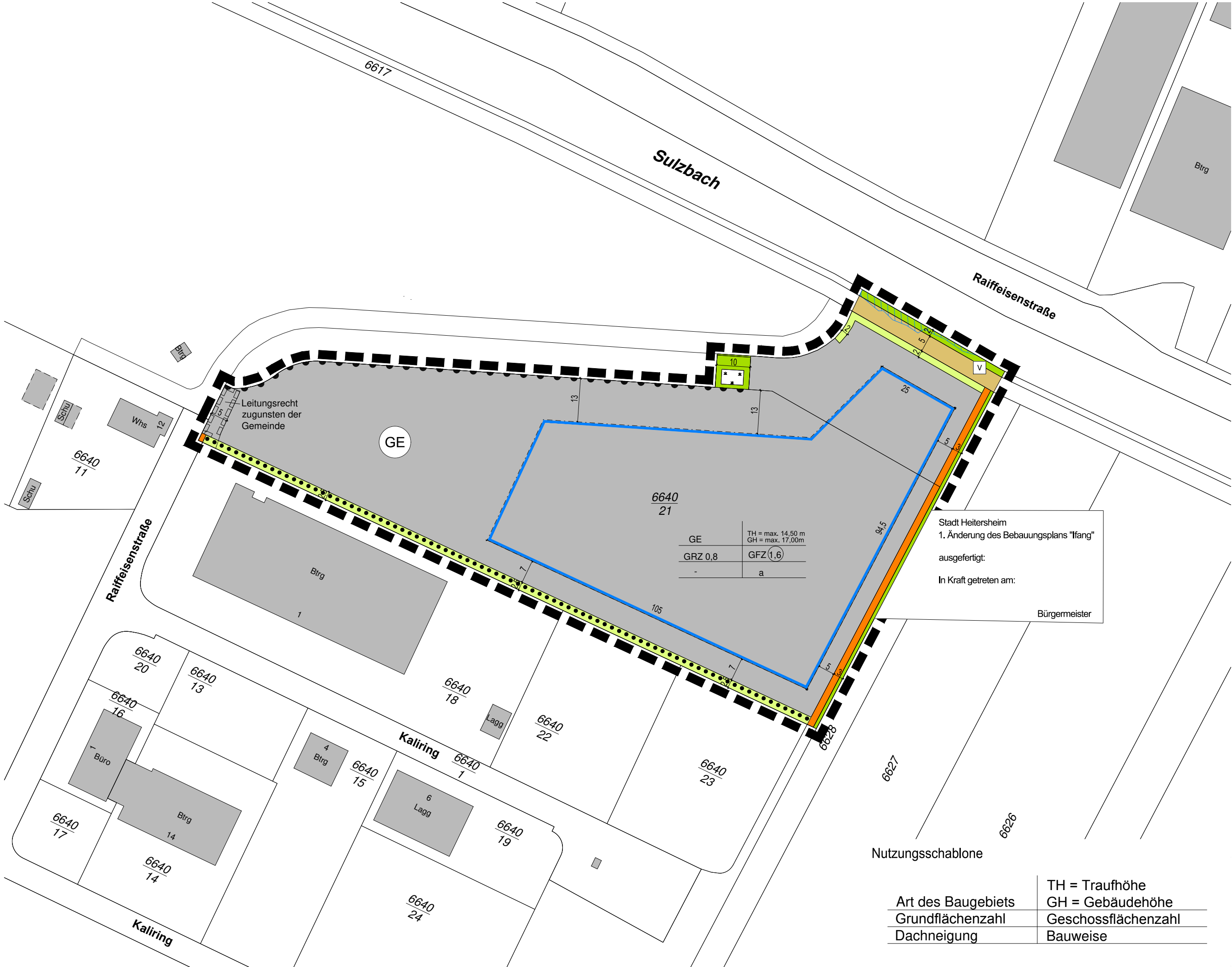
Christoph Zachow
Bürgermeister

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 _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
- GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH maximal zulässige Traufhöhe
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Gehweg
- Landwirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche

Ergänzung Legende zur 1. Bebauungsplanänderung

Zweckbestimmung: V Verkehrsgrün * * Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

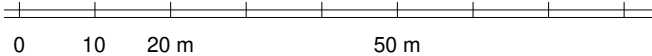
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenze

Stadt Heitersheim
1. Änderung des Bebauungsplans
"Ifang"
- Deckblatt -



Planstand: 16.06.2020
Projekt-Nr: S-19-115
Bearbeiter: Bu/Schu
20-06-16 Plan BPLAE (20-04-30).dwg

M. 1 / 1000
Im A3-Format

Art des Baugebiets	TH = Traufhöhe
Grundflächenzahl	GH = Gebäudehöhe
Dachneigung	Geschossflächenzahl
	Bauweise

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel der Änderung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs	2
1.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
2	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF	5
2.1	Verfahrenswahl	5
2.2	Verfahrensablauf	6
3	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3.1	Städtebau	6
3.2	Nutzungen	7
3.3	Äußere Erschließung	8
3.4	Innere Erschließung / Ruhender Verkehr	8
3.5	Bodenauffüllung	8
3.6	Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept	9
4	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
4.1	Änderungen zeichnerischer Teil für den Deckblattbereich	9
4.2	Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich	11
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.1	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
4.2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.3	Änderungen der textlichen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich	13
5	UMWELTBELANGE	13
6	OBERFLÄCHENGEWÄSSER	13
7	HOCHWASSER	14
8	BODENORDNUNG	15
9	KOSTEN	15
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan „Ifang“ wurde am 05.11.2013 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 29.11.2013 in Kraft. Ziel des Bebauungsplans war, das Gelände des ehemaligen Kalibergwerks als Gewerbegebiet zu entwickeln. Für die Entwicklung sprachen neben der bereits vorhandenen erheblichen baulichen Vorbelastung, dass die Wege zur Autobahn vergleichsweise kurz sind und den Ortskern von Heitersheim verkehrlich nicht belasten. Weiterhin ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes gegeben.

Die Stadt Heitersheim plant nun, den Bebauungsplan „Ifang“ punktuell zu ändern. Planungsanlass ist der Ansiedlungswunsch der Firma ZG Raiffeisen. Vorgesehen ist der Neubau eines Technikzentrums der Vertriebsregion Markgräflerland mit Werkstatt- / Technikmarktverkaufsgebäude, Sozialräumen und Warenausgabe sowie Maschinenunterstellhalle. Das Technikzentrum soll Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb für ca. 20 Personen werden. Die Betriebsansiedlung ist in unmittelbarer räumlicher Nähe zu dem bereits bestehenden Maiswerk der ZG Raiffeisen geplant. Dieses befindet sich nördlich der Raiffeisenstraße vis-à-vis des Plangebiets im Gewerbegebiet „Ifang“.

Die Stadt Heitersheim hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für die geplante Betriebsansiedlung eignet. Sie unterstützt das Unternehmen in seinem Ansiedlungswunsch und beabsichtigt daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Technikzentrums zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Ifang“ soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

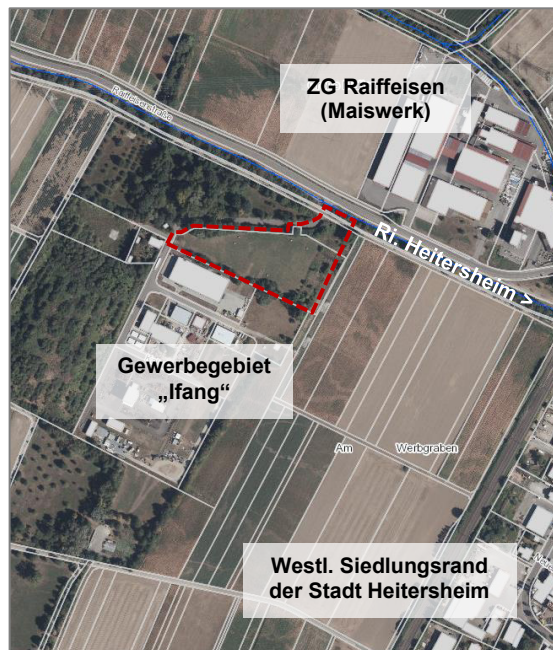
- Stärkung der Stadt Heitersheim als attraktiver Gewerbestandort,
- sinnvolle Ausnutzung bestehender Flächenpotenziale für eine Betriebsansiedlung zur langfristigen Standortbindung an die Stadt Heitersheim,
- Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Änderungsbereichs

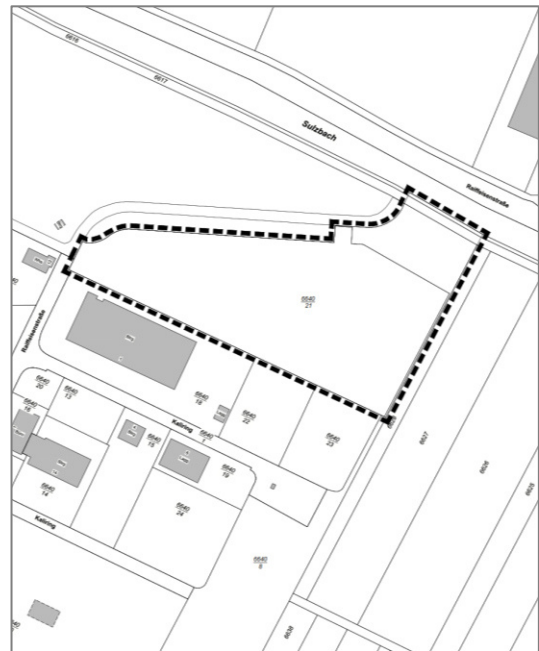
Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Gebietsrand des Gewerbegebiets „Ifang“. Dieses wiederum liegt rd. 300 m westlich des Siedlungsrandes der Stadt Heitersheim und somit in einer abgesetzten Siedlungslage. Diese abgesetzte Lage resultiert daraus, dass es sich bei dem Gewerbegebiet um die Nachnutzung des ehemaligen Geländes des Kalibergwerks handelt, das sich entsprechend seiner industriellen Nutzung außerhalb des Stadtgebiets befunden hat. Der Änderungsbereich weist, basierend auf den Angaben des vorliegenden gültigen Katasters (Oktober 2018), eine Gesamtgröße von rd. 15.228 m² auf und wird begrenzt durch

- den Sulzbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen und die unmittelbar daran angrenzende Raiffeisenstraße (K 4941) im Nordosten,
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten,
- ein bislang unbebautes Gewerbegrundstück und das Betriebsgrundstück eines benachbarten Gewerbebetriebs im Südwesten,
- die Raiffeisenstraße als Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Ifang“ im Norden.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung (Deckblatt).



Luftbild mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rote Umrandung) im Siedlungsgefüge (ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de



Katastrerauszug mit Abgrenzung des Deckblattbereichs (schwarze Umrandung, ohne Maßstab), Quelle: Stadt Heitersheim

1.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Deckblattbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Ifang“. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs eine gewerbliche Baufläche mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 fest. Die Traufhöhe (TH) liegt bei max. 14,5 m und die Gebäudehöhe bei max. 17,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die zugehörige Erschließungsstraße. Es gilt eine abweichende Bauweise, die als offene Bauweise definiert ist, bei der auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

Im Süden des Deckblattbereichs befindet sich eine private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sowohl im Westen als auch im Osten wird diese private Grünfläche durch einen Gehweg begrenzt. Am östlichen Gebietsrand des Änderungsbereichs setzt sich dieser Gehweg in nördliche Richtung fort. Parallel zum Gehweg verlaufend ist wiederum eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die gleichzeitig den östlichen Abschluss des Änderungsbereichs darstellt. Im Norden des Deckblattbereichs befindet sich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, die teilweise ebenfalls mit einer Pflanzbindung belegt ist. Richtung Sulzbach wird sie durch einen Landwirtschaftsweg unterbrochen.

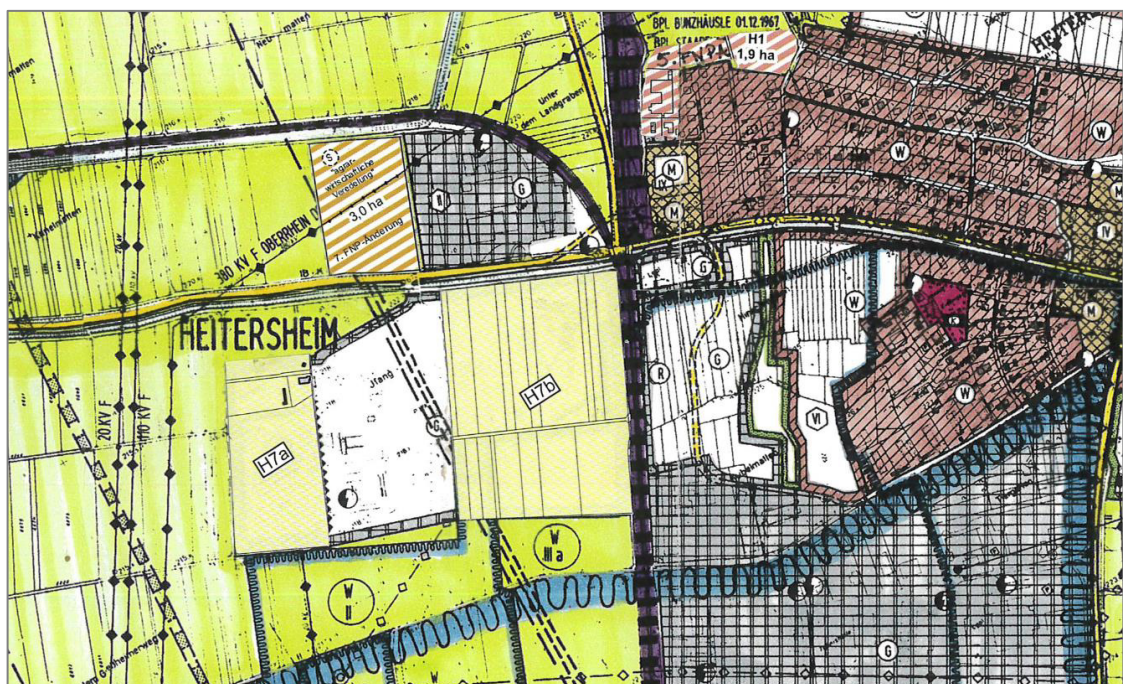
Die Zufahrt zu dem Gebiet befindet sich im Nordwesten. Im Änderungsbereich befinden sich außerdem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ein Zufahrtsverbot im Anschluss an die unmittelbar westlich des Änderungsbereichs gelegene öffentliche Grünfläche.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Ifang“ aus dem Jahr 2013 (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbefläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

2.1 Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung im einstufigen Verfahren. Trotz der abgesetzten Siedlungslage des Gewerbegebiets „lfang“ ist der Änderungsbereich aufgrund seiner „Scharnierfunktion“ zwischen den südlich befindlichen Gewerbebauten und den baulichen Anlagen des unmittelbar nördlich befindlichen Maiswerks der ZG Raiffeisen dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sodass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) gegeben sind. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Das Gewerbegebiet GE weist insgesamt eine Größe von ca. 13.850 m² auf. Bei einer maximalen GRZ von 0,8 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 11.080 m². Damit liegt diese im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet die Neuansiedlung eines Technikzentrums der ZG Raiffeisen. UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Die Umweltbelange werden in Anlehnung an einen Umweltbericht durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth (Eschbach) in einem Umweltbeitrag dokumentiert und auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

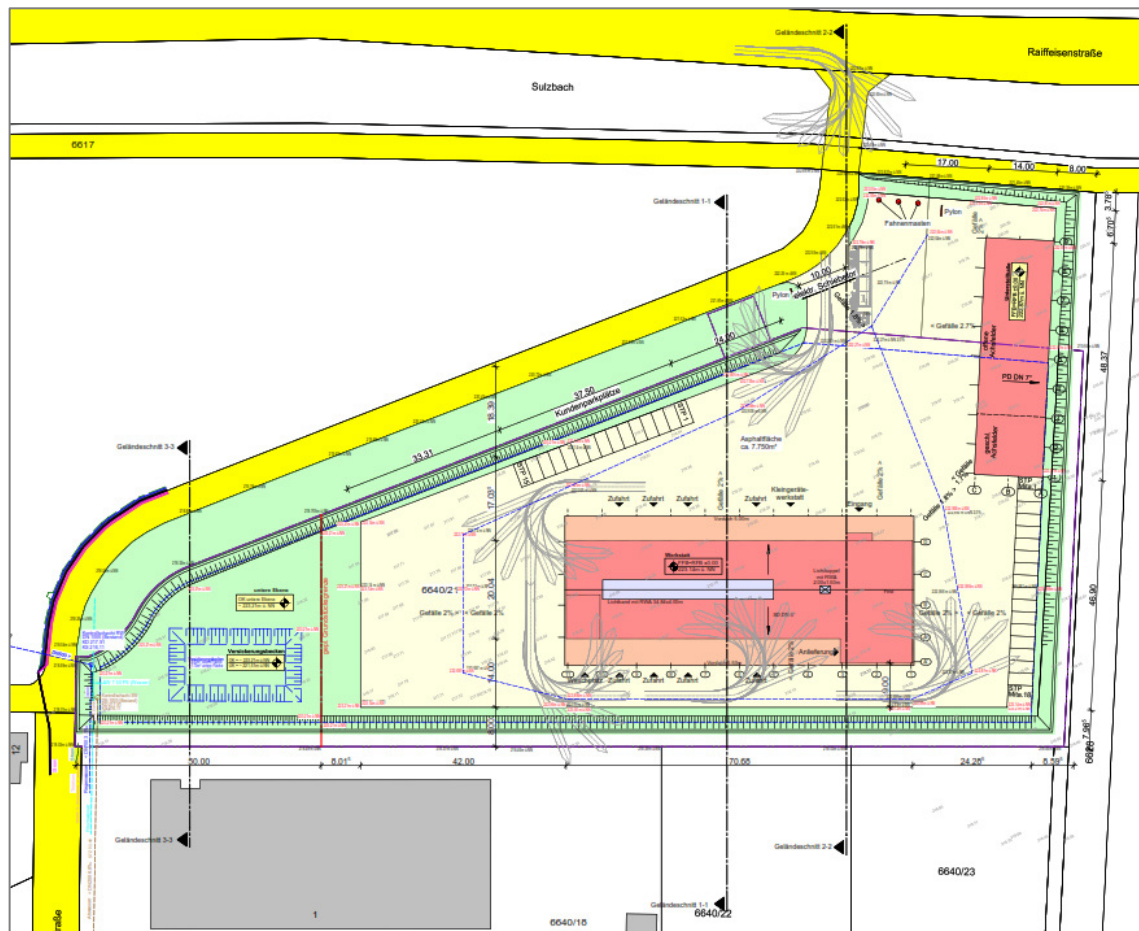
2.2 Verfahrensablauf

17.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „lfang“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
27.01.2020 bis 03.03.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.01.2020 mit Frist bis 03.03.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
— · — · —	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „lfang“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

3.1 Städtebau

Auf dem Grundstück soll ein Hauptgebäude mit Werkstatt und angegliedertem Ersatzteillager sowie Verkaufs- und Büroflächen mit zugehörigen Sozialräumen errichtet werden. Darüber hinaus soll nach der aktuellen Entwurfsplanung an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Unterstellhalle für Landmaschinen entstehen. Zu diesem Zweck werden die gewerbliche Baufläche und das Baufenster Richtung Norden erweitert. Der Zuschnitt des Baufensters ermöglicht somit eine Gebäudeanordnung, bei der das Zu- und Abfahren sowie das Rangieren zwischen den beiden Gebäudeteilen auch mit großen Landmaschinen problemlos möglich sind. Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wird ein Großteil des Grundstücks versiegelt. Im südwestlichen Änderungsbereich ist in der aktuellen Entwurfsplanung die Anlage einer Grünfläche zur Anlage eines Versickerungsbeckens als Retentionsraum und zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Darüber hinaus wird das Gelände aufgrund der geplanten Aufschüttung mit einer Böschung abgefangen werden müssen. Diese Böschung wird ebenfalls begrünt.



Lageplan – Entwurfskonzept, Stand März 2020 (ohne Maßstab), Quelle: ZG Raiffeisen, Planfertiger: Hollerbach Bau-planungsgesellschaft mbH

3.2 Nutzungen

Im Änderungsbereich soll eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Es handelt sich hierbei um ein Technikzentrum der Vertriebsregion Markgräflerland der ZG Raiffeisen. Vorgesehen ist, Maschinen und Geräte sowie Kleingeräte aus den Bereichen der Land- / Forst- / Kommunal- / Industrie- / und Gartentechnik zu verkaufen, zu warten und zu reparieren. Zudem soll eine Versorgung mit Ersatzteilen und Betriebsmitteln für die vorgenannten Bereiche sichergestellt werden.

Bei dem geplanten Technikzentrum handelt es sich im Schwerpunkt demzufolge um einen Betrieb, der insbesondere gewerbliche Kunden anspricht. So sind landwirtschaftliche Betriebe, Kommunen, Forstbetriebe, Garten- und Landschaftsbauern sowie weitere Gewerbebetriebe Kunden des Technikzentrums. Untergeordnet werden jedoch auch punktuell Endverbraucher den Standort frequentieren. Hinsichtlich der Ausrichtung ist der Standort jedoch eindeutig auf gewerbliche Kunden und nicht auf den Endverbraucher ausgerichtet.

Folgende Betriebsbereiche sind geplant:

- Verkauf von Maschinen und Geräten der Agrar-, Forst-, Industrie- und Gartentechnik (Ausstellungsflächen)
- Werkstatt / Reparaturbetrieb für Großmaschinen
- Werkstatt / Reparaturbetrieb für Kleingeräten
- Verkauf von Großgeräten

- Verkauf von Kleingeräten, Zubehör und Shopartikeln

Bei der Einordnung der jeweiligen Betriebsteile wird ersichtlich, dass ein Großteil der Betriebsteile als gewerbliche Nutzungen unter der Begrifflichkeit „Kfz-Handel / Handwerk“ zu subsumieren sind und keiner weiteren einzelhandelsbezogenen Steuerung bedürfen. Der Verkauf von Kleingeräten, Zubehör und Shopartikeln im Verkaufsraum ist jedoch als Einzelhandelsnutzung einzuordnen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ sind Einzelhandelsbetriebe bislang allerdings nicht zulässig. Es gilt lediglich das sogenannte Handwerkerprivileg, d. h. der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerkerbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstige Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m² betragen.

Für den Deckblattbereich bedarf es demzufolge einer Änderung der Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen (vgl. Kapitel 4.2.1).

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Raiffeisenstraße. Der Zufahrtsbereich ist dabei so anzuordnen, dass die Zufahrt auch für große Landmaschinen problemlos möglich, gleichzeitig aber Konflikte mit dem nördlich querenden Landwirtschaftsweg sowie Quell- und Zielverkehren anderer Betriebe vermieden werden. Dies bedeutet u. a., dass eine gute Einsehbarkeit des Kurvenbereichs gewährleistet sein muss.

3.4 Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist in der aktuellen Entwurfsplanung so gewählt, dass sie einfach angefahren werden können und ausreichend Platz zum Rangieren zur Verfügung steht. Darüber hinaus bestehen zusätzlich zur Unterstellhalle ausreichend Möglichkeiten, die großen Landmaschinen temporär auch außerhalb des Gebäudes zwischenzulagern, wenn sie nach der Reparatur abgeholt werden können. Auch Neumaschinen und Vorfühmaschine werden in der Unterstellhalle gelagert.

Die insgesamt 18 Pkw-Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befinden sich in der aktuellen Entwurfsplanung am östlichen Grundstücksrand südlich der geplanten Unterstellhalle. Die 15 Kundenparkplätze wiederum sind momentan am westlichen Grundstücksrand zwischen Zufahrt und Hauptgebäude angeordnet. In diesem befinden sich die Anmeldung für Reparaturaufträge und der Verkaufsraum, sodass für die Kunden nur kurze Wege entstehen würden.

3.5 Bodenauffüllung

Aufgrund der topographischen Situation innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Aufschüttung des Geländes vorgesehen. Laut Bodengutachten des Büros HPC und Stellungnahme des LRA ist eine Bodenauffüllung mit geogen belastetem Bodenhaushubmaterial aus den schwermetallhaltigen Schwemmfächerbereichen des Schwarzwaldes mit Schwermetallgehalten > Z2 bis max. 1.400 mg/kg Blei als Schlüsselparmeter im Feststoff und bis max. 80 µg/l Blei im Eluat (Z1.2) möglich. Unter versiegelten Flächen sind im Bodeneluat bis max. 200 µg/l Blei (Z2) zulässig.

Für Auffüllmaterial mit sonstigen Bodenverunreinigungen gelten die üblichen Bestimmungen der VwV Boden entsprechend den dort genannten Einbaukonfigurationen,

d. h. im gegebenen Fall sowohl für Feststoff- wie für Eluatwerte generell Z1.2 sowie nur unter versiegelten Flächen Z2.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass eine Bodenauffüllung mit belastetem Material nur unter versiegelten Flächen stattfinden kann. Für den Deckblattbereich bedarf es demzufolge einer Änderung der Festsetzung zur Herstellung von Stellplätzen für PKW in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (vgl. Kapitel 4.2.2).

Der Aufschüttungsantrag selbst ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen. Die Aufschüttungsgenehmigung kann dann im Vorfeld erfolgen während das Baugenehmigungsverfahren läuft. Zur abschließenden Abstimmung des weiteren Verfahrens wird die Stadt Heitersheim zu gegebener Zeit mit der Baurechtsbehörde in Kontakt treten.

3.6 Ver- und Entsorgung / Entwässerungskonzept

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan „Ifang“ ist zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts eine dezentrale Versickerung breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System geplant. In der aktuellen Entwurfsplanung ist vorgesehen, das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser in ein hinreichend dimensioniertes Versickerungsbecken einzuleiten, da ein Großteil des gewerblich genutzten Grundstücks durch die geplante Auffüllung mit belastetem Bodenmaterial versiegelt werden muss. Alternativ kann die Versickerung aber auch über eine Biotop-Teichanlage oder eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss erfolgen. Die Überprüfung der Schädlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde. Die Details zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

4 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Änderungen zeichnerischer Teil für den Deckblattbereich

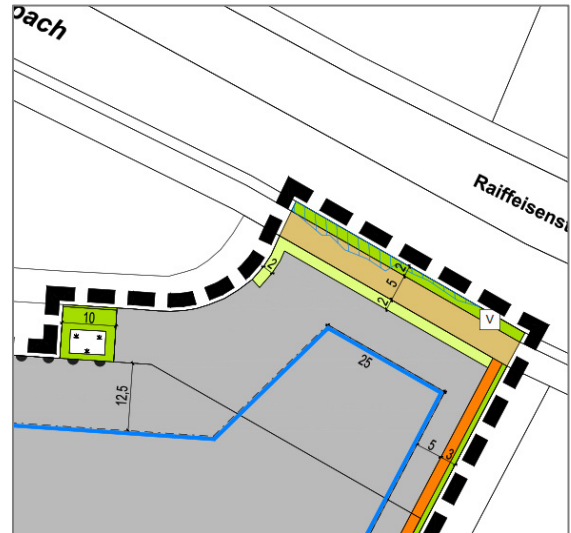
Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die Grundzüge der Planung weitgehend übernommen werden, d. h. es sollen nur die Änderungen vorgenommen werden, die nötig sind, um das vorliegende Konzept realisieren zu können.

Im Norden des Deckblattbereichs wird die südlich des Landwirtschaftswegs gelegene öffentliche Grünfläche zugunsten der gewerblichen Baufläche aufgegeben und das Baufenster entsprechend vergrößert. Diese Anpassung dient der Realisierung des in der aktuellen Entwurfsplanung angestrebten städtebaulichen Konzepts (vgl. Kapitel 3.1). Darüber hinaus ist die öffentliche Grünfläche aufgrund der auch in diesem Bereich geplanten Rodungsarbeiten nicht länger mit einer Pflanzbindung belegt, sondern wird zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün. Aus gestalterischen Gründen wird südlich des Landwirtschaftswegs, der gleichzeitig als parallel zum Sulzbach verlaufender Radweg genutzt wird, eine 2,0 m breite private Grünfläche festgesetzt. Diese private Grünfläche wird in südwestliche Richtung als ebenfalls 2,0 m breiter Grünstreifen fortgeführt. Diese Fortführung des privaten Grüns soll sowohl der Gestaltung der in diesem Bereich befindlichen Zufahrtssituation in das Gewerbegebiet Ifang dienen als auch das Zufahren auf das Grundstück im unmittelbaren Kurvenbereich unterbinden. Die wiederum westlich des Änderungsbereichs befindliche öffentliche Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese

um insgesamt 10,0 m erweitert. Ebenfalls erweitert wird das damit in Zusammenhang stehende Zufahrtsverbot. Die Änderung ist möglich, da die bislang in diesem Bereich vorgesehene Zufahrt entfällt.



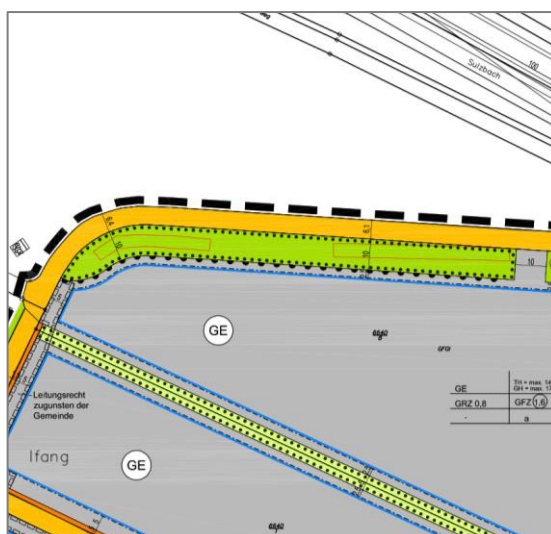
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ (ohne Maßstab)



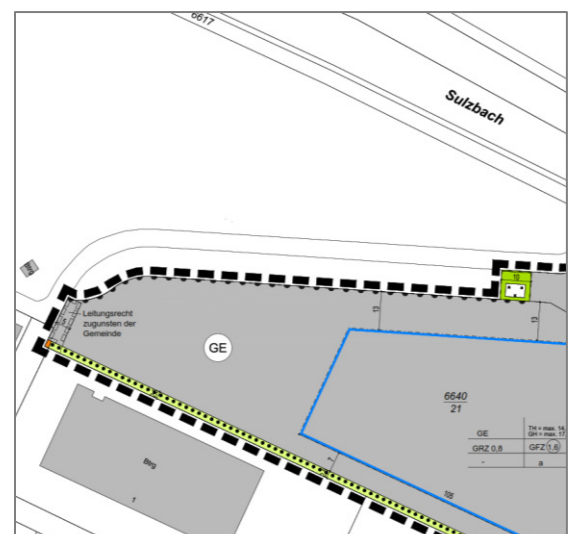
Ausschnitt aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (ohne Maßstab)

Das Baufenster wurde im Westen und Süden verkleinert, um es dem konkret geplanten Vorhaben anzupassen, ohne das Vorhaben jedoch exakt räumlich zu fixieren. Zudem ist ganz im Westen des Grundstücks eine Versickerungsmulde geplant, die keines Baufensers bedarf. Das neue Baufenster weist eine Größe von rd. 0,70 ha auf und wurde gegenüber dem bestehenden Baufenster um ca. 0,37 ha reduziert.

An der GRZ von 0,8 und der GFZ von 1,6 soll aus Gründen der Einheitlichkeit festgehalten werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des Baufensers lediglich eine GRZ von rd. 0,5 realisiert werden kann. Durch die außerhalb des Baufensers vorgesehenen Nebenanlagen (Bereitstellungs- und Ausstellungsflächen für Großmaschinen und -geräte der Agrar-, Forst-, Industrie- und Gartentechnik) und Stellplätze (unüberdacht) kann jedoch die GRZ von 0,8 ausgenutzt werden.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ (ohne Maßstab)



Ausschnitt aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (ohne Maßstab)

Alle anderen planzeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.



Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (ohne Maßstab)

4.2 Änderungen der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich

Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ifang“ werden für den Deckblattbereich nur geringfügig geändert. Alle anderen textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die wesentliche Änderung bezieht sich auf die zulässige Art der baulichen Nutzung, da Einzelhandelsbetriebe bislang nicht zulässig sind (vgl. Kapitel 3.2). Um das geplante Vorhaben umsetzen zu können, bedarf es für den Deckblattbereich demzufolge einer entsprechenden Änderung.

So finden die Ziffern 1.1.3 und 1.1.4 im Deckblattbereich keine Anwendung und werden daher für den Deckblattbereich wie folgt ersetzt:

~~1.1.3 Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.~~

~~1.1.4 Abweichend von Ziffer 1.1.3 sind Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zulässig, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Die maximale Verkaufsfläche darf insgesamt jedoch nicht mehr als 150 m² betragen.~~

1.1.5 „Im Deckblattbereich sind von den in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Nutzungen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Heitersheim (s. Ziffer 5) nicht zulässig. Zentrenrelevante Rand- und Neben-

sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Heitersheim sind auf max. 10 % der genutzten Verkaufsfläche zulässig.“

Die für den Deckblattbereich geplante Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzung wird hinsichtlich der Einzelhandelssituation in der Stadt Heitersheim als verträglich eingeschätzt, da sich die für den Verkaufsraum geplante Verkaufsfläche (rd. 250 m²) und das darin angebotene, als Einzelhandelsnutzung einzuordnende Warensortiment sowohl hinsichtlich der Flächengröße als auch des Gesamtbetriebs deutlich unterordnen. Die Rand- und Nebensortimente sind dabei gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg definiert. Zudem ist das geplante Warensortiment gemäß Sortimentsliste mit Ausnahme der Arbeitsschutzbekleidung nicht als zentrenrelevant einzuordnen. Darüber hinaus macht die besondere Standortkonstellation mit dem Raiffeisenzentrum nördlich der Raiffeisenstraße eine Bündelung weiterer Betriebsteile im Umfeld des Raiffeisen-Standorts südlich der Raiffeisenstraße durchaus Sinn.

Für Großmaschinen und -geräte der Agrar-, Forst-, Industrie- und Gartentechnik stehen in der Unterstellhalle und im Außenbereich entsprechende Flächen zur Verfügung. Diese Flächen dienen zum einen der Ausstellung von Neufahrzeugen und zum anderen der Bereitstellung von Fahrzeugen, die im Technikzentrum repariert worden sind und auf Abholung warten. Die Unterstellhalle umfasst nach dem derzeitigen Stand der Entwurfsplanung rund 700 m². Die Flächen im Außenbereich sind in ihrer Lage und Größe noch nicht abschließend definiert. Anders als die im Verkaufsraum angebotenen Sortimente werden diese Betriebsteile aber auch unter der Begrifflichkeit „Kfz-Handel / Handwerk“ subsumiert und bedürfen daher keiner weiteren einzelhandelsbezogenen Steuerung. Sie werden demzufolge auch nicht der Verkaufsfläche angerechnet.

Für den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang“ wird an einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, mit Ausnahme des sog. Handwerkerprivilegs, festgehalten (vgl. Kapitel 3.2), da hier aufgrund der Struktur und der abgesetzten Siedlungslage des Gewerbegebietes in Verbindung mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Heitersheim – insbes. hinsichtlich des Schutz des Stadtzentrums – die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe nicht zielführend ist.

Die verwendete und in der Festsetzung in Bezug genommene Sortimentsliste entstammt dem planerischen Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand April 2020). Dieses Konzept ist durch die Verwaltung der Stadt Heitersheim beauftragt worden, um für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ eine Sortimentsliste zu erstellen mit deren Hilfe zentrenrelevante Hauptsortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden können. Diese Sortimentsliste wird in den Bauvorschriften als Ziffer 5 ergänzt. Das planerische Einzelhandelskonzept hat demnach keinen Status als vom Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es ist jedoch vorgesehen, die dazu notwendige politische Diskussion zu führen, wenn die Gesamtsituation dies wieder zulässt (Stichwort Corona-Pandemie). Sollten sich im Zuge dieser Diskussion Änderungsnotwendigkeiten an der Sortimentsliste ergeben, wird die der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ zugrunde gelegte Sortimentsliste erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.

4.2.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zum Umgang mit Werbeanlagen wird für den Deckblattbereich klargestellt, dass diese auch außerhalb des Baufensters, d. h. im gesamten Gewerbegebiet (GE) zulässig sind. Die Ziffer 1.3.1 wird für den Deckblattbereich daher wie folgt ergänzt, wobei die Ergänzung kursiv hervorgehoben ist:

1.3.1 „Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. *Davon ausgenommen sind Werbeanlagen; diese sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig.*“

Weiterhin nicht zulässig sind demzufolge Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen. Zur weiteren Gestaltung der Werbeanlagen gelten die in den Örtlichen Bauvorschriften erlassenen Festsetzungen unverändert fort (s. Ziffer 2.2).

4.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der geplanten Auffüllung mit belastetem Bodenmaterial findet die Ziffer 1.5.1 im Deckblattbereich keine Anwendung und wird für diesen daher ersatzlos gestrichen.

~~1.5.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.~~

4.3 Änderungen der textlichen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich

Aufgrund der geplanten Bodenauffüllung wird es zu einem teilweise deutlichen Höhenunterschied zu den angrenzenden Grundstücken kommen. Lediglich in Richtung Raiffeisenstraße wird es zu keinem größeren Versatz kommen, da sich diese oberhalb des heutigen Geländeniveaus des Plangebiets befindet. Damit der Höhenversprung aber vor allem zu dem bestehenden Gewerbebetrieb südlich des Plangebiets nicht zu massiv in Erscheinung tritt, dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, und eine Länge von max. 10,0 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind mit Trockenmauern oder durch begrünte Böschungen herzustellen.

5 UMWELTBELANGE

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die 1. Änderung des Bebauungsplan „Ifang“ nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Für Eingriffe, die bereits vor der 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird. Eine Ausnahme stellt die Überplanung der bereits als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen dar. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen und als Gewerbegebiet entwickelt. Für den Wegfall muss ein entsprechender Ausgleich erbracht werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dementsprechend in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth (Eschbach) ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt (vgl. Anlage).

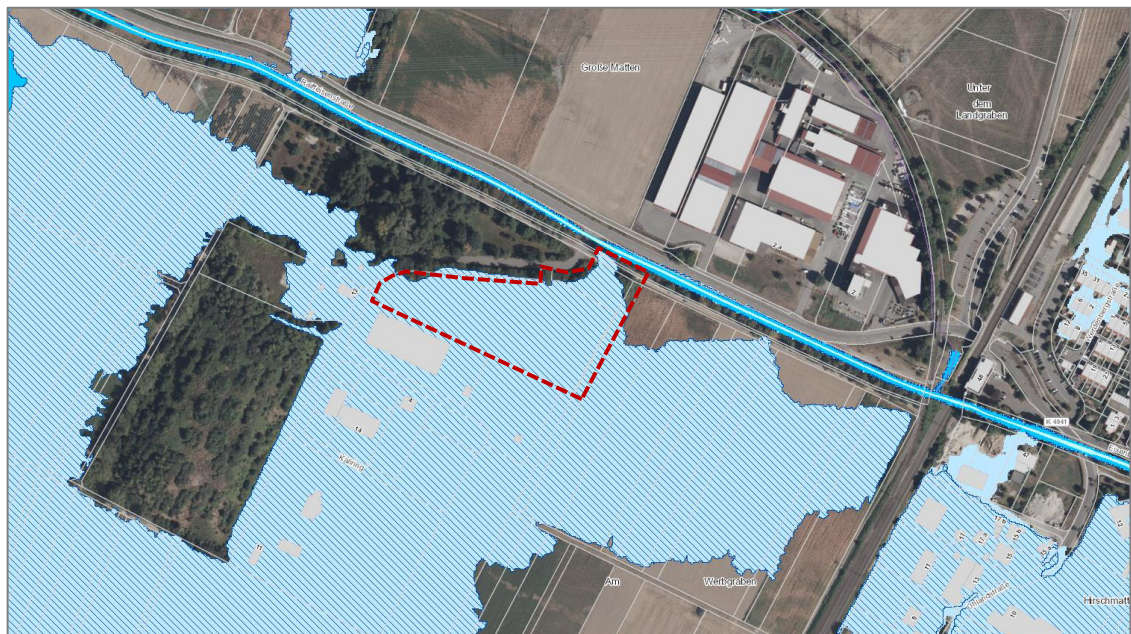
6 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Sulzbach. Zum Schutz dieses Gewässers ist ein mindestens 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen (Böschungsoberkante) zu berücksichtigen. Der Sulzbach selbst und ein Großteil des Gewässerrandstreifens befin-

den sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ifang“ und tangieren somit auch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Lediglich in einem kleinen Teilbereich kommt es zu einer Überschneidung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Wirtschaftsweg. Da die Festsetzung dieses Wirtschaftswegs in der 1. Bebauungsplanänderung allerdings unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ übernommen wurde und der Wirtschaftsweg darüber hinaus bereits Bestand hat, hat diese Überschneidung keine Konsequenzen für die vorliegende Planung.

7 HOCHWASSER

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegen keine HQ100-Konflikte im Änderungsbereich vor. Nahezu der gesamte Änderungsbereich wird jedoch bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Flächen befinden sich außerdem in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d. h. im geschützten Bereich bei HQ100. Dies bedeutet, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert wurde, sodass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet entsprechend eines HQextrem zu bewerten ist. Ein Planungsverbot für Risikogebiete besteht nicht.



Luftbild mit ungefährender Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung) und Darstellung der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQextrem wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gemäß § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden – soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, sind insbesondere die Überflutungstiefen zu berücksichtigen. Diese liegen im Änderungsbereich für das HQextrem Ereignis überwiegend zwischen 0 und 0,5 m. An vereinzelt Stellen liegen die Überflutungstiefen auch bei max. 1,0 m.

Insgesamt kann durch geeignete Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung des Plangebiets. Eventuell anfallende Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet GE	ca.	13.850 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	311 m ²
Private Grünfläche	ca.	595 m ²
Landwirtschaftsweg	ca.	244 m ²
Gehweg	ca.	228 m ²
Summe / Deckblattbereich	ca.	15.228 m²

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Ausfertigungsvermerk

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

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

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 _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ Stadt Heitersheim

Stand 16.06.2020

Auftraggeber: Stadt Heitersheim
Hauptstraße 9
79423 Heitersheim

Verfasser: Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: 04.12.2019

Sommerhalter

Überarbeitet: 20.12.2019

Sommerhalter/ Wi

Überarbeitet: 01.04.2020

Sommerhalter

1	EINLEITUNG	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE..	3
2.1	Arten / Biotope und biologische Vielfalt	3
2.2	Geologie /Boden	7
2.3	Fläche	8
2.4	Klima/ Luft	8
2.5	Wasser	9
2.5.1	Grundwasser	9
2.5.2	Oberflächenwasser	10
2.6	Landschaftsbild	10
2.7	Landschaftsbezogene Erholung	11
2.8	Mensch / Wohnen	11
2.9	Kultur- und Sachgüter	11
2.10	Sparsame Energienutzung	11
2.11	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	11
3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN	11
4	AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	12
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	12
6	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	13
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	19

Anlagen

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Ifang“, Stand Oktober 2013

Anlage 2: Übersichtslageplan Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3

Anlage 3: Übersichtslageplan Ersatzmaßnahme E4

Anlage 4: Aktueller Auszug aus dem Ökokontokataster

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

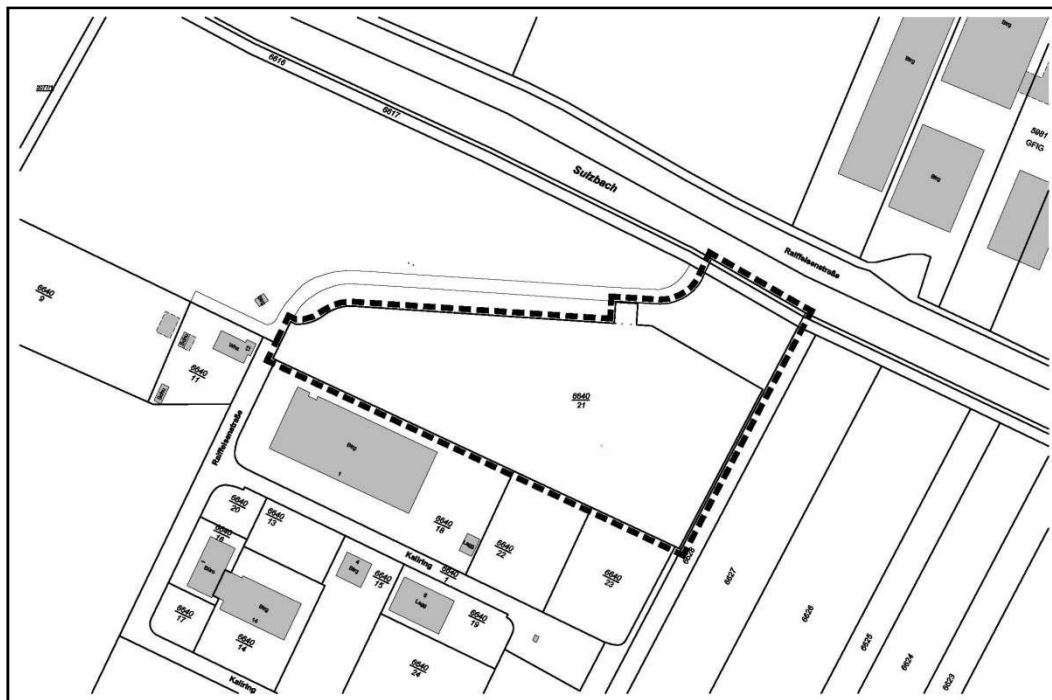


Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (in schwarz)

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. dem Umweltbericht zum BPL „Ifang“, der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Naturschutzgebieten und Ähnlichem.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltbelangs Arten und Biotope sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt im Wesentlichen für den nachfolgend dargestellten Ausschnitt

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 4 von 19

(Eingriffsbereich), da für sich für die südlich angrenzende Gewerbefläche keine Änderungen in der Darstellung ergeben.

Im Norden des Deckblattbereichs ist hingegen eine umfassendere Änderung des zeichnerischen Teils notwendig. Hier wird die südlich des Landwirtschaftswegs gelegene öffentliche Grünfläche zugunsten der gewerblichen Baufläche aufgegeben und das Baufenster entsprechend vergrößert (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Nördlicher Änderungsbereich:



Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ (ohne Maßstab)

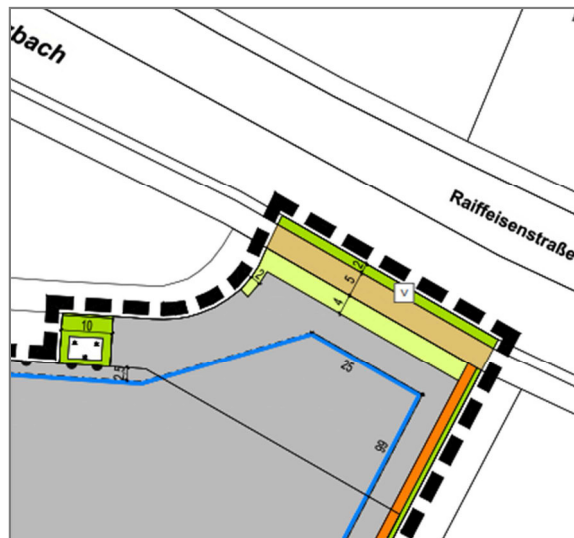


Abb.3: Ausschnitt aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ (ohne Maßstab)

Schutzgebiete:

Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind nicht vorhanden.

Im Nordwesten, getrennt durch die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Ifang“, grenzt jedoch das Vogelschutzgebiet „Bremgarten“, Schutzgebiets Nr. 8011441, an den Änderungsbereich.

Betroffenheit Vogelschutzgebiet:

Direkte Eingriffe in das Vogelschutzgebiet sind nicht vorgesehen. Nach dem Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Ifang“ (Zurmöhle 2013) sind von den gelisteten Vogelarten der Neuntöter als unregelmäßiger Brutvogel im Planungsgebiet sowie der Orpheusspötter als möglicher Brutvogel in angrenzenden Flächen aufgeführt. Der Mäusebussard wurde als Nahrungsgast im Planungsgebiet „Ifang“ erfasst.

Durch die kleinflächige Rodung von Feldhecken sind potenzielle Lebensräume genannter Brutvogelarten betroffen. Aufgrund der geringen Eingriffsfläche und der hohen Anzahl an Gehölzen im Umfeld ist allenfalls mit einer sehr geringen Beeinträchtigung betroffener Vo-

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 5 von 19

gelarten zu rechnen. Beeinträchtigungen des angrenzenden Vogelschutzgebietes durch zusätzliche Emissionen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Erschließungsstraße und das Gewerbegebiet sowie der geringen Größe des geplanten Vorhabens von untergeordneter Bedeutung.

Geschützte Biotope nach §30 BNatSchG:

Geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Nordwesten, im Bereich des angrenzenden Vogelschutzgebietes, wurde das Biotop „Feldhecke nördlich „Ifang I“ (Biotop Nr. 181113150191) erfasst. Eingriffe in die bestehenden Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.

Bestand:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ifang“ ist im nördlichen Deckblattbereich durch festgesetzte öffentliche Grünflächen und Feldhecken gekennzeichnet. Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist derzeit durch Hochstaudenfluren, Brombeergebüsch und Gehölzausschläge der Robinie sowie durch einzelne größere Bäume (Walnuss, Kirsche) gekennzeichnet. Entlang der Erschließungsstraße findet sich die im Bebauungsplan „Ifang“ festgesetzte, arten- und strukturreiche Feldhecke. Auf einem Streifen nördlich des landwirtschaftlichen Weges findet sich eine schmale Feldhecke auf einer 2 m breitem Grünfläche.

Konflikt:

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche nach Norden gehen ausgewiesene und bestehende öffentliche Grünflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit verloren. Des Weiteren entfallen hochwertige Biotopstrukturen durch die Beseitigung zum Erhalt festgesetzter Feldhecken entlang der bestehenden Erschließungsstraße. Weiterhin soll die schmale Hecke nördlich des landwirtschaftlichen Weges gerodet und in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün umgewandelt werden. Südlich des landwirtschaftlichen Weges wird eine 4 m breite private Grünfläche festgesetzt. Die bisher geplante 10 m breite Zufahrt wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Wiese ausgewiesen.

Der Verlust der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ festgesetzten Ausgleichsflächen ist anhand einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. (siehe Kap. 6).

Artenschutz:

Im Zuge des rechtskräftigen BPL „Ifang“ wurde ein Fachbeitrag Artenschutz für die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten durchgeführt (Zurmöhle 2013) auf den hiermit verwiesen wird. Zum Funktionserhalt betroffener Tierpopulationen wurde im Artenschutzgutachten ein artenspezifisches Maßnahmenkonzept entwickelt, welches im Umweltbericht zum BPL „Ifang“ berücksichtigt und bereits umgesetzt wurde.

Durch die vorliegende Planung im Änderungsbereich gehen kleinflächig Gehölzstrukturen entlang der Erschließungsstraße und ruderalisierte Bereiche im Bereich der ehemaligen Klei-

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 6 von 19

gartensiedlung verloren. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze ist die Rodung einer schmalen Feldhecke aus jüngerem Baumbestand und Sträuchern vorgesehen. Höhlen-, Horst- oder Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse sind lt. Artenschutzgutachten im Änderungsbe- reich nicht betroffen.

Nach vorliegendem Artenschutzgutachten wurden als wertgebende Vogelarten der Pirol als Nahrungsgast und der Neuntöter als unregelmäßiger Brutvogel im Umfeld des Änderungsbe- reichs dokumentiert. Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wurde die Türkentaube erfasst. Der nördlich an den Änderungsbereich angrenzende Sulzbach mit Gehölzgalerie ist als linienhafte Vernetzungsstruktur für die Artengruppe Fledermäuse von hoher Bedeutung. Bei Reptilien wurde die Blindschleiche in Gehölzbeständen und Wiesen außerhalb des Ände- rungsbereichs dokumentiert.

Als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Lebensräume von Vögeln und Fledermäusen wurden im Zuge des BPL „Ifang“ Nistkästen für Vögel und Fledermauskästen im Umfeld des Planungsgebietes aufgehängt sowie neue Feldhecken, Saumstrukturen oder Grünlandflä- chen entwickelt. Weiterhin wurden Reptilienhabitate im Umfeld des BPL „Ifang“ angelegt.

Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind Vermeidungsmaßnahmen (Bau- zeitenregelung) notwendig. Die durch die Bebauungsplanänderung erforderlichen natur- schutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kommen potenziell betroffenen Vogelarten direkt zugute.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Das Roden von Gehölzen und eine Baufeldfreimachung haben außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres, zu erfolgen.
- Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ vorgesehene kleinflächige Rodung von Gehölzen, kann im direkten Umfeld des Planungsgebietes durch Maß- nahmen aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim mit geplanter Waldaufforstung und vorgelagertem Saumstreifen (siehe Kap. 6, Maßnahme E1) im räumlicher Nähe kompensiert werden.
- Zur kurzfristigen Erhöhung des Höhlenangebots für die lokale Singvogelpopulation wurden auf einer Streuobstwiese, die durch die ansässige NABU-Ortsgruppe angelegt wurde und durch diese gepflegt und betreut wird, 8 Nistkästen aufgehängt und ins Ökokonto der Gemeinde Heitersheim eingestellt (siehe Kap. 6, Maßnahme E2).
- Weitere 8 Vogelnistkästen werden zur kurzfristigen Erhöhung des Höhlenangebots für potenziell betroffene Vogelarten sollen südlich des Planungsgebiets aufgehängt werden (siehe Kap. 6, Maßnahme E3).

2.2 Geologie /Boden

Bestand:

Geologie: Nach der digitalen Geologischen Karte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) kommt im Untersuchungsgebiet die Geologische Einheit „Auenlehm“ über spätwürmzeitlichem Hochflutlehm, im tiefen Untergrund Niederterrassenschotter vor.

Boden: Nach der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) kommt im Untersuchungsgebiet die Bodenkundliche Einheit „Brauner Auenboden über Parabraunerde und über lessivierte Braunerde, örtlich pseudovergleyt“ vor.

Bewertung:

Die **Natürliche Bodenfruchtbarkeit** der Böden wird als „mittel bis hoch“ (2,5) eingestuft. In Bezug auf die **Funktion im Wasserkreislauf** und hinsichtlich der Funktionserfüllung als **Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen** werden die Böden ebenfalls der Bewertungsstufe „mittel bis hoch“ (2,5) zugeordnet.

Als **Standort naturnahe Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

Vorbelastung

Im Hinblick auf die Lage des Deckblattbereichs in den ehemaligen Schwemmfächern des Sulzbachs sind anthropogene und geologisch bedingte Schwermetallbelastungen zu beachten. Eine orientierende Bodenuntersuchung auf schädliche Bodenveränderungen / Altlasten im Untersuchungsgebiet ergab in allen Flächenmischproben in den natürlich anstehenden Bodenschichten stark erhöhte Gehalte von Blei sowie oft auch erhöhte Arsen-, Zink- und Cadmiumwerte. Zur Tiefe nehmen die Belastungen tendenziell ab, bleiben jedoch deutlich erhöht.

Des Weiteren besteht im Gebiet eine Vorbelastung durch die bestehende GRZ von 0,8.

Konflikt

Durch die Planung werden ca. 1.230 m² hochwertige Böden zusätzlich versiegelt. Hierdurch entstehen hohe Eingriffe in den Umweltbelang Boden.

Die bestehende GRZ von 0,8 bleibt für den Änderungsbereich unverändert.

Die zusätzliche Flächenversiegelung im Norden des Planungsgebietes muss bilanziert und ausgeglichen werden (siehe Kap. 6).

Bodenauffüllung:

Aufgrund der topographischen Situation innerhalb des Änderungsbereichs ist eine Aufschüttung des Geländes vorgesehen. Wie in der Begründung zum BPL dargelegt, ist laut Bodengutachten des Büros HPC und Stellungnahme des LRA ist eine Bodenauffüllung mit geogen

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 8 von 19

belastetem Bodenhaushubmaterial aus den schwermetallhaltigen Schwemmfächerbereichen des Schwarzwaldes mit Schwermetallgehalten > Z2 bis max. 1.400 mg/kg Blei als Schlüsselparameter im Feststoff und bis max. 80 µg/l Blei im Eluat (Z1.2) möglich. Unter versiegelten Flächen sind im Bodeneluat bis max. 200 µg/l Blei (Z2) zulässig.

Für Auffüllmaterial mit sonstigen Bodenverunreinigungen gelten die üblichen Bestimmungen der VwV Boden entsprechend den dort genannten Einbaukonfigurationen, d. h. im gegebenen Fall sowohl für Feststoff- wie für Eluatwerte generell Z1.2 sowie nur unter versiegelten Flächen Z2 (siehe Begründung zum BPL). Eine Bodenauffüllung mit belastetem Material kann dabei nur unter versiegelten Flächen stattfinden.

2.3 Fläche

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich weitgehend um festgesetzte Gewerbeflächen sowie im nördlichen Deckblattbereich um öffentliche Grünflächen.

Konflikt

Durch die Beanspruchung von ca. 1.540 m² unbebaute Fläche als Gewerbefläche im nördlichen Änderungsbereich trägt die Planung in geringem Umfang zum weiteren Flächenverbrauch bei.

2.4 Klima/ Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Teil Raumanalyse – Schutzgut Klima und Luft, Kartenblatt Süd, Stand 2013) stellt die Fläche mit „mittlerer“ Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft dar. Hierbei handelt es sich um klimatisch wichtige Freiraumbereiche (vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 – Niedrige Priorität).

Konflikt

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche im nördlichen Deckblattbereich ist mit geringen kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch Verlust von 1.380 m² öffentlichen Grünflächen und Gehölzen zu rechnen.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschichten ergeben sich nur geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiges und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir. Die Mächtigkeit des Grundwasserkörpers nimmt zur Vorbergzone hin ab. In der Sulzbachau ist noch eine nennenswerte Grundwasserführung vorhanden. Die linienhafte Grundwasserneubildung aus Oberflächengewässern ist relativ hoch, da die Bäche vollständig in der Rheinebene versickern.

Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel. Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Nach dem Landschaftsrahmenplan (Teil Raumanalyse – Schutzgut Wasser, Kartenblatt Süd, Stand 2013) liegt das Planungsgebiet im Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Umweltbelang Grundwasser mit sehr großen Grundwasservorkommen (Lockergesteinsbereich des Oberrheingrabens zu deren Zuflüsse).

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Hochwasserschutz

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegen keine HQ 100-Konflikte im Änderungsbereich vor. Nahezu der gesamte Änderungsbereich wird jedoch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet.

Vorbelastung

Im Hinblick auf die Lage des Deckblattbereichs in den ehemaligen Schwemmfächern des Sulzbachs sind anthropogene und geologisch bedingte Schwermetallbelastungen zu beachten (siehe Kap. 2.2).

Konflikt

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 10 von 19

verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser, aufgrund der hohen Schwermetallbelastung des Bodens und der geplanten Bautätigkeit mit teilweise Auffüllung von belastetem Bodenmaterial (Z2), ist zu prüfen.

Entwässerungskonzept siehe Kap. 2.11

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzt an den Änderungsbereich der stark ausgebauten, gehölzbestandene Sulzbach.

Konflikte

Eingriffe in das Fließgewässer sind nicht vorgesehen.

2.6 Landschaftsbild

Bestand:

Der Änderungsbereich im Norden des BPL „Ifang“ wird im Norden durch den gehölzbestandenen Sulzbach mit unmittelbar angrenzender Raiffeisenstraße (K4941) begrenzt. Im Osten grenzt eine ökologische Ausgleichsfläche des BPL „Ifang“ und weiterhin intensiv landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet. Nach Süden schließen Gewerbeflächen und im Westen die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets „Ifang“ an den Änderungsbereich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ sind bisher noch nicht bebaut. Im Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen findet sich eine weitläufige Grünlandfläche. Der nördliche Änderungsbereich ist durch ausgewiesene Feldhecken und öffentliche Grünflächen gegliedert.

Das Gewerbegebiet ist durch die einbindenden Gehölzstrukturen gut in die Landschaft eingefügt.

Konflikt:

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbefläche in Richtung Norden geht eine ausgewiesene unbebaute Freifläche mit einbindenden Gehölzstrukturen verloren.

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Bestand:

Der Änderungsbereich als Teilfläche des Gewerbegebiet „Ifang“ ist für die landschaftsbezogene Erholung von untergeordneter Bedeutung. Der landwirtschaftliche Weg im nördlichen Änderungsbereich wird als Radwegverbindung genutzt.

Konflikt:

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen durch Erweiterung der Gewerbefläche in Richtung Norden sind im Bereich des Rad- und Wirtschaftswegs während der temporären Bauphase durch Emissionen (Lärm, Staub, Baustellenfahrzeug) zu erwarten.

2.8 Mensch / Wohnen

Bestand:

Wohngebiete sind durch den Änderungsbereich nicht betroffen.

2.9 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und werden ausdrücklich befürwortet.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, Schmutzwasser u.a.) kann angeschlossen werden.

Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan „Ifang“ zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts eine dezentrale Versickerung breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System geplant (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Die Überprüfung der Schadlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde. Die Details zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 12 von 19

betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löss	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Eine Ausnahme stellt die Überplanung der bereits als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden festgesetzte öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen und als Gewerbegebiet entwickelt. Für den Wegfall muss ein entsprechender Ausgleich erbracht werden.

Zur Bewertung der Biotoptypen auf den wegfallenden Ausgleichsflächen wird der von der LUBW Baden-Württemberg herausgegebene Schlüssel zur „Bewertung der Biotoptypen Baden – Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ herangezogen (Ökokonto-Verordnung – (ÖKVO) vom 19.12.2010). Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg (LUBW) bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung von Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes. Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte-Skala.

Die Ökokontoverordnung enthält für alle Biotoptypen Normalwerte und Wertspannen, mit deren Hilfe Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Ökopunkte je Quadratmeter bewertet werden können. Für die Bewertung bestehender Biotope (Bestand) ist das Feinmodul (F-Wert), bei der Planung höherwertiger Biotope, die nicht unmittelbar durch die vorgesehenen Maßnahmen entstehen, ist dagegen das Planungsmodul (P-Wert) zu verwenden (siehe ÖKVO). Bei normaler Ausprägung des Biotoptyps ist der angegebene Normalwert zu verwenden. Bei einer vom Normalwert abweichenden Biotopausprägung ist ein entsprechender Wert unter- oder oberhalb des Normalwerts, jedoch innerhalb der angegebenen Wertspanne zu ermitteln.

In nachfolgender Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Verlust der betroffenen öffentlichen Grünfläche und der Gehölze. Sonstige Flächen, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch die Änderung nicht betroffen sind, bleiben in der Bilanz unberücksichtigt.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz:

Bewertung des Bestandes im Eingriffsbereich lt. rechtskräftigem BPL „Ifang“ nach LFU Baden-Württemberg „Bewertung der Biotoptypen Baden - Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ (nach digitalen Grundlagen ermittelt).

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 14 von 19

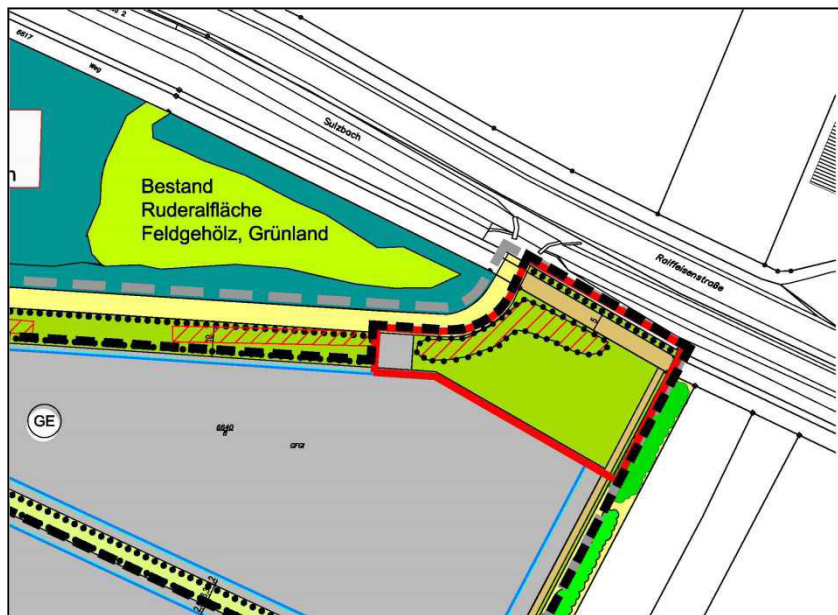


Abb. 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Eingriffsfläche (in rot)

Nr.	Bestand nach rechtskräftigem Bebauungsplan „Ifang“	Bestand in m ²	Punkte	Gesamt Pkt.
1.	Feldhecke mittlere Standorte aus Bäumen und Sträuchern (41.22)	355 95	23* 19**	8.165 1.805
2.	Sonstige öffentliche Grünfläche	1.380	6	8.280
3.	Gewerbefläche (geplante Zufahrt)	100	1	100
4.	Unbefestigter Weg / wassergebundene Decke, Kies Schotter (60.23)	315	2	630
	Summe	2.245		18.980

* Bewertung der Feldhecke im rechtskräftigen BPL Ifang mit 23 Ökopunkten, aufgrund des damals bestehenden Schutzstatus nach §30 BNatSchG

** Gehölzstreifen entlang des nördlichen Gebietsrand

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 15 von 19

Bewertung der Planung nach Ökokontoverordnung (nach digitalen Grundlagen ermittelt):

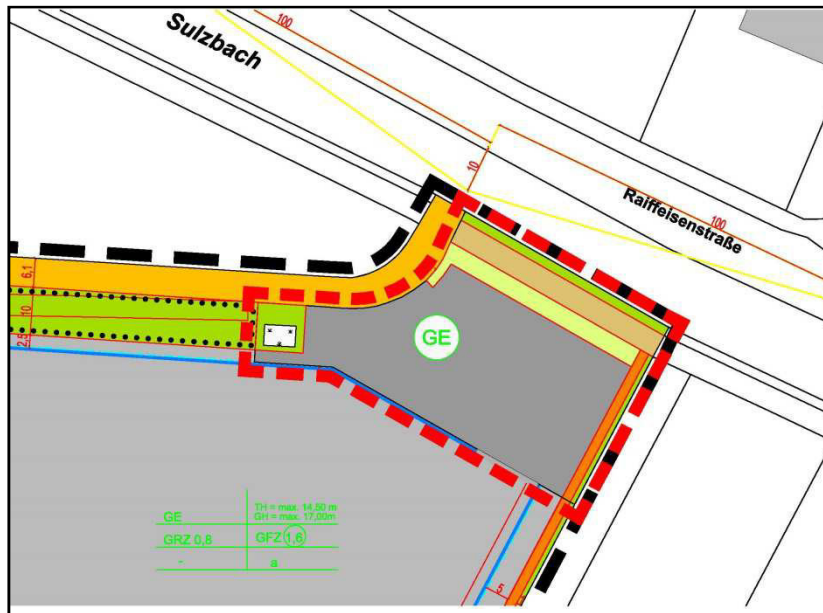


Abb. 5. Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang mit Eingriffsfläche (in rot)

Nr.	Planung (1. Änderung BPL „Ifang“)	Planung in m ²	Planmodul	Pkt.	Gesamt Pkt.
1.	zusätzl. Gewerbefläche (GE), 1.625m ²				
	Max. Versiegelung (60.10), (GRZ 0,8)	1.300	1	1	1.300
	Kleine Grünfläche (60.50)	325	4 – 8	4	1.300
2.	Private Grünfläche (33.80)	110	4	4	440
3.	Öffentliches Grün:, Intensivgrün (33.80)	95	4	4	380
4.	Öffentliches Grün: Wiese (33.41)	100	8-13-19	10*	1.000
4.	Unbefestigter Weg / wassergebundene Decke, Kies Schotter (60.23)	315	2	2	630
	Summe	2.245			5.050

*Abwertung vom Normalwert um 3 Ökopunkte. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage an der geplanten Gewerbefläche und Erschließungsstraße ist von einer geringeren ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Durch die geplante 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Ifang“ entsteht ein **Kompensationsdefizit von 13.930 Ökopunkten.**

Um das bilanzierte Defizit zu kompensieren, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Plangebietsexterne Maßnahme

Zum Ausgleich der Eingriffe können Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (siehe Anlage 4, Hei 002, H004 und Hei 005) sowie dem zusätzlichen aufhängen von Vogelnistkästen angerechnet werden.

E1: Bei der Maßnahme (**Hei 004**) handelt es sich um die Aufforstung einer Ackerfläche mit Entwicklung von Saumstrukturen. Die Fläche mit einer Gesamtgröße von 4.400 m² (3500 m² Wald und 900 m² Saum) findet sich auf dem Flurstück Nr. 6640/7 südlich des Gewerbegebietes „Ifang“ (siehe Anlage 2). Die Waldfläche ist mit Arten des Standortwaldes zu bestocken, ein Waldrand ist in Form einer Strauchschicht auszubilden. Im Randbereich der Aufforstung erfolgt die Entwicklung von Saumstrukturen.

Von der Maßnahme kann eine kleine Teilfläche mit 787 m² der vorliegenden Bebauungsplanänderung zugeordnet werden (ca. 625 m² Wald sowie ca. 162 m² Säume).

E2: Außerdem können die Kosten für das Aufhängen von 8 Nistkästen für Höhlenbrüter angerechnet werden (**Hei 002**). Die Nistkästen wurden als zusätzliches Nistangebot für die lokale Singvogelpopulation auf dem Flurstück Nr. 6640/8 westlich des Planungsgebietes aufgehängt (siehe Kap.2.1 und Anlage 2).

E3: Weiterhin sollen zum Funktionserhalt der lokalen Vogelpopulation 8 Vogelnistkästen (Nisthöhlen und Halbhöhlen, z.B. 2HW und 1B 26mm von Schwegler) an geeigneten Bäumen auf dem Flurstück Nr. 6835 südlich des Planungsgebietes entlang des alten Industriegleis von Heitersheim aufgehängt werden (siehe Kap.2.1 und Anlage 2). Das Flurstück ist im Eigentum der Stadt Heitersheim und steht für die geplante Maßnahme zur Verfügung.

Als punktuelle Maßnahme mit großer Flächenwirkung können für die Maßnahmen E 2 und E 3 die Kosten für die Anschaffung der Nistkästen zum Ansatz gebracht werden, wobei nach ÖKVO pauschal 4 Ökopunkte pro 1 € gerechnet werden (siehe Kap.2.1).

Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 auf Gemarkung Heitersheim nach Ökokontoverordnung

Nr.	Nutzung /Planung	Planung in m ²	Kosten €	Gesamt Pkt.
E1 / Hei 004	Anlage einer Waldfläche mit Waldrand und Waldsaum Flst. Nr. 6640/7	787*	---	10.671*
E2 / Hei 002	Aufhängen von 8 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter Flst. Nr. 6640/8	---	160**	640
E3	Anbringen von 8 Vogelnistkästen Flst. Nr. 6835	---	640***	2.560
	Summe	787		13.871

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Seite 17 von 19

***E1:** Berechnung lt. Ökokontokataster: 625 m² Wald x 15 Pkt. = 9.375 Pkt. und
162 m² Saum x 8 Pkt. = 1.296 Pkt.
Gesamtsumme 10.671 Pkt.

****E2:** Kostennachweis kann durch die Stadt Heitersheim erbracht werden.

*** **E3:** Kostenberechnung

Die errechneten Kosten für die Nistkästen und das Aufhängen setzten sich wie folgt zusammen (ein Kostennachweis ist durch die Stadt Heitersheim zu erbringen):

Materialkosten für 8 Nistkästen für Vögel	240 €	960 Pkt.
Arbeitsaufwand Aufhängen (50 € pro Nistkasten)	400 €	1.600 Pkt.
Summe	640 €	2.560 Pkt.

Durch die geplanten Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 mit **13.871 Ökopunkten** können die Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotope bis auf einen sehr geringen Anteil von 59 Ökopunkten vollständig kompensiert werden. Das Defizit wird durch Anrechnung des Überschuss aus der Bilanz „Boden“ (siehe unten) vollständig ausgeglichen.

Boden

Bei der Bewertung der Bedeutung des Umweltbelangs Boden sind darüber hinaus die unterschiedlichen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt zu untersuchen. Die Bewertung wird anhand der von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) bzw. der seit Dezember 2010 gültigen Ökokonto-Verordnung ausgeführt.

Die nachfolgende Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt über die Bewertungsmatrix der Ökokontoverordnung (Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung-ÖKVO) am 19. Dezember 2010.

Hierbei werden den ermittelten Wertstufen der Bodenbewertung Kennzahlen zugeordnet und entsprechende Ökopunktewerte ermittelt.

Durch die Planung werden im Änderungsbereich ca. 1.232 m² hochwertige Böden zusätzlich versiegelt.

Tabelle: Ermittlung der Bodenbewertung nach Eingriffsregelung (LUBW, 2012)

	Bewertungsklassen für Bodenfunktionen*	Wertstufe Gesamtbeurteilung	Ökopunkte/ m²	Fläche in m²	Ökopunkte Gesamt
Brauner Au- enboden	2,5 – 2,5 – 2,5	2,5	10,0	1.232	12.320

*Die einzelnen Ziffern der Bewertungsklassen entsprechen jeweils einer der Bodenfunktionen „Ausgleich im Wasserkreislauf“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Ergebnis:

Gemäß den Vorgaben der Ökokontoverordnung wurden die Eingriffe durch die zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb des nördlichen Änderungsbereichs bewertet. Hierbei wurde durch Umrechnung in Ökopunkte ein **Ausgleichsbedarf von 12.320 Ökopunkten** ermittelt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Boden ist nachfolgend aufgeführte Ersatzmaßnahmen E4 außerhalb des Plangebiets vorgesehen, durch die die Eingriffe in den Umweltbelang Boden vollständig ausgeglichen werden können. Der leichte Überschuss von **108 Ökopunkten** kann dem vollständigen Ausgleich für Eingriffe in den Umweltbelang Arten / Biotop angerechnet werden.

Beeinträchtigung Umweltbelang Boden in Ökopunkten	12.320 Pkt.
E4 (Hei 005) Ausweisung eines Waldrefugiums auf Flst. Nr. 5364	12.428 Pkt.
Kompensationsüberschuss	108 Pkt.

E4: Vorgesehen ist eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim (**Hei 005**). Eine Waldfläche auf dem Flurstück Nr. 5364 mit einer Gesamtfläche von 35.190 m², Gemarkung Heitersheim wurde aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Waldrefugium ausgewiesen. Für die 1. Änderung BPL „Ifang“ kann eine Teilfläche von 3.107 m² als Ausgleich für Eingriffe in den Umweltbelang Boden angerechnet werden (Anlage 3). Für die Ausweisung als Waldrefugium werden nach Ökokontoverordnung pauschal 4 Ökopunkte pro m² veranschlagt. Demnach fallen für die **Ausgleichsmaßnahmen 12.428 Ökopunkte** (3.107 m² x 4 Pkt.) an.

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Die in Kap. 6 dargelegten Ersatzmaßnahmen **E 1 bis E4** 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, über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Der Vertrag wird noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Arten/Biotope**. Höhere Beeinträchtigungen liegen dabei kleinflächig durch den Verlust wertgebender Feldhecken vor. Durch die Planung werden im nördlichen Änderungsbereich zusätzlich hochwertige Böden versiegelt. Hierdurch entsteht ein hoher Eingriff in den Umweltbelang **Boden**. Zum Ausgleich von Eingriffen in, im BPL „Ifang“ festgesetzten Grünflächen mit Ausgleichsfunktion, sind für Arten / Biotope als auch für Boden Ersatzmaßnahmen erforderlich, die über eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelt und außerhalb des Planungsgebiets umgesetzt werden.

Durch die geringe Flächenbeanspruchung und Bebauung entsteht für den Umweltbelang **Klima** nur eine geringe Beeinträchtigung. Im Untersuchungsgebiet liegen kleine **Oberflächengewässer**. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Durch die Planung entstehen für die Umweltbelange **Landschaftsbild** und **landschaftsbezogene Erholung** geringe Beeinträchtigungen. Es entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den Umweltbelang **Mensch**. Im Gebiet sind keine **Kultur- und Sachgüter** bekannt.

Bebauungsplan „Ifang“, Heitersheim

Endfassung / Fachbeitrag Artenschutz

Anlage zum Umweltbericht

Auftraggeber: Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.-Ing. (FH Ralf Wermuth) Freier Garten- und Landschaftsarchitekt
Basler Str. 9 • 79189 Bad Krozingen



Stand: 28. Oktober 2013



Auftragnehmer

Bearbeitung: Fledermäuse-Amphibien-Reptilien:

Büro für Landschaftsplanung

Dipl. - Forstwirt Hans-Joachim Zurmöhle

Schillerstr. 16, 79183 Waldkirch, 07681/4937055; planung@zurmoehle.com



Mitarbeit:

Bearbeitung: Vögel-Insekten-Reptilien-Amphibien

Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz

Dipl.-Biol. Carola Seifert,

Im Brünnelinsgraben 20, 77955 Ettenheim

Tel.: 07822/4333183, E-Mail: Seifert@oeg-n.de

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	5
4	Artenerfassung und Bewertung.....	7
4.1	Avifauna.....	7
4.1.1	Methoden.....	7
4.1.2	Artenbestand.....	8
4.1.3	Bewertung und Konfliktanalyse	11
4.1.4	Hinweise für die Planung.....	15
4.2	Amphibien und Reptilien	16
4.2.1	Methoden.....	16
4.2.2	Artenbestand.....	16
4.2.3	Bewertung und Konfliktanalyse	18
4.2.4	Hinweise für die Planung.....	18
4.3	Fledermäuse	20
4.3.1	Methoden.....	20
4.3.2	Untersuchungsgebietsübergreifende Raumbeziehungen	21
4.3.3	Artnachweise	21
4.3.4	Bewertung und Konfliktanalyse	25
4.3.5	Hinweise für die Planung.....	30
4.4	Ausgewählte Insektenarten	31
4.4.1	Methoden.....	31
4.4.2	Artenbestand.....	31
4.4.3	Bewertung und Konfliktanalyse	32
4.4.4	Planungshinweise	33
5	Literatur.....	34
6	Anlagen/Karten	36

Anlagen/Karten

Anlage 1.1 bis 1.3: Auszug Protokoll aus den 3 örtlichen Aufnahmen der Fledermäuse

Karte 1.1 bis 1.3 Avifauna

Karte 2 Reptilien/Heuschrecken/Fledermäuse

1 EINLEITUNG

Die Gemeinde Heitersheim plant die Bebauung im Bereich „Ifang“ westlich außerhalb der Ortslage beim „Kaliberg“. Neben anderen Belangen müssen auch die Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berücksichtigt werden. Dies stellt in Verbindung mit den rechtlichen Vorgaben der EU „striktes Recht“ dar und ist der Abwägung durch die Kommune nicht zugänglich.

Vor diesem Hintergrund wurde in vorliegendem Planfalle eine stufenweise Vorgehensweise wie folgt festgelegt:

1. Erstuntersuchung und Potentialeinschätzung der Habitats; mit Stand vom 12. März 2013 wurden die Ergebnisse der Potentialeinschätzung vorgelegt.
2. Auf der Grundlage dieser Potentialeinschätzung wurde ein Maßnahmenkatalog für die zu diesem Zeitpunkt nachgewiesenen und voraussichtlich/potentiell zu erwartenden Arten erarbeitet.
3. Diese Maßnahmenkonzeption wurde mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie mit dem ehrenamtlichen Naturschutz (Nabu) bei einem Ortstermin am 5. April 2013 vorgestellt und vorabgestimmt.

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist der abschließende Bericht zu den Ergebnissen der Bestandserfassungen Fauna. Darauf aufbauend erfolgt die Konfliktanalyse unter Berücksichtigung der Verbots-Tatbestände des §44 BNatSchG. Die daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge wurden nach Abstimmung mit den Verfahrensbeteiligten in den Umweltbericht übernommen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Bei jedem Planungsverfahren sind neben der Berücksichtigung der Eingriffsregelung (§15 BNatSchG) die Verbots-Tatbestände des §19 und 44 BNatSchG zu prüfen.

Im vorliegenden Fall sind für Vögel, Fledermäuse und einzelne Reptilienarten die §44 und §19 BNatSchG relevant. Die im Gebiet vorgefundenen Insektenarten werden mit Ausnahme des großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) lediglich nach der Eingriffsregelung abgehandelt.

Im Folgenden werden die der Konfliktanalyse zugrunde liegenden gesetzlichen Vorgaben kurz erläutert.

a) § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz)

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BArtSchV)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Absatz 1 oder **Absatz 2** aufgeführt sind.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten (Zitat),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Nach § 44 (5) gelten für die nach Baugesetzbuch zulässigen Vorhaben im Sinne des §18 Abs. 2(1) BNatSchG die aufgeführten Verbotstatbestände nur für folgende Arten:

- in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten
- europäischen Vogelarten
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1(2) aufgeführte Arten

Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der Erhaltungszustand der Population einer Art sich nicht verschlechtert (Vogelarten) bzw. im günstigen Erhaltungszustand verweilt (Anh. IV-Arten FFH-RL)

Die Vorgaben der FFH-RL (Art. 16, Abs. 1 und 3) bzw. der VRL (Art. 9, 2) müssen bei der Erteilung einer Ausnahme beachtet werden (u.a. erforderliche Kontrollen, Risiken).

b) § 19 BNatSchG (Umweltschäden)

Schädigungen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Beibehaltung oder Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes bestimmter Arten oder Lebensräume haben, sind gemäß §19 BNatSchG sanierungspflichtig.

Zu den zu betrachtenden Arten und Lebensräumen gehören

- Vogelarten des Art. 1 und Zugvogelarten im Sinne des Art 4(2) der VRL. In Baden-Württemberg wurden für die Schutzziele des Art. 4(2) der VRL 36 besonders gefährdete Zugvogelarten ausgewählt (LUBW 2006).
- Arten, die in den Anhängen II und IV der FFH-RL aufgeführt sind, sowie die Lebensräume der Anh. II-Arten und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anh. IV aufgeführten Arten.
- Natürliche Lebensräume des Anh. I der FFH-RL einschließlich der charakteristischen Tier- und Pflanzenarten

Ein Umweltschaden liegt nicht vor, wenn mögliche nachteilige Auswirkungen von Tätigkeiten zuvor ermittelt wurden und das Vorhaben von der zuständigen Behörde genehmigt wurde oder es nach §15 bzw. aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §30 und §33 des Baugesetzbuches genehmigt wurde oder zulässig ist.

Das bedeutet, dass mögliche Schäden an den oben aufgeführten Arten und Lebensräumen im Planungsverfahren **vorab** ermittelt und entsprechend berücksichtigt werden müssen (vgl. Gassner 2009).

c) § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung)

Nach der Eingriffsregelung sind alle Arten abzuhandeln, für die Verbots-Tatbestände der §19 und §44 BNatSchG im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht anzuwenden sind. Dazu zählen z.B. gefährdete Arten oder streng geschützte Arten, die weder zu den europäischen Vogelarten noch zu den Arten der Anh. II und IV der FFH-RL zählen.

Für diese Arten ist keine spezielle Prüfung der Verbots-Tatbestände erforderlich, es wird die Eingriffsregelung angewendet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, zu kompensieren oder zu ersetzen. Wenn Vermeidung und Kompensation nicht möglich ist, kann das Vorhaben dennoch zugelassen werden (vorrangige Projekte im Rahmen der Abwägung).

3 HABITATSTRUKTUREN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das westlich von Heitersheim in der Markgräfler Rheinaue gelegene Plangebiet umfasst größere Wiesen und Gewerbeflächen sowie einige Hecken, Feldgehölze und Kleingärten. Im Norden und Süden grenzen größere Gehölzbestände und Obstwiesen an, im Westen eine große Sukzessionsfläche auf einer ehemaligen Kali-Deponie. Eingebettet ist dieser reich strukturierte Komplex in „Insellage“ in eine strukturarme und überwiegend intensiv genutzte Ackerlandschaft.

Die meisten Feldgehölze und Hecken innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nach § 30 geschützte Biotope und wurden teilweise bereits bei der § 24a-Kartierung von 1996 aufgenommen. Die Feldgehölze bestehen überwiegend aus Baumweiden und Pappeln (Hybridpappel, Silberpappel, Zitterpappel). Innerhalb des Plangebietes wurden 3 Höhlenbäume (2 Spechthöhlen, 1 große Fäulnishöhle) gefunden. In den Gehölzen südlich und nördlich des Plangebietes wurden vier weitere Spechthöhlen, 2 Bäume mit Rindenspalten, 2 Greifvogel-Horste und je ein Krähen- und Elsternest gefunden. Die meisten Höhlen- und Horstbäume sind im Feldgehölz südlich der Fa. Beyer zu finden. Diese Höhlen bieten Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter und auch ein Besiedlungspotential für Fledermäuse.

Die Kalihalde westlich des Plangebiets ist mit dichtwüchsigen Grasfluren und lockerem Gebüsch bewachsen und bietet damit neben den Hecken einen geeigneten Lebensraum für gebüschbrütende Vogelarten

Trockenwarme Ruderalfluren mit lückigem Bewuchs sind auf dem nicht genutzten Firmengelände nördlich der Fa. Beyer vorhanden. Dieses Areal bietet Potential für wärmeliebende Tierarten.

Im großen Feldgehölz nördlich des Plangebietes befinden sich zwei periodische Tümpel (davon ein Foli-entümpel). Beide waren zum Aufnahmezeitpunkt ausgetrocknet. In früheren Jahren gab es auf dem Gelände fünf wasserführende Tümpel (Franz Schneider/Nabu mdl.). Durch Verlandungsprozesse und Grundwasserabsenkung gibt es jedoch aktuell keine dauerhaften Tümpel mehr im UG.



*Lichtes, strukturreiches Feldgehölz nördlich des Plangebietes.
In der Mitte (hellgrün) Seggen-bestand eines ausgetrockneten Tümpels)*



Ruderalflur (rechts) und Wiese (links) im Plangebiet, nördlich Fa. Beyer

4 ARTENERFASSUNG UND BEWERTUNG

Bei der Bewertung der im Folgenden beschriebenen Artenbestände werden als Kriterium Gefährdung, Schutzstatus und Seltenheit der Arten herangezogen. Als wertgebend werden alle in den Roten Listen verzeichneten Arten betrachtet, ferner streng geschützte Arten, regional seltene Arten sowie nach der VRL nach Anh. I oder Art 4(2) geschützte Vogelarten. Zur Klassifizierung wurde neben der neunstufigen Skala von Reck (1996) und Kaule (1991) das fünfstufige System von Vogel & Breunig (2005) herangezogen (siehe Tabelle 5 im Anhang).

4.1 Avifauna

4.1.1 Methoden

Die Bestandserfassung der Avifauna wurde von März bis Juni 2013 an insgesamt 6 Terminen vom Ornithologen Bernhard Disch (Büro ÖG-N) durchgeführt. Morgendliche Begehungen fanden am 2.4., 1.5., 12.5., und 5.6. statt, Abendbegehungen für Eulen und Rebhuhn am 6.3. und 1.4.2013. Die Bestandserfassung der Avifauna ist abgeschlossen, so dass im Hinblick auf diese Artengruppe bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine endgültige Bewertung und Konfliktanalyse erfolgen kann.

Aufgrund enger Wechselbeziehungen zu benachbarten Flächen umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem eigentlichen Plangebiet auch angrenzende Flächen, insbesondere die Obstwiesen und Gehölzbestände im Norden und Süden sowie die Kalihalde im Westen des Gebietes (siehe Karte 1).

Die Erfassung wertgebender Vogelarten erfolgte flächendeckend als Revierkartierung nach der bei SÜDBECK et al. (2005) beschriebenen Methodik. Für die Erfassung von häufigen und ungefährdeten Vogelarten wurde eine halbquantitative Erfassung als ausreichend erachtet (Abschätzung der Revierdichten bzw. des Status anhand von Strichlisten registrierter Individuen bei jedem Begang).

Aufgrund der für eine Revierkartierung geringen Anzahl von sechs Begehungen werden zur Einstufung des Status (Brutvogel, Randsiedler, Nahrungsgast) und zur Bildung von „Papierrevieren“ neben den beobachteten Vögeln weitere Kriterien herangezogen. Entsprechend der für die Linienkartierung in SÜDBECK et al. (2005) beschriebenen Methodik werden in definierten Zeiträumen auch Einzelbeobachtungen in geeigneten Bruthabitaten als Brutpaar gewertet. Ferner werden Erfahrungswerte des Kartierers bezüglich Lebensräumen und den Umständen der Beobachtung herangezogen. Die in der Karte dargestellten Revierflächen enthalten auch Bereiche, in denen bei den Begehungen keine Individuen nachgewiesen wurden, die aber im räumlichen Kontext und aufgrund der Habitat-Ausstattung wahrscheinlich Bestandteil des Revieres sind. Ferner wurden neben nachgewiesenen Nahrungsgästen im Plangebiet auch einige während der Begehungen dort nicht beobachtete Arten als Nahrungsgast eingestuft, wenn eine Nutzung als Nahrungshabitat wahrscheinlich ist (Bedingung: Plangebiet ist zumindest auf Teilflächen zur Nahrungssuche geeignet und die Art wurde in benachbarten Flächen nachgewiesen.)

Zur Kontrolle der Vorkommen spontan wenig rufaktiver Arten wurde eine Klangattrappe eingesetzt (Spechte, Eulen, Rebhuhn).

Neben der Erfassung der Vogelarten wurden auch für die Avifauna wichtige Habitatstrukturen ermittelt, insbesondere Höhlenbäume. Relevante Habitatbäume im Eingriffsbereich sind in Karte 2 dargestellt. Eine gezielte Suche nach kleineren Nestern wurde aufgrund des sehr hohen Aufwandes und der dabei auftretenden Beeinträchtigungen nicht durchgeführt.

Neben den Ergebnissen der eigenen Erfassung werden auch die Beobachtungen des langjährigen Gebietskenners Herr Schneider (NaBu Müllheim) bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung berücksichtigt.

4.1.2 Artenbestand

Das Untersuchungsgebiet weist Habitatpotential für eine große Anzahl von Vogelarten auf, weil eine große Vielfalt an unterschiedlichen und gut ausgebildeten Strukturtypen vorhanden ist (Wiesen, Obstwiesen, Hecken, Feldgehölze, Ruderalfluren, Sukzessionsflächen). Dementsprechend wurden innerhalb des Plangebietes 20 Vogelarten nachgewiesen, von denen 17 Arten auch im umliegenden Bereich brüten (siehe Tab. 1). 13 weitere Vogelarten brüten in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes und 8 Arten treten als Nahrungsgäste aus größerer Entfernung auf. Ferner sind in der Tabelle einige auf dem Zuge rastende Arten erwähnt. Darüber hinaus ist mit zahlreichen weiteren Durchzüglern zu rechnen, die jedoch im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht gezielt erfasst wurden.

Zu den Brutvögeln im Plangebiet zählen neben allgemein weit verbreiteten und häufigen Vogelarten zahlreiche landesweit rückläufige Vogelarten wie z.B. Grauschnäpper, Goldammer und Bluthänfling. Auf angrenzenden Flächen brüten der streng geschützte Grünspecht und weitere rückläufige Arten wie z.B. Pirol und Dorngrasmücke.

Die Brutvorkommen wertgebender Vogelarten im Untersuchungsgebiet sind in den Karten 1.1.-1.3. dargestellt.

Folgende aktuelle und ehemalige Artvorkommen sind besonders hervorzuheben:

- Brutvorkommen des im Anh. I der VRL aufgeführten **Neuntöters** im Norden des Plangebietes. Dieses Revier war laut Auskunft von Herrn Schneider letztmalig vor 2 Jahren mit einem Brutpaar besetzt. Sowohl in diesem als auch im letzten Jahr waren die Neuntöter nur kurzzeitig auf dem Zuge im Revier anwesend.
- Brutvorkommen der streng geschützten und bundesweit gefährdeten **Turmeltaube** in den Gehölzbeständen nördlich und südlich des Plangebietes. Dieser Nachweis wurde von Herrn Schneider erbracht. Die Art konnte bei der Erfassung in 2013 nicht bestätigt werden, es sind jedoch nach wie vor geeignete Habitate vorhanden.
- Brutvorkommen des rückläufigen und regional seltenen **Gartenrotschwanzes** in den Obstwiesen nördlich und südlich des Plangebietes. Dieser Nachweis wurde von Herrn Schneider erbracht. Die Art konnte bei der Erfassung in 2013 nicht bestätigt werden, es sind jedoch nach wie vor geeignete Habitate vorhanden.
- Nachweis des landes- und bundesweit sehr seltenen **Orpheusspötters** auf der Kalihalde (einmalig singendes Männchen Ende Mai 2013). Eine weitere Beobachtung gelang nicht, jedoch ist das an Brombeer-Gestrüpp reiche Gelände als Bruthabitat für den Orpheusspötter potentiell geeignet.
- Einmaliger Nachweis des landes- und bundesweit stark gefährdeten **Rebhuhns** auf den Wiesenflächen im Plangebiet. Herr Schneider berichtet von einer Beobachtung, dass die Henne ihre Jungen nach der Wiesenmahd zur Nahrungssuche in das Plangebiet führte. Bei der eigenen Bestands-Erhebung konnte das Rebhuhn trotz gezielter Nachsuche nicht nachgewiesen werden. Unregelmäßige Brutvorkommen in der Umgebung sind jedoch denkbar und die Wiesen im Plangebiet sind nach wie vor als Nahrungsfläche geeignet.
- Ehemalige Brutvorkommen von zwei Zugvogelarten der VRL (**Wendehals, Schwarzkehlchen**) belegen, dass das UG ein hohes Habitatpotential für Arten des extensiven Grünlandes und der frühen Sukzessionsstadien hat.

Tabelle 1: Artenliste Avifauna

Spalte 1: Vogelschutz-Richtlinie

I Anh I der Vogelschutzrichtlinie

Z Zugvogelart nach Art. 4, Abs. 2 VRL, für die in Bad.-Württ. Schutzgebiete ausgewiesen wurden

Spalte 2 : Schutzstatus in Deutschland

alle europäischen Vogelarten sind *besonders geschützt* (§10 BNatSchG mit Bezug zu Art. 1 VRL)

A im Anhang A der EG-VO 338/97 streng geschützt

§§ streng geschützt nach BArtSchV

Spalte 3: Rote Liste Deutschland nach Südbeck et al (2007)

Spalte 4: Rote Liste Baden-Württemberg nach Hölzinger et al (2007)

Spalte 5: Brutpaare in Baden-Württemberg (Hochrechnung 2000-2004, Hölzinger et al (2007))

Spalte 7 und 9: Status im Plangebiet (7) und in der Umgebung des Plangebietes (9)

B – wahrscheinlicher Brutvogel (B)* – unregelmäßiger Brutvogel (B) – Brut nicht auszuschließen

N – Nahrungsgast

(N) – seltener Nahrungsgast

Nz – Nahrungsgast auf Durchzug

Spalte 8 und 10: Anzahl Reviere

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						Plangebiet		angrenzend	
V	A	D	B	Brutpaare BW	Artname	Stat.	Rev.	Stat.	Rev.
Brutvögel im Plangebiet									
				600.000 - 900.000	Amsel (Turdus merula)	B	1	B	6
				100.000 - 130.000	Bachstelze (Motacilla alba)	B	1	N	
				250.000 - 300.000	Blaumeise (Parus caeruleus)	B	1	B	2
		V	V	20.000 - 45.000	Bluthänfling (Carduelis cannabina)	B	1	B	2
			V	200.000 - 300.000	Goldammer (Emberiza citrinella)	B	1	B	2
			V	30.000 - 50.000	Grauschnäpper (Muscicapa striata)	B	1,5	B	3,5
				280.000 - 340.000	Grünfink (Carduelis chloris)	B	1	B	2
				150.000 - 200.000	Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	B	1	N	
		V	V	500.000 - 600.000	Hausperling (Passer domesticus)	B	6-8	N	
				150.000 - 200.000	Heckenbraunelle (Prunella modularis)	B	2	B	2
				600.000 - 650.000	Kohlmeise (Parus major)	B	3	B	3
				450.000 - 850.000	Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)	B	5	B	14
				10.000 - 14.000	Nachtigall (Luscinia megarhynchos)	B	2	B	5
I			V	10.000 - 12.000	Neuntöter (Lanius collurio)	(B)*	1	N	
				80.000 - 100.000	Ringeltaube (Columba palumbus)	B	2	B	2
				350.000 - 450.000	Rotkehlchen (Erithacus rubecula)	B	1	N	
				200.000 - 300.000	Singdrossel (Turdus philomelos)	B	2	B	2
			V	300.000 - 350.000	Star (Sturnus vulgaris)	B	1	B	3
			V	25.000 - 35.000	Sumpfrohrsänger (Acrocephalus palustris)	B	1	B	1
				150.000 - 250.000	Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)	B	1	B	1
				400.000 - 500.000	Zilpzalp (Phylloscopus collybita)	B	1	B	3
Brutvögel der Umgebung									
				70.000 - 90.000	Buntspecht (Dendrocopos major)	N		B	2
			V	20.000 - 28.000	Dorngrasmücke (Sylvia communis)	N		B	3
				80.000 - 120.000	Eichelhäher (Garrulus glandarius)	N		(B)	1
				40.000 - 60.000	Gartenbaumläufer (Certhia brachydactyla)			B	1

Fortsetzung siehe nächste Seite

Fortsetzung Tabelle 1:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						Plangebiet		angrenzend	
V	A	D	B	Brutpaare BW	Artname	Sta- tus	Rev.	Sta- tus	Rev.
			V	20.000 - 25.000	Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)			(B)*	1-2
	§§			8.000 - 10.000	Grünspecht (Picus viridis)	N		B	1
				4.000-6.000	Jagdfasan (Phasianus colchicus)	N		(B)	1
				160.000 - 200.000	Kleiber (Sitta europaea)	N		B	1
Z			R	20 - 30	Orpheusspötter (Hippolais polyglotta)			(B)	1
		V	V	7.000 - 9.000	Pirol (Oriolus oriolus)	N		B	2
				90.000 - 100.000	Rabenkrähe (Corvus corone)	N		B	1
				14.000 - 18.000	Schwanzmeise (Aegithalos caudatus)	N		B	1
			V	30.000 - 50.000	Türkentaube (Streptopelia decaocto)	N		B	1
	A	3		5.000 - 7.000	Turteltaube (Streptopelia turtur)	N		(B)*	1-2
Nahrungsgäste									
				1.100.000 - 1.500.000	Buchfink (Fringilla coelebs)	N		N	
				35.000 - 40.000	Elster (Pica pica)	N		N	
		V	V	9.000 - 13.000	Feldschwirl (Locustella naevia)	Nz		Nz	
				30.000 - 50.000	Kernbeißer (Coccothraustes coccothraustes)	N		N	
	A			12.000 - 18.000	Mäusebussard (Buteo buteo)	N		N	
		V	3	80.000 - 120.000	Rauchschwalbe (Hirundo rustica)	N		N	
		2	2	1.500 - 3.000	Rebhuhn (Perdix perdix)	(N)		(N)	
				50.000 - 70.000	Stieglitz (Carduelis carduelis)	N		N	
				10.000 - 15.000	Teichrohrsänger (Acrocephalus scirpaceus)			Nz	
	A		V	5.000 - 9.000	Turmfalke (Falco tinnunculus)	N		N	
		V		700 - 900	Wiesenpieper (Anthus pratensis)	Nz		Nz	

Grünspechthöhle in einer Baumweide im Feld-gehölz südlich außerhalb des Eingriffsbereiches



4.1.3 Bewertung und Konfliktanalyse

a) Bewertung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind hinsichtlich der Avifauna als lokal wertvoll (Wertstufe 6 nach Reck & Kaule) einzustufen. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Wertbestimmende Kriterien:

- hohe und biotoptypische Artenvielfalt
- mehrere rückläufige und streng geschützte Brutvogelarten, eine gefährdete Brutvogelart (Turteltaube)
- mehrere streng geschützte und rückläufige Nahrungsgäste
- hoher Anteil an Höhlenbäumen in den Feldgehölzen.

b) Konfliktanalyse

Für alle europäischen Vogelarten sind die Verbots-Tatbestände des §44 BNatSchG zu prüfen. Der § 19 BNatSchG (Umweltschäden) ist nur für Arten zu betrachten, die in nach dem Anh. 1 bzw. Art 4(2) der VRL geschützt sind. Die Verbots-Tatbestände werden im Folgenden summarisch für die betroffenen Arten betrachtet. Die spezielle artbezogene Prüfung ist der Tabelle 2 zu entnehmen. Aufgeführt werden in der Tabelle nur Brutvögel des Untersuchungsgebietes (Plangebiet und angrenzende Flächen). Für Nahrungsgäste aus der weiteren Umgebung ist eine essentielle Bedeutung des Plangebietes nicht zu erwarten. Für Durchzügler besteht ebenfalls keine Betroffenheit, da es sich um kein bedeutendes Zug- oder Rastvogelgebiet handelt.

§44(1), 1: Verletzung, Tötung oder Beschädigung von Individuen

Für alle Vogelarten die im Bereich der zu räumenden Flächen Brutreviere haben, können im Zuge der Baufeld-Freimachung Eier zerstört oder Jungvögel getötet werden. Diese Verluste können vermieden werden, wenn die Baufeld-Freimachung außerhalb der Brutzeit erfolgt, d.h. von September - Februar. Bei Einhaltung einer entsprechenden Bauzeiten-Regelung tritt der Verbots-Tatbestand nicht ein.

§44(1), 2: erhebliche Störung von europäischen Vogelarten

Bei der Erweiterung und beim Betrieb des geplanten Gewerbegebietes ist mit optischen und akustischen Störungen der Brutvögel in angrenzenden Bereichen zu rechnen. Verlagerungen von Revieren oder ein geringerer Bruterfolg als Folge von physiologischem Stress können die Folge sein. In welchem Ausmaß diese Störungen das Brutgeschehen beeinträchtigen, kann nicht genau quantifiziert werden.

Im Umfeld der geplanten Bebauung brüten ganz überwiegend regional und landesweit weit verbreitete Arten, deren lokale Populationen eine große bis sehr große Anzahl von Brutpaaren umfassen. Es ist deshalb wenig wahrscheinlich, dass die Störungen einzelner Brutpaare zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen dieser Arten führen werden. Der Verbots-Tatbestand tritt somit voraussichtlich nicht ein.

Eine besondere Beachtung muss den Brutvorkommen der störungsempfindlichen Vogelarten Pirol und Turteltaube gewährt werden. Bei diesen Arten sind zwar ebenfalls keine störungsbedingten Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu erwarten. Jedoch könnten die Störungen der lokalen Vorkommen erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Fortpflanzungsstätte nach sich ziehen. Zur Kompensation dieser Störungen der lokalen Brutvögel werden funktionserhaltende Maßnahmen auf angrenzenden Flächen durchgeführt, die eine Verlagerung des Revierzentrums in weniger gestörte Bereiche ermöglichen.

§44(1), 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigen oder zerstören

Für alle Vogelarten, die im Bereich der zu räumenden Flächen Brutreviere und Teilreviere haben, gehen Fortpflanzungsstätten oder essentielle Nahrungsflächen ganz oder teilweise verloren. Bei einigen häufigen Arten mit wenig spezifischen Ansprüchen an dem Lebensraum kann man davon ausgehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt und ein Ausweichen auf Flächen in der näheren oder weiteren Umgebung möglich ist (z.B. Amsel, Zaunkönig). Für die überwiegende Anzahl der im Bereich der geplanten Bebauung brütenden Arten sind jedoch funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich. In der Umgebung sind zwar geeignete Habitate für die betroffenen Arten vorhanden. Diese sind jedoch bereits mit Brutrevieren in vergleichbarer Dichte besetzt. Ein bloßes Ausweichen auf benachbarte Habitatflächen ist daher nicht möglich.

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für diese Arten vorgezogene Maßnahmen zur artspezifischen Habitatoptimierung und Neuschaffung von Habitatflächen erforderlich. Auf diesem Wege kann Ersatz geschaffen werden für die verloren gehenden Fortpflanzungsstätten. Die notwendigen funktionserhaltenden Maßnahmen werden in Kapitel 4.1.4. näher beschrieben. Alle Maßnahmen können in den für das Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Wenn die vorgeschlagenen funktionserhaltenden Maßnahmen erfolgreich und in ausreichendem Umfang durchgeführt werden und vor Beginn der Bebauung bereits funktionsfähig sind, tritt der Verbots-Tatbestand des §44(1), 3 nicht ein.

§19 Umweltschäden

Im Hinblick auf das Risiko von Umweltschäden bei Realisierung der Planung sind nur die Vogelarten des Anh. 1 bzw. Art 4(2) der VRL zu betrachten (vgl. Tab. 1). Im vorliegenden Falle sind das Orpheusspötter und Neuntöter.

Das im Jahre 2013 festgestellte Revier des *Orpheusspötters* liegt außerhalb der geplanten Bebauung und wird auch durch Störungen nur in geringem Maße betroffen sein. Umweltschäden sind im Hinblick auf den Orpheusspötter daher nicht zu erwarten.

Das nicht alljährlich besetzte Revier des Neuntöters wird von der geplanten Bebauung fast vollständig in Anspruch genommen. Die zur Vermeidung der Verbots-Tatbestände des §44 BNatSchG vorgesehenen funktionserhaltenden Maßnahmen sind dazu geeignet, die zu erwartenden Umweltschäden zu sanieren.

*Neuntöter-Männchen (Aufnahme Juni 2013
am Flugplatz Lahr, C. Seifert)*



Tabelle 2: Prüfung § 44 und § 19 BNatSchG für die Avifauna

Spalte 1: Vogelschutz-Richtlinie

I Anh I der Vogelschutzrichtlinie

Z Zugvogelart nach Art. 4, Abs. 2 VRL, für die in Bad.-Württ. Schutzgebiete ausgewiesen wurden

Spalte 2 : Schutzstatus in Deutschland

alle europäischen Vogelarten sind *besonders geschützt* (§10 BNatSchG mit Bezug zu Art. 1 VRL)

A im Anhang A der EG-VO 338/97 streng geschützt

§§ streng geschützt nach BArtSchV

Spalte 3: Rote Liste Deutschland nach Südbeck et al (2007)

Spalte 4: Rote Liste Baden-Württemberg nach Hölzinger et al (2007)

Bestand im Gebiet**G:** Gesamtanzahl Reviere im Untersuchungsgebiet (bei gefährdeten, rückläufigen und streng geschützten Arten basierend auf Revierkartierung, bei den übrigen Arten halbquantitative Schätzung).**X:** Anzahl Reviere, die von der geplanten Bebauung durch Flächen-Inanspruchnahme betroffen sind**1** - Verlust von Fortpflanzungsstätten **(1)** – Verluste einzelner Bestandteile der Fortpflanzungsstätte**S** - Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen in benachbarten Flächen zu erwarten**BNatSchG:**

§44(1), 1: Verletzung, Tötung oder Beschädigung von Individuen

§44(1), 2: erhebliche Störung von europäischen Vogelarten

§44(1), 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigen oder zerstören

Abkürzungen in der Tabelle:

- Verbots-Tatbestand nicht relevant
- o Verbots-Tatbestand tritt nicht ein, da Fortpflanzungsstätte bzw. Nestrevier vom Eingriff nicht betroffen sind
- na Verbots-Tatbestand tritt nicht ein, da die auftretenden Störungen sich voraussichtlich nicht erheblich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
- nb Verbots-Tatbestand tritt nicht ein, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt bleibt
- 1 Verbots-Tatbestand tritt nicht ein bei Durchführung von funktionserhaltenden Maßnahmen
- 2 Verbots-Tatbestand tritt nicht ein bei entsprechender Bauzeitenregelung
- 3 Verbots-Tatbestand tritt nicht ein, da vom Vorhaben nur Nahrungsflächen betroffen sind, die für das örtliche Vorkommen nicht essentiell sind

Maßnahmenvorschläge (vgl. Kap. 4)

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (September bis Februar)

A1 Aufhängen von Nistkästen, Schutz von Altbäumen in bestehenden Gehölzen

A2 Neuanlage von Feldgehölzen in Ausgleichsflächen

A3 Neuanlage von Hecken in Ausgleichsflächen

A4 Neuanlage und Optimierung von Magerwiesen

A5 Entwicklung und Optimierung von Saum- und Kleinstrukturen

A6 Entwicklung von Staudenfluren

Fortsetzung Tab. 2

1	2	3	4		Bestand		BNatSchG				Maßnahmen
					G	X	§44 (1)1	§44 (1)2	§44 (1)3	§19	
V	A	D	B	Artname							
				Amsel (<i>Turdus merula</i>)	7	1	2	na	nb	-	V1
				Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	1	1	2	na	nb	-	V1
				Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	3	1	2	na	1	-	V1, A1
		V	V	Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>)	3	1	2	na	1	-	V1, A3, A5
			V	Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	3	(1)	2	na	1	-	V1, A3, A4, A5
			V	Grauschnäpper (<i>Muscicapa striata</i>)	5	1,5	2	na	1	-	V1, A1, A2
				Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	3	1	2	na	nb	-	V1
				Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	1	1	2	na	nb	-	V1
		V	V	Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	6-8	6-8	2	na	1	-	V1, A1, A5
				Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	4	2	2	na	1	-	V1, A2, A3
				Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	6	3	2	na	1	-	V1, A1
				Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	19	5	2	na	1	-	V1, A2, A3
				Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	7	2	2	na	1	-	V1, A2, A3
I			V	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	0-1	0-1	2	na	1	1	V1, A3, A4, A5
				Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	4	2	2	na	nb	-	V1
				Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	1	1	2	na	nb	-	V1
				Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	4	2	2	na	1	-	V1, A2
			V	Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	4	1	2	na	1	-	V1, A1, A4
			V	Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	2	1	2	na	1	-	V1, A6
				Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	2	1	2	na	nb	-	V1
				Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	4	1	2	na	nb	-	V1
				Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	2	(1)	o	na	1	-	A1, A2
			V	Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	3	-	o	na	3	-	
				Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	0-1	-	o	na	3	-	
				Gartenbaumläufer (<i>Certhia brachydactyla</i>)	1	-	o	na	o	-	
			V	Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	0-2	-	o	na	o	-	
	§§			Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	1	(1)	o	na	1	-	A1, A4
				Jagdfasan (<i>Phasianus colchicus</i>)	0-1	-	o	na	3	-	
				Kleiber (<i>Sitta europaea</i>)	1	-	o	na	3	-	
Z			R	Orpheusspötter (<i>Hippolais polyglotta</i>)	0-1	-	o	na	o	o	
		V	V	Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)	2	S(1)	o	na	1	-	A1, A2
				Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	1	-	o	na	3	-	
				Schwanzmeise (<i>Aegithalos caudatus</i>)	1	-	o	na	3	-	
			V	Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	1	-	o	na	3	-	
	A	3		Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)	0-1	S	o	na	1	-	A2

4.1.4 Hinweise für die Planung

Die Maßnahmenvorschläge für die Avifauna wurden in Tabelle 2 des vorigen Kapitels den einzelnen Arten zugeordnet. Alle Maßnahmen lassen sich auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen realisieren. Die räumliche Verteilung der Einzelmaßnahmen wurde für die Detailplanung mit dem zuständigen Planungsbüro Wermuth bereits abgestimmt.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmentypen näher erläutert.

V1 Bauzeitenregelung

Rodung von Bäumen und Baufeld-Freimachung außerhalb der Brutzeit von Sept-Febr.

A1 - Aufhängen von Nistkästen und Schutz von Altbäumen

In den bestehenden Gehölzen nördlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes sind bestehende Höhlenbäume sowie 10 weitere Altbäume dauerhaft als Habitatbäume zu erhalten und von der Nutzung auszunehmen (die kartierten Höhlenbäume sind der Karte 2 zu entnehmen).

Für mehrere Arten sind Nistkästen an geeigneten Standorten in den umliegenden Gehölzen aufzuhängen: 4x Grauschnäpper (mardersicher), 2x Star, 2x Blaumeise, 2x Kohlmeise, 1x Baumläufer.

A2 – Neuanlage von Feldgehölzen

Am Rande der Ausgleichsflächen sind an mehreren Stellen Feldgehölze aus schnell wachsenden, heimischen Baumarten anzulegen. Die Gehölze sollten ca. 15 m breit sein und dauerhaft nicht auf den Stock gesetzt werden (angestrebt wird die Entwicklung von Altholz)

A3 – Neuanlage von Hecken

Am Rande der Ausgleichsflächen sind an mehreren Stellen Hecken anzulegen mit einer Breite von 3-4 m. Zu verwenden sind heimische Sträucher unter Beteiligung von Dornsträuchern und beerentragenden Gehölzen. Die im Baugebiet zu rodenden Strauchgehölze sind unbedingt bei der Anlage der neuen Hecken mit zu verwenden, da sonst im ersten Jahr keine Funktionsfähigkeit der Neupflanzung als Bruthabitat gegeben ist (Verpflanzung durch Umsetzen samt Wurzelballen).

A4 - Neuanlage und Optimierung von Magerwiesen

Bei der Neuanlage von Magerwiesen ist regionales Saatgut oder Druschgut zu verwenden. Die Bestände sind 2 x jährlich zu mähen (Mitte Mai- Mitte Juni und Mitte August bis September). Bei jeder Mahd sind ca. 5% wechselnde Restfläche zu Belassen (ausgenommen die ersten 2 Jahre in neu begründeten Beständen). Eine Düngung oder Kalkung ist nicht zulässig.

A5 - Entwicklung und Optimierung von Saum- und Kleinstrukturen

Entlang von Hecken und Feldgehölzen sind 5 m breite Saumstrukturen zu entwickeln, die einschürig und alle 2 Jahre im Juli gemäht werden (50% jedes Jahr). Beim Aufkommen von Dominanzbeständen einzelner Arten, insbesondere Goldrute oder Landreitgras, ist die Mahdfrequenz in diesem Bereich auf 2 x jährlich zu erhöhen, bis wieder eine gemischte Zusammensetzung der Vegetation erreicht ist.

Kleinstrukturen mit Offenboden und lückigem Bewuchs werden im Zuge der Eidechsen-Habitate geschaffen und dienen gleichzeitig vielen Vogelarten als Nahrungshabitat (siehe Kap.4.2.4).

A6 - Entwicklung von Staudenfluren

An einem bodenfrischen bis feuchten Standort mit Vorkommen von Brennesseln und/oder Hochstauden ist eine ca. 500 qm große Staudenflur zu entwickeln durch Unterlassen der Mahd. Aufkommende Gehölze sind im Winterhalbjahr zu entfernen. Zur Verjüngung des Bestandes kann nach ca. 3 Jahren begonnen werden, alljährlich ein Drittel der Fläche zu mähen und abzuräumen.

4.2 Amphibien und Reptilien

4.2.1 Methoden

Im Plangebiet könnten wärmeliebende Reptilienarten wie Zauneidechse oder Schlingnatter vorkommen. Um Vorkommen der Schlingnatter nach gängiger Methode bei „Nichtnachweis“ ausschließen zu können, wurden im Herbst 2012 mehrere Schlangenbleche ausgelegt, die bis September 2013 mindestens 10 mal geprüft werden. Die Erhebungen erfolgen in Kombination mit der Erhebung der Vögel und Fledermäuse. Hierbei werden ebenfalls mindestens 3 mal gezielt und in den restlichen Begehungen unsystematisch (Beifunde) Amphibien erhoben. Zeitgleich wird in diesen Bereichen an 3 Begehungen nach Mauereidechsen und Zauneidechsen gesucht. Hierbei werden die bevorzugten Biotope und Aufenthaltsorte der einzelnen Arten intensiv untersucht und auch die speziellen Verhaltensweisen der zu erwartenden Reptilienarten bei den Kontrollgängen berücksichtigt. Die günstigsten Jahreszeiten für die Suche und die Erfassung von Reptilien sind das Frühjahr (April-Juni) und der Herbst (September-Oktober) (KORNDÖRFER 1991). Im Tagesverlauf lassen sich Reptilien vor allem in den Vormittagsstunden zw. 8-11 Uhr und dann wieder in den Spätnachmittagsstunden zwischen 16-18 Uhr aufspüren.



Schlangenblech im Untersuchungsgebiet

4.2.2 Artenbestand

a) Potentialeinschätzung und vorhandene Daten

Im Plangebiet sind trockenwarme Ruderalfluren (ehemaliges Betriebsgelände) und besonnte Heckenränder vorhanden, die gut geeignete Lebensräume für **Zauneidechsen** darstellen. Vorkommen der gefährdeten Schlingnatter und der Mauereidechse sind nicht auszuschließen. Alle drei Arten sind im Anh. IV der FFH-RL aufgeführt. Als weitere aktuell vorkommende Reptilienarten sind die gefährdete Ringelnatter und die Blindschleiche zu nennen (Nachweise durch Herrn Schneider).

Aktuelle Amphibienvorkommen sind wegen fehlender Laichgewässer nach Auskunft von Herrn Schneider auf die Erdkröte (Landlebensraum) beschränkt. Als noch dauerhafte bzw. längere Zeit wasserführende Tümpel im UG vorhanden waren, gab es auch Vorkommen von den ständig im Wasser lebenden Grünfröschen (Wasser/Teichfrosch-Komplex). Hervorzuheben ist das ehemalige Vorkommen der stark gefährdeten und im Anh. IV der FFH-RL aufgeführten **Kreuzkröte** (Information von Herrn Schneider).

b) Artnachweise bei eigenen Erhebungen

Mit Stand Offenlage 1. Juli 2013 waren 7 der 10 geplanten Begehungen durchgeführt. Die Maßnahmenkonzeption des Umweltberichtes hatte diesen Bestand berücksichtigt. Inzwischen wurden 10 Begehungen durchgeführt. Es wurden keine zusätzlichen Arten bzw. Artstandorte erfasst. Bei der Reptilienuntersuchung konnten abweichend von der Prognose der Potentialeinschätzung lediglich die Blindschleiche nachgewiesen werden. Beschreibung und Maßnahmenkonzeption aus der Offenlage bleiben deshalb unverändert.

Tabelle 3: Nachgewiesene Reptilien im Eingriffsbereich der Planung

FFH: Anh. II, IV der FFH-RL

A: § besonders geschützt nach BArtSchV

D: Rote-Liste-Kategorien für Deutschland nach Kühnel et al 2009

B: Rote -Liste-Kategorien für Baden-Württemberg nach Laufer et al (2007)

Status im Gebiet

A – aktuelle Vorkommen

E – ehemalige Vorkommen

p - vorkommen nicht auszuschließen

ep - ehemalige Vorkommen nicht auszuschließen

Quelle

1 - eigene Beobachtung

2 – Information Franz Schneider (NaBu Müllheim)

3 – Information Anwohner

4 - Potentialeinschätzung B. Disch

FFH	A	D	B		Status	Quelle
	§			Blindschleiche (Anguis fragilis)	A	1, 2, 3



*Steinhaufen auf der vom Nabu gepflegten Wiese nördlich des Plangebietes.
Geeignetes Habitatelement für die Zauneidechse*

4.2.3 Bewertung und Konfliktanalyse

a) Bewertung

Auf der Grundlage bisheriger Erhebungen in Verbindung mit der Potentialeinschätzung vorhandener Habitate ist der Geltungsbereich der geplanten Bebauung hinsichtlich der Reptilien und Amphibienvorkommen als stark verarmt (Wertstufe 4 nach Reck & Kaule) einzustufen. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).

Wertbestimmende Kriterien:

- Vorbelastung durch vorhandene Bebauung
- Geringer Anteil geeigneter Habitate im Geltungsbereich der geplanten Bebauung.

b) Konfliktanalyse

Trotz des fehlenden Nachweises ist nicht auszuschließen, dass die Zauneidechse im Gebiet vorkommt und entsprechende Maßnahmen notwendig werden. Vorsorglich wurden daher entsprechende Artenschutzmaßnahmen bei der Maßnahmenplanung aufgenommen.

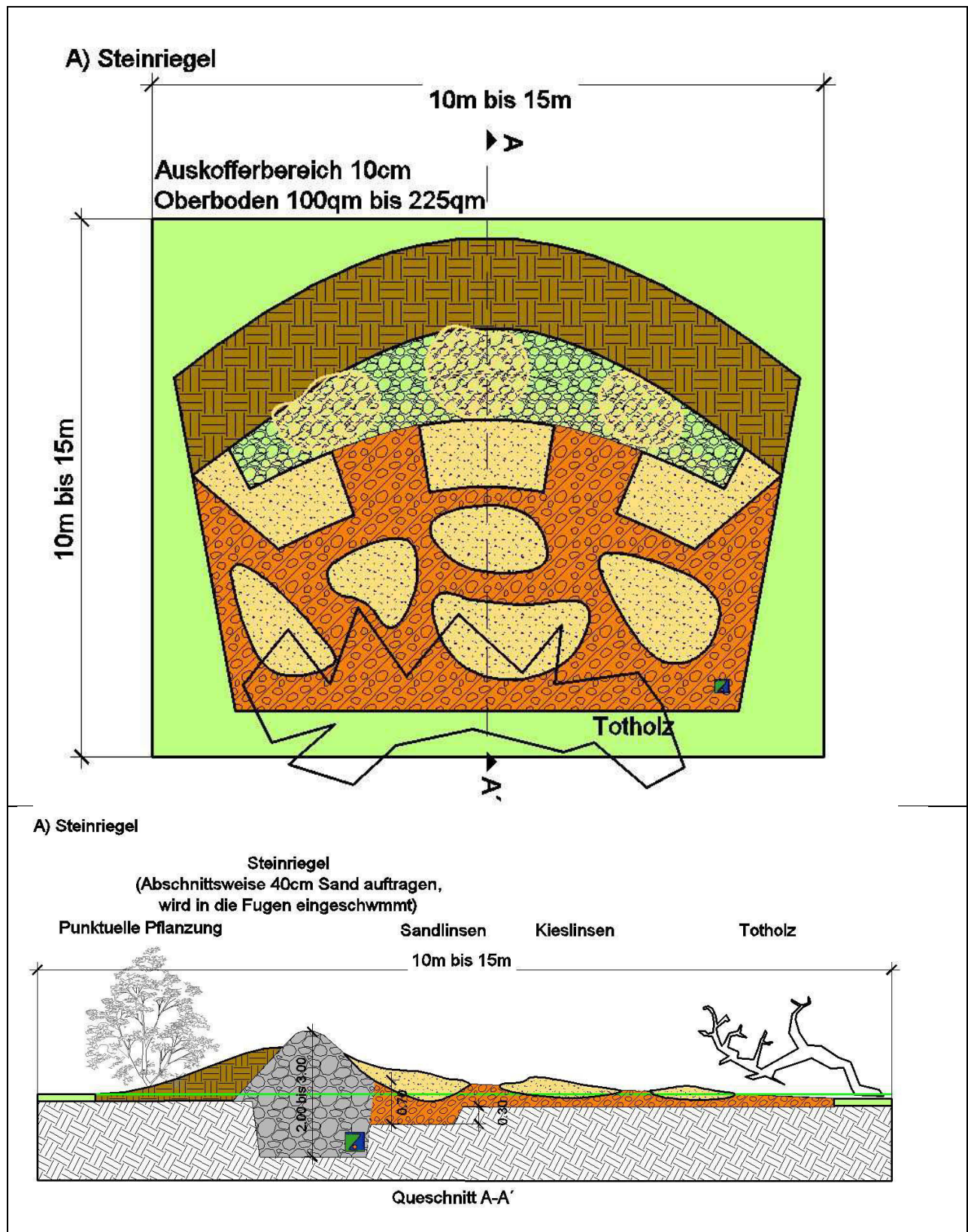
Die nachgewiesene Blindschleiche wird nach den Vorgaben der „Eingriffs-Regelung“ berücksichtigt. Da sich diese Art überwiegend auf Gehölzbestände und Wiesen außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauung konzentrieren dürfte, besteht keine besondere Betroffenheit. Artspezifische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

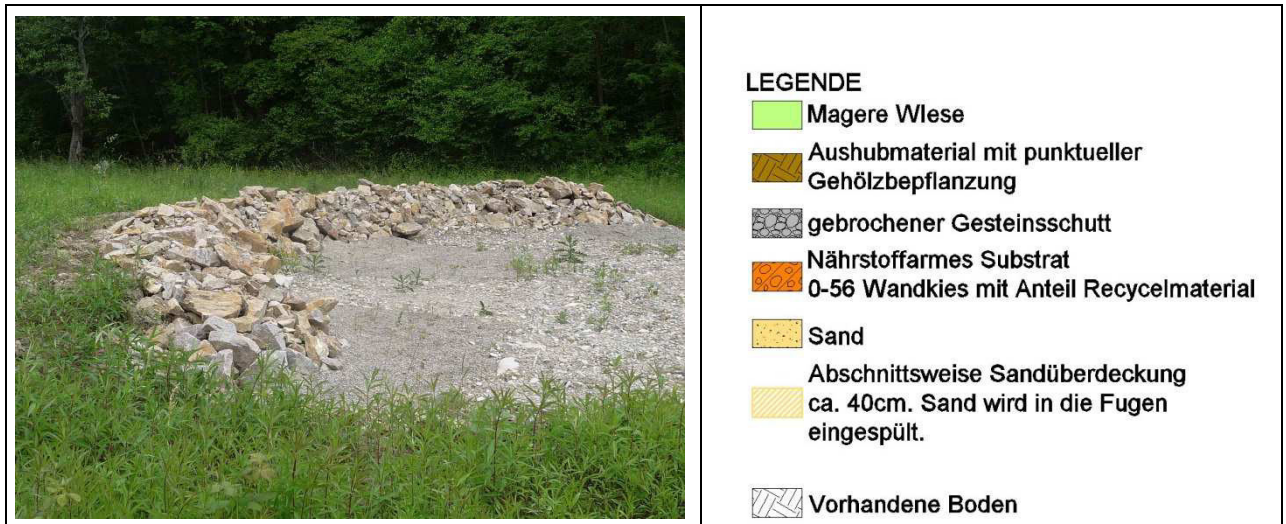
4.2.4 Hinweise für die Planung

In der Maßnahmenplanung des Umweltberichtes sind entsprechende Standorte für Reptilien-/Heuschreckenbiotope dargestellt. Beide Artengruppen profitieren von diesen Maßnahmen. Speziell für Zauneidechsen werden die dargestellten Steinriegel empfohlen. Steinriegel sind auf Grund ihrer Größe und Komplexität das aufwendigste Habitat, können jedoch die Habitatansprüche (Jagd-, Reproduktions- und Überwinterungshabitat) der betroffenen Eidechsenarten am besten erfüllen.

Bei der Anlage von Steinriegeln sollte man darauf achten, dass sie besonnt und eben, evtl. an Böschungen, Süd bis Südost exponiert angelegt werden. Der Boden sollte gut drainiert und wasserdurchlässig sein. Ebenso erfüllt ein einzelner, kleiner Steinriegel auch nicht den gewünschten Zweck. Eine gute Funktionalität gewährleistet dagegen die Anlage mehrerer Steinriegel im räumlichen Verbund.

Da die Zauneidechse im Rahmen der Untersuchung nicht nachgewiesen wurde, sind die dargestellten Maßnahmen artenschutzrechtlich nicht zwingend erforderlich. Unabhängig davon sind Maßnahmen zur Anlage bzw. Aufwertung von Reptilienbiotopen sinnvoll und nach der Ökokontoverordnung als Optimierung (Abschnitt 2: Förderung spezifischer Arten) anrechenbar.





Reptilien-/Heuschreckenbiotop; Steinriegel

4.3 Fledermäuse

4.3.1 Methoden

Das Untersuchungsgebiet für die Erfassung der Fledermausvorkommen ist in Karte 2 dargestellt.

Zur Erfassung der Fledermausvorkommen wurden 3 örtliche Aufnahmen durchgeführt im Zeitraum von:

- 13. September bis 15. September 2012,
- 15. April bis 17. April 2013,
- Und 18. bis 20. Juni 2013.

Um Aussagen über die Raumnutzung durch Fledermäuse zu erhalten, wurden an genannten Abenden mit je 2 Batcordern/Horchboxen Transekte/Linien gelaufen. Bereits vor Beginn der Transektbegehung wurden jeweils 2 Batcorder zur automatischen Aufzeichnung von Ultraschalllauten fest installiert (s. Foto). Nach Ende der Transektbegehung (2 Personen) wurden auch diese beiden Horchboxen (also insgesamt 4 Geräte) fest installiert. Um die Aufzeichnungsrate zu erhöhen, wurden die Geräte 2 Nächte im Gelände belassen. Während der Transektbegehung wurde parallel zur Nutzung des Batcorders auch ein Ultraschalldetektor dazu genutzt, die Rufe der Fledermäuse für den Menschen hörbar zu machen und somit Konzentrationen von Flugaktivitäten aufzuspüren. Eine ergänzende Aufzeichnung und systematische Auswertung dieser Signale bringt keine über die Batcorder-Aufzeichnung hinausgehende Zusatzinformation.

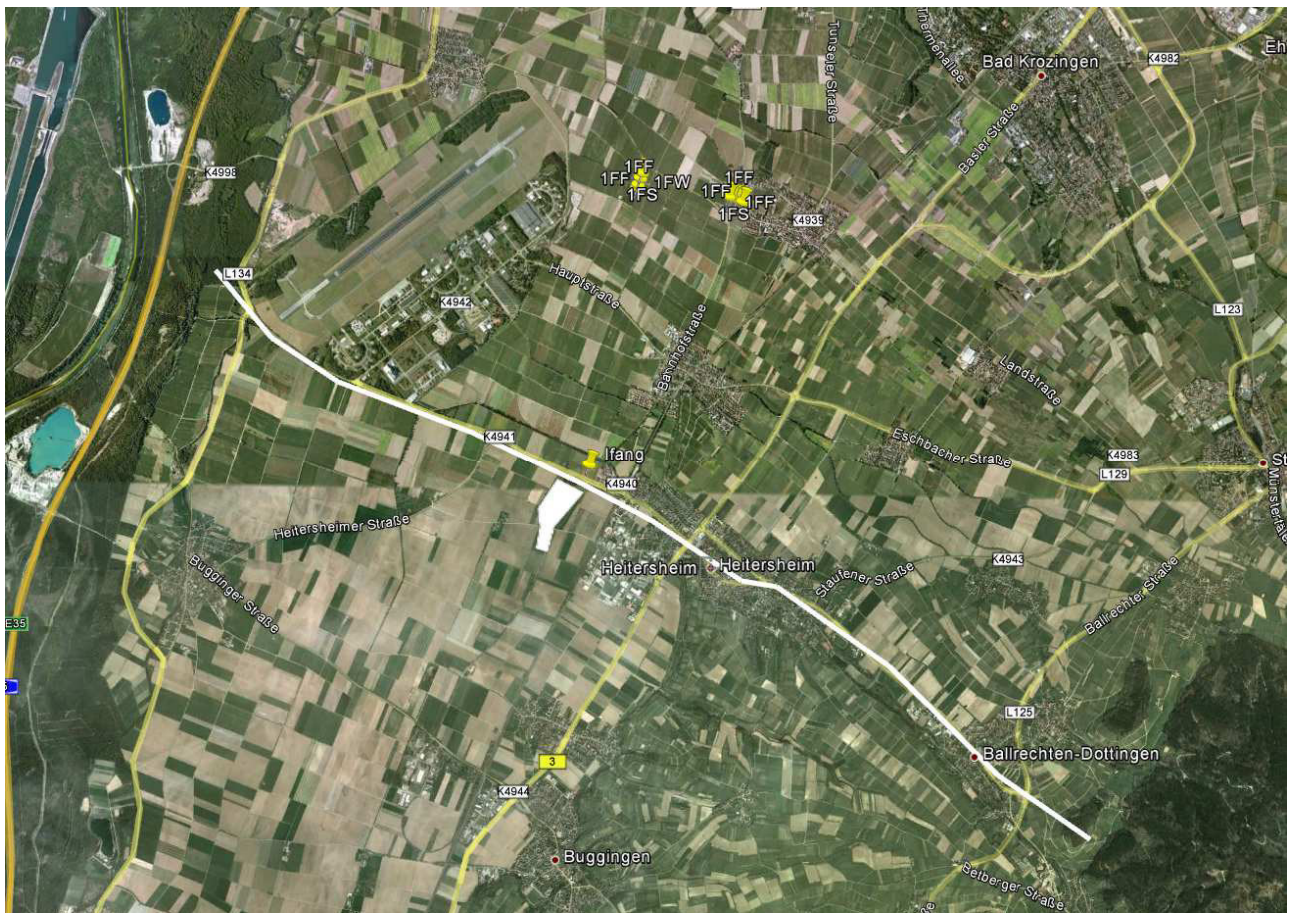
Die digitalen Batcorder (www.ecoobs.de) werden uhrzeitgesteuert aktiviert und zeichnen während der Nacht die Ultraschalllaute von Fledermäusen auf. Die Geräte sind so eingestellt, dass nur Fledermausrufe und kaum Störgeräusche wie stridulierende Laubheuschrecken aufgezeichnet werden. Die dazugehörige Software (bcAdmin) ermöglicht die weitgehend automatisierte Bestimmung von Gattungen und Art der gefundenen Rufe. Die Ergebnisse der Computerauswertungen wurden in Zweifelsfällen mit



weiteren Methoden (z.B. Interpretation von Bestimmungsbäumen, Einzelrufanalysen und anderen) bestätigt oder widerlegt (s. Benutzerhandbuch <http://ecoobs.de/bcAdmin/Manual-bcAdmin2.pdf>).

4.3.2 Untersuchungsgebietsübergreifende Raumbeziehungen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nahe am Sulzbach westlich außerhalb der Ortslage von Heitersheim. Im Gegensatz zur umgebenden, intensiv ackerbaulich genutzten Fläche nimmt der Bereich der Bebauung sowie der umgebenden extensiven Nutzung eine Insellage ein und bindet über den Sulzbach an die Vorbergzone im Osten und den Rheinwald im Westen an (s. Luftbild Google-Earth unten).



Lage des Untersuchungsgebietes im Raum / Vernetzung

4.3.3 Artnachweise

Erhebungen aus 2010

Im Rahmen einer Fledermausuntersuchung wurde 2010 vom Verfasser auch der Referenzstandort am Kaliberg stichprobenhaft überprüft.

Hierbei wurden im Nordwesten außerhalb der geplanten Bebauung folgende Arten nachgewiesen:

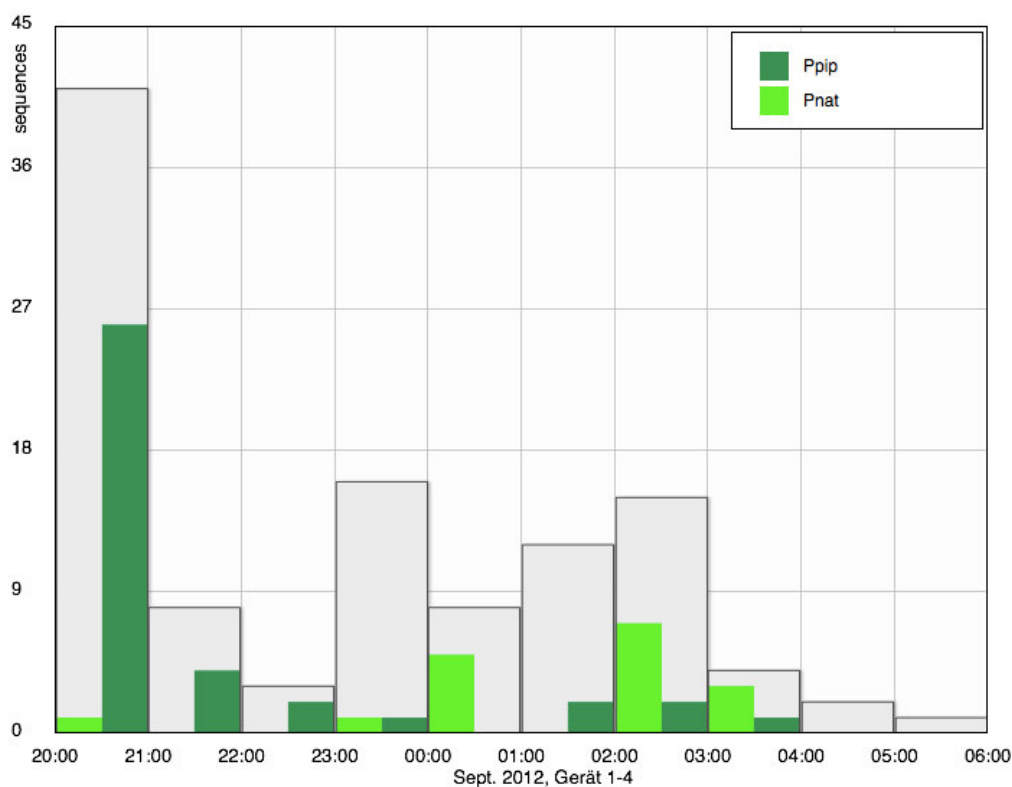
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*): 5 Aufnahmen in den frühen Abendstunden des 02.09.2010
- Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*): 2 Aufnahmen in der Nacht vom 03.09.2010 (3 bis 4 Uhr).

- Große/kleine Bartfledermaus (*Myotis brandti*/*M. mystacinus*): 1 Aufnahme 02.09.2010 22:40 Uhr; Anfangsverdacht, Überprüfung empfohlen.
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*): 1 Aufnahme 02.09.2010 23:01 Uhr; Anfangsverdacht, Überprüfung empfohlen.
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*): 1 Aufnahme am 02.09.2010 22:08 Uhr. Anfangsverdacht, Überprüfung empfohlen.

Erhebungen aus 2012-2013

September 2012

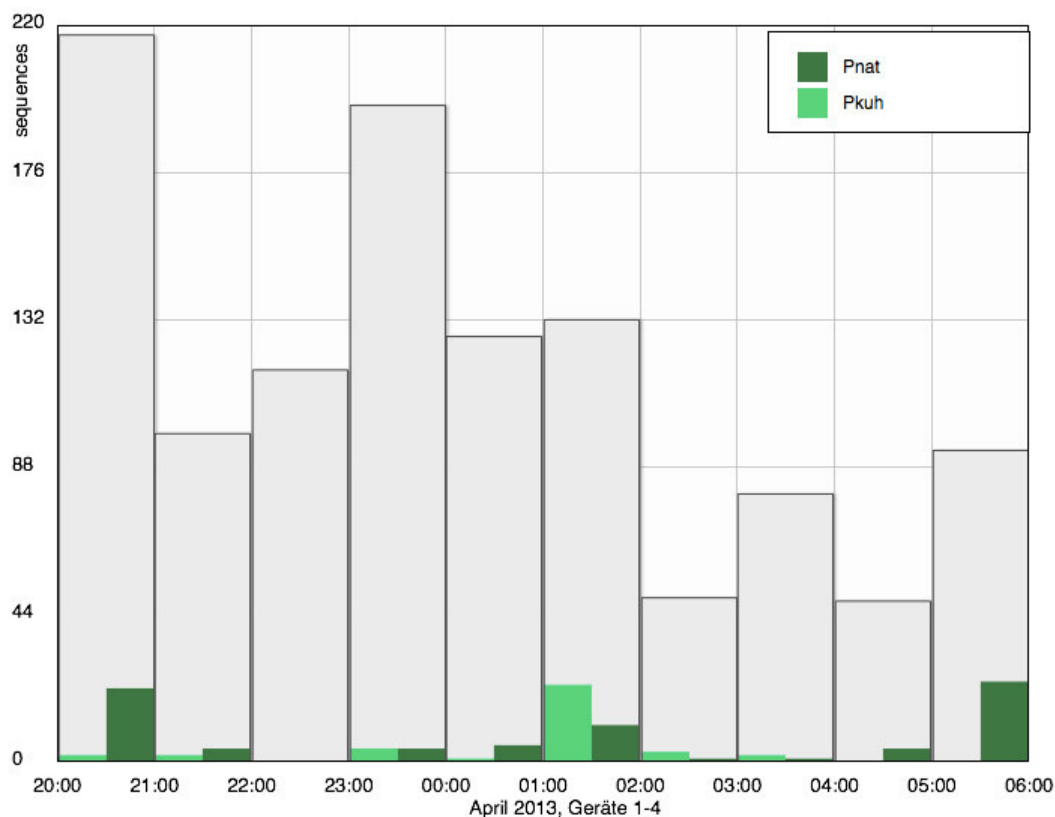
Taxon	Gerät 1	Gerät 2	Gerät 3	Gerät 4	Summe
Bartfledermäuse	0	0	0	6	6
(Langflügelfledermaus)	0	2	0	0	2
(Langohren)	0	0	1	0	1
Mückenfledermaus	0	2	0	0	2
Rauhhaufledermaus	8	9	1	0	18
Weißrandfledermaus	1	0	1	0	2
Zwergfledermaus	4	9	25	1	39
Summe Flugbewegungen	13	22	28	7	70



- Mit 70 Zählungen im September 2012 bedeutend weniger Aktivitäten/ Flugbewegungen als im April und Juni des Folgejahres
- Zwergfledermaus und Rauhhaufledermaus sind die am häufigsten aufgezeichneten Arten
- Kl/gr. Bartfledermaus nur westlich der NaBu Fläche im NW; ansonsten keine räumlichen Konzentrationen.
- Zeitlicher Schwerpunkt in den frühen Abendstunden, dann unregelmäßiger Nahrungsflug.

April 2013

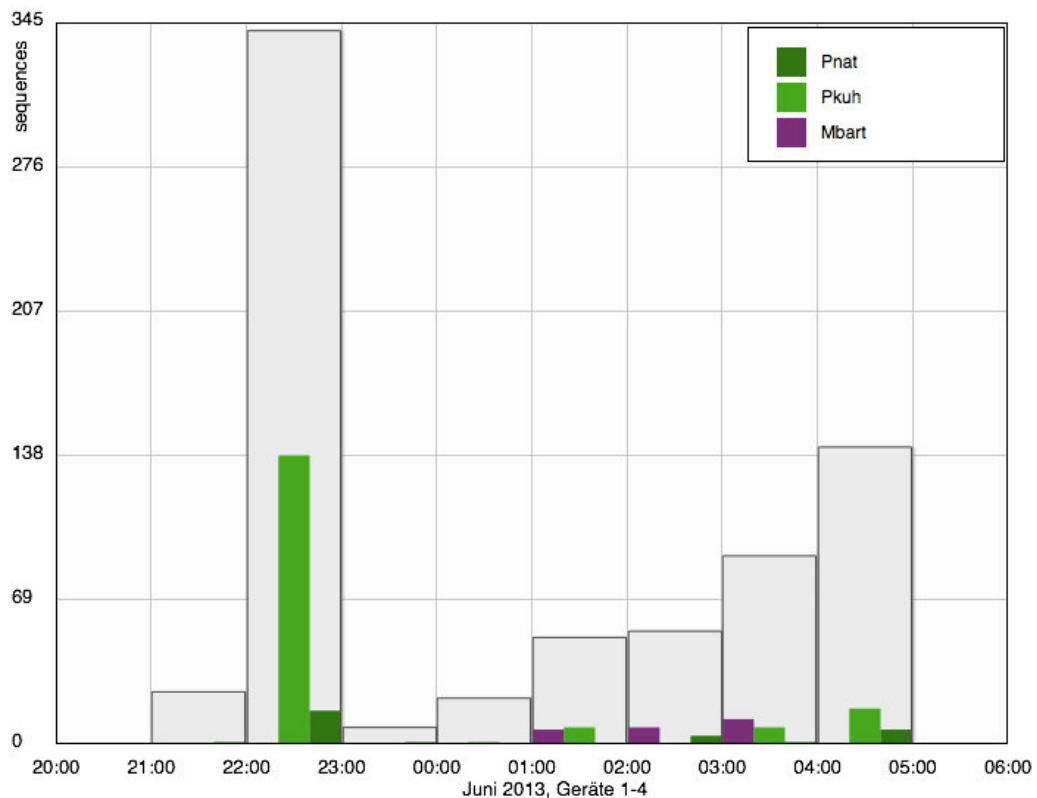
Taxon	Gerät 1	Gerät 2	Gerät 3	Gerät 4	Summe
Großer Abendsegler	1	0	0	0	1
(Langflügelfledermaus)	0	0	1	0	1
Mückenfledermaus	0	0	0	1	1
Rauhhaufledermaus	8	86	4	3	101
Weißbrandfledermaus	28	3	3	3	37
(Zweifarbfladermaus)	0	1	1	0	2
Zwergfledermaus	129	549	41	225	944
Summe Flugbewegungen	166	639	50	232	1087



- Mit 1087 Zählungen im April 2013 die meisten Aktivitäten der drei Erfassungszeiträume
- Zwergfledermaus und Rauhhaufledermaus werden wie im September am häufigsten aufgezeichnet
- Konzentrationen von Flugbewegungen von Rauhhaufledermaus und Weißbrandfledermaus entlang des Gehölzriegels im Norden der geplanten Bebauung.
- Höchste Aktivitätsdichte insbesondere von Zwergfledermaus und Rauhhaufledermaus in der NaBu-Fläche nördlich der geplanten Bebauung.
- Nur geringer zeitlicher Schwerpunkt in den frühen Abendstunden, dann gleichmäßiger Jagdflug mit Schwerpunkt kurz vor Mitternacht. Darum nahe Wochenstube eher unwahrscheinlich, da zeitlicher Schwerpunkt in den frühen Morgenstunden gering (nur bei Rauhhaufledermaus).

Juni 2013

Taxon	Gerät 1	Gerät 2	Gerät 3	Gerät 4	Summe
Bartfledermäuse	0	0	0	27	27
Fransenfledermaus	4	0	0	2	6
Großer Abendsegler	0	1	1	0	2
Rauhhaufledermaus	11	3	0	16	30
Weißrandfledermaus	5	143	0	24	172
Zwergfledermaus	35	141	3	124	303
Summe Flugbewegungen	55	288	4	193	540



- Mit 540 Zählungen liegt die Aktivitätsdichte im Juni 2013 zwischen erster und zweiter Erhebung
- Zwergfledermaus und Weißrandfledermaus werden am häufigsten aufgezeichnet
- Konzentrationen von Flugbewegungen der Weißrandfledermaus in der Obstwiese westlich der Nabu-Fläche außerhalb der geplanten Bebauung.
- Höchste Aktivitätsdichte von kl./gr. Bartfledermaus entlang des Gehölzriegels im Norden der geplanten Bebauung

Tabelle 3: Im Planungsraum registrierte Fledermausarten

Art	Kürzel/Art	Art/lateinischer Name
Bartfledermäuse	Mbart	Myotis brandtii/mystacinus
Fransenfledermaus	Mnat	Myotis nattereri
Langflügelfledermaus	Misch	Miniopterus schreibersii
Großer Abendsegler	Nnoc	Nyctalus noctula
Rauhhaufledermaus	Pnat	Pipistrellus nathusii
Weißrandfledermaus	Pkuh	Pipistrellus kuhli
Zwergfledermaus	Ppip	Pipistrellus pipistrellus
Mückenfledermaus	Ppyg	Pipistrellus pygmaeus
Langohren	Plecotus	Plecotus spp
Zweifarbfladermaus	Vmur	Vespertilio murinus

Im Planungsraum konnten 7 Fledermausarten nachgewiesen werden: gr./kl. Bartfledermaus (mit angewandter Methodik nicht zu unterscheiden), Fransenfledermaus, großer Abendsegler, Rauhhaufledermaus, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus. Die mit Abstand höchsten Flugaktivitäten im Gebiet zeigten die Zwergfledermaus (ca. 74 % der Aufzeichnungen), die Weißrandfledermaus (ca. 12 %) gefolgt von Rauhhaufledermaus (ca. 9 %). Diese können als die 3 charakteristischen Fledermausarten im Gebiet bezeichnet werden. 3 weitere Fledermausarten werden angenommen, können aber nicht mit Sicherheit bestätigt werden: Langflügelfledermaus, Langohren, Zweifarbfledermaus. Das in 2010 registrierte große Mausohr konnte in 2013 nicht bestätigt werden.

Räumliche Verteilung der erfassten Arten

Die größten Aktivitätsdichten konnten im und um das Nabu-Biotop nordwestlich außerhalb der geplanten Bebauung (Rauhhaufledermaus und Zwergfledermaus) nachgewiesen werden. Daneben sind erhöhte Flugaktivitäten entlang des Gehölzriegels im Norden der geplanten Bebauung nachzuweisen. Begleitet werden diese Ergebnisse durch direkte Flugbeobachtungen entlang von Gehölzriegeln im Osten und westlich des Kaliberges. Die offenen Wiesenflächen im Zentrum der geplanten Bebauung wurden an den drei Erfassungsterminen im April und Juni stärker frequentiert (Nahrung: Insektenreichtum in der Blütezeit), jedoch in wesentlich geringerem Umfang als die nördlich angrenzende Nabu-Fläche.

4.3.4 Bewertung und Konfliktanalyse

a) Schutzstatus

Alle erfassten Fledermausarten sind nach BNatSchG „streng/besonders geschützt“ und sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie als „streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse“ aufgeführt. s. hierzu <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/45214/>

Tabelle 4: Schutzstatus Fledermäuse

Artname		FFH	BArt	D	B
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	s	IV	§	3	2
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	s	IV	§	3	i
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	s	IV	§	3	3
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	s	IV	§	?	G
Rauhhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	s	IV	§	G	i
Weißbrandfledermaus (<i>Pipistrellus kuhlii</i>)	s	IV	§	D	D
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	s	IV	§	D	3

Stand: November 2006

S: Schutzstatus

b - besonders geschützt (BartSchV §)

s - streng geschützt (BartSchV §§, FFH Anh. IV)

FFH: Anh. II, IV, V. (Quelle: artenliste.pdf, bfn-Dokument vom September 2011)

BArt: § besonders geschützt, §§ streng geschützt

D : Rote-Liste-Kategorien für Deutschland (Quelle: BfN 2009)

1 – vom Aussterben bedroht

2 – stark gefährdet

3 – gefährdet

V – Vorwarnliste

D – Daten unzureichend

G – Gefährdung unbekannten Ausmaßes

* - Ungefährdet

BW : Rote-Liste-Kategorien für Baden-Württemberg nach Braun & Dieterlen (2003)

0 Ausgestorben oder verschollen

1 Vom Aussterben bedroht

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

i Gefährdete, wandernde Tierart

D Daten defizitär

* Neunachweis Oberrheinebene durch Brinkmann 2006

b) Bewertung

Aufgrund der „Insellage“ (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) ist das Plangebiet für die Fledermausvorkommen von lokaler Bedeutung (Wertstufe 6 nach Reck & Kaule). In Verbindung mit dem angrenzenden Sulzbachs und begleitendem Altbaumbestand (insbesondere Eichen) bietet der Planungsraum – dort insbesondere die nördlich außerhalb der geplanten Bebauung liegende (Nabu)Biotopfläche - einen Verbund von Nahrungs- und potentiellen Fortpflanzungs- oder/Ruhestätten, die die Vorbergzone des Schwarzwaldes mit dem Rheinwald verbinden. Auf diesem Hintergrund lässt sich der Planraum mit Tendenz zu Wertstufe 7 (regionale Bedeutung) bewerten. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Wertbestimmende Kriterien:

- Artenvielfalt (7 Fledermausarten nachgewiesen, 3 Verdachtsarten)
- Insellage in guter Vernetzung mit linienhafter Struktur (Sulzbach, Transferhabitat)

Der Sulzbach ist ein wichtiges Transferhabitat für Fledermäuse



c) Lebensweise ausgewählter Fledermausarten

Kleine Bartfledermaus/ Brandtfledermaus (auch genannt Große Bartfledermaus) - (Artenpaar *Myotis mystacinus*/ *Myotis brandti*)

Detektorerfassungen ermöglichen derzeit keine Unterscheidung des Artenpaares, hierzu müssten Netzfänge eingesetzt werden.

Die Bartfledermaus ist in ganz Europa und auch in Baden-Württemberg weit verbreitet. Ihr Vorkommen verteilt sich über alle Naturräume und Höhenstufen. So sind auch Wochenstuben und Jagdflüge in den Höhen des Schwarzwaldes, auf über 1000m nachgewiesen (Häussler 2003). Ebendies gilt auch für die Brandtfledermaus.

Die meisten Quartiere der Bartfledermaus befinden sich in Siedlungen. Als Sommerquartiere dienen ihr warme Spalten und Hohlräume an und in Gebäuden, Baumhöhlen, seltener auch Fledermauskästen. Wochenstubenquartiere befinden sich ebenfalls an diesen Orten. Feuchte Höhlen und Stollen dienen dagegen als Winterquartiere (Gebhard 1997).

Hinsichtlich der Lebensraumansprüche ist die Brandtfledermaus stärker an Wälder und Gewässer gebunden als die Bartfledermaus. Sie siedelt gerne in Dörfern mit Gärten und Streuobstwiesen (Dietz et al. 2007). Sommerquartiere und Wochenstuben finden sich in und an Gebäuden, sowie in Fledermausnistkästen. Als Winterquartiere dienen ebenso wie bei der Bartfledermaus Höhlen und Stollen (Gebhard 1997).

Da die Arten in Baden-Württemberg nicht an einen Ökosystemtyp bzw. eine Höhenstufe gebunden zu sein scheinen, kommen als Jagdhabitate nahezu alle Siedlungsflächen, Wälder, Waldränder und strukturreiche Bereiche im Offenland bis in obere Höhenlagen in Frage. Beide Arten sind zudem wenig Wetterempfindlich und fliegen schon bei Dämmerung zur Jagd aus (Gebhard 1995).

Fazit: im Untersuchungsgebiet handelt es mit Wahrscheinlichkeit um die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*).

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Die Fransenfledermaus ist weltweit verbreitet und besiedelt das gesamte Festland der westlichen und östlichen Hemisphäre. Sie lebt in ausgedehnten, wasserreichen Waldgebieten, Berggebieten mit Fichten- und Laubwäldern bis zur Höhe der Baumgrenze, sowie in abwechslungsreichen Obstbaugebieten. Regelmäßig dringt sie auch in Ortschaften ein (Gebhard 1997).

Als Sommerquartier dienen Gebäude, Baumhöhlen und Fledermausnistkästen. Häufig finden während des Sommers mehrere Quartierwechsel statt. Für den Winterschlaf zieht sich die Fransenfledermaus in frostsichere Untertagequartiere, wie Höhlen, Stollen, Keller oder Brunnenschächte zurück (Braun & Dieterlen 2003). Dort verkriecht sie sich meist in Spalten. Die Wochenstubenquartiere befinden sich in Baumhöhlen und Nistkästen, sowie gelegentlich in Gebäuden. Das Vorkommen von Wochenstuben ist bis zu einer Höhe von 1000m bekannt (Braun & Dieterlen 2003). Die Wochenstubenkolonien bestehen selten aus mehr als 80 Tieren. Ein Junges pro Jahr ist die Regel.

Die Jagdgebiete befinden sich zum Großteil innerhalb eines Radius von 4km um das Quartier (Fiedler et al. 2004). Die Fransenfledermaus ist ein typischer „Gleaner“ der seine Beute von Blättern und der Vegetation absammelt. Als Jagdbiotope der Fransenfledermaus werden neben Wiesen, vor allem feuchte Wälder, Parklandschaften, reich strukturiertes Offenland und Wasserflächen genannt (Braun & Dieterlen 2003).

Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*)

Die Hauptverbreitung der Weißbrandfledermaus konzentriert sich auf Südeuropa und mediterrane Gebiete. Seit 1995/ 1996 ist die Art jedoch auch am Hochrhein und in Konstanz nachgewiesen (FIEDLER et al. 1999, BRAUN & DIETERLEN 2003) und weitet ihr Areal nach Norden aus.

Die synanthrope Art lebt als strikter Siedlungsfolger in trocken warmen Regionen. Ein strukturreicher Wohn- und (Land)Wirtschaftsraum hat sich als bester Raum für Nahrung, Quartier und Wasser erwiesen. Die Art ist nicht auf Wald angewiesen und so auch in waldfreien Gebieten anzutreffen (BRAUN & DIETERLEN 2003). Die Weißbrandfledermaus ist in der Lage nahezu jeden Unterschlupf als Quartier zu nutzen. Zu ihren Sommerquartieren zählen beispielsweise oberirdische Gebäudequartiere, wie Spalten in Hauswänden, in Fensterrahmen oder unter Dächern (GEBHARD 1997). Winterquartiere befinden sich soweit bekannt ebenfalls in Gebäuden oder in Felsspalten und Höhleneingängen. Die Weißbrandfledermaus bildet häufig gemischte Wochenstuben mit der Zwergfledermaus, allerdings sind die Kenntnisse über die Fortpflanzungsbiologie bisher lückenhaft geblieben (BRAUN & DIETERLEN 2003).

Als Jagdgebiete nutzt die Art im städtischen Siedlungsbereich vor allem Grünflächen, Gewässerbiotope, größere freie Plätze, Straßen und Gassen, Wege entlang von Hauswänden und Baumreihen, egal ob im Stadtzentrum oder der Peripherie (DIETZ et al. 2007). Die mittlere Flughöhe liegt eher niedrig und wird mit 2 bis 5 m angegeben (SCHNITZLER et al. 1987).

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Es handelt sich um eine typische Wanderfledermaus. Die typische Reproduktionsgebiete befinden sich im nördlichen Mitteleuropa und Russland. Ab Anfang September wandert der Große Abendsegler in die Überwinterungsgebiete nach Südwesteuropa ein. Deshalb treten in Baden-Württemberg Abendsegler gehäuft zu Zugzeiten im Frühjahr und Spätsommer auf, besonders entlang der großen Flüsse wie Rhein und Neckar.

Paarungsquartiere an Gebäuden bzw. in Baumhöhlen und Nistkästen können im Herbst festgestellt werden.

Im Sommer verbleiben überwiegend Männchen in Mitteleuropa und in Südwestdeutschland sind nur wenige Wochenstubenquartiere bekannt geworden (z.B. SCHEDLER 1998, NAGEL & HÄUSSLER

1998). Massenzuzüge und –wegzüge sind am Bodensee zu beobachten, wobei die ziehenden Tiere auch am helllichten Tag mit über 40 cm Spannweite gut zu beobachten sind. Als Sommerquartiere dienen Spechthöhlen oder andere Baumhöhlen, sowie Fledermauskästen. Im Laufe des Sommers werden die Quartiere häufig gewechselt. Winterquartiere befinden sich sowohl in Baumhöhlen, als auch in Fels- und Gebäudespalten.

Als Jagdgebiet wird der offene Luftraum in 10-50 m Höhe über Gewässern, Wiesen und Wäldern genutzt. Die Jagdgebiete befinden sich circa 3 km vom Quartier entfernt. Entfernungen von bis zu 25 km zum Quartier konnten bei Einzeltieren nachgewiesen werden.

d) Konfliktanalyse

§44 (1) 1: Verletzung, Tötung oder Beschädigung von Individuen

Im Eingriffsbereich der geplanten Bebauung sind Höhlen- oder/und Bäume mit Spalten, die Potential für Fortpflanzungsstätten oder Wochenstuben bieten könnten nur in geringer Zahl vorhanden (Karte 2). Die älteren Pappeln im Gehölzriegel im Norden der geplanten Bebauung bieten Potential an Ruhestätten für spaltenbewohnende Fledermäuse. Konzentrationen von Flugaktivitäten im Umfeld der vorhandenen Gebäude konnten nicht beobachtet werden. Diese werden demzufolge als Fortpflanzungs- oder/und Ruhestätten nicht genutzt.

Die Tötung von Fledermäusen kann dadurch vermieden werden, dass Baumfällungen außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen bevor die Fledermäuse ihr Winterquartier beziehen, d.h. Mitte September bis Ende Oktober. Bei Einhaltung einer entsprechenden Bauzeiten-Regelung tritt der Verbots-Tatbestand nicht ein.

§44 (1) 2: erhebliche Störung von Fledermäusen

Durch die geplante Bebauung gehen Nahrungshabitate für Fledermäuse verloren. Diese sind in vorliegendem Planfalle essentiell, da diese als „Insellage“ in der ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft an die Vernetzungslinie des Sulzbach anbinden.

Weiterhin werden Gehölzriegel, die als Leitlinie auf dem Orientierungsflug der Fledermäuse gezielt genutzt werden beseitigt (z.B. Gehölzriegel auf der Ostseite der bestehenden Bebauung oder Gehölzriegel im Norden der geplanten Bebauung).

Darüber hinaus ist durch die Erweiterung und durch den Betrieb des geplanten Gewerbegebietes mit optischen und akustischen Störungen von Fledermäusen in angrenzenden Bereichen – insbesondere des nordwestlich gelegenen Biotopes - zu rechnen.

Während bei den häufigeren Fledermausarten (Zwergfledermaus und Rohrfledermaus) die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eher unwahrscheinlich ist, ist bei den selteneren Arten (kleine Bartfledermaus, Weißrandfledermaus, Fransenfledermaus) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen nicht auszuschließen.

Durch Ersatz essentieller Nahrungshabitate (funktionserhaltende Maßnahme) sowie durch Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Nordwestlich gelegenen Nabu-Biotopes kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen vermieden werden. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen tritt der Verbotstatbestand nicht ein.

§44(1), 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigen oder zerstören

Wie oben bereits dargestellt sind Höhlen- und/oder Bäume mit Spalten nur in geringem Umfang betroffen. Wie dargestellt sind diese in der Zeit von Mitte September bis Ende Oktober zu entfernen.

Wie oben begründet werden durch die Erweiterung der Bebauung auch essentielle Nahrungshabitate zerstört. Es ist davon auszugehen, dass auch laktierende Weibchen verschiedener Fledermausarten die Wiesenflächen zur Jagd aufsuchen. Insofern ist hier auch indirekt eine Auswirkung auf die Fortpflanzung abzuleiten.

Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind für die Fledermäuse vorgezogene Maßnahmen zur artspezifischen Habitatoptimierung und Neuschaffung von Habitatflächen erforderlich. Die notwendigen funktionserhaltenden Maßnahmen sind im folgenden Kapitel näher beschrieben. Alle Maßnahmen können in den für das Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen durchgeführt werden. Wenn die vorgeschlagenen funktionserhaltenden Maßnahmen erfolgreich und in ausreichendem Umfang durchgeführt werden und vor Beginn der Bebauung bereits funktionsfähig sind, tritt der Verbots-Tatbestand des §44(1), 3 nicht ein.

4.3.5 Hinweise für die Planung

Alle Maßnahmen lassen sich auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen realisieren. Die räumliche Verteilung der Einzelmaßnahmen wurde für die Detailplanung mit dem zuständigen Planungsbüro Wermuth bereits abgestimmt.

Im Folgenden werden die einzelnen Maßnahmentypen näher erläutert:

Bauzeitenregelung

Rodung von Höhlen- oder/und Habitatbäumen (Karte 2) außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwintungszeit Mitte September bis Ende Oktober.

Aufhängen von Ersatzquartieren

Für jeden entfernten „Habitatbaum“ (Karte 2) sind 2 Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse, für jeden entfernten Höhlenbaum (Karte 2) 2 Ersatzquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse an Altbäumen in räumlichem Zusammenhang zu installieren. Diese Quartiere sind vorgezogen im Winter vor Beseitigung aufzuhängen.

Neuanlage von Feldgehölzen

s. Maßnahmen Avifauna.

Neuanlage von Hecken

s. Maßnahmen Avifauna.

Optimierung bestehender Wiesenflächen

s. auch Maßnahmen 4-6 Avifauna.

Ergänzend hierzu: bestehende, aber auch neu angelegte Grünlandflächen sind nicht gleichzeitig sondern zeitlich um ca. 1 Woche versetzt in 4 Zeiteinheiten möglichst kleinteilig zu mähen. Hierdurch wird eine nachhaltige Nahrungsverfügbarkeit (Blüte, Insektenreichtum) erreicht, sodass eine Kompensation nicht im gleichen Flächenumfang wie dem zerstörten Nahrungshabitat erforderlich wird.

4.4 Ausgewählte Insektenarten

4.4.1 Methoden

Eine erste Bestandserfassung und Potentialeinschätzung für ausgewählte Insektenarten wurde im August 2012 von B. Disch und C. Seifert durchgeführt. Als geeignete Indikatorgruppen für die vorhandenen Grünlandbestände und Ruderalfluren wurden Heuschrecken und Tagfalter ausgewählt. Außerdem wurde das Habitatpotential für Insektenarten der FFH-RL abgeschätzt. Die weiteren Erfassungen im Jahre 2013 konzentrierten sich auf besonders wertgebende Arten. Dazu zählen im UG Heuschrecken-Arten trocken-warmer Standorte und der in den Anh. II und IV der FFH-RL aufgeführte Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*). Zur Erfassung dieser Arten wurden im Juni und August 2013 insgesamt 4 Begehungen durchgeführt (B. Disch, C. Seifert).

4.4.2 Artenbestand

Die Wiesen, Gehölze und Sukzessionsflächen der Vorahbensfläche beherbergen ein reiches Insektenleben. Zur Artenausstattung gehören mehrere rückläufige und gefährdete Arten, wie sich am Beispiel der Tagfalter und Heuschrecken belegen lässt:

- Rückläufige und besonders geschützte Arten der Wiesen: Kleiner Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*), Kurzschwänziger Bläuling (*Everes argiades*), Rotklee-Bläuling (*Cyaniris semiargus*) und Wiesengrashüpfer (*Chorthippus dorsatus*)
- Gefährdete Heuschreckenarten trockenwarmer Ruderalfluren (auf dem ehemaligen Betriebesgelände): **Blaulügelige Ödlandschrecke** (*Oedipoda caerulea*), **Westliche Beißschrecke** (*Platycleis albopunctata*). (siehe Karte).

Alle genannten Insektenarten sind in der FFH-RL nicht aufgeführt und somit lediglich im Rahmen der Eingriffsregelung abzuhandeln (Schutzgut Fauna). Von den Wirbellosen der FFH-RL ist lediglich für den Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*) ein Habitatpotential im UG vorhanden. In den Wiesen gibt es an mehreren Stellen Vorkommen großblättriger Ampferarten, die als Larvalhabitat in Frage kommen. Der Große Feuerfalter ist als landes- und bundesweit gefährdete Art von besonderer Bedeutung und in Wiesengebiet der Region bei geringer Dichte relativ weit verbreitet. Im Untersuchungs-jahr wurde der große Feuerfalter trotz gezielter Suche nach Larvalstadien im Plangebiet nicht nachgewiesen. Da *Lycaena dispar* einen großen Aktionsraum hat und die zur Eiablage genutzten Flächen jährlich häufig wechseln, ist jedoch nicht auszuschließen, dass in anderen Jahren Eiablagen im Plangebiet stattgefunden haben und in Zukunft auch wieder stattfinden würden.

Westliche Beißschrecke
(*Platycleis albopunctata*)



4.4.3 Bewertung und Konfliktanalyse

a) Bewertung

Die **Wiesen** des Plangebietes sind hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken als artenschutzrelevant (Wertstufe 5 nach Reck & Kaule) einzustufen. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).

Wertbestimmende Kriterien

- durchschnittliche, biotoptypische Artenvielfalt zu erwarten
- mehrere rückläufige Arten nachgewiesen und zu erwarten
- Gute Vernetzung mit angrenzenden Grünland,
- evtl. gelegentliches Larvalhabitat des gefährdeten Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*)

Für die **trockenwarmen Ruderalfluren** des ehemaligen Betriebsgeländes ergibt sich hinsichtlich der Heuschrecken eine lokale Bedeutung. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe III).

Wertbestimmende Kriterien:

- biotoptypische Artenvielfalt
- zwei gefährdete Arten mit guten Beständen nachgewiesen
- gute Lebensraumqualität (strukturelle Vielfalt, hoher Anteil Offenboden)

Blaufügelige Ödlandschrecke
(*Oedipoda caerulescens*)



Kleiner Feuerfalter (Lycaena phlaeas)



b) Konfliktanalyse

Die Verbots-Tatbestände des §44(1) BNatSchG sind für den **Großen Feuerfalter (*Lycaena dispar*)** zu prüfen. Die übrigen Insektenarten werden nach der Eingriffs-Regelung (§15 BNatSchG betrachtet).

§44(1), 1: Verletzung, Tötung oder Beschädigung von Individuen

Bei der Baufeld-Freimachung könnten Larvalstadien des Großen Feuerfalters zerstört werden. Da derartige Verluste jedoch gleichfalls bei der jährlichen Wiesenmahd auftreten können, ist eine signifikante Erhöhung des Tötungs-Risikos nicht gegeben.

§44(1), 2: erhebliche Störung von streng geschützten Arten

Erhebliche Störungen von angrenzenden Larvalhabitaten, die vom Gewerbegebiet ausgehen, sind nicht zu erwarten.

§44(1), 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigen oder zerstören

Bei Bebauung der im Plangebiet vorhandenen Wiesenflächen gehen eventuell temporär genutzte Larvalhabitate des Großen Feuerfalters verloren. Da in der Umgebung weitere Wiesenflächen mit Ampfervorkommen nur begrenzt zur Verfügung stehen, sind negative Auswirkungen auf das Habitatangebot für den Großen Feuerfalter nicht auszuschließen.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen werden neue Wiesen angelegt und bestehende Wiesenflächen optimiert. Wenn man bei Anlage und Pflege dieser Wiesen zwei einfache artspezifische Maßnahmen durchführt, kann die ökologische Funktion der Wiesen über den derzeitigen Zustand hinaus verbessert werden (siehe Kap. 4.4.4.).

§15 Eingriffs-Regelung

Die im Plangebiet nachgewiesenen rückläufigen und gefährdeten Tagfalter- und Heuschreckenarten können nicht auf benachbarte Flächen ausweisen, da Habitate vergleichbarer Qualität dort nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind. Die für diese Insekten notwendigen Ausgleichsmaßnahmen können im Zuge der Maßnahmen für Vögel und Reptilien durchgeführt werden, indem auf einige Aspekte besonders geachtet wird (siehe Kap. 4.4.4.).

4.4.4 Planungshinweise

In Bezug auf Insekten sind folgende Maßnahmen-Ergänzungen zu den für Vögel und Reptilien vorgesehenen Maßnahmen wichtig:

Förderung des Großen Feuerfalters (anrechenbar als Ökokonto-Maßnahme)

Belassen von jeweils ca. 5% Restfläche bei jeder Mahd der Wiesen. Diese Restflächen sollten einzelne Ampferpflanzen umfassen (*Rumex obtusifolius*, *Rumex crispus*). Sofern die Restflächen keine Ampferpflanzen enthalten, sind zusätzlich 3-5 Ampferpflanzen pro Schlag und Mahdtermin von der Mahd auszunehmen.

Bei Neubegründung von Wiesen ist dem Saatgut ein Anteil von maximal 1% *Rumex obtusifolius* oder *Rumex crispus* beizumengen.

Ausgleichsmaßnahmen für Heuschrecken und Tagfalter

Extensive Nutzung der Magerwiesen auf den Ausgleichsflächen: Keine Düngung, Mahd Mitte-Mai bis Mitte Juni und Mitte August bis September, jeweils mit 5% alternierender Restfläche.

Für wärmeliebende Heuschreckenarten ist außerdem eine Rohbodenfläche mit schütterer Vegetation von mindestens 1000 qm Größe anzulegen (gleichzeitig Bestandteil von Reptilienhabitaten).

5 LITERATUR

- Braun, M. & F. Dieterlen HRSG. (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1; S. 687; Ulmer
- Dietz, C., Helversen, O. & D. Nill (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas; S. 399; Kosmos.
- Dietz, M. & M. Weber (2000): Baubuch Fledermäuse – eine Ideensammlung für fledermausgerechtes Bauen.- AK Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V.
- Fiedler, W. et al. (2004): Raumnutzung, Aktivität und Jagdhabitatwahl von Fransenfledermäusen (*Myotis nattereri*) im Hegau (Südwestdeutschland) und angrenzendem Schweizer Gebiet. *Nyctalus* (N.F.) 9: 215-235.
- Gebhard, J. (1995): *Pipistrellus nathussii*, - in: HAUSSE, J.: Säugetiere der Schweiz, Denkschriften der Schweizerischen Akademie der Naturwissenschaften, Bd. 103: 152-156; Basel.
- Gebhard, J. (1997): Fledermäuse; S. 381; Birkhäuser.
- Hölzinger, J., Bauer, H.-G., Berthold, P., Boschert, M., & Mahler, U. (2007). *Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 5. Fassung, stand 31.12.04.* Karlsruhe: LUBW.
- Kaule, G. (Arten- und Biotopschutz). 1991. Stuttgart: Ulmer.
- Korndörfer, F. 1991: Reptilien; in: Trautner: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen; BVDL-Tagung, Bad Wurzach; Verlag Josef Margraf; S. 53 ff.
- Kühnel, K.-D., Geiger, A., Laufer, H., Podlousky, R., & Schlüpmann, M. (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere Deutschlands. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 70(1), Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg, S. 231-256.
- Laufer, H., Fritz, K., & Sowig, P. (2007). *Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs*. Stuttgart: Ulmer.
- Nagel, A. & U. Häussler: Ein Quartier des Großen Abendseglers im Jahresverlauf.- *Der Flattermann* 10:21-23
- Reck, H. (1996). Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes. *Beitr. d. Akad. f. Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg* 23, S. 71-111.
- Schedler, J. (1998): Die Abendsegler von Möckmühl – Was lange währt, wird endlich gut.- *Der Flattermann* 10:19-21
- Schnitzler, H.-U. et al. (1987): The echolocation and hunting behaviour of the bat, *Pipistrellus kuhlii*. – *J. comp. Physiol. (A)*, 161: 267-274.
- Südbeck, P., Bauer, H.-G., Boschert, M., & Knief, W. (2009). Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung. (BfN, Hrsg.) *Naturschutz und Biologische Vielfalt*, 70(1), S. 159 - 227.
- Vogel, P., & Breunig, T. (2005). *Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung*. Karlsruhe: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

Tabelle 5: Bewertungs-Skala**a) neunstufige Skala (Kaule 1991, Reck 1996)**

Wert- stufe	verbale Bewertung der Lebensraum-Fläche	Konfliktstärke*
9	bundes- bis europaweite Bedeutung	extrem hoch
8	überregionale bis landes- weite Bedeutung	sehr hoch
7	regionale Bedeutung	hoch
6	lokale Bedeutung, arten- schutzrelevant	mittel
5	verarmt, noch artenschutz- relevant	gering
4	stark verarmt	sehr gering
3	belastend oder extrem verarmt	nicht relevant
2	stark belastend	nicht relevant
1	sehr stark belastend	nicht relevant

* Konfliktstärke: Schwere verbleibender Konflikte bei signifikanter Beeinträchtigung der Lebensraumfläche, vor Ausgleich. Sehr geringe Konflikte werden als nicht erheblich eingestuft.

b) fünfstufige Skala nach VOGEL UND BREUNIG (2005)

benannt wird ferner die zur oben beschriebenen Skala verwendete Relation

Stufe	Bedeutung	Relation zu Reck & Kaule
I	sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1-3
II	geringe naturschutzfachliche Bedeutung	4
III	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	5
IV	hohe naturschutzfachliche Bedeutung	6
V	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	7-9

6 ANLAGEN/KARTEN

Anlage 1.1 bis 1.3: Auszug Protokoll aus den 3 örtlichen Aufnahmen der Fledermäuse

Karte 1.1 bis 1.3 Avifauna

Karte 2 Reptilien/Heuschrecken/Fledermäuse



Karte 1.1

Bebauungsplan "Ifang", Heitersheim

Fachgutachten Artenschutz

Bestand Avifauna

Bearbeiter: H.-J. Zurmöhle

Legende

-  Geltungsbereich B-Plan -
-  Eingriffsbereich
-  Pirol
-  Hänfling, 3 Paare
-  Goldammer
-  Avifauna

MS 1:2.500

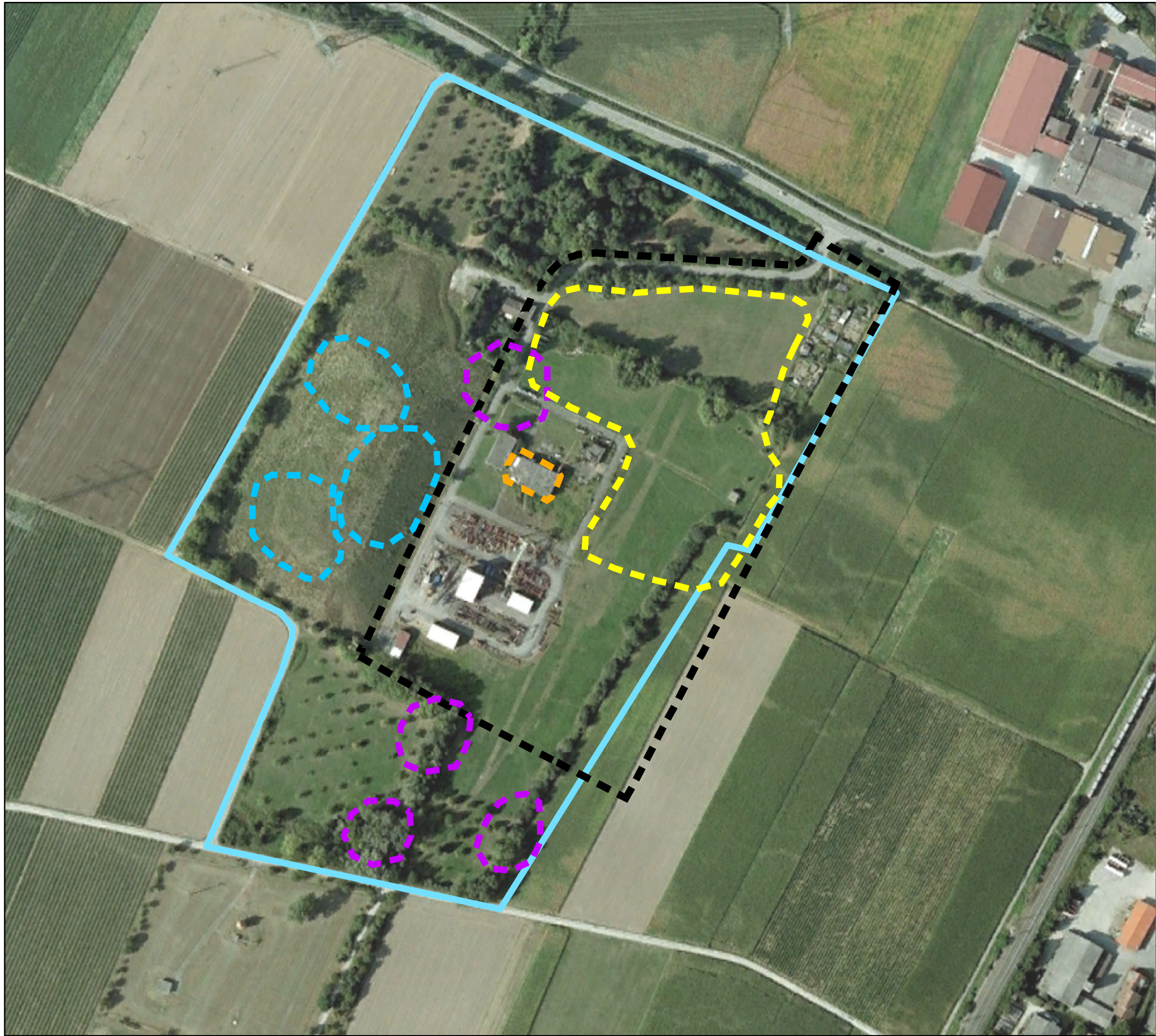
0 20 40 80 120 160 Meter



Plandatum 01.07.2013
Bearbeiter H.-J. Zurmöhle
Planformat 297 x 420 / A3



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
79183 Waldkirch, Schillerstr. 16,
Tel. 07681/4937055 Fax: 07681
planung@zurmoehle.com



Karte 1.2

Bebauungsplan "Ifang", Heitersheim

Fachgutachten Artenschutz

Bestand Avifauna

Bearbeiter: H.-J. Zurmöhle

Legende

-  Geltungsbereich B-Plan -
-  Eingriffsbereich
-  Haussperling, 6-8 Paare
-  Star, Nestrevier
-  Dorngrasmücke
-  Neuntöter (unregelmäßig besetzt)
-  Avifauna

MS 1:2.500

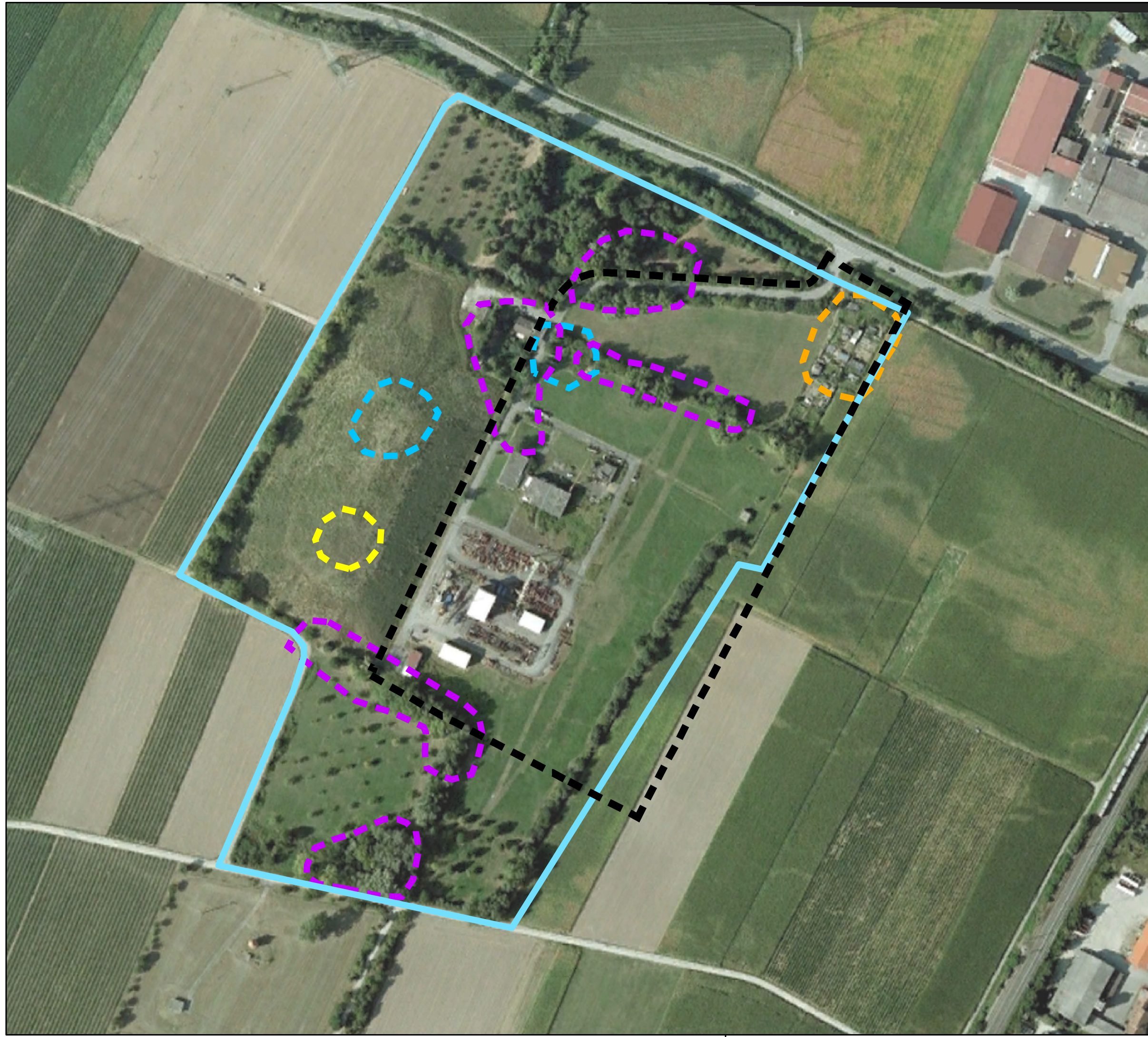
0 20 40 80 120 160 Meter



Plandatum 01.07.2013
Bearbeiter H.-J. Zurmöhle
Planformat 297 x 420 / A3



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
79183 Waldkirch, Schillerstr. 16,
Tel. 07681/4937055 Fax: 07681
planung@zurmoehle.com



Karte 1.3

Bebauungsplan "Ifang", Heitersheim

Fachgutachten Artenschutz

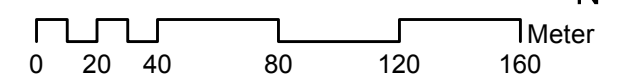
Bestand Avifauna

Bearbeiter: H.-J. Zurmöhle

Legende

-  Geltungsbereich B-Plan -
-  Eingriffsbereich
-  Türkentaube
-  Grauschnäpper
-  Sumpfrohrsänger
-  Orpheusspötter
-  Avifauna

MS 1:2.500



Plandatum 01.07.2013
Bearbeiter H.-J. Zurmöhle
Planformat 297 x 420 / A3

 Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
79183 Waldkirch, Schillerstr. 16,
Tel. 07681/4937055 Fax: 07681
planung@zurmoehle.com



Karte 2

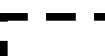
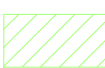
Bebauungsplan "Ifang", Heitersheim

Fachgutachten Artenschutz

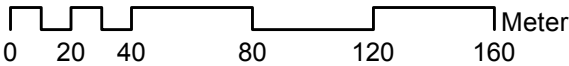
Heuschrecken, Habitatbäume,
Schlangenbleche,
Untersuchungsgebiet Fledermäuse

Bearbeiter: H.-J. Zurmöhle

Legende

-  Geltungsbereich B-Plan - Eingriffsbereich
-  Vorkommen von Ödland- und Beißschrecke
-  Kartierbereich Fledermäuse
-  Höhlenbäume
-  Horstbäume
-  Habitatbäume Fledermäuse
-  Schlangenbleche

MS 1:2.500



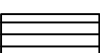
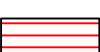
Plandatum 01.07.2013
Bearbeiter H.-J. Zurmöhle
Planformat 297 x 420 / A3



Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle
79183 Waldkirch, Schillerstr. 16,
Tel. 07681/4937055 Fax: 07681
planung@zurmoehle.com

Ersatzmaßnahmen E 1, E 2 und E 3 auf Flurstück Nr. 6640/7, 6640/8 und 6835 Gemarkung Heitersheim

Maßnahme E1 (Ökokonto Hei 004)

-  Maßnahmenfläche Flurstück 6640/7
-  Aufforstung Wald
-  Anlage Saum
-  Anteil für LBP "Radweg zwischen B 3 und
Gallenweiler" von ca. 3.613 m²
-  Anteil für das Baugebiet 1. Änderung
des Bebauungsplans "Ifang"
von ca. 787 m² (= 13.833 Ökopunkte)

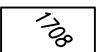
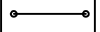
Maßnahme E2 (Ökokonto Hei 002)

-  Maßnahmenfläche Flurstück 6640/8
-  Aufhängen von 8 Vogelnistkästen
(wurde bereits umgesetzt)

Maßnahme E3

-  Maßnahmenfläche Flurstück 6835
-  Aufhängen von 8 Vogelnistkästen

Sonstiges

-  Flurstücksnummern
-  Flurstücksgrenze

Stadt Heitersheim

Belange des Umweltschutzes
1. Änderung des Bebauungsplans "Ifang"

Stand 16.06.2020

Anlage 2: Übersichtslageplan
Ersatzmaßnahmen E1, E2 und E3

Plandaten

M. 1/ 4.000
im Originalformat

Plandatum: 20.12.2019

Bearbeiter: Wiedermann
Projekt-Nr.: 19-064
Planformat: 420 x 297



Hartheimer Str. 20
79427 Eschbach
Fon 07634 - 694841-0
Fax 07634 - 694841-9
buero@FLA-wermuth.de
www.FLA-wermuth.de

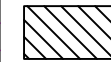
Ersatzmaßnahme E 4 auf Flurstück 5364, Gemarkung Heitersheim



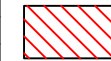
Grenze Flurstück 5364



geplante Ausweisung als Waldrefugium auf ca. 3,50 ha



Anteil für das Baugebiet "Staad III" von ca. 29.605 m²



Anteil für das Baugebiet 1. Änderung des Bebauungsplans "Ifang" von ca. 3.107m² (= 12.428 Ökopunkte)

Sonstiges



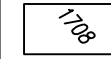
FFH-Gebiet



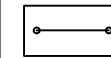
Vogelschutzgebiet



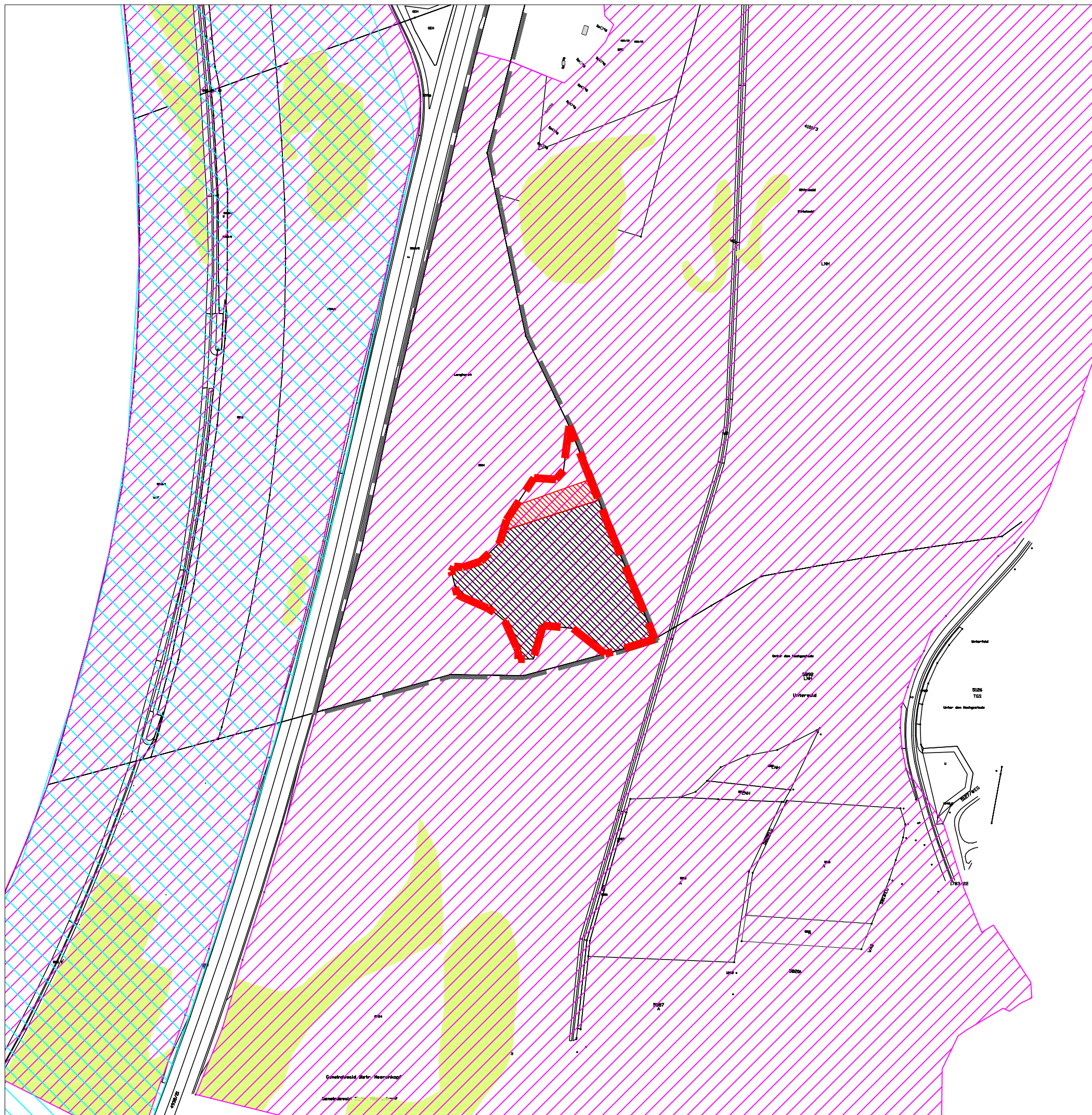
Waldbiotop



Flurstücksnummern



Flurstücksgrenze



Stadt Heitersheim

Belange des Umweltschutzes
1. Änderung des Bebauungsplans "Ifang"

Stand 16.06.2020

Anlage 3: Übersichtslageplan
Ersatzmaßnahme E4

Plandaten

M. 1 / 5.000
Im Originalformat

Plandatum: 20.12.2019

Bearbeiter: Wiedermann
Projekt-Nr: 19-064
Planformat: 420 x 297



Freiraum- und LandschaftsArchitektur
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Wermuth

Hartheimer Str. 20
79427 Eschbach
Fon 07634 - 694841-0
Fax 07634 - 694841-9
buero@FLA-wermuth.de
www.FLA-wermuth.de

Ökokonto-Kataster: Maßnahmenfläche mit Einzelmaßnahmen: schutzgutbez. Zuordn.

7.05.2020

Maßnahmenfläche HEI-002: Nistkästen Flstk Nr. 6640/8

Lage- und Eigentümerinformation													
Gemarkung	Gewann	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	Größenangabe ungefähr	verwendbare Fläche [qm]	Eigentümer	Sicherung durch	Verfügbarkeit eingeschränkt durch	verfügbar ab	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Heitersheim	-	0	6640/8	14128	Ja	1	-	-	-			Ja	Ja
				14128 qm		1 qm							

Ausgangszustand:

Nutzung	
Nr	Nutzung
710	Streuobstbau

Biotoptypen	
Nr	Biotoptyp
45.40	Streuobstbestand

aufwertbare Schutzgüter												
Arten und Biotope	Bemerkung Arten und Biotope	Landschaftsbild und Erholung	Bemerkung Landschaftsbild und Erholung	Boden	Bemerkung Boden	Wasser	Bemerkung Wasser	Klima / Luft	Bemerkung Klima / Luft	Bewertungsdatum	Bewerter	
Ja											-	

Rechtliche Bestimmungen:

allg. Entwicklungsziel:

FNP-Nr.:

BP-Nr.:

betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer
§-30a-Biotop	Feldgehölz nördlich Ifang I	181113150190
§-30a-Biotop	Feldhecke nördlich Ifang II	181113159100
§-30a-Biotop	Feldgehölz nördlich Ifang II	181113159104
EG-Vogelschutzgebiet (SPA)	Bremgarten	8011441

Ziele übergeordneter Planung	
Planungstyp	Entwicklungsziel

Regionalplan

Regionaler Grünzug

Einzelmaßnahmen:

Einzelmaßnahme: Allgemeines					
Aktenzeichen	Bezeichnung	Status	Durchführungsbeschreibung	Abstimmung UNB	Bemerkung Abstimmung UNB
HEI-002 / 1	Sonstiges	abgebucht	Aufhängen von insgesamt 8 Nistkästen als zusätzliches Nistangebot für die lokale Singvogelpopulation. 2 Nisthöhlen mit 26 mm Lochdurchmesser 2 Nisthöhlen mit ovalem Lochdurchmesser 2 Nisthöhlen mit 32 mm Lochdurchmesser 2 Starenkästen		

Einzelmaßnahme: Bewertung				
Aktenzeichen	Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Wertstufe angestrebter Zustand	Wertstufe tatsächlicher Zustand
HEI-002 / 1	Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	- -	- -	- -

Einzelmaßnahme: Eingriffszuordnung	
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung
002	BPLÄ Ifang

Einzelmaßnahme: Zuordnungsbilanz	
	Fläche
aufgewertet (alle Schutzgüter)	1
zugeordnet	- 0
für Zuordnung verfügbar	1 qm

Einzelmaßnahme HEI-002 / 1 (Sonstiges)**zugehörige Maßnahmenfläche:**

Maßnahmenfläche: Allgemeines		
Aktenzeichen	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangszustand
HEI-002	Nistkästen Flstk Nr. 6640/8	

Lage- und Eigentümerinformation						
Gemeinde	Gemarkung	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	verwendbare Fläche [qm]	verwendete Fläche [qm]
Heitersheim, Stadt	Heitersheim	0	6640/8	14128	1	1

				14128 qm	1 qm	1 qm
--	--	--	--	----------	------	------

Maßnahmenfläche: betroffene Schutzgebiete

Schutzgebietstyp	Name	Nummer
§-30a-Biotop	Feldgehölz nördlich Ifang I	181113150190
§-30a-Biotop	Feldhecke nördlich Ifang II	181113159100
§-30a-Biotop	Feldgehölz nördlich Ifang II	181113159104
EG-Vogelschutzgebiet (SPA)	Bremgarten	8011441

Durchführungsbeschreibung:

Aufhängen von insgesamt 8 Nistkästen als zusätzliches Nistangebot für die lokale Singvogelpopulation.

2 Nisthöhlen mit 26 mm Lochdurchmesser
2 Nisthöhlen mit ovalem Lochdurchmesser
2 Nisthöhlen mit 32 mm Lochdurchmesser
2 Starenkästen

Status: abgebucht

Abstimmung mit UNB erfolgt: Nein

Zielbiotoptypen	
Nr	Biotoptyp
45.40	Streuobstbestand

Bewertung					
Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Bemerkung Ausgangszustand	Wertstufe angestrebter Zustand	Bemerkung angestrebter Zustand	Bemerkung tatsächlicher Zustand
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	- -	Punktueller Maßnahme mit großer Flächenwirkung. Anbringen von Nistkästen. Für die Bewertung einer Punktueller Maßnahme mit großer Flächenwirkung werden nach ÖKVO pauschal 4 Ökopunkte pro 1 € gerechnet.	- -	160 € x 4 Ökopunkte = 640 Ökopunkte	

erwartete Kosten	
Kostentyp	Betrag [EUR]
Herstellung	160,23
	160,23 EUR

Eingriffszuordnung		
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung	verwendeter Anteil
002	BPLÄ Ifang	100%

Eingriffsvorhaben 002 (BPLÄ Ifang)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar

Ausgleichsbedarf		
Schutzgut/funktion	Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]	Ausgleichsbedarf: Anzahl

zugeordnete Maßnahmen		
Aktenzeichen	Maßnahmenbezeichnung	verwendeter Anteil
HEI-002 / 1	Sonstiges	100%
HEI-004 / 1	Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken	18,01%
HEI-004 / 2	Umwandlung von Acker in Grünland	18,01%
HEI-005 / 1	Sonstiges	8,83%

Ökokonto-Kataster: Maßnahmenfläche mit Einzelmaßnahmen: schutzgutbez. Zuordn.**7.05.2020****Maßnahmenfläche HEI-004: Waldaufforstung Flst. Nr. 6640/7**

Lage- und Eigentümerinformation													
Gemarkung	Gewann	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	Größenangabe ungefähr	verwendbare Fläche [qm]	Eigentümer	Sicherung durch	Verfügbarkeit eingeschränkt durch	verfügbar ab	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Heitersheim	-		6640/7	32131		4400	Stadt Heitersheim	Gemeindeeigentum	-				
				32131 qm		4400 qm							

Ausgangszustand:

Ackerfläche (37.11) auf dem Flst. Nr. 6640/7 im Westen von Heitersheim.

Nutzung	
Nr	Nutzung
600	Ackerbau

Biotoptypen	
Nr	Biotoptyp
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

aufwertbare Schutzgüter												
Arten und Biotope	Bemerkung Arten und Biotope	Landschaftsbild und Erholung	Bemerkung Landschaftsbild und Erholung	Boden	Bemerkung Boden	Wasser	Bemerkung Wasser	Klima / Luft	Bemerkung Klima / Luft	Bewertungsdatum	Bewerter	
											Niclas Ruppert, M.Sc.	

Rechtliche Bestimmungen:

allg. Entwicklungsziel:

FNP-Nr.:

BP-Nr.:

betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer

Ziele übergeordneter Planung	
Planungstyp	Entwicklungsziel

Einzelmaßnahmen:

Einzelmaßnahme: Allgemeines					
Aktenzeichen	Bezeichnung	Status	Durchführungsbeschreibung	Abstimmung UNB	Bemerkung Abstimmung UNB
HEI-004 / 1	Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken	abgebucht	Aufforstung einer ca. 3.500 m ² großen Ackerfläche Die Waldfläche ist mit Arten des Standortwaldes zu bestocken, ein Waldrand in Form einer Strauchschicht ist auszubilden. Im Randbereich der Aufforstung erfolgt eine Entwicklung von Saumstrukturen (siehe Maßnahme HEI-004/2)		
HEI-004 / 2	Umwandlung von Acker in Grünland	abgebucht	Entwicklung von Saumstrukturen (35.11) auf einer Fläche von ca. 900 m ² im Randbereich der Aufforstung.		

Einzelmaßnahme: Bewertung				
Aktenzeichen	Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Wertstufe angestrebter Zustand	Wertstufe tatsächlicher Zustand
HEI-004 / 1	Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	A- sehr gering	BC- hoch	- -
HEI-004 / 2	Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	A- sehr gering	B- mittel	- -

Einzelmaßnahme: Eingriffszuordnung	
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung
002	BPLÄ Ifang
001	LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler
002	BPLÄ Ifang
001	LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler

Einzelmaßnahme: Zuordnungsbilanz	
	Fläche
aufgewertet (alle Schutzgüter)	900
zugeordnet	- 0
<i>für Zuordnung verfügbar</i>	<i>900 qm</i>

Einzelmaßnahme HEI-004 / 1 (Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken)**zugehörige Maßnahmenfläche:**

Maßnahmenfläche: Allgemeines		
Aktenzeichen	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangszustand
HEI-004	Waldaufforstung Flst. Nr. 6640/7	Ackerfläche (37.11) auf dem Flst. Nr. 6640/7 im Westen von Heitersheim.

Lage- und Eigentümerinformation						
Gemeinde	Gemarkung	Flur_Nr	FlistNr	Gesamtfläche [qm]	verwendbare Fläche [qm]	verwendete Fläche [qm]
Heitersheim, Stadt	Heitersheim		6640/7	32131	4400	3500
				32131 qm	4400 qm	3500 qm

Maßnahmenfläche: betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer

Durchführungsbeschreibung:

Aufforstung einer ca. 3.500 m² großen Ackerfläche Die Waldfläche ist mit Arten des Standortwaldes zu bestocken, ein Waldrand in Form einer Strauchschicht ist auszubilden.

Im Randbereich der Aufforstung erfolgt eine Entwicklung von Saumstrukturen (siehe Maßnahme HEI-004/2) .

Status: abgebucht

Abstimmung mit UNB erfolgt: Nein

Zielbiotoptypen	
Nr	Biotoptyp
56.10	Hainbuchen-Wald mittlerer Standorte

Bewertung					
Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Bemerkung Ausgangszustand	Wertstufe angestrebter Zustand	Bemerkung angestrebter Zustand	Bemerkung tatsächlicher Zustand
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	A- sehr gering	Acker (37.11) mit 4 Pkt./ m ²	BC- hoch	Hainbuchen-Eichen-Wald mittlerer Standorte (56.10) mit 19 Pkt./ m ² 19 Pkt. - 4 Pkt. = 15 Pkt. x 3.468 m ² Ergebnis: 52.020 Ökopunkte	

erwartete Kosten	
Kostentyp	Betrag [EUR]

Eingriffszuordnung		
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung	verwendeter Anteil
001	LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler	81,99%
002	BPLÄ Ifang	18,01%

Eingriffsvorhaben 001 (LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar

Ausgleichsbedarf		
Schutzgut/funktion	Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]	Ausgleichsbedarf: Anzahl
zugeordnete Maßnahmen		
Aktenzeichen	Maßnahmenbezeichnung	verwendeter Anteil
HEI-004 / 1	Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken	81,99%
HEI-004 / 2	Umwandlung von Acker in Grünland	81,99%

Eingriffsvorhaben 002 (BPLÄ Ifang)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar

Ausgleichsbedarf		
Schutzgut/funktion	Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]	Ausgleichsbedarf: Anzahl
zugeordnete Maßnahmen		
Aktenzeichen	Maßnahmenbezeichnung	verwendeter Anteil
HEI-002 / 1	Sonstiges	100%
HEI-004 / 1	Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken	18,01%
HEI-004 / 2	Umwandlung von Acker in Grünland	18,01%
HEI-005 / 1	Sonstiges	8,83%

Einzelmaßnahme HEI-004 / 2 (Umwandlung von Acker in Grünland)

zugehörige Maßnahmenfläche:

Maßnahmenfläche: Allgemeines		
Aktenzeichen	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangszustand
HEI-004	Waldaufforstung Flst. Nr. 6640/7	Ackerfläche (37.11) auf dem Flst. Nr. 6640/7 im Westen von Heitersheim.

Lage- und Eigentümerinformation						
Gemeinde	Gemarkung	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	verwendbare Fläche [qm]	verwendete Fläche [qm]
Heitersheim, Stadt	Heitersheim		6640/7	32131	4400	900
				32131 qm	4400 qm	900 qm

Maßnahmenfläche: betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer

Durchführungsbeschreibung:

Entwicklung von Saumstrukturen (35.11) auf einer Fläche von ca. 900 m² im Randbereich der Aufforstung.

Status: abgebucht

Abstimmung mit UNB erfolgt: Nein

Zielbiotoptypen	
Nr	Biotoptyp
35.11	Nitrophytische Saumvegetation

Bewertung					
Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Bemerkung Ausgangszustand	Wertstufe angestrebter Zustand	Bemerkung angestrebter Zustand	Bemerkung tatsächlicher Zustand
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	A- sehr gering	Acker (37.11) mit 4 Pkt./ m²	B- mittel	Nitrophytische Saumvegetation (35.11) mit 12 Pkt./m² 12 Pkt. - 4 Pkt. = 8 Pkt. x 902 m² Ergebnis: 7.216 Ökopunkte	

erwartete Kosten	
Kostentyp	Betrag [EUR]

Eingriffszuordnung		
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung	verwendeter Anteil
001	LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler	81,99%
002	BPLÄ Ifang	18,01%

Eingriffsvorhaben 001 (LBP Radweg zwischen B 3 und Gallenweiler)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Ausgleichsbedarf						
Schutzgut/funktion		Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]			Ausgleichsbedarf: Anzahl	
zugeordnete Maßnahmen						
Aktenzeichen		Maßnahmenbezeichnung				verwendeter Anteil
HEI-004 / 1		Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken				81,99%
HEI-004 / 2		Umwandlung von Acker in Grünland				81,99%

Eingriffsvorhaben 002 (BPLÄ Ifang)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Ausgleichsbedarf						
Schutzgut/funktion		Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]			Ausgleichsbedarf: Anzahl	
zugeordnete Maßnahmen						
Aktenzeichen		Maßnahmenbezeichnung				verwendeter Anteil
HEI-002 / 1		Sonstiges				100%
HEI-004 / 1		Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken				18,01%
HEI-004 / 2		Umwandlung von Acker in Grünland				18,01%
HEI-005 / 1		Sonstiges				8,83%

Ökokonto-Kataster: Maßnahmenfläche mit Einzelmaßnahmen: schutzgutbez. Zuordn.

7.05.2020

Maßnahmenfläche HEI-005: Waldrefugium Rheinwald Flst. Nr. 5364

Lage- und Eigentümerinformation													
Gemarkung	Gewann	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	Größenangabe ungefähr	verwendbare Fläche [qm]	Eigentümer	Sicherung durch	Verfügbarkeit eingeschränkt durch	verfügbar ab	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar
Heitersheim	-		5364	165026		35190	Stadt Heitersheim	Gemeindeeigentum	-			Ja	Ja
				165026 qm		35190 qm							

Ausgangszustand:

Nutzung	
Nr	Nutzung

Biotoptypen	
Nr	Biototyp

aufwertbare Schutzgüter												
Arten und Biotope	Bemerkung Arten und Biotope	Landschaftsbild und Erholung	Bemerkung Landschaftsbild und Erholung	Boden	Bemerkung Boden	Wasser	Bemerkung Wasser	Klima / Luft	Bemerkung Klima / Luft	Bewertungsdatum	Bewerter	
											-	

Rechtliche Bestimmungen:

allg. Entwicklungsziel:

FNP-Nr.:

BP-Nr.:

betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer

Ziele übergeordneter Planung	
Planungstyp	Entwicklungsziel

Einzelmaßnahmen:

Einzelmaßnahme: Allgemeines					
Aktenzeichen	Bezeichnung	Status	Durchführungsbeschreibung	Abstimmung UNB	Bemerkung Abstimmung UNB
HEI-005 / 1	Sonstiges	zur Abbuchung vorgesehen	Die Stadt nimmt eine Waldfläche von 35.190 m² auf Flst. Nr. 5364, Gemarkung Heitersheim, aus der forstwirtschaftlichen Nutzung und weist diese als Waldrefugium aus. Das Waldrefugium wird nach dem Alt- und Totholzkonzept (AuT) ausgewiesen. Als Vorgabe für die Anrechenbarkeit als Waldrefugium sind Habitatbaumgruppen außerhalb der ausgewiesenen Flächen zu sichern. Die Waldrefugien und die Habitatbäume dürfen nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt werden.	Ja	Ja

Einzelmaßnahme: Bewertung				
Aktenzeichen	Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Wertstufe angestrebter Zustand	Wertstufe tatsächlicher Zustand
HEI-005 / 1	Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen	- -	- -	- -

Einzelmaßnahme: Eingriffszuordnung	
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung
003	BPL Staaden III
002	BPLÄ Ifang

Einzelmaßnahme: Zuordnungsbilanz	
	Fläche
aufgewertet (alle Schutzgüter)	35190
zugeordnet	- 0
für Zuordnung verfügbar	35190 qm

Einzelmaßnahme HEI-005 / 1 (Sonstiges)

zugehörige Maßnahmenfläche:

Maßnahmenfläche: Allgemeines		
Aktenzeichen	Bezeichnung	Beschreibung Ausgangszustand
HEI-005	Waldrefugium Rheinwald Flst. Nr. 5364	

Lage- und Eigentümerinformation						
Gemeinde	Gemarkung	Flur_Nr	FlstNr	Gesamtfläche [qm]	verwendbare Fläche [qm]	verwendete Fläche [qm]
Heitersheim, Stadt	Heitersheim		5364	165026	35190	35190
				165026 qm	35190 qm	35190 qm

Maßnahmenfläche: betroffene Schutzgebiete		
Schutzgebietstyp	Name	Nummer

Durchführungsbeschreibung:

Die Stadt nimmt eine Waldfläche von 35.190 m² auf Flst. Nr. 5364, Gemarkung Heitersheim, aus der forstwirtschaftlichen Nutzung und weist diese als Waldrefugium aus.

Das Waldrefugium wird nach dem Alt- und Totholzkonzept (AuT) ausgewiesen. Als Vorgabe für die Anrechenbarkeit als Waldrefugium sind Habitatbaumgruppen außerhalb der ausgewiesenen Flächen zu sichern. Die Waldrefugien und die Habitatbäume dürfen nicht mehr forstwirtschaftlich genutzt werden.

Status: zur Abbuchung vorgesehen

Abstimmung mit UNB erfolgt: Ja

Zielbiotoptypen	
Nr	Biotoptyp

Bewertung					
Schutzgut/funktion	Wertstufe Ausgang	Bemerkung Ausgangszustand	Wertstufe angestrebter Zustand	Bemerkung angestrebter Zustand	Bemerkung tatsächlicher Zustand
Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen	- -		- -	Ausweisung als Waldrefugium mit einer Aufwertung von einmalig 4 Ökopunkten je Quadratmeter (ÖKVO Anlage 2, Kap. 1.3.2): 35.190 m² x 4 Ökopunkte = 140.760 Ökopunkte	

erwartete Kosten	
Kostentyp	Betrag [EUR]

Eingriffszuordnung		
Aktenzeichen Eingriff	Eingriffsbezeichnung	verwendeter Anteil
002	BPLÄ Ifang	8,83%
003	BPL Staaden III	84,13%

Eingriffsvorhaben 002 (BPLÄ Ifang)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar

Ausgleichsbedarf		
Schutzgut/funktion	Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]	Ausgleichsbedarf: Anzahl

zugeordnete Maßnahmen		
Aktenzeichen	Maßnahmenbezeichnung	verwendeter Anteil
HEI-002 / 1	Sonstiges	100%
HEI-004 / 1	Neuanlage von Gehölzbeständen/Hecken	18,01%
HEI-004 / 2	Umwandlung von Acker in Grünland	18,01%
HEI-005 / 1	Sonstiges	8,83%

Eingriffsvorhaben 003 (BPL Staaden III)

Lage- und Eigentümerinformation						
Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Gewann	Sicherung bis	sofort verfügbar	unbefristet verfügbar

Ausgleichsbedarf		
Schutzgut/funktion	Ausgleichsbedarf: Fläche [qm]	Ausgleichsbedarf: Anzahl

zugeordnete Maßnahmen		
Aktenzeichen	Maßnahmenbezeichnung	verwendeter Anteil
HEI-005 / 1	Sonstiges	84,13%

**Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Stadt Heitersheim
Hauptstraße 9
79423 Heitersheim

Unser Zeichen
WMA wym

Durchwahl
+49 (0) 71 41 / 93 60 – 33

E-Mail
markus.wagner@gma.biz

Datum
25.11.2019

Einordnung des Vorhabens Technikzentrum ZG Raiffeisen Technik GmbH

Sehr geehrter Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und insbesondere der Betriebsbeschreibung zum geplanten Neubau eines Technikzentrums der ZG Raiffeisen Technik GmbH, Vertriebsregion Markgräflerland in Heitersheim.

Demnach plant die ZG Raiffeisen Technik GmbH am Standort Heitersheim auf dem Flurstück 6640/21 ein Technikzentrum, bestehend aus einer Werkstatt für Land- / Forst- / Kommunal- / Industrie- und Gartentechnikmaschinen mit angegliedertem Ersatzteillager und einer Verkaufsfläche sowie Büroflächen mit zugehörigen Sozialräumen und einem Neubau einer Unterstellhalle für Landmaschinen.

Sie baten uns, das Vorhaben hinsichtlich der Konformität mit der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heitersheim zu prüfen und Empfehlungen für das anstehende Bebauungsplanverfahren zu formulieren.

1. Einordnung des Betriebes im Hinblick auf seine Einzelhandelsfunktion

Bei dem geplanten Technikzentrum handelt es sich im Schwerpunkt um einen Betrieb, der insbesondere gewerbliche Kunden anspricht. So sind landwirtschaftliche Betriebe, Kommunen, Forstbetriebe, Garten- und Landschaftsbauer sowie weitere Gewerbebetriebe Kunden des Technikzentrums. Untergeordnet werden jedoch auch punktuell Endverbraucher den Standort frequentieren. Hinsichtlich der Ausrichtung ist der Standort jedoch eindeutig auf gewerbliche Kunden und nicht auf den Endverbraucher ausgerichtet.

Auch hinsichtlich der geplanten **Nutzungsbausteine** liegt ein Schwerpunkt des Betriebes auf dem Kauf bzw. Verkauf, der Wartung und der Reparatur von Maschinen und Geräten sowie Kleingeräten aus den Bereichen Agrar-, Forst-, Industrie- und Gartentechnik. Zudem soll die Ersatzteilversorgung und der Verkauf von Betriebsmitteln für die vorgenannten Bereiche sichergestellt werden. Folgende Betriebsbereiche sind nach Sichtung der Unterlagen des ZG Raiffeisen Technik-Marktes zu identifizieren:

- /// Verkauf von Maschinen und Geräten der Agrar-, Forst-, Industrie- und Gartentechnik (Außenausstellungsflächen)
- /// Werkstatt / Reparaturbetrieb für Großmaschinen
- /// Werkstatt / Reparaturbetrieb für Kleingeräte
- /// Verkauf von Großgeräten
- /// Verkauf von Kleingeräten, Zubehör und Shopartikeln im Verkaufsraum.

Bei einer Einordnung der jeweiligen Betriebsteile wird ersichtlich, dass ausschließlich der Verkauf von Kleingeräten, Zubehör und Shopartikeln im Verkaufsraum inkl. Büro (rd. 210 m²) einer Steuerung des Einzelhandels unterliegt. Die sonstigen Betriebsteile sind als gewerbliche Nutzungen unter die Begrifflichkeiten „Kfz-Handel / Handwerk“ zu subsumieren und bedürfen keiner weiteren einzelhandelsbezogenen Steuerung.

Vor diesem Hintergrund konzentrieren sich die nachstehenden Aussagen und Empfehlungen ausschließlich auf den Teilbereich des Verkaufs von Kleingeräten, Zubehör und Shopartikeln im Verkaufsraum.

2. Beschreibung der Shopfläche

Der Verkaufsraum (inkl. Büro) umfasst voraussichtlich eine Fläche von rd. 210 m². Dort werden Kleingeräte, Shopartikel und verschiedene Ersatzteile und Betriebsmittel ausgestellt. I. d. R. wird der Kunde hierbei von einem Verkäufer angesprochen und persönlich beraten. Dabei findet das Beratungsgespräch entweder im Verkaufsraum oder im Thekenbereich statt und der Kunde kauft ggf. Artikel aus dem Verkaufsraum bzw. aus dem angegliederten Ersatzteillager, den die Kunden nicht betreten können. Insofern liegt auch bezüglich der Beratungssituation keine klassische Situation vor, da ein Großteil der Produkte nicht im Verkaufsraum, sondern im Lager vorgehalten wird, welches nicht von den Kunden betreten werden kann. Diese Verkaufssituation ist großhandelstypisch und somit ebenfalls nur in Teilen mit einem klassischen Einzelhandelsbetrieb zu vergleichen.

Hinsichtlich des Warensortiments werden im Schwerpunkt Rasenmäher / Aufsitzmäher, Vertikutierer, Motorsägen, Freischneider, Laubbläser, Pflanzenschutzsprühtechnik, Industriekehrmaschinen, Hochdruckreiniger, Weidezaungeräte und Zubehör, Melktechnikzubehör / Innenwirtschaft, Forstmaschinen wie Sägen, Holzspalter etc. sowie allgemeine Ersatz- und Verschleißteile diverser Hersteller angeboten. Daneben wird die entsprechende Arbeitsschutzbekleidung (z. B. Schnittschutzhosen, -schuhe, Helme etc.) angeboten. Diese Produkte stehen im engen Zusammenhang mit der Ausrichtung des Standortes auf gewerbliche Kunden für Land-, Forst-, Kommunal-, Industrie- und Gartenbau.

Zusammenfassend lässt sich bezüglich des Warensortiments und der geplanten Verkaufsfläche festhalten, dass diese sowohl hinsichtlich der Flächengröße als dem Gesamtbetrieb deutlich untergeordnet eingeordnet werden kann und zudem die dort angebotenen Warensortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Heimersheim mit Ausnahme der Arbeitsschutzbekleidung nicht als zentrenrelevant einzuordnen sind.

Insofern fügt sich das Vorhaben nach Ausrichtung und Sortimentsspektrum gut in die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heimersheim und auch in die bestehenden Standortstrukturen mit dem nördlich gelegenen Raiffeisenstandort ein.

3. Bauleitplanerische Umsetzung

Wie empfohlen vor dem Hintergrund der Ausrichtung und Struktur des Vorhabens im Bebauungsplan für das Plangrundstück ein Gewerbegebiet auszuweisen, in dem Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Heimersheimer Sortimentsliste nicht zulässig sind. Hingegen sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten am Standort zulässig. Zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente gemäß der Heimersheimer Sortimentsliste sind auf max. 10 % der genutzten Verkaufsfläche zulässig.

Für das restliche Bebauungsplangebiet wird ein vollständiger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben empfohlen, da hier aufgrund der Struktur des Gewerbegebietes i. V. mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Heimersheim die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe nicht zielführend ist. Angesichts der besonderen Standortkonstellation mit dem Raiffeisenzentrum nördlich der Raiffeisenstraße macht jedoch eine Bündelung weiterer Betriebsteile im Umfeld des Raiffeisen-Standortes in Heimersheim südlich der Raiffeisenstraße durchaus Sinn.

Sehr geehrte Damen und Herren, soviel zur Einordnung des geplanten Neubaus eines Technikzentrums der ZG Raiffeisen Technik GmbH in Heimersheim. Sollten Sie hierzu noch Rückfragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH



Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer



Markus Wagner
Dipl.-Geogr.

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten	8
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz	11
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	12
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	13
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14
A.8	Regierungspräsidium Freiburg –Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	15
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein	16
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	17
A.11	Handelsverband Südbaden e.V.	19
A.12	bnNETZE GmbH	20
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	21
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	21
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht	21
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation	21
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung	21
B.5	terraneis bw GmbH	21
B.6	Zweckverband Gewerbepark Breisgau	21
B.7	Stadt Neuenburg am Rhein	21
B.8	Stadt Staufen	21
B.9	Gemeinde Ballrechten-Dottingen	21
B.10	Gemeinde Hartheim	21
B.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	21
B.12	Handwerkskammer Freiburg	21
B.13	Stadt Bad Krozingen	21
B.14	Gemeinde Buggingen	21
B.15	Gemeinde Eschbach	21
B.16	Gemeinde Sulzburg	21
B.17	Stadt Müllheim	21
B.18	Deutsche Telekom Technik GmbH	21
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	21
B.20	Deutsche Bahn	21
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN	21
C.1	Bürger 1	22
C.1	Bürger 1	23

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.1.1	Gemäß § 4 des Satzungsentwurfs sollen die Ziffern 1.1.3 und 1.1.4 der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Änderungsbereich keine Anwendung finden und durch eine neue Festsetzung ersetzt werden. Zur besseren Zuordnung und ggf. erforderlichen Zitierung regen wir an, dieser neuen Festsetzung noch eine Ziffer zu geben.	Dies wird berücksichtigt. Die neue Festsetzung für den Deckblattbereich erhält die Ziffer 1.1.5.
A.1.2	Zur konsequenten Abgrenzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen regen wir hinsichtlich der vorgesehenen Ergänzung der bestehenden örtlichen Bauvorschriften um eine Ziffer 3 an, in § 4 des Satzungsentwurfs nicht den bundes-/ planungsrechtlichen Begriff „Festsetzung“ sondern den landes-/ bauordnungsrechtlichen Begriff „Regelung“ zu verwenden.	Dies wird berücksichtigt. Der bundes-/ planungsrechtliche Begriff „Festsetzung“ wird im Hinblick auf die vorgesehene Ergänzung der bestehenden örtlichen Bauvorschriften durch den landes-/ baurechtlichen Begriff „Regelung“ ersetzt.
A.1.3	Ebenfalls gemäß § 4 des Satzungsentwurfs soll die Sortimentsliste der Stadt Heimersheim als Ziffer 5 ergänzt werden. Wir regen an klarstellend die Ziffer 5 auf die Ergänzung der Bebauungsvorschriften zu beziehen.	Dies wird berücksichtigt. In den Satzungen wird klargestellt, dass sich die Ziffer 5 auf die Ergänzung der Bebauungsvorschriften bezieht.
A.1.4	Es erfolgt ein doppelter Verweis auf die Sortimentsliste der Stadt Heimersheim. Unter Punkt 4.2.1 der Begründung (Art der baulichen Nutzung) wird im letzten Abschnitt darauf verwiesen, dass die verwendete und in Bezug genommene Sortimentsliste dem planerischen Einzelhandelskonzept der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH für die Stadt Heimersheim (Stand November 2019) entstammt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.1.5	Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Ob und mit welchem Inhalt der Gemeinderat der	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die sogenannte planerische Einzelhandelskonzeption ist durch die Verwaltung beauftragt worden, um für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ eine Sortimentsliste zu erstellen mit deren Hilfe zentrenrelevante Hauptsortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Stadt Heitersheim das Einzelhandelskonzept beschlossen hat, entzieht sich unserer Kenntnis. Auf der Grundlage des § 1 Absatz 9 BauNVO kann bei Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten als Nutzungsart ausgeschlossen werden. Allerdings bedarf es hierzu einer hinreichenden Bestimmtheit der konkreten zentrenrelevanten Sortimente. Wir empfehlen daher in die Festsetzungen die entsprechende spezifische Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept wortgetreu zu übernehmen und das Einzelhandelskonzept als Anlage zur Begründung den Bebauungsplanunterlagen beizufügen. In diesem sollten die konkret zentrenschädlichen Sortimente nachvollziehbar ermittelt worden sein. Sofern Abweichungen vom Einzelhandelskonzept getroffen würden, wären diese entsprechend städtebaulich zu begründen.	können. Die Sortimentsliste ist demzufolge wortgetreu übernommen worden. Das planerische Einzelhandelskonzept hat allerdings keinen Status als vom Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es ist jedoch vorgesehen, die dazu notwendige politische Diskussion zu führen, wenn die Gesamtsituation dies wieder zulässt (Stichwort Corona-Pandemie). Sollten sich im Zuge dieser Diskussion Änderungsnotwendigkeiten an der Sortimentsliste ergeben, wird die der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ zugrunde gelegte Sortimentsliste erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.
A.1.6	In der auf dem Deckblatt vermerkten Nutzungsschablone wird als Art des Baugebietes die Bezeichnung „GE2“ verwendet. Eine Definition dieser Bezeichnung findet sich bisher weder im zeichnerischen Teil noch in den Bebauungsvorschriften. Wir regen daher an, den Zusatz „2“ zu streichen oder aber in den textlichen Festsetzungen noch eine Querverbindung zu dieser Bezeichnung herzustellen.	Dies wird berücksichtigt. In der auf dem Deckblatt vermerkten Nutzungsschablone wird bei der Bezeichnung der Art des Baugebiets der Zusatz „2“ gestrichen.
A.1.7	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung gebracht.
A.1.8	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesagt und das Ergebnis der Abwägung zu gegebener Zeit im Zuge der Ergebnismitteilung übermittelt.
A.1.9	Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes	Dies wird berücksichtigt. Die Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes nach Abschluss des Verfah-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.	rens wird zugesichert
A.1.10	Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de. Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsplanunterlagen werden in Papierform und digital nach Inkrafttreten zur Verfügung gestellt.
A.1.11	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt strebt eine Abgabe der Bebauungsplanunterlagen im Standard „XPlanung“ mittelfristig an. Derzeit besteht jedoch hinsichtlich der konkreten Umsetzung des Standards noch Klärungsbedarf.
A.1.12	Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.	Dies wird berücksichtigt. Eine Mehrfertigung des Plans wird nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 (z. H. Herrn Dipl.-Geol. Peter Schneider) übersandt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	
	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
A.2.1	Überplanung Ausgleichsfläche In der Begründung (Ziffer 4.1) wird ausgeführt, dass durch die vorliegende Planung die im nördlichen Bereich des Plangebiets und südlich des Landwirtschaftsweges gelegene öffentliche Grünfläche	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Ziffer 6 des Umweltberichts wird der Plangebietsausschnitt in der Planzeichnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ifang“ transparent als Abbildung dargestellt, ebenso die geplante Änderung. Des Weiteren geht aus der Eingriffs-/ Aus-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zugunsten der gewerblichen Baufläche aufgegeben wird. Mit der vorliegenden Planung wird somit die naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption des bisherigen Bebauungsplanes in einem Teilbereich geändert. Durch diese Änderung werden auf einer Fläche zukünftig Eingriffe zugelassen, die nach der bisherigen Zweckbestimmung dem naturschutzrechtlichen Ausgleich gedient hat. Die Eingriffe haben Auswirkungen auf den räumlichen Geltungsbereich des neuen Plans sowie auf den fortbestehenden Teil des ursprünglichen Plans. Ausgleichsflächen erfüllen ihren Zweck nur dann, wenn sie auf Dauer erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme einer Ausgleichsfläche ist deswegen nicht ausgeschlossen, in diesem Fall ist aber im Allgemeinen an anderer Stelle ein Ausgleich zu schaffen (vgl. BVerwG, Beschluss v. 31.01.2006, NVwZ 2006, 823). Dieser Rechtsprechung wird durch die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprochen. Es ist transparent dazulegen, dass die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugeordneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen nicht für die aktuelle Änderung angerechnet werden.	gleichsbilanzierung (Ziffer 6) Bestand und Planung und der Darlegung der geplanten Ersatzmaßnahmen hervor, dass die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugeordneten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen nicht für die aktuelle Änderung angerechnet werden.
A.2.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	
A.2.2.1	<u>Aufhängen von Vogelnistkästen (Ersatzmaßnahmen E 2 und E 3)</u> Gemäß der Ökokonto-Verordnung (Stand 19. Dezember 2010) ist der Ausgleich grundsätzlich flächenbezogen vorzunehmen. Ziffer 1.3.5 der Anlage 2 der Ökokonto-Verordnung führt aus, dass nur bei kleinflächigen Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung eine Bewertung nach dem Herstellungskostenansatz erfolgen kann. Dieser Ansatz wird bislang auch für die Aufhängung von Nistkästen herangezogen. Aus naturschutzfachlicher Sicht der unteren Naturschutzbehörde muss die Anschaffung und Aufhängung von Nistkästen als Ökokonto-Maßnahme daher erläutert werden und kann in der Regel nur in Verbindung mit einer flächenbezogenen Aufwertungsmaßnahme anerkannt werden. Für die Maßnahmen E 3 werden insge-	Dies wird zugesichert. Die Ökokonto-Maßnahme „HEI-002: Nistkästen Flst. Nr. 6640/8“, die als Ersatzmaßnahme E 2 für die Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ herangezogen werden soll, wurde auf dem ehemaligen Kali-Abbaugelände umgesetzt, das seit 30 Jahren durch die ansässige NABU-Ortsgruppe als „Schutzgebiet“ betreut wird. Die flächenbezogene Aufwertung war das konkrete Ziel der Maßnahme. Zur Verbesserung des Höhlenangebots für die örtliche Singvogelpopulation wurden darüber hinaus 8 Nistkästen aufgehängt und ins Ökokonto der Stadt Heitersheim eingestellt. Für das Aufhängen von Nistkästen wird erfahrungsgemäß für zwei Personen (mit dem Aufhängen durch nur eine Person wäre die Arbeitssicherheit nicht gewährleistet) ein Zeitaufwand von 15 Minuten veranschlagt. Die Kästen werden meist durch zwei Ingenieure aufgehängt, alternativ durch zwei Mitarbeiter der gemeindeeigenen Bauhöfe in Begleitung eines fachkundigen Ingenieurs (= drei

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	samt 2.560 Ökopunkte angerechnet. Dieser Betrag setzt sich aus den Materialkosten für die Kästen und dem Arbeitsaufwand zusammen. Für den Arbeitsaufwand der Maßnahme E 3 werden insgesamt 400,00 Euro in Ansatz gebracht. Aus unserer Sicht ist dieser Betrag nicht nachvollziehbar. Die Höhe des Kostenansatzes für das Aufhängen ist daher zu begründen. Wir weisen darauf hin, dass nur die tatsächlich nachgewiesenen Kosten angerechnet werden können und gegebenenfalls weniger als 4 Ökopunkte pro 1,00 Euro Maßnahmenkosten anerkannt werden können.	Personen). Hinzu kommt weiterer Zeitaufwand, der unmittelbar mit dem Aufhängen zusammen hängt wie z. B. Warenannahme, Auspacken und Prüfen der Ware auf Vollständigkeit und Schäden, Be- und Entladen des Transportfahrzeugs, An- und Abfahrt usw. Vor diesem Hintergrund wird der Arbeitsaufwand von 400,00 € als realistisch betrachtet. Auch entsprechend des Hinweises können nur die tatsächlich nachgewiesenen Kosten angerechnet werden, die dem LRA nach Umsetzung der Maßnahme vorgelegt werden.
A.2.2.2	<u>Sonstiges</u> a) Wir möchten darauf hinweisen, dass auf Seite 15 des Umweltberichtes darauf verwiesen wird, dass Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Heitersheim angerechnet werden mit Verweis auf Anlage 4 und die Maßnahmen Hei 003 und Hei 004. Die Anlage 4 enthält tatsächlich nur die Maßnahmen Hei 002, Hei 004 und Hei 005. Weiterhin erläutert die Beschreibung der Ersatzmaßnahme E 1 auf Seite 15 des Umweltberichtes, dass eine kleine Teilfläche mit 792 m² zugeordnet wird. Bei der Bewertung der Planung wird von 787 m² (625 m² Wald sowie ca. 162 m² Säume) ausgegangen. Wir bitten daher um Prüfung unserer Hinweise und entsprechende Korrekturen. b) Da die Stadt Heitersheim beabsichtigt Maßnahmen aus dem Ökokonto abzubuchen (Ersatzmaßnahmen E 1, E 2 und E 4), ist außerdem ein Nachweis über die Abbuchung (Katasterauszug) vorzulegen.	Dies wird berücksichtigt. a) Die Hinweise wurden geprüft und entsprechend korrigiert. Dementsprechend enthält die Anlage 4 durchaus nur die Maßnahmen Hei 002, Hei 004 und Hei 005. Die als Ersatzmaßnahme E 1 angerechnete Teilfläche aus der Waldaufforstung beträgt 787 m². b) Die Nachweise über die Abbuchung (Ökokonto-Katasterauszüge) werden zur Satzungsfassung berücksichtigt.
A.2.3	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Auch wenn die Ausgleichsmaßnahmen teilweise schon durchgeführt wurden, sind alle externen Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Stadt Heitersheim Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbe-	Dies wird zugesichert. Alle externen Ausgleichsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Ein entsprechender Vertragsentwurf mit Regelungen über die Verortung, Kontrolle, Reinigung und den Ersatz beschädigter Nistkästen wird mind. zwei Wochen vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Dort wird auch geregelt, dass die Kästen durch eine tierökologisch kundige Person aufgehängt werden soll.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hörde ebenfalls vor Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner. Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen. Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern. Im Vertragsentwurf sind u.a. Regelungen zur Verortung der Vogelnistkästen sowie für die Kontrolle, Reinigung bzw. Schäden an Kästen aufzunehmen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Kästen nach fachlichen Vorgaben durch eine tierökologisch kundige Person aufzuhängen sind.	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.2.4	Hinweise zum Ausgleich a) Zur optischen Abschirmung und Eingrünung sowie als Habitatersatz für den derzeitigen Gehölzstreifen, regen wir an, die zwischen Landwirtschaftsweg und zukünftigem Betriebsgelände geplante Grünfläche als 4 m breiten Gehölzstreifen zu entwickeln. b) Die Ausgleichsmaßnahmen sollten auch mit den Anforderungen aus dem Artenschutzgutachten (Endfassung vom 28. Oktober 2013) zum ursprünglichen Bebauungsplan in Einklang gebracht werden. Aufgrund des Wegfalls von Gehölzstrukturen, die auch als Habitatersatz für vormals vorkommen-	Dies wird teilweise berücksichtigt. a) Die Umsetzung der Anregung steht im Konflikt zu dem geplanten Vorhaben, da die vorgesehene gewerbliche Nutzung – insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Werbeanlagen – auf eine gute Sichtbarkeit des Betriebsgeländes angewiesen ist. Um aber zumindest eine gewisse optische Eingrünung zwischen dem auch als Radweg genutzten Wirtschaftsweg und dem Betriebsgelände zu erreichen, wird eine 2,0 m breite private Grünfläche festgesetzt. Der Habitatersatz erfolgt entsprechend an anderer Stelle (vgl. Umweltbeitrag). b) Durch die geplante Waldaufforstung mit funktionsräumlicher Beziehung zum Plangebiet (ca. 370 m Abstand) werden die Anforderungen aus dem Gutachten aufgegriffen und erfüllt. Für die wegfallenden Gehölzstrukturen im Umfang von ca. 450 m² (vgl. Ziffer 6 des Umweltberichts) werden als Ausgleichsmaßnahme E 1 insge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	de Vogelarten dienen sollten, ist dies beispielsweise durch Erhaltung oder Neuschaffung von Gehölzriegeln, die als Leitstruktur für Fledermäuse dienen, möglich.	samt 792 m ² herangezogen.
A.2.5	Versickerung Regenwasser Aus naturschutzfachlicher Sicht ist grundsätzlich eine möglichst hohe Versickerungsrate von unbelastetem Regenwasser gewünscht. Aufgrund der hohen Schwermetallbelastung des Bodens und der Bautätigkeit ist abzuwägen, ob eine Oberflächenwasserversickerung naturschutzfachlich sinnvoll ist. Wir regen daher an, die Konfliktbetrachtung des Umweltbeitrages (Ziffern 2.2 und 2.5) zu konkretisieren und mit den Ausführungen der Begründung (Ziffern 3.5 und 3.6) in Einklang zu bringen.	Dies wird zugesichert. Der Umweltbeitrag (Ziffer 2.2 und 2.5 bzw. 2.11) wird entsprechend der Hinweise mit der Begründung (Ziffer 3.5 und 3.6) in Einklang gebracht.
A.2.6	Aus naturschutzfachlicher Sicht könnten bindige Bodenschichten mit geringer Durchlässigkeit und hoher Filter- und Pufferwirkung belassen bzw. gezielt eingebracht werden, um einer Auswaschung von Bodenschadstoffen und deren Eintrag in den Grundwasserkörper vorzubeugen. Alternativ könnten Flächen vollständig versiegelt und das Oberflächenwasser an anderer Stelle einer schadstofffreien Versickerung zugeführt werden.	Dies wird berücksichtigt. In der aktuellen Entwurfsplanung ist vorgesehen, das auf dem privaten Grundstück anfallende Niederschlagswasser in ein hinreichend dimensioniertes Versickerungsbecken einzuleiten, da ein Großteil des Grundstücks durch die geplante Auffüllung mit belastetem Bodenmaterial versiegelt werden muss. Alternativ kann die Versickerung gemäß Festsetzung aber auch über eine Biotop-Teichanlage oder eine Retentionszisterne mit Drosselabfluss erfolgen. Die Überprüfung der Schadlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde. Die Details zur Niederschlagswasserbeseitigung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.3.1	Bodenschutz / Altlasten Punkt „3.5 Bodenauffüllung“ in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist zu präzisieren und zu korrigieren: Das o.g. Vorhaben befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beein-	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung (Kapitel 3.5 Bodenauffüllung) wird entsprechend der Stellungnahme präzisiert bzw. korrigiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	flussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe > Z 2 (Deponie-Klasse) einzuordnen sind. Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den ermittelten Schwermetallgehalten auf Flst.-Nr. 6640/21 fallen insbesondere die erhöhten Blei-gehalte des Bodens auf (Pb bis 1.000 mg/kg TS). Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub innerhalb des Bauvorhabens jedoch möglich. Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig. Nach Ziffer 6 (3) der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007) ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technischen Bauwerken möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch den Fachbereich 440 - Wasser und Boden (Herr Tibi, Durchwahl -4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Stadt Heitersheim, dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Fachplaner sowie dem Vorhabenträger [Namentnennungen gestrichen] am 16.07.2019 wurde die Belastungssituation auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6640/21 erörtert und über die Notwendigkeit einer Höherlegung des Grundstückes diskutiert. Ein Einbau von belastetem Bodenmaterial > Z 2 kann - wie bereits erwähnt - nur erfolgen, wenn eine chemische Bodenverschlechterung ausgeschlossen werden kann. D.h., Bodenmaterial > Z 2 darf nur für den Schlüsselparameter Blei im Feststoff und nur bis zur vorliegenden geogenen Belastung (Hintergrundbelastung) von 1.000 mg/kg TS eingebaut werden. Alle weiteren Anforderungen ergeben sich aus der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007).	
A.3.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebiets zur Thermalquelle IV Bad Krozingen in Zone 3. Gemäß Feststellungsbeschluss zur Schutzgebietsverordnung vom 28.12.1914 bzw. vom 12.02.1935 ist eine „besondere Genehmigung“ dann erforderlich, wenn Schürfungen oder sonstige Erdarbeiten mehr als 50 m unter die Oberfläche eindringen. Soweit mit dem geplanten Bauvorhaben derartige Erdarbeiten verbunden sind, wäre rechtzeitig die wasserrechtliche Befreiung nach §§ 52, 53 WHG vom Verbot der Heilquellenschutzgebietsverordnung bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes zu beantragen. Darüber hinaus bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan „Ifang“ befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis, der von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert wird und somit weiterhin Bestand hat.
A.3.3	Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung Die öffentliche Erschließung des Baugebietes ist seit der erstmaligen Ausweisung zwischenzeitlich mittels einem modifizierten Trennsystem umgesetzt. Daher bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ifang“.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.3.4	Sofern die Firma ZG Raiffeisen beabsichtigt, anfallendes Niederschlagswasser	Dies wird berücksichtigt. Die detaillierte Entwässerungsplanung wird bald-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	dezentral, d. h. nicht über die öffentlichen Abwasseranlagen zu beseitigen, sondern vor Ort in ein Gewässer einzuleiten oder zu versickern, empfehlen wir die detaillierte Entwässerungsplanung baldmöglichst und frühzeitig vor der Bauausführung mit dem Fachbereich 450 abzustimmen. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet ist die Benutzung voraussichtlich erlaubnispflichtig.	möglichst und frühzeitig vor der Bauausführung mit dem Fachbereich 450 abgestimmt.
A.3.5	Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz Aufgrund der Lage des Bebauungsplans Ifang im HQ_{extrem} bzw. in einem so genannten „geschützten Bereich“ ist die Fläche als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) anzusehen. Demgemäß sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. In Ziffer 7 der Begründung des Bebauungsplans wird das Thema „Hochwasser“ gewürdigt. Inwieweit damit der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Rechnung getragen wird, d. h. inwieweit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt wird, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu prüfen.	Dies wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung wird in Kapitel 7 auf die Eigenverantwortung der Bauherren hinsichtlich des Bauwerkschutzes vor eindringendem Wasser und Bauschäden hingewiesen. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass insgesamt durch geeignete Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden kann.
A.3.6	Aufgrund der Nähe zum Sulzbach ist auch die Thematik des Gewässerrandstreifens relevant. Indem der Bebauungsplan den Sulzbach nicht mit einschließt, gilt nach unserer Auffassung grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen von 10 m Breite im Außenbereich. Vorliegend endet dieser aber an der Bebauungsgrenzlinie, da ab hier die Regelungen des Innenbereichs greifen, die einen nur 5 m breiten Gewässerrandstreifen vorsehen.	Dies wird berücksichtigt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ifang“ greifen für diesen Bereich die Regelungen des Innenbereichs, d. h. die Berücksichtigung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens ab der Böschungsoberkante. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang“ durch die 1. Änderung nicht verändert wird, gilt diese Regelung unverändert fort. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Planzeichnung entsprechend ergänzt.
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.4.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Gewerbegebiet mit einer GFZ zwischen 1,0 und 2,4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden wurde sowohl im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ifang“ als auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung geprüft und ist sichergestellt. Da sich in den Unterlagen zum Bebauungsplan „Ifang“ bislang aber lediglich in der Begründung entsprechende Ausführungen dazu finden, wird die 1. Änderung genutzt, um die Bebauungsvorschriften um einen entsprechenden Hinweis zu ergänzen.
A.4.2	Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
A.4.3	Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
A.4.4	Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.5.1	Aktuell nutzt ein Ökolandwirt aus Buggingen die künftige Gewerbefläche der ZG Raiffeisen als Hauptfutterfläche für seine Mutterkuhhaltung mit Nachzucht.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.2	Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in die 2013 festgelegten Ausgleichsflächen werden externe Kompensationsmaßnahmen (E1 bis E4) notwendig, die teilweise schon umgesetzt sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das zusätzliche Aufhängen der 16 Nistkästen (E1 und E3) und die Ausweisung der 3,5 ha Waldfläche als	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Waldrefugium (E4). Am 18.10.2019 wurde von der zuständigen unteren Landwirtschaftsbehörde die Aufforstungsgenehmigung über eine Teilfläche mit 0,3780 ha des Flst. 6640/7 Gemarkung Heimersheim wie beantragt genehmigt.	
A.5.3	Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bezüglich externen Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.	Dies wird zugesichert. Derzeit sind keine weiteren externen Kompensationsmaßnahmen geplant.
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)	
	Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
A.6.1	Das Vorhaben befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an der K 4941. Wir gehen davon aus, dass der Abstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand eingehalten und damit keine Hochbauten und baulichen Anlagen in der Anbauverbotszone errichtet werden. Das Abstandsmaß der Baugrenze sollte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet werden, um diesen klar zu definieren.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ifang“ bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Dies bedeutet, dass sich zwischen dem tatsächlich hergestellten befestigten Fahrbahnrand und der Grenze des Geltungsbereichs ein Abstand von rd. 15,5 m befindet. Die Einhaltung der Anbauverbotszone wird demzufolge entsprechend Rechnung getragen. Auf die Kennzeichnung des Abstandsmaßes der Baugrenze im zeichnerischen Teil wird allerdings verzichtet, da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bebauungsplanänderung handelt, die ausgeschnitten und auf den Bebauungsplan „Ifang“ aufgebracht wird. Die außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Kennzeichnung des Abstandsmaßes ist bei der geplanten Vorgehensweise demzufolge nicht darstellbar.
A.6.2	Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Inwieweit die bestehende Einmündung zur Kreisstraße K 4941 hinsichtlich Geometrie und Leistungsfähigkeit in Bezug auf die beabsichtigte Nutzung hinreichend ausgebildet ist, kann nicht beurteilt werden. Eventuell erforderliche bauliche Anpassungen dürfen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße gehen.	
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 28.02.2020)	
A.7.1	Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Zur Bewertung der Untergrundverhältnisse sowie zur Ersteinschätzung von Bodenbelastungen haben im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ifang“ Baugrunduntersuchungen stattgefunden und es wurde ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. In diesem Hinweis wurde auch darauf verwiesen, dass bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen die Beratung eines privaten Ingenieurbüros empfohlen wird.
A.7.2	Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubrin-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	gen.	
A.7.4	Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.5	Bergbau Das von der Änderung umfasste Plangebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Kalibergwerkes Buggingen. Genaue Ergebnisse über Bodenbewegungen liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor. Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche erteilt die K+S Aktiengesellschaft, Einheit Inaktive Werke, Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan „Ifang“ befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis, der von der vorliegenden 1. Änderung nicht tangiert wird und somit weiterhin Bestand hat.
A.7.6	Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8	Regierungspräsidium Freiburg –Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz (Schreiben vom 24.03.2020)	
A.8.1	Zur o.g. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Wir gehen davon aus, dass das „planerische Einzelhandelskonzept“ zu einem vollwertigen Konzept entwickelt und im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang regen wir die Einbindung der einschlägigen Behörden und Träger	Dies wird zugesagt. Es ist vorgesehen, das planerische Einzelhandelskonzept unter Einbindung der einschlägigen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu einem vollwertigen Konzept zu entwickeln und im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen, wenn die Ge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	öffentlicher Belange (neben uns der Regionalverband, IHK und Handelsverband) an.	samtsituation dies wieder zulässt (Stichwort Corona-Pandemie).
A.9	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 28.02.2020)	
A.9.1	Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 1,5 ha und sieht ein Gewerbegebiet GE für das Technikzentrum der Firma ZG Raiffeisen vor. Die beigefügten Ausführungen der GMA vom 25.11.2019 beziehen sich auch ausschließlich auf das Technikzentrum der ZG Raiffeisen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.2	Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel wird entsprechend der Sortimentsliste in der vorliegenden Bebauungsplanänderung allgemein zugelassen. Hierunter fällt erstaunlicherweise auch Tiernahrung und Zooartikel.	Dies wird berücksichtigt. In Heitersheim ist derzeit im Bereich Tiernahrung und Zooartikel kein eigenständiges Angebot vorhanden. Ausschließlich in den Lebensmittel-, Drogeriemärkten und bei Raiffeisen wird Tiernahrung angeboten. Potenziale für einen Heimtierfachmarkt werden nicht gesehen. Den Anregungen des Regionalverbands wird dahingehend Rechnung getragen, dass das Sortiment „Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel“ den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird.
A.9.3	Leider waren wir in die Erstellung des Einzelhandelskonzepts, das anscheinend zwischenzeitlich erstellt wurde, nicht eingebunden.	Dies wird berücksichtigt. Die sogenannte planerische Einzelhandelskonzeption ist durch die Verwaltung beauftragt worden, um für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ eine Sortimentsliste zu erstellen mit deren Hilfe zentrenrelevante Hauptsortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden können. Das planerische Einzelhandelskonzept hat allerdings keinen Status als vom Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es ist jedoch vorgesehen, die dazu notwendige politische Diskussion – unter Einbindung der einschlägigen Behörden und Träger öffentlicher Belange – zu führen, wenn die Gesamtsituation dies wieder zulässt (Stichwort Corona-Pandemie). Sollten sich im Zuge dieser Diskussion Änderungsnotwendigkeiten an der Sortimentsliste ergeben, wird die der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ zugrunde gelegte Sortimentsliste erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.
A.9.4	Die Festsetzungen entsprechen grundsätzlich der Vorabstimmung mit Regierungspräsidium Freiburg, IHK, Handelsverband und uns. Aufgrund der Größe des Baufensters (ca. 1,4 ha) ist jedoch	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Entstehung einer raumordnerisch unerwünschten Einzelhandelsagglomeration wird aus verschiedenen Gründen als unrealistisch eingeschätzt. Zum

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eine raumordnerisch unerwünschte Einzelhandelsagglomeration (siehe Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan), die über das Technikzentrum hinausgeht, zukünftig durchaus vorstellbar. Folglich halten wir es für erforderlich, dass die Planung dem Vorhaben mehr angepasst wird. Dies wäre u.E. beispielsweise über eine Beschränkung des Sortiments auf das Technikzentrum oder eine Anpassung des Baufensters an die beiden vorgesehenen Gebäude des Technikzentrums möglich.	einen sehen die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich einen Komplettabschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie eine Begrenzung von zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten auf max. 10 % der genutzten Verkaufsfläche vor. Zum anderen stellt sich der Standort aufgrund seiner abgesetzten Siedlungslage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die i. d. R. auf eine gute Sichtbarkeit setzen, als eher unattraktiv dar. Um den Bedenken dennoch Rechnung zu tragen wird der Empfehlung gefolgt, das Baufenster in seiner Größe entsprechend zu reduzieren (rd. 0,7 ha statt rd. 1,2 ha).
A.10	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 28.02.2020)	
A.10.1	Grundsätzliches Im Gewerbegebiet Ifang, welches sich außerhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes der Stadt befindet, möchte sich im nördlichen Teilbereich ein Technik-Standort der ZG Raiffeisen ansiedeln. Auf der nördlichen Seite der Raiffeisenstraße (außerhalb des Gewerbegebietes Ifang) befinden sich vis-à-vis bereits weitere ZG Raiffeisen-Niederlassungen anderer Geschäftsbereiche der ZG, so eine Agrar-Niederlassung und ein Raiffeisenmarkt (Einzelhandel). Am neuen Standort sollen im Wesentlichen „Landmaschinenhandel“ betrieben und entsprechende Serviceleistungen rund um die technischen Maschinen und Geräte angeboten werden. Der Verkauf ist auf gewerbliche Kunden i.w.S. ausgerichtet, nur wenige Produkte auch für den Endverbraucher interessant. Das Gelände ist dem Endkunden jedoch allgemein zugänglich. Bislang ist im gesamten Gewerbegebiet Ifang eigenständiger Einzelhandel ausgeschlossen, nur Werksverkauf und ein sogenanntes Handwerkerprivileg sind in deutlich begrenztem Maße zulässig. Mit der vorliegenden Änderung soll nun - beschränkt auf das Areal für das neue Technikzentrum - nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ermöglicht werden, d.h. zentrenrelevanter Einzelhandel weiterhin ausgeschlossen bleiben. Zur Definition und Abgrenzung zentrenrelevanter Warensortimente wird den Festsetzungen eine „Sortimentsliste der Stadt Heitersheim“ angefügt. Laut Begründung entstammt diese dem „planerischen Einzelhandelskonzept der GMA ... für die Stadt	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Heitersheim (Stand November 2019)". Das aktuelle Plangebiet verfügt mit über 1,5 ha über eine beachtliche Größe. Die Baugrenze umfasst dabei fast das gesamte Plangebiet, d.h. knapp 1,4 ha. Für das Technikzentrum sind aktuell wohl zwei Gebäude, davon eines als „Maschinenunterstellhalle“ vorgesehen. Es wird begrüßt, dass sich die Öffnung für Einzelhandel auf das Areal für das Technikzentrum sowie im Hauptsortiment auf nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel beschränkt. Weiter wird begrüßt, dass zentrenrelevante Neben- und Randsortimente auf maximal 10 % der genutzten Verkaufsfläche eingeschränkt werden. Hinsichtlich des im Planentwurf vorgestellten Konzeptes des Technikzentrums sind u.E. keine Verstöße gegen Ziele der Raumordnung zu befürchten.	
	Anregungen und Hinweise	
A.10.2	Unabhängig vom aktuellen Vorhaben wird für das Plangebiet künftig grundsätzlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel jeglicher Art zulässig sein. Mit der „allumfassenden“ Baugrenze i.V.m. der Größe des Plangebietes wäre u.E. nicht in jedem Fall sichergestellt, dass die Einhaltung der Ziele der Raumordnung auch bei (nach Bebauungsplan grundsätzlich zulässiger) Realisierung anderer Konzepte und Nutzungen sowie bei künftigen Nachnutzungen des Geländes garantiert wären (s. regionalplanerische Agglomerationsregel). (Nach der beigefügten Sortimentsliste wäre bspw. auch ein zusätzlicher Zoofachmarkt auf dem Gelände möglich). Wir verweisen auf die heutige Stellungnahme des Regionalverbandes.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Entstehung einer raumordnerisch unerwünschten Einzelhandelsagglomeration wird aus verschiedenen Gründen als unrealistisch eingeschätzt. Zum einen sehen die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich einen Komplettabschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten sowie eine Begrenzung von zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten auf max. 10 % der genutzten Verkaufsfläche vor. Zum anderen stellt sich der Standort aufgrund seiner abgesetzten Siedlungslage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die i. d. R. auf eine gute Sichtbarkeit setzen, als eher unattraktiv dar. Um den Bedenken dennoch Rechnung zu tragen wird das Baufenster in seiner Größe entsprechend reduziert (rd. 0,7 ha statt rd. 1,2 ha). Im Bereich Tiernahrung und Zooartikel ist in Heitersheim derzeit kein eigenständiges Angebot vorhanden. Ausschließlich in den Lebensmittel-, Drogeriemärkten und bei Raiffeisen wird Tiernahrung angeboten. Potenziale für einen Heimtierfachmarkt werden nicht gesehen. Den Anregungen der IHK wird allerdings dahingehend Rechnung getragen, dass das Sortiment „Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel“ den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird.
A.10.3	Da der Standort auch dem Endverbraucher offensteht, sollten aus unserer Sicht in der Begründung die relevanten Flächen - bspw. Ausstellungsflächen im In-	Dies wird berücksichtigt. In der Begründung werden die relevanten Flächen beschrieben und sofern für die Verkaufsfläche rele-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nen- wie Außenbereich - als Verkaufsflächen beschrieben bzw. angegeben werden.	vant als solche auch angegeben.
A.10.4	Zur Abgrenzung Zentren- von nicht-zentrenrelevanter Ware ist dem Planentwurf eine Sortimentsliste beigefügt, die auf einem „planerischen Einzelhandelskonzept“ basiert. Der (uns unbekannte) Begriff wird nicht näher erläutert. Das uns zwischenzeitlich vorliegende Konzept beschränkt sich wohl auf wenige Bausteine eines Einzelhandelskonzeptes. Soll das Konzept später noch zu einem vollwertigen Einzelhandelskonzept ergänzt und als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden? Bislang ist entgegen unserer gemeinsamen Anregung zur Vorabstimmung von 18.11.19 weder die IHK, noch der Regionalverband, das Regierungspräsidium oder der Handelsverband an der Erstellung des Konzeptes beteiligt worden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die sogenannte planerische Einzelhandelskonzeption ist durch die Verwaltung beauftragt worden, um für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ eine Sortimentsliste zu erstellen mit deren Hilfe zentrenrelevante Hauptsortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen werden können. Das planerische Einzelhandelskonzept hat allerdings keinen Status als vom Gemeinderat beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB. Es ist jedoch vorgesehen, die dazu notwendige politische Diskussion – unter Einbindung der einschlägigen Behörden und Träger öffentlicher Belange – zu führen, wenn die Gesamtsituation dies wieder zulässt (Stichwort Corona-Pandemie). Sollten sich im Zuge dieser Diskussion Änderungsnotwendigkeiten an der Sortimentsliste ergeben, wird die der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ zugrunde gelegte Sortimentsliste erneut geprüft und bei Bedarf angepasst.
A.10.5	Hinweise zur beigefügten Sortimentsliste: U.E. sind zwischen den als zentrenrelevant eingestuften Sortimenten „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ noch kleine Diskrepanzen vorhanden. „Sportgroßgeräte“ dürften in der Liste noch fehlen? Müsste Tiernahrung nicht als Zentren- (und nahversorgungs-) relevant definiert werden (laut GMA liegen sowohl REWE als auch Netto und dm im zentralen Versorgungsbereich der Stadt)?	Dies wird berücksichtigt. Die in der Sortimentsliste vorhandenen Diskrepanzen hinsichtlich der „Elektrokleingeräte“ und „Unterhaltungselektronik“ werden beseitigt und die Sortimentsliste angepasst. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend, d. h. alle Sortimente, die nicht eindeutig als zentrenrelevant definiert wurden, sind den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Um der Anregung der IHK Rechnung zu tragen, werden Sportgroßgeräte jedoch in die Liste als nicht-zentrenrelevantes Sortiment aufgenommen. Das Sortiment „Tiere, Tiernahrung, Zooartikel, Tierpflegemittel“ wird den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.
A.11	Handelsverband Südbaden e.V. (Schreiben vom 21.02.2020)	
A.11.1	Der Bereich ist momentan als Gewerbegebiet festgesetzt, worin Einzelhandel bis auf das sog. Handwerkerprivileg ausgeschlossen ist. Dies ist von uns und dem	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gutachter nachzuvollziehen, da es sich um ein peripher gelegenes Areal handelt. Nun soll nur für das Änderungsgebiet die Möglichkeit geschaffen werden, dass ein Raiffeisentechnikzentrum mit Werkstätten aber auch mit einem Verkaufsraum für Geräte für Land-, Forst-, Kommunal-, Industrie und Gartentechnik zu betreiben. Auch wir stufen diese Güter als nicht innenstadtrelevant ein und stimmen mit dem Gutachter überein, dass wohl der größere Teil der Kunden sich aus dem oben beschriebenen Gewerbe zusammensetzt. Obwohl das Vorhaben mit einem Verkaufsraum mit 210 qm beschrieben wird, wird diese Größe nicht festgesetzt. Sondern es bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, bis zu 800 qm Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten zu betreiben. Das bisher vorhandene Handwerkerprivileg wird fortgeführt, was für diesen Betriebstyp insofern notwendig wird, als dass auch i. d .R. Arbeitskleidung, -schuhe oder -handschuhe zumindest saisonal angeboten werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Maiswerk und aufgrund der Tatsache, dass wohl nur ein Teil der Kundschaft Endverbraucher sind, stellen wir unsere Bedenken zurück.	
A.12	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 17.02.2020)	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	
A.12.1	Die Versorgung mit elektrischer Energie kann je nach Leistungsbedarf über das bestehende Mittelspannungsnetz bzw. durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes erfolgen. Die Art der Versorgung ist rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.	Dies wird berücksichtigt. Die Art der Versorgung wird rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abgestimmt.
A.12.2	Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung (gemeinsames Schreiben vom 25.02.2020)
B.5	terraneis bw GmbH (Schreiben vom 27.01.2020) – keine weitere Beteiligung
B.6	Zweckverband Gewerbepark Breisgau (Schreiben vom 27.01.2020) – keine weitere Beteiligung
B.7	Stadt Neuenburg am Rhein (Schreiben vom 31.01.2020)
B.8	Stadt Staufen (Schreiben vom 28.01.2020)
B.9	Gemeinde Ballrechten-Dottingen (Schreiben vom 26.06.2019)
B.10	Gemeinde Hartheim (Schreiben vom 19.02.2020)
B.11	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
B.12	Handwerkskammer Freiburg
B.13	Stadt Bad Krozingen
B.14	Gemeinde Buggingen
B.15	Gemeinde Eschbach
B.16	Gemeinde Sulzburg
B.17	Stadt Müllheim
B.18	Deutsche Telekom Technik GmbH
B.19	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.20	Deutsche Bahn

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN

C.1 Bürger 1 (Schreiben vom 27.02.2020)	
C.1.1 Wir möchten von unserer Seite aus einen formellen Antrag an die Stadt Heitersheim und Müllheim stellen bezüglich der Zugangswege der zu erwartenden von Müllheim laufenden Transporte zu dem geplanten ZG-Gebäude im Ifang. Denn wir möchten ganz formell beantragen, dass hier in unserem Bahnhofsbereich nicht noch mehr LKW*s und Transporter durchfahren in Richtung Ifang! Diesen Antrag bitte ich/bitten wir sodann, an die Stadtverwaltung Müllheim weiter zu leiten, diese sind verpflichtet, Beschwerden und Anträge diesbezüglich wegen zu erwartendem Durchfahrtsverkehr entlang der Umlandstraße über die Raiffeisenstraße von Bürgern der Stadt Heitersheim an die Stadt Müllheim weiter zu leiten um diese Beschwerden zu bearbeiten! Ich hatte bereits geschrieben, wir sind als an der Bahnhofstraße lebende Bewohner den unruhigen Verkehrsbedingungen besonders stark ausgesetzt und sehen die Durchfahrtsstraße als sehr stark befahren an, welche daher von Müllheim aus nicht für den Zulieferungsweg benutzt werden sollte. Die Stadtverwaltung Müllheim sollte daher aufgefordert werden, dass die Lastwagen, die von Müllheim her zu uns fahren, nicht die Ortsdurchfahrt wählen, und uns als Anwohner damit belästigen, sondern dass sie über eine Umgehung durch Buggingen von hinten über Griesheim her dorthin fahren!! Diesen Antrag müssen Sie nicht weiter kommentieren sondern einfach dann weiterleiten an die Stadt Müllheim mit der Aufforderung, die Belange der betreffenden Bürger aus Heitersheim vorderrangig dazu zu hören und weiter zu verfolgen!	Mit der Standortverlagerung des Technikzentrums der ZG Raiffeisen von Müllheim nach Heitersheim werden keine Transportwege und -beziehungen zwischen den beiden Städten entstehen, da der alte Standort in Müllheim vollständig aufgegeben und demzufolge auch keine logistischen Verflechtungen mit dem neuen Standort in Heitersheim aufweisen wird. Durch die Standortkonzentration der verschiedenen Betriebsteile der ZG Raiffeisen (Technikzentrum, Agrar-Niederlassung, Markt) werden vielmehr Fahrten zwischen den beiden Städten vermieden werden können. Darüber hinaus wird der neue Standort des Technikzentrums in Heitersheim einen größeren Lagerbestand an Ersatzteilen u. ä. umfassen können, sodass auch diesbezüglich Verkehrsbewegungen reduziert werden können. Sollte aber doch einmal beispielsweise die Anlieferung von großen Landwirtschaftsgeräten notwendig sein, wird diese aufgrund der Produktionsbetriebe, die sich nicht in der Region befinden, sehr wahrscheinlich über die A 5 und direkt über den Autobahnzubringer in das Gewerbegebiet und nicht über den Verkehrsknoten rund um den Bahnhof erfolgen.
C.1.2 Noch einmal näher ausgeführt nehme ich Bezug auf die Sache: Die Stadt Müllheim will ihre ZG nach Heitersheim erweitern, weil sie angeblich selber nicht mehr genug Gelände hat. Aber für Baumärkte und andere Firmen hat man dort sehr viel Fläche abgegeben und verkauft, ohne darauf zu achten dass diese mehrgeschossig bauen könnten und so Verbrauchsfläche sparen könnten. Zudem sollte also die Stadt Müllheim Ge-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

	lände zurückkaufen, sobald ein Supermarkt oder Baumarkt Konkurs anmeldet, wie im jetzigen Falle z. B. der HELA-Markt, denn die Stadt Müllheim sollte dabei ihre Vorkaufsrechte geltend machen, um Gelände für ihre ZG-Hallen und Lagermöglichkeiten zurück zu erhalten!	
C.1.3	Der Ifang in Heitersheim ist angrenzend zum Naturschutzgebiet in Heitersheim und zum Wasserschutzgebiet Heitersheims. Der Ifang sollte nicht mit derart großflächigen Hallen bebaut werden, die dazuhin direkt zum Krötenteich und zu dem Vogelschutzgebiet des Naturschutzgebietes gebaut werden sollen. Der zu erwartenden Fahrzeugverkehr wird empfindlich stören!	Die Bebauungsplanänderung sieht keine Änderungen an der Art und dem Maß der baulichen Nutzung vor. Es ist demzufolge weiterhin ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen bleibt von der Änderung ebenfalls unberührt. Die bislang zulässigen baulichen Anlagen bleiben demzufolge in ihrer Kubatur unverändert und auch die mit den baulichen Anlagen Richtung Vogelschutzgebiet einzuhaltenden Abstände bleiben gewahrt.
C.1	Bürger 1 (Schreiben vom 19.03.2020)	
C.1.1	Vielen Dank zu Ihren Zeilen bezüglich des Gewerbegebietes im Ifang, und der Zusage unseren förmlichen Antrag als Möglichkeit in den Planungen aufzunehmen. So sollte er auch an das, Bürgermeisteramt Müllheim weiter geleitet werden zwecks Anregung, sich fernerhin auf jeden Fall um eigenes Baugelände zu bemühen. Auch Ihre Zusage, diese Vorschläge noch in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, bringt uns etwas Hoffnung in der Sache.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.1.2	Bezüglich des dort zu erwartenden Verkehrs ist auf jeden Fall ein höheres Verkehrsaufkommen dort zu erwarten und ein täglicher Verkehrszugang und -abgang zu erwarten, auch von Kunden, was dem angrenzenden Naturschutzgebiet sicher eher schaden wird, da die Ruhe dort empfindlich gestört werden wird. Somit ist es gut zu überlegen ob die Einfahrt und die Zufahrt dazu und die gesamte Anlage der Parkplätze nicht gut zu überlegen ist und der Standort der Parkplätze und die Zufahrt nicht an den Anfang der Straße direkt bei der Brücke gelegt werden sollte als ans untere Ende der Straße wo der Krötenteich in direkter Nähe ist. Es war zu sehen, dass im gesamten Randstreifen des Naturschutzgebietes rechts von der Straße sehr viel Müll hineingeworfen worden ist. Dies würde sich sicher verschlimmern, wenn dort die Einfahrt weiter hinten in das Ge-	Aufgrund der geplanten Nutzung als Technikzentrum der ZG Raiffeisen ist mit einem gewissen Kundenverkehr zu rechnen. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt allerdings auf der Reparatur von landwirtschaftlichen Groß- und Kleinmaschinen und weniger auf dem Verkauf von Produkten an den Endverbraucher. So wird es beispielsweise auch lediglich rund 15 Kundenparkplätze geben. Die restlichen rund 18 Parkplätze sind ausschließlich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorbehalten. Auch hieran lässt sich das Verhältnis von Kunden zu den damit verbundenen Verkehrsbewegungen ablesen. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu dem Gelände so angelegt, dass sie unmittelbar südlich der Brücke erfolgt. Erkennbar ist dies u. a. daran, dass in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung für einen Großteil des Grundstücks ein Zufahrtsverbot festgesetzt ist. Dabei ist zu beachten, dass die Zufahrt im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Ifang“ durch die Bebauungsplanänderung sogar noch ein Stück (rd. 10 m) weiter nach

lände verlegt werden würde.	Norden und somit näher an die Brücke über den Sulzbach rückt. Der Krötenteich wird demzufolge in keiner Weise tangiert oder gar in seiner Funktion eingeschränkt.
-----------------------------	---

Beratungsvorlage

für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.06.2020

TOP 4

Öffnung des Sportbades Heitersheim in der aktuellen Saison

1 Sachverhalt

Auf Grund der Corona-Pandemie konnte das Heitersheimer Freibad dieses Jahr nicht wie gewohnt Anfang Mai öffnen. Der Betrieb von Schwimmbädern ist nun seit 06. Juni gemäß der „Corona-Verordnung Sportstätten“ (CoronaVO Sportstätten) vom 04. Juni 2020 unter folgenden Bedingungen wieder erlaubt:

- Die Anzahl der am Badebetrieb teilnehmenden Personen ist durch geeignete Maßnahmen wie folgt zu beschränken:
 - Liegefläche: 10 m² Liegefläche pro Gast = max. ca. 1.100 Personen
 - Wasserfläche:
 - Schwimmerbecken: 10 m² pro Gast = ca. max. 79 Personen
 - Nichtschwimmerbecken: 4 m² pro Gast = ca. max. 108 Personen

Für die Bestimmung der maximalen Besucherzahlen müssen beide Berechnungsgrundlagen, Liegefläche und Wasserfläche, herangezogen werden. Dabei ist je nach Verhältnis von Wasserflächen zu Liegefläche zu entscheiden, ob die Berechnung auf der Grundlage entweder der Wasserfläche oder der Liegefläche berechnet werden soll.

Das Betriebskonzept des Betreibers orientiert sich bei der Berechnung zusätzlich an der Empfehlung der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen (DGfdB). Es wird davon ausgegangen, dass sich an heißen Sommertagen 1/3 der Besucher im Wasser und 2/3 der Besucher auf den Liegeflächen aufhalten. Dies ergibt eine Besucherobergrenze von 187 Personen im Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken (=1/3) und damit eine Liegeflächennutzeranzahl von 374 (= 2/3), insgesamt somit eine maximale Besucherzahl von 561 Personen.

Um nicht gleich mit der maximalen Obergrenze den Betrieb zu starten, sieht das Betriebskonzept des Betreibers ein stufenweises Vorgehen vor. In der ersten Woche soll mit einer Anzahl von 400 gleichzeitig anwesenden Badegästen begonnen werden (ca. 70% der Obergrenze). Danach könnte eine schrittweise Anpassung bis zur Obergrenze angestrebt werden, sofern dies im täglichen Betrieb umsetzbar ist.

Die max. zulässige Besucheranzahl wird entweder durch Aushändigung eines Chips an der Kasse, der in der zulässigen Höchstbesucherzahl vorhanden ist und der beim Verlassen des Bades abzugeben ist, gesteuert. Alternativ wird vom Betreiber geprüft, kurzfristig ein Online-Ticketsystem einzurichten, mit dem vorab Eintrittskarten gebucht werden müssen. Die dadurch entstehenden Transaktionskosten je Buchung wären vom Gast zusätzlich zum Eintrittspreis zu bezahlen.

- Während des gesamten Badebetriebs muss ein Abstand von 1,5 m zwischen sämtlichen anwesenden Personen (außer Familien- und Haushaltsangehörigen) eingehalten werden.
- Zu- und Ausstiege aus den Becken sind räumlich voneinander zu trennen oder auf andere Weise sicherzustellen, dass der Mindestabstand beim Betreten und Verlassen der Becken eingehalten werden kann.
- Warteschlangen müssen vermieden werden, Ansammlungen im Eingangsbereich sind untersagt, der Zutritt muss entsprechend gesteuert werden. Ein- und Ausgang sind sichtbar voneinander zu trennen.
- Duschen und Umkleiden im Gebäudeteil sind geschlossen. Nur Duschen im Außenbereich (Durchschreitebecken) ist möglich.
- Es muss gewährleistet sein, dass insbesondere folgende Hygiene- und Infektionsschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, insbesondere müssen
 - ausreichende Schutzabstände bei der Nutzung von Verkehrswegen sichergestellt werden,
 - ausreichend Hygienemittel wie Seife und Einmalhandtücher zum Händewaschen zur Verfügung stehen; sofern dies nicht gewährleistet ist, müssen Handdesinfektionsmittel zur Verfügung gestellt werden,
 - Sitz- und Liegeflächen sowie Barfuß- und Sanitärbereiche täglich gereinigt werden; Handläufe an Beckenleitern, Wasserrutschen und Sprunganlagen sind mehrmals täglich zu reinigen,
 - alle gegebenen Möglichkeiten der Durchlüftung aller geschlossenen Räumlichkeiten, die dem Aufenthalt von Nutzerinnen und Nutzern dienen, genutzt werden.

Es wird daher nur jede zweite Toilette benutzbar sein. Bei der Toilettenbenutzung gilt Mundschutzpflicht. Der WC-Bereich darf nur von max. zwei Personen betreten werden. Es werden keine Leihliegen zur Verfügung gestellt. Auf den fest verbauten Sitzbänken werden Abstandsmarkierungen angebracht. Der Aufenthalt im Beckenbereich sollte nur dem Zugang und Verlassen des Beckens dienen. Wasserattraktionen/Spielgeräte, Sprungturm und das Beachvolleyballfeld bleiben vorläufig geschlossen. Die Fortbewegung am Beckenumgang erfolgt im Einbahnverkehr.

Im Wartebereich des Kiosks wird ebenfalls Mundschutzpflicht gelten. Das Warenangebot wird eingeschränkt. Die Sitzgelegenheiten im Kioskbereich werden im Rahmen der bereits gängigen Gastronomievorschriften zur Verfügung gestellt. Der Aufenthalt vor dem Kiosk wird nur zum Zwecke des Einkaufs gestattet.

- Badegäste müssen ihre Kontaktdaten hinterlegen, um bei Bedarf eine Kontaktnachverfolgung gewährleisten zu können. Ohne Einwilligung der Datenerfassung ist ein Besuch nicht möglich. Die Daten werden nach vier Wochen gelöscht. Bei Zugang über ein online erworbenes Ticket sind die Kontaktdaten bereits über die Online-Buchung erfasst. Sollte die Zugangsbegrenzung über die Aushändigung eines Chips erfolgen, besteht die Möglichkeit, die Kontaktdaten bereits vorab über ein auf der Website des Freibades bereitgestelltes Formular zu erfassen oder dieses vor Ort im Eingangsbereich des Bades auszufüllen.

Die bisherige Eintrittspreisstruktur wird während des eingeschränkten Betriebs teilweise außer Kraft gesetzt. Saisonkarten werden für die Dauer des eingeschränkten Betriebs und der damit verbundenen Beschränkung der Besucherzahlen sowie weiterer Nutzungsbeschränkungen nicht angeboten, um erhebliche Nachteile für die Badegäste zu vermeiden. Es kann weiterhin nicht abgesehen werden, ob und ggf. wie sich die pandemiebedingten Regelungen in der Zukunft ändern. Eine Schließung des Bades kann nicht ausgeschlossen werden. Eine mögliche Erstattung von gekauften Saisonkarten wäre nicht darstellbar. Auch in anderen Bädern werden dieses Jahr daher keine Saisonkarten verkauft.

Das im städtischen Eigentum stehende Freibad wird seit 2004 von der Sport- und Freizeitmanagement GmbH aus March betrieben. Die Stadt zahlt hierfür einen festen jährlichen Zuschuss für den laufenden Betrieb, der an die Veränderung des Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Der Zuschuss beträgt für 2020 rd. **109.000 €**.

Auf Grund der o. g. massiven Einschränkungen des Badebetriebes, der stark verkürzten Badesaison und der damit einhergehenden Einnahmeausfälle aus dem Ticketverkauf sowie dem Kioskbetrieb ist das Bad lt. Sport- und Freizeitmanagement GmbH für die Restsaison 2020 nur mit einem deutlichen erhöhten Zuschuss der Stadt zu betreiben. Dieser berechnet sich wie folgt:

Ø Bareintritte Mai - Sept. Vorjahre	114.000 €
Ø geschätzte Bareintritte Restsaison 2020	- 33.000 €
Kostenersparnis 2020 (u. a. durch Kurzarbeit u. geringeren Betriebsmittelverbrauch)	- 18.000 €
Defizitübernahme durch Betreiber 2020	- 10.000 €
Sonderzuschuss Stadt für 2020:	53.000 €

Darüber hinaus wird der Betreiber die dieses Jahr zusätzlich anfallenden Kosten für Corona-Maßnahmen (z. B. für zusätzliches Aufsichtspersonal sowie Hygiene- und Absperrmaterial) übernehmen. Für den Fall, dass 2020 kein Freibadbetrieb mehr stattfinden soll, bleibt es beim Jahreszuschuss von rd. 109.000 €.

2 Bewertung

Der Antrag des Betreibers auf einen erhöhten Zuschuss ist nachvollziehbar, da die Kosten nicht in gleichem Maße zurückgefahren werden können wie die fehlenden Einnahmen. So wurde zwar Kurzarbeit für das Personal angemeldet, um die vorhandene Beschäftigten aber auf dem angespannten Arbeitsmarkt im Bereich Schwimmmeister/Fachangestellte für Bäderbetrieb halten zu können, wurde das Kurzarbeitergeld beispielsweise vom Betreiber auf 100 % aufgestockt. Weiter muss die Anlage auch ohne Badebetrieb gepflegt und unterhalten werden, die Becken mussten bereits mit Wasser gefüllt werden, um die neu installierte Steuerungstechnik zu testen. Um unter den Corona-Bedingungen öffnen zu können, sind außerdem zusätzliche Ausgaben, z. B. für Aufsichtspersonal sowie Hygiene- und Absperrmaterial notwendig.

Eine Öffnung des Schwimmbades zum 06. Juni war auf Grund der durch die Landesregierung erst am 04. Juni erlassenen CoronaVO Sportstätten unmöglich, da die endgültigen Bedingungen für die Öffnung erst dadurch bekannt waren. Die Öffnung und die Durchführung des Schwimmbadbetriebes unter diesen Bedingungen sind mit einem erheblichem Aufwand und Einschränkungen verbunden. Aus diesem Grund sowie aus finanzieller Sicht wäre eine Komplettschließung für die Saison 2020 begründbar. Dies entspräche aber nicht den Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere der Familien mit Kindern, deren Möglichkeiten der Freizeitgestaltung durch die bisherigen Corona-Beschränkungen extrem eingeschränkt waren.

Es wird daher in Absprache mit dem Betreiber vorgeschlagen, das Freibad unter den o. g. Bedingungen zu öffnen, so wie in den meisten anderen Gemeinden auch. Die Vorbereitungen für die Aufnahme des Badebetriebes laufen, so dass das Bad voraussichtlich am 26. Juni (+/- 1-2 Tage) öffnen kann.

3 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Öffnung des Sportbades Heitersheim zum nächstmöglichen Zeitpunkt unter den o. g. Bedingungen und ermächtigt die Verwaltung, mit dem Betreiber eine Vereinbarung über einen einmaligen zusätzlichen Zuschuss in Höhe 53.000 € für das Jahr 2020 zu vereinbaren. Der erhöhte Zuschuss ist im noch zu beschließenden Haushaltsplan 2020 zu veranschlagen.

Anlage/n:

--

Christoph Zachow, Telefon: 07634/402-20

Az.: 574.30

Beratungsvorlage

**für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.06.2020**

TOP 5_1

Prüfungsbericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg über die allgemeine Finanzprüfung bei der Stadt Heitersheim für die Jahre 2013 – 2017 und dem Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim für die Jahre 2013 – 2017

1 Sachverhalt

Die Prüfung erfolgte in der Zeit vom 02.09.2019 bis 15.11.2019. Gegenstand der Prüfung waren gemäß § 114 GemO die Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung der Stadt in den Haushaltsjahren 2013 bis 2017 sowie die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Versorgungsbetriebs in den Wirtschaftsjahren 2013 bis 2017.

2 Bewertung

Das Ergebnis der Prüfung ist – wie auch bei der vergangenen Prüfung der Jahre 2009 bis 2012 - sehr positiv ausgefallen. Die GPA bescheinigt der Stadt einen guten Gesamteindruck vom Leistungsniveau und von den Arbeitsergebnissen. Wie der Bericht zeigt, kam es zu sehr wenigen Prüfungsfeststellungen und die gesetzlichen Vorschriften wurden eingehalten. Die Gemeindeprüfungsanstalt zeigt auch auf, dass die Finanzen der Stadt geordnet sind und diese wirtschaftlich und sparsam verwaltet werden. Diese Feststellungen beinhalten auch die Heitersheimer Sozialbauten GmbH. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Prüfung ist in der Anlage beigelegt. Auf Wunsch kann der gesamte Prüfungsbericht eingesehen werden.

3 Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg über die überörtliche Prüfung der Haushalts-, Kassen- und Rechnungsführung der Stadt in den Jahren 2013 – 2017 sowie der Wirtschaftsführung des Versorgungsbetriebes in den Wirtschaftsjahren 2013 – 2017 zur Kenntnis.

Anlage/n:

5_2 Anl. Wesentliche Inhalte des Prüfungsberichts im Sinne von § 114 Abs. 4 Satz 2 GemO

Matthias Segeritz, Telefon: 07634/402-31
Az.: 022.31; 095.62

Wesentliche Inhalte des Prüfungsberichts im Sinne von § 114 Abs. 4 Satz 2 GemO

Nach § 114 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 43 Abs. 5 GemO hat der Bürgermeister den Gemeinderat (mindestens) über den wesentlichen Inhalt des Prüfungsberichts zu unterrichten. Mit der Bekanntgabe des folgenden Kapitels kann dieser Informationspflicht genügt werden. Auf ein entsprechendes Verlangen ist jeder Gemeinderätin und jedem Gemeinderat Einsicht in den Prüfungsbericht zu gewähren.

1. Finanzielle und wirtschaftliche Verhältnisse

Stadt

Die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt waren im **Prüfungszeitraum 2013 bis 2017** insgesamt geordnet, die dauernde Leistungsfähigkeit und die stetige Aufgabenerfüllung waren gesichert.

Verwaltungshaushalt

Die Leistungskraft des Verwaltungshaushalts hat sich im Vergleich zum vorangegangenen Prüfungszeitraum (2009 bis 2012) insgesamt verbessert. Ursächlich dafür war ein deutlicher Anstieg der Nettosteuererinnahmen, der den ebenfalls angestiegenen Zuschussbedarf im Verwaltungs- und Betriebsbereich mehr als kompensieren konnte. Die allgemeinen Zuführungen des Verwaltungshaushalts an den Vermögenshaushalt haben im Jahresdurchschnitt 1,5 Mio. EUR betragen. Einwohnerbezogen lagen sie in den Jahren 2013 und 2014 noch über dem Landesdurchschnitt, ab 2015 jedoch darunter.

Vermögenshaushalt

Die Investitionsausgaben von insgesamt 12,5 Mio. EUR konnten zu 88 % mit Eigenmitteln und zu 12 % mit Zuweisungen und Zuschüssen ohne Kredite finanziert werden. Der allgemeinen Rücklage wurden saldiert 1,3 Mio. EUR zugeführt. Ihr Bestand hat zum Ende des Prüfungszeitraums um 4,1 Mio. EUR über dem vorgeschriebenen Mindestbetrag gelegen. Die Stadt hatte im Prüfungszeitraum im Kämmereihaushalt keine Schulden. Auch der Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim ist seit 2016 schuldenfrei.

Mittelfristige Finanzplanung

Nach der Umstellung auf die Kommunale Doppik erwartet die Stadt nach der zum Zeitpunkt der Prüfung vorliegenden **mittelfristigen Finanzplanung bis 2022** Defizite im ordentlichen Ergebnis in Höhe von 1,6 Mio. EUR. Das Gesamtergebnis könnte demnach nur durch Erträge aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen in den Jahren 2018 bis 2020 positiv gestaltet werden. Nach dem vorläufigen Rechnungsergebnis wird das **Haushaltsjahr 2018** jedoch deutlich besser abschließen als geplant. Im Finanzhaushalt wird mit Nettoinvestitionsfinanzierungsmitteln von insgesamt 5,3 Mio. EUR gerechnet. Die Finanzplanung sieht ein Investitionsprogramm mit 26,3 Mio. EUR vor. Die Investitionsausgaben sollen vollständig mit Eigenmitteln finanziert werden. Kreditaufnahmen sind nicht vorgesehen. Bei planmäßigem Verlauf würde sowohl der Kämmereihaushalt als auch der Eigenbetrieb Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim ohne langfristige Schulden auskommen. Die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise sind derzeit noch nicht abschätzbar und erfordern gegebenenfalls eine situationsbezogene Neubewertung und Fortschreibung der Haushalts- und Finanzplanung durch die Kommune. Der Stadt wird mit Blick auf die erheblichen Risiken und Unsicherheiten der Finanzplanung empfohlen, zur nachhaltigen Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit, die Realisierung der Investitionsvorhaben auch weiterhin von der Eigenfinanzierungskraft und der Bewilligung der eingeplanten Fördermittel,

unter Berücksichtigung der Folgekosten, abhängig zu machen sowie die Defizitentwicklung beim Betriebsergebnis bestmöglich zu begrenzen. (Rdnrn. 1 bis 13)

2.1.2 Versorgungsbetrieb der Stadt Heitersheim

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse des Eigenbetriebs waren im **Prüfungszeitraum 2013 bis 2017** geordnet. Die langfristigen Finanzierungsmittel haben mehr als ausgereicht, um die Investitionen zu finanzieren, wodurch sich eine stichtagsbezogene Überfinanzierung des langfristigen Vermögens zum 31.12.2017 in Höhe von 0,3 Mio. EUR ergeben hat. Der Versorgungsbetrieb konnte erhebliche Gewinne in Höhe von 521 TEUR erwirtschaften. (Rdnrn. 43 bis 45)

2. Wesentliche Feststellungen der Prüfung*

Haushalts-, Kassen- und Rechnungsprüfung

Bei der örtlichen Prüfung der Stadtkasse und Zahlstellen sind die internen Zuständigkeiten erneut nicht beachtet worden. (Rdnr. 17) Für den Feuerwehrkommandanten und die Schulleiter sind noch formale Regelungen zur Bewirtschaftungsbefugnis zu erlassen. Ferner ist für Beschaffungsvorgänge eine rechtsgeschäftliche Vollmacht zu erteilen. (Rdnr. 20) Schriftliche Regelungen für die Berechtigungsverwaltung sind noch zu erlassen. (Rdnr. 22)

Zu Rdnr. 17: Die interne Zuständigkeit der örtlichen Prüfung der Stadtkasse und Zahlstellen, welche in der Dienstanweisung "Stadtkasse" geregelt ist, wird angepasst.

Zu Rdnr. 20: Die Dienstanweisung "Bewirtschaftungsbefugnis, Feststellungsbefugnis und Anordnungsbefugnis" wird angepasst. Ebenso werden rechtsgeschäftliche Vollmachten für die Schulleiter und den Feuerwehrkommandanten erteilt.

Zu Rdnr. 22: Die Erstellung einer Dienstanweisung "Berechtigungsverwaltung" ist in Arbeit.

Personalwesen

Für den Dienstposten einer Beamtin und einzelne Stellen von Beschäftigten konnten keine bzw. keine aktuellen Dienstposten- bzw. Stellenbewertungen vorgelegt werden. (Rdnr. 44)

Zu Rdnr. 44: Die Dienstposten- bzw. Stellenbewertungen werden nachgeholt.

Sonderlastenausgleich

Die in den Meldungen des Sonderlastenausgleichs für die Kindergartenförderung ausgewiesenen Kinderzahlen waren teilweise unstimmig. (Rdnr. 37)

Zu Rdnr. 37: Die Unstimmigkeiten konnten ausgeräumt werden.

Vergabewesen

Die Vergabegrundsätze sind teilweise nicht eingehalten worden. (Rdnr. 39)

Zu Rdnr. 39: Die Vergabegrundsätze werden zukünftig eingehalten.

Versorgungsbetrieb

Künftig ist eine Erfolgsübersicht zu erstellen. (Rdnr. 47) In der Vermögensplanabrechnung wurden die erübrigten Mittel aus Vorjahren in unzutreffender Höhe berücksichtigt. (Rdnr. 48)

Zu Rdnr. 47: Zukünftig wird eine Erfolgsübersicht erstellt.

Zu Rdnr. 48: Die erübrigten Mittel wurden bereits angepasst.

***Kursiv geschrieben: Stellungnahme der Verwaltung zu den Feststellungen**

Beratungsvorlage
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 16.06.2020

TOP 6_1
Anträge der CDU-Fraktion zum Malteserschloss

Sachverhalt

Die CDU-Fraktion hat beigefügte Anträge vom 29.04.2020 mit Fragen zum Bürgerentscheid, Städtebaulichen Vertrag und Bebauungsplan bezüglich des Malteserschlosses eingereicht. Gemäß § 34 Abs. 1 GemO ist auf Antrag einer Fraktion ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung des Gemeinderats zu setzen.

Die Verwaltung beantwortet die im Antrag aufgeführten 25 Fragen wie folgt nach bestem Wissen und Gewissen. Soweit die einzelnen Fragen miteinander zusammen hängen, werden sie en bloc beantwortet. Die Vorbemerkungen zu den einzelnen Fragen sind dem Antragsschreiben der CDU-Fraktion zu entnehmen:

Fragen zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages:

Welche dieser drei Voraussetzungen sind zum Verzicht auf Ausgleichszahlung heranzuziehen und mit welcher Begründung?

§ 10 Nr. 2 des städtebaulichen Vertrages enthält die Regelung, dass die Stadt von der Erhebung eines Ausgleichsbetrages gem. § 154 BauGB absieht. Diese Regelung war inhaltsgleich bereits in der Vertragsfassung enthalten, die dem Gemeinderat für seine Sitzung am 08.10.2019 vorlag.

Die Regelung ist Ergebnis der Vertragsverhandlungen im Vorfeld der Sitzung des Gemeinderats vom 08.10.2019. In den Vertragsverhandlungen nach Durchführung des Bürgerentscheids wurde diese Klausel zwischen den Vertragsparteien nicht weiter erörtert.

Das Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags stützt sich materiell-rechtlich auf § 155 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Danach kann von der Erhebung des Ausgleichsbetrags im Einzelfall ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Nach der Rechtsprechung des BVerwG liegen die Tatbestandsvoraussetzungen für das „öffentliche Interesse“ vor, wenn der begünstigte Eigentümer einen Beitrag zur Förderung der mit der Sanierung verfolgten Ziele und Zwecke erbringt und das Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags mit Blick auf diese Gegenleistung vernünftigerweise angezeigt ist (BVerwG, Urt. v. 13.07.2006, 4 C 5/05, Rn. 14 juris). Vorliegend ergibt sich das öffentliche Interesse einerseits daraus, dass der betreffende (zukünftige) Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Gebäude des Malteserschlosses baulich zu sanieren und zu unterhalten sowie einer von der Stadt unterstützten gesamtheitlichen Nutzung zuzuführen; insofern leistet der (zukünftige) Grundstückseigentümer aus eigenen finanziellen Mitteln einen erheblichen Beitrag dazu, dass die Sanierungsziele hinsichtlich des betreffenden Grundstücks erreicht werden; zugleich beteiligt sich der (zukünftige) Grundstückseigentümer auch noch an den Kosten des Bebauungsplans, der der Umsetzung der Sanierungsziele dient (vgl. § 10 Nr. 1 des städtebaulichen Vertrages), und bestellt unentgeltlich Wegerechte sowie sonstige dingliche Rechte zu Gunsten der Stadt, die die Erreichung der Sanierungsziele absichern. Andererseits konnte vorliegend bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die zukünftige Möglichkeit der Entstehung eines Ausgleichsbetrages ausgeschlossen werden. Der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag besteht gem. § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Auf eine derartige Bodenwertsteigerung werden gem. § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bodenwelterhöhungen des Grundstücks angerechnet, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Vorliegend ist im Rahmen des Sanierungsverfahrens für den Bereich des betreffenden Grundstücks ausschließlich eine rechtliche Neuordnung in der Form der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt. Aus dieser rechtlichen Neuordnung sind Bodenwelterhöhungen nicht zu erwarten, da durch einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Private Internatsschule“ zwar die Einrichtung einer derartigen Schule bauplanungsrechtlich ermöglicht, zugleich aber jede andere Nutzung des Grundstücks ausgeschlossen wird. Sollten sich zukünftig durch bauliche Sanierungsmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden Erhöhungen des Bodenwertes ergeben (was im Regelfall sowieso ausgeschlossen bzw. rechtlich irrelevant ist, vgl. VG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 19.01.2010, 4 B 25/09, juris), wären diese durch eigene Aufwendungen des Eigentümers veranlasst, die nach § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzurechnen wären. Im Ergebnis ist damit eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, jedenfalls aber die Entstehung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages ausgeschlossen. Aus der Gegenüberstellung zwischen den erheblichen Beiträgen des Eigentümers zur Erreichung der Sanierungsziele einerseits und der ausbleibenden Bodenwelterhöhung andererseits ergibt sich das öffentliche Interesse daran, von der Erhebung bzw. bereits der detaillierten Ermittlung eines Ausgleichsbetrages (einschließlich des dafür regelmäßig erforderlichen Verwaltungsaufwands) abzusehen.

Die Erhebung eines Ausgleichsbetrages ist im Übrigen nur in einem „umfassenden Sanierungsverfahren“ vorgesehen. Bei einer Durchführung der Sanierung im „vereinfachten Sanierungsverfahren“ gelten diese Vorschriften gemäß § 152 BauGB nicht.

Für das Sanierungsgebiet „Bereich Malteserschloss“ wurde als Sanierungsverfahren zwar das „umfassende Sanierungsverfahren“ gewählt, der Grund dafür lag jedoch darin, dass es sich zwar um ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem voraussichtlich keine umfassenden Bodenordnungsverfahren zu erwarten sind handelt, jedoch Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen und Ordnungsmaßnahmen im Gesamtgebiet vorgesehen waren, die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Daher musste das „umfassende Sanierungsverfahren“ gewählt werden (vgl. *Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB „Bereich Malteserschloss“ vom April 2017, Seite 45*).

Die Entwicklungsabsichten des Schlosses lagen jedoch ausschließlich in der Umnutzung im Bestand (siehe *Maßnahmenplan im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Seite 34*). Wäre das Sanierungsgebiet um das eigentliche Areal des Malteserschlosses abgegrenzt worden, hätte der Sanierungsberater der Stadt bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes aufgrund der nutzungsspezifischen und denkmalschutzbedingten Restriktionen der Bestandsgebäude das „einfache Sanierungsverfahren“ empfohlen, da sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zwingend nicht zu erwarten gewesen wären. Die damalige Prognose war, dass die Verbesserung der Vermarktungssituation und positiven Entwicklungsperspektive wesentlich nur mit Hilfe der sanierungsrechtlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten erreicht worden wäre – nicht durch die Aussicht von Investoren, große Bodenwertabschöpfungen zu erzielen.

Warum war der Verzicht auf Ausgleichszahlung nicht Gegenstand des Fragekatalogs beim Bürgerentscheid?

Warum der Verzicht auf die Ausgleichszahlung nicht Gegenstand des Fragenkatalogs beim Bürgerentscheid war, lässt sich seitens der Stadtverwaltung nicht beantworten. Die Fragestellung des Bürgerentscheids lag in der Entscheidungshoheit der Initiatoren des Bürgerbegehrens.

Auf welcher Grundlage wurde dem Gemeinderat hinsichtlich des Verzichts auf Ausgleichszahlung die Beratungs- und Entscheidungshoheit entzogen?

Die Befugnis des Bürgermeisterstellvertreters, den städtebaulichen Vertrag mit der Regelung in § 10 Nr. 2 zu unterzeichnen, ergab sich aus dem Abstimmungsergebnis des Bürgerentscheids. Wie bereits in der an die Kommunalaufsicht gerichteten Stellungnahmen der Stadt Heitersheim vom 19.11.2019 und ebenso in dem Schreiben der Kommunalaufsicht des Landratsamts vom 11.12.2019 ausgeführt, stand die Fragestellung des Bürgerbegehrens im engen Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 08.10.2019 und somit auch mit der dem Gemeinderat am 08.10.2019 vorliegenden Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrages. Mit dem positiven Ergebnis des Bürgerentscheids war die Verwaltung der Stadt Heitersheim beauftragt, mit dem Käufer der Malteserschlossanlage einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der inhaltlich hinsichtlich der der Stadt eingeräumten Rechtspositionen weder hinter dem Vertragsstand vom 08.10.2019 noch hinter den in der Fragestellung ausdrücklich genannten Regelungsinhalten zurückbleiben durfte. Nachdem die Regelung des § 10 Nr. 2 vollständig identisch ist mit der Fassung des Vertragsentwurfs, die dem Gemeinderat am 08.10.2019 vorlag, ist der Abschluss des städtebaulichen Vertrages (auch) insofern vom Ergebnis des Bürgerentscheids gedeckt.

Wäre der Verzicht auf einen Ausgleichsbetrag nicht vom Ergebnis des Bürgerentscheids gedeckt gewesen, wäre selbstverständlich der Gemeinderat für diese Entscheidung zuständig gewesen.

Wäre ein Verzicht auf Ausgleichszahlung einer Subvention gleichzustellen und muss diese dann durch die Aufsichtsbehörde genehmigt werden?

Da – wie dargelegt – im vorliegenden Fall mit der zukünftigen Entstehung eines Ausgleichsbetrags nicht zu rechnen war, liegt im Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags keine Subvention zugunsten des Vertragspartners. Selbst wenn man dies anders sehen würde, ist nicht erkennbar, welche Aufsichtsbehörde insofern eine Genehmigung hätte erteilen müssen.

Führt ein rechtswidriger Verzicht auf einen Ausgleichsbetrag zu einer Nichtigkeit des Städtebaulichen Vertrages?

Würde man davon ausgehen, dass das Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags rechtswidrig war, so wäre zunächst zu fragen, ob dies eine Unwirksamkeit der Regelung in § 10 Nr. 2 des städtebaulichen Vertrages zur Folge hätte. Diese Frage wäre zu bejahen (§ 59 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 134 BGB, § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Eine Gesamtunwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages hätte dies jedoch nur dann zur Folge, wenn anzunehmen wäre, dass der städtebauliche Vertrag ohne die Regelung in § 10 Nr. 2 insgesamt nicht geschlossen worden wäre. Für diese Annahme gibt es keine Anhaltspunkte.

Fragen zum Vorkaufs- und Ankaufsrecht für die Stadt Heitersheim nach §§ 7 und 8:

Wurde auf o. g. Sachverhalt seitens des Rechtsbeistandes vor der Vertragsunterzeichnung hingewiesen? Warum wurde eine entsprechende Änderung des Vertrages nicht initiiert?

Der städtebauliche Vertrag enthält in § 7 ein dingliches Vorkaufsrecht und in § 8 ein dinglich gesichertes Ankaufsrecht. Im Falle einer zukünftigen Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts hätte die Stadt Heitersheim den in einem zukünftigen Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu zahlen (§ 1098 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB). Im Falle einer Ausübung des dinglich gesicherten Ankaufsrechts hätte die Stadt Heitersheim den zukünftigen Verkehrswert des Kaufgegenstands zum Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts zu bezahlen, der ggf. gutachterlich zu ermitteln wäre.

Die Fragestellung der CDU-Fraktion wird so verstanden, dass mit einer „entsprechenden Änderung des Vertrages“ gemeint sein soll, dass im städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufs- bzw. Ankaufsrechts zu dem jetzt vereinbarten Kaufpreis (4,95 Mio. EUR) vereinbart hätte werden sollen.

Diese Forderung wäre weder sachgerecht noch realitätsnah. Sowohl das dingliche Vorkaufsrecht als auch das dinglich gesicherte Ankaufsrecht gelten zeitlich unbegrenzt. Es ist deshalb derzeit überhaupt nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt die Ausübung der betreffenden Rechte in Betracht kommt und welchen Zustand bzw. welchen Wert das betreffende Grundstück zu diesem Zeitpunkt einmal hat. Eine auf Ewigkeit geltende Festlegung des zukünftigen Vorkaufs- bzw. Ankaufspreises wäre mit keinem Vertragspartner realistischerweise zu vereinbaren gewesen. Eine derartige Forderung im Nachgang zur positiven Beschlussfassung des Bürgerentscheids hätte den Vertragsschluss vermutlich zum Scheitern gebracht und wäre dementsprechend dem Ergebnis des Bürgerentscheids nicht gerecht geworden.

Unabhängig davon vermengt die Fragestellung der CDU-Fraktion den Verzicht auf die Ausübung des (gesetzlichen) Vorkaufsrechts zum jetzigen Vertragsschluss mit der Höhe des Vorkaufs- bzw. Ankaufspreises eines zukünftigen Vertragsschlusses. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages liegt seitens der Stadt Heitersheim die – mit dem Bürgerentscheid ergangene – Beschlussfassung zugrunde, zu dem jetzigen Kaufvertrag über das Schlossareal (zum Kaufpreis von 4,95 Mio. EUR) kein gesetzliches Vorkaufsrecht auszuüben, sofern in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag bestimmte Anforderungen der Stadt Heitersheim erfüllt werden. Diese Entscheidung erging in Kenntnis des zwischen dem Orden und der Käuferin vereinbarten Kaufpreises. Hätte die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Heitersheim es für vorzugswürdig gehalten, das Schlossareal zu dem genannten – möglicherweise als sehr günstig angesehenen – Kaufpreis selbst zu erwerben bzw. dem Orden ein entsprechendes Kaufangebot zu unterbreiten, hätte sich diese Mehrheitsmeinung im Ergebnis des Bürgerentscheids abbilden können. Umgekehrt bestätigt deshalb das Ergebnis des Bürgerentscheids, dass die Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger einen Kauf des Schlossareals zu diesem Kaufpreis nicht für vorzugswürdig hielt. Ausgehend hiervon bestand weder eine Veranlassung noch eine Möglichkeit, der Stadt Heitersheim die Möglichkeit des Erwerbs des Schlossareals zu dem jetzt vereinbarten Kaufpreis für alle Ewigkeit abzusichern.

Ein ausdrücklicher Hinweis des Rechtsbeistands der Stadt Heitersheim auf den in der Fragestellung der CDU-Fraktion geschilderten Sachverhalt erfolgte nicht. Ein solcher Hinweis war auch nicht erforderlich, da der Stadt Heitersheim sowohl die Inhalte der in der Vergangenheit eingeholten Verkehrswertgutachten als auch der im aktuellen Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis sowie die Regelungen des städtebaulichen Vertrages hinsichtlich der zukünftigen Vorkaufs- und Ankaufsrechte bekannt waren.

Fragestellungen zum Bürgerentscheid:

Wann ist der Gemeinderat über die Beauftragung des Rechtsbeistandes der Stadt zur Vorbereitung des Bürgerentscheides informiert worden?

Am 10.10.2019 wurde dem Rechtsbeistand der Stadt per E-Mail mitgeteilt, dass von Heitersheimer Bürgern die Vorbereitungen zu einem Bürgerbegehren laufen, das sich gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 richtet. Der Rechtsbeistand der Stadt wurde darin gebeten, die eingereichten Formulierungsvorschläge zur Fragestellung, zur Begründung und zur Kostendeckung rechtlich zu beurteilen.

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Bürgerbegehrens obliegt der Gemeindeverwaltung, der Gemeinderat entscheidet darüber. Da insbesondere die Prüfung der Zulässigkeit der Fragestellung, die bekanntlich mit „Ja“ oder „Nein“ beantwortet werden und dadurch eindeutig formuliert und hinreichend bestimmt sein muss, sehr komplex ist, wird kaum eine Gemeinde die Prüfung ohne Rechtsbeistand durchführen.

Auf Grund der hohen Anforderungen an die Fragestellung ist die Gemeindeverwaltung sogar verpflichtet, die Fragestellung in die nach den Vorschriften der Kommunalwahlordnung erforderliche Form zu bringen. Insofern kann daraus auch eine „Beratungspflicht“ der Gemeindeverwaltung gegenüber den Initiatoren des Bürgerbegehrens abgeleitet werden.

Die Beauftragung des Rechtsbeistandes erfolge im Rahmen der laufenden Verwaltung auf Grundlage der Rahmenvergütungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Rechtsanwaltskanzlei Fridrich, Bannasch & Partner mbB (so wie bei anderen rechtlich schwierigen Fragestellungen, z. B. im Baubereich, regelmäßig auch). Eine Information des Gemeinderates über Beauftragung des Rechtsbeistandes erfolgte daher nicht.

Wann und wie wurde der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass ein Bürgerentscheid initiiert werden soll?

Dies erfolgte vermutlich am 09.10.2020. In welcher Form die Erstinformation erfolgte, ist der Stadtverwaltung nicht bekannt. Die hauptsächlich involvierten Personen sind bekanntlich nicht mehr im Dienste der Stadt Heitersheim.

Wer hat die Kosten für die Vorbereitung des Bürgerbegehrens übernommen?

Die Kosten für die Vorbereitung des Bürgerbegehrens wurden vermutlich von den Initiatoren des Bürgerbegehrens übernommen.

Die Kosten für die rechtliche Prüfung des Bürgerbegehrens wurden von der Stadt Heitersheim getragen.

Welche Kosten sind entstanden?

Welche Kosten den Initiatoren entstanden sind, ist nicht bekannt.

Die Kosten für die rechtliche Prüfung des Bürgerbegehrens durch den Rechtsbeistand der Stadt Heitersheim betrugen rd. 1.500 EUR.

Fragen zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes:

Wer hat die Aufstellung dieses Entwurfs beim Büro fsp.Stadtplanung in Auftrag gegeben?

Der Teilauftrag die Leistungsphase 1 (Vorentwurf bis zur frühzeitigen Beteiligung) gemäß § 19 HOIA wurde vom damaligen Bürgermeister vergeben. Die folgenden Leistungsphasen 2 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung) und 3 (Plan zur Beschlussfassung) wurden noch nicht erteilt.

Welche Kosten nach HOAI sind hierfür bereits entstanden oder werden entstehen?

Für den Teilauftrag der Leistungsphase 1 sind Kosten von 16.500 EUR entstanden. Das Honorar für den Gesamtauftrag (Leistungsphasen 1-3) beträgt voraussichtlich lt. HOAI rd. 37.000 EUR.

Liegt ein Kostenverzicht des Büro FSP für die bisherigen Leistungen vor?

Nein. Die Leistungen für die Leistungsphase 1 (Erstellung Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung) wurden erbracht und sind daher zu vergüten.

Mit wem wurde der Inhalt des Bebauungsplanentwurfes erarbeitet?

Der Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, vertreten durch den Bürgermeister und dem Stadtbauamt, dem Rechtsbeistand der Stadt sowie dem Architekten des Investors und mit dem Landschaftsplanungsbüro Wermuth erarbeitet.

Haben schon Fachbehörden und die Heitersheimer Schlossgesellschaft daran mitgewirkt?

Die Heitersheimer Schlossgesellschaft hat bisher an der Erarbeitung des Bebauungsplans nicht direkt mitgewirkt, nur deren Architekt (s. o.). Auch Fachbehörden haben bisher nicht mitgewirkt, bis auf eine telefonische Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Wurde das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart bezüglich des Denkmalschutzes bereits offiziell gehört?

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde bisher nicht offiziell gehört; überhaupt fand bisher keine offizielle Anhörung von Behörden statt. Dies soll, wie bei allen anderen Bebauungsplanverfahren auch, im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung stattfinden. Mit dem Landesamt für Denkmalpflege gab es lediglich eine telefonische Abstimmung (s. o.).

Wurde die Archäologie schon miteingebunden (es besteht um das Malteserschloss ein archäologisches Grabungsschutzgebiet)?

Zur Archäologie wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege ebenfalls telefoniert, die Abstimmung war jedoch nicht abschließend und soll im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung vertieft werden.

Wer hat den Auftrag für den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erteilt?

Der Teilauftrag für die Leistungsphasen 1 -3 (bis zur Vorläufigen Fassung) gemäß § 24 HOIA wurde vom damaligen Bürgermeister vergeben. Die letzte Leistungsphase 4 (Abgestimmte Fassung) wurde noch nicht beauftragt.

Wie hoch ist dessen Kostenumfang?

Bisher sind für den vergebenen Teilauftrag Kosten von 8.000 EUR entstanden. Der Gesamtauftrag nach HOAI beträgt voraussichtlich rd. 12.400 EUR.

Fragen zur Betreuung der Sanierungsmaßnahme durch das Büro Kommunale Stadterneuerung GmbH:

Welche Kosten sind für die Stadt Heitersheim bisher entstanden?

Für die Vorbereitung und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen bis zum Erlass der Satzung über das Sanierungsgebiet vom 04.04.2017 sind Kosten i. H. v. 12.500 EUR für das beauftragte Büro angefallen.

Das Sanierungsgebiet geht in seiner Abgrenzung im Übrigen über das eigentliche Areal des Malteserschlosses weit hinaus („Bereich Malteserschloss“) und umfasst auch Bereiche mit südlich der Johanniterstraße und nördlich des Schlosses Flst.Nrn.7428 bis 7435.

Welche Kosten werden noch erwartet?

Mit Erlass der Satzung war der Auftrag für das Büro Kommunale Stadterneuerung GmbH beendet. Weitere Kosten fallen nach jetzigem Stand nicht an, max. noch in sehr geringem Umfang für die Aufhebung der Satzung.

Fragen zur Fortführung der Sanierungsmaßnahme:

Welche Planungs- und Beratungskosten sind realistischer Weise zu erwarten? Wie hoch wäre der Kostenanteil der Heitersheimer Schlossgesellschaft? Gäbe es hierfür Zuschüsse?

Nach jetzigem Stand sollen keine Fördermittel über städtebauliche Erneuerungsprogramme beantragt werden. Dies sieht der städtebauliche Vertrag auch nicht vor. Somit fallen keine Beratungskosten für einen Sanierungsberater an.

Sollte der Erwerber die im Sanierungsgebiet möglichen erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach §§ 7 h ff. EStG geltend machen wollen, wäre im Vorfeld eine Modernisierungsvereinbarung (ohne Fördermittel) vorzubereiten, die bescheinigungsfähigen Kosten zu ermitteln und die Bescheinigung zur Inanspruchnahme der Abschreibungen vorzubereiten.

Für die Vorbereitung dieser Modernisierungsvereinbarung würden Beratungskosten anfallen, welche jedoch im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung auf den Nutznießer der Bescheinigung übertragen werden können, so dass der Stadt hierfür direkt kein Aufwand entsteht.

Die CDU-Fraktion hat neben den o. g. Fragen folgende Anträge gestellt:

1.) Im Rahmen eines gesonderten Tagesordnungspunktes der nächsten Gemeinderatssitzung ist der Gemeinderat über unsere Anträge in einer öffentlichen Sitzung zu informieren.

Die Information ist hiermit erfolgt.

2.) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die aufgeworfenen Fragen öffentlich zu beantworten.

Die Fragen wurden hiermit beantwortet.

3.) Mit der Durchführung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wird ein in der Denkmalpflege erfahrenes Planungsbüro beauftragt. Die Verwaltung unterbreitet dem Gemeinderat Vorschläge.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans sind in erster Linie bauleitplanerische Kenntnisse und Erfahrungen wichtig. Diese kann das Büro fsp.stadtplanung mannigfaltig nachweisen. Das Büro ist mit über 20 Mitarbeitern mit Abstand das größte und renommierteste Planungsbüro im Großraum Freiburg. Es betreut einen Großteil der Städte und Gemeinden in der Region. Das Thema Denkmalpflege hat bisher schon in etlichen Projekten des Büros einen wichtigen Stellenwert eingenommen. So wurden von diesem Büro in der Vergangenheit beispielsweise folgende Projekte mit einem starken Bezug zum Denkmalschutz erarbeitet:

- Stadt Freiburg: Vorhabenbezogener BPL „Schloss Ebnet“
- Gde. Kirchzarten: BPL „Talvogtei Ost“
- Stadt Konstanz: BPL „Universität, 1. Änderung“
- Stadt Lahr: BPL „Altenberg, 1. Änderung.“ (Reichswaisenhaus)
- Gde. Grafenhausen: BPL „Erlebnisswelt Rothaus“ (Rothausbrauerei)
- Stadt Schramberg: BPL Talstadt (Junghansareal)
- Stadt Neuenburg: BPL „Cusenier-Areal“ (Likörfabrik)
- Gde. Riegel: BPL „Riegeler Brauerei“

Auf Grund dieser umfangreichen Erfahrungen und Fachkenntnisse, der bisher guten Zusammenarbeit in etlichen Bebauungsplanverfahren sowie den bereits geleisteten Vorarbeiten zum Bebauungsplan „Malteserschloss“ sieht die Stadtverwaltung keinerlei Vorteile, ein anderes Büro mit dem Bebauungsplanverfahren zu beauftragen. Der Stadtverwaltung sind direkt auch keine Planungsbüros mit annähernd vergleichbaren Referenzen bekannt.

Die Beauftragung eines Planungsbüros mit den weiteren Leistungsphasen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt durch den Gemeinderat in einem gesonderten Tagesordnungspunkt in einer der nächsten Sitzungen.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Anträge und Fragen der CDU-Fraktion sowie die Antworten der Stadtverwaltung zur Kenntnis.

Anlage/n:

6_2 Anl. Antrag CDU Fraktion vom 29.04.2020

Christoph Zachow, Telefon: 07634/402-20

Az.: 623.22; 021.22; 062.51

Stadtverwaltung Heitersheim
Herrn Bürgermeister Christoph Zachow
Hauptstraße 9
79423 Heitersheim

Heitersheim, den 29.04.2020

Anträge

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zachow,

vielen Dank, dass Sie dem Gemeinderat den am 14. Februar 2020 von der Stadt und der Heitersheimer Schlossgesellschaft Ltd. & Co. KG abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag nebst Erläuterungen von Rechtsanwalt Dr. Lieber zur Verfügung gestellt haben.

Zu diesem Städtebaulichen Vertrag und seiner Unterzeichnung hat die CDU-Fraktion nachfolgende Fragen und Anmerkungen:

Erhebung eines Ausgleichsbetrages

Nach § 10 Nr. 2 des Städtebaulichen Vertrags sieht die Malteserstadt Heitersheim von der Erhebung eines Ausgleichsbetrages gem. § 154 BauGB ab. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist die Stadt Heitersheim verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Davon kann nur in Bagatellfällen, bei Vorliegen einer unbilligen Härte oder, wenn dies im Einzelfall im öffentlichen Interesse liegt, Abstand genommen werden.

Daraus ergibt sich folgende Frage:

- Welche dieser drei Voraussetzungen sind zum Verzicht auf Ausgleichzahlung heranzuziehen und mit welcher Begründung?

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages ist die Bodenwertsteigerung nach Durchführung einer Sanierungsmaßnahme (Anfangs- und Endwert). Nach unserer Kenntnis hat die Stadt Heitersheim zu Beginn der Sanierungsmaßnahme Malteserschloss im Jahre 2017 ein Bodenwertgutachten durch einen öffentlich bestellten Gutachter in Auftrag gegeben. Danach soll der Bodenwert des Gesamtgrundstücks für das Schlossareal mit rund 47.000 m² bei rund 5 Mio. € liegen. Da es durch die Sanierungsmaßnahme mit Sicherheit zu einer Erhöhung des Grundstückswertes käme, würde die Stadt Heitersheim bei Nichterhebung eines Ausgleichsbetrages auf erhebliche Einnahmen verzichten.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Warum war der Verzicht auf Ausgleichzahlung nicht Gegenstand des Fragenkatalogs beim Bürgerentscheid?
- Auf welcher Grundlage wurde dem Gemeinderat hinsichtlich des Verzichts auf Ausgleichzahlung die Beratungs- und Entscheidungshoheit entzogen?
- Wäre ein Verzicht auf Ausgleichzahlung einer Subvention gleichzustellen und muss diese dann durch eine Aufsichtsbehörde genehmigt werden?
- Führt ein rechtswidriger Verzicht auf einen Ausgleichsbetrag zu einer Nichtigkeit des Städtebaulichen Vertrages?

Vorkaufs- und Ankaufsrecht für die Stadt Heitersheim nach § 7 und § 8

Der Städtebauliche Vertrag sieht verschiedene Möglichkeiten für ein Ankaufs- und Vorkaufsrecht für die Stadt Heitersheim vor. Dabei wird der jeweilige gutachterlich festgestellte Verkehrswert zugrunde gelegt.

Daher ist festzuhalten, dass der zwischen dem Orden und der Heitersheimer Schlossgesellschaft vereinbarte Verkaufspreis in Höhe von 4,950 Mio. € erheblich unter dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert des Schlossareals liegt. Allein der Bodenwert soll, wie bereits erwähnt, nach dem von der Stadt veranlassten Gutachten bei rund 5 Mio. € liegen. Zudem soll sich in den Akten der Stadt ein weiteres Marktwert-Gutachten aus dem Jahr 2015 befinden, das für das Schlossareal zusammen mit den Gebäuden einen Gesamtwert von [REDACTED] angeblich ausweist¹. Dies würde bedeuten, dass die Stadt Heitersheim bei einem möglichen Vorkauf bzw. Ankauf des Malteserschlosses nicht in den Genuss dieses niedrigen Kaufpreises käme, sondern den „aktuellen“ Verkehrswert bezahlen müsste. Da die o. g. Werte der Stadtverwaltung bekannt waren, sehen wir eine solche Regelung für die Stadt als nicht hinnehmbar. Dies hätte aus unserer Sicht im Städtebaulichen Vertrag noch geändert werden müssen.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Wurde auf o. g. Sachverhalt seitens des Rechtsbeistandes vor der Vertragsunterzeichnung hingewiesen?
- Warum wurde eine entsprechende Änderung des Vertrags nicht initiiert?

Fragestellungen zum Bürgerentscheid

Die Akteneinsicht durch den Gemeinderat am 11. Februar 2020 lässt das Bürgerbegehren in einem neuen Licht erscheinen. Hier sollten aus unserer Sicht Sachverhalte geklärt werden.

Aus den Akten der Stadt ergibt sich, dass die Stadtverwaltung den Rechtsbeistand der Stadt am 10. Oktober 2019 (**keine 48 Stunden nach der ablehnenden Entscheidung des Gemeinderates am 08.10.2019 zum Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und weit vor der Gründung BI-Schule im Schloss!**) schriftlich beauftragt hat, das Bürgerbegehren vorzubereiten.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Wann ist der Gemeinderat über die Beauftragung zur Vorbereitung des Bürgerentscheids informiert worden?
- Wann und wie wurde der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass ein Bürgerentscheid initiiert werden soll?
- Wer hat die Kosten für die Vorbereitung des Bürgerbegehrens übernommen?
- Welche Kosten sind entstanden?

Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfs

Dem städtebaulichen Vertrag liegt der Entwurf eines Bebauungsplanes (Anlage 1.2) zugrunde.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Wer hat die Aufstellung dieses Entwurfs beim Büro fsp. Stadtplanung in Auftrag gegeben?
- Welche Kosten nach HOAI (Honorarabrechnung für Architekten/Ingenieure) sind hierfür bereits entstanden oder werden noch entstehen?
- Liegt ein Kostenverzicht des Büros fsp. Stadtplanung für die bisherigen Leistungen vor?
- Mit wem wurde der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs erarbeitet?
- Haben schon Fachbehörden und die Heitersheimer Schlossgesellschaft daran mitgewirkt?
- Wurde das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart bezüglich des Denkmalschutzes bereits offiziell gehört?
- Wurde die Archäologie schon miteingebunden (es besteht um das Malteserschloss ein archäologisches Grabungsschutzgebiet)?

¹ Da es sich um ein privates Gutachten des Ordens handelt, für das keine Erlaubnis zur Veröffentlichung vorliegt, wurde der Betrag durch die Stadtverwaltung geschwärzt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt auch ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan bei, den die Stadt Heimersheim in Auftrag gegeben hat. Eine Auftragsvergabe durch den Gemeinderat erfolgte unseres Wissens nicht.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Wer hat den Auftrag für den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan erteilt?
- Wie hoch ist dessen Kostenumfang?

Betreuung der Sanierungsmaßnahme

Die Stadt wird von der Firma Kommunale StadtErneuerung GmbH als Sanierungsträger betreut.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Welche Kosten sind für die Stadt Heimersheim bisher entstanden?
- Welche Kosten werden noch erwartet?

Bei Fortführung der Sanierungsmaßnahme auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages, entstehen der Stadt Heimersheim vermutlich weitere Planungs- und Beratungskosten.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Welche Kosten sind realistisch zu erwarten?
- Wie hoch wäre der Kostenanteil der Heimersheimer Schlossgesellschaft?
- Gäbe es hierfür Zuschüsse?

Aufgrund der von uns aufgeworfenen Fragen stellen wir nach § 24 und § 34 der Gemeindeordnung folgende Anträge:

1. Im Rahmen eines gesonderten Tagesordnungspunkt, der nächsten Gemeinderatssitzung, ist der Gemeinderat über unserer Anträge in einer öffentlichen Sitzung zu informieren
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die aufgeworfenen Fragen öffentlich zu beantworten.
3. Mit der Durchführung des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wird ein in der Denkmalpflege erfahrenes Planungsbüro beauftragt. Die Verwaltung unterbreitet dem Gemeinderat Vorschläge.

Zusammenfassend möchten wir betonen, dass wir mit unserem Antrag das Rad in Sachen Malteserschloss nicht zurückdrehen möchten. Um guten Gewissens in der Zukunft mitentscheiden zu können, müssten aus unserer Sicht die von uns aufgeworfenen Fragen geklärt werden.

Mit solch einem offenen und transparenten Vorgehen wäre es möglich, wieder Vertrauen innerhalb der Bevölkerung und des Gemeinderates zu erlangen.

Mit freundlichen Grüßen



Martin Schaber - Fraktionssprecher