

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz	4
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden.....	10
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	20
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz.....	22
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	22
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft	25
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz.....	27
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ...	28
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege	32
A.11	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	34
A.12	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	35
A.13	Eisenbahn-Bundesamt.....	37
A.14	ED Netze GmbH	37
A.15	Vodafone West GmbH	37
A.16	PLEdoc GmbH	38
A.17	Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Baden-Württemberg (ASDBW).....	39
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	40
A.19	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Baurechtsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde	40
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	40
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft.....	41
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz	41
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	41
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst	41
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung	41
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	41
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion	41
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord	41
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4.....	41
B.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	41
B.11	bnNETZE GmbH.....	41
B.12	Amprion GmbH	41
B.13	TransnetBW GmbH.....	41
B.14	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	41
B.15	Stadt Bad Krozingen	41
B.16	Stadt Staufen	41
B.17	Gemeinde Hartheim am Rhein	41
B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion	41
B.19	Handelsverband Südbaden e.V.	41
B.20	Handwerkskammer Freiburg.....	41
B.21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien.....	41

B.22	terraneis bw GmbH.....	41
B.23	PYUR Tele Columbus Betriebs GmbH.....	41
B.24	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)	41
B.25	Abwasserverband Sulzbach	41
B.26	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal	42
B.27	Landesnaturaenschutzverband BW.....	42
B.28	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	42
B.29	BUND e.V.....	42
B.30	Stadt Müllheim – FB Stadtplanung	42
B.31	Stadt Neuenburg	42
B.32	Stadt Sulzburg.....	42
B.33	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde	42
B.34	Gemeinde Ballrechten-Dottingen.....	42
B.35	Gemeinde Buggingen	42
B.36	Gemeinde Eschbach.....	42
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	42

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

(alle nach Einschätzung der Stadt Heitersheim umweltrelevanten Stellungnahmen sind in der nachfolgenden Tabelle grau markiert.)

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)	
A.1.1	<p>Zum Inhalt der Änderung wird im Satzungsentwurf unter § 3 im vierten Absatz ausgeführt, dass im Rahmen der 10. Änderung die örtlichen Bauvorschriften neu gefasst wurden. Nach unseren Unterlagen wurden die örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der 10. Änderung nach den Ausführungen in der Satzung vom 25.11.2008 lediglich für den damaligen Änderungsbereich, der die Grundstücke 6875, 6876 sowie Teilbereich 6874/1 umfasste, neu gefasst (§§ 2b und 3 der Satzung vom 25.11.2008).</p> <p>Hingegen umfasste bereits die 9. Änderung u. a. auch die nun in der 13. Änderung gegenständlichen Grundstücke Flst.-Nr. 6890, 6891 und 6892. Für diese wurden in der Satzung vom 26.09.2006 (9. Änderung) in § 5 die örtlichen Bauvorschriften neu gefasst.</p> <p>Wir bitten daher um Überprüfung der Angaben in § 3 vierter Absatz und Korrektur.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Offenlage wurde das Verfahren von einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ zur Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans geändert. Für den Bebauungsplan „Tiergartenstraße – Süd“ wurden örtliche Bauvorschriften neu gefasst. Sie entsprechen teilweise inhaltlich den örtlichen Bauvorschriften der 9. – 12. Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“, sind jedoch an aktuelle Anforderungen angepasst.</p>
A.1.2	<p>Laut § 3 des Satzungsentwurfs sollen die Festsetzungen unter Ziffer 4.2 der Begründung die bisherigen Bauvorschriften 1.50 bis 1.59 des Ursprungplans ersetzen. Wir geben zu bedenken, dass die Begründung nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist, sondern diesem lediglich beizufügen ist (§ 2 a BauGB).</p> <p>Die Festsetzungen können daher lediglich entweder in der Satzung direkt oder in einem gesonderten Textteil vorgenommen werden, nicht jedoch in der Begründung bzw. als Verweis auf die Begründung. Wir bitten deshalb um Überarbeitung des Satzungsentwurfs zu § 3 zweiter Absatz sowie den entsprechenden Ausführungen in der Begründung. Folglich wäre sodann auch § 4 des Satzungsentwurfs (Bestandteile der Änderung) anzupassen, wenn z. B. ein festsetzender Textteil erstellt würde.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zur Offenlage wird für die Bauvorschriften ein gesonderter Textteil erstellt.</p> <p>Der Satzungstext und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p>
A.1.3	Darüber hinaus empfehlen wir, die in der Begründung enthaltenen Hinweise	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ebenfalls in einem gesonderten Textteil aufzunehmen.	Zur Offenlage wird für die Bebauungsvorschriften ein gesonderter Textteil erstellt, in welchem die Hinweise ergänzt werden. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
A.1.4	Die Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ sind seit der Satzung vom 27.08.1990 nunmehr 13 Mal durch Änderungen und Erweiterungen jeweils durch Satzungen angepasst worden. Wir bitten um Prüfung, ob zur besseren Lesbarkeit eine aktualisierte Gesamtfassung des Bebauungsplans, bestehend aus den nicht geänderten ursprünglichen Teilen und den geänderten Teilen, zusätzlich erstellt werden könnte. Maßgebend wäre jedoch weiterhin der ursprüngliche Bebauungsplan in Verbindung mit der jeweiligen Änderungssatzung.	Dies wird nicht berücksichtigt. Auf die Erstellung einer Lesefassung, bestehend aus den nicht geänderten ursprünglichen Teilen und den geänderten Teilen, wird verzichtet. Anstelle einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“ wird nun ein eigenständiger Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan aufgestellt. Für diesen werden alle Bebauungsvorschriften neu gefasst, wodurch eine Lesefassung ohnehin nicht erforderlich wäre.
A.1.5	Ausweislich der Begründung besteht neben dem Neubau von Büro- und großflächigen Hallengebäuden auch die Überlegung, eine Betriebs-Kita zu errichten. Wir weisen darauf hin, dass eine solche Einrichtung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig ist. Wir regen daher zur Prüfung an, ob die Gemeinde von der Ermächtigung des § 1 Abs. 6 BauNVO Gebrauch machen möchte und die Einrichtungen für die evtl. geplante Kita als allgemein zulässig festsetzt.	Dies wird berücksichtigt. Im Plangebiet wird die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebs-Kita (Anlage für soziale Zwecke) allgemein zugelassen.
A.1.6	Zur Offenlage bitten wir die bislang offengelassenen Themenbereiche (insb. Ver-/Entsorgung, Immissionsschutz, Lage im Wasserschutzgebiet, etc.) näher zu betrachten und das Abwägungsmaterial insgesamt zu vervollständigen.	Dies wird berücksichtigt. Die offenen Themenbereiche wurden zur Offenlage bearbeitet und in die Abwägung eingestellt.
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 zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses 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.	Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.2.1	<p>Artenschutz</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen erfolgt die 13. Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren.</p> <p>Ziel ist es für einen Betrieb im bestehenden Gewerbegebiet, bebaubare Flächen für den Neubau von Büro- und großflächigen Hallengebäuden und ggf. einer Betriebs-Kita zu schaffen. Da der Flächennutzungsplan keine weitere gewerbliche Entwicklung in Richtung Süden vorsieht, ist eine großzügige Eingrünung in südlicher Richtung vorgesehen.</p>	<p>Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.</p>
A.2.2	<p>Durch das Büro Wermuth aus Eschbach wurden ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Stand 19.07.2022) und eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung (Stand 20.06.2022) erstellt.</p> <p>Laut beiden Gutachten umfasst der Planbereich den bestehenden Betrieb mit dem Bestandsgebäude, Lager- und Parkplatzflächen und einem Teich, einer Fettwiese und Ruderalbereiche und intensiv genutzte Ackerflächen im Süden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 5,6 ha.</p> <p>Am 01.03.2022 fand eine Übersichtsbegehung nach relevanten Strukturen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien statt. Im Ergebnis wurde ein Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien festgestellt.</p> <p>Die Untersuchungen für Reptilien waren noch nicht abgeschlossen, da ein letzter Begehungstermin zwar geplant aber noch nicht durchgeführt wurde.</p> <p>Es werden in Kapitel 5 der Potentialabschätzung Vermeidungs- und Minimierungs-, sowie auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Vögel, Fledermäuse und Amphibien vorgeschlagen.</p> <p>Aus Sicht der UNB sind folgende Nachbearbeitungen in der Potentialabschätzung (mit Übernahme in den Umweltbericht) bis zur Offenlage notwendig.</p>	<p>Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben</p>
A.2.2.1	<p><u>Reptilien</u></p> <p>Nachdem eine Habitateignung für Reptilien am 01.03.2022 festgestellt wurde, wurden zwischen April und September 2022 insgesamt vier Kartierdurchgänge</p>	<p>Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>geplant. Das vorgelegte Gutachten (Stand 20.06.2022) ist nicht aktuell und beinhaltet nur die Ergebnisse der ersten drei Kartierungen bis Juni. Ein weiterer Termin war für Juli 2022 geplant.</p> <p>Im Rahmen der ersten drei Kartierdurchgänge konnten keine Individuen nachgewiesen und auch sonst keine Hinweise auf ein Vorkommen festgestellt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ungünstig ist die Wahl des Kartierzeitraums von April bis Juli, und nicht wie ursprünglich geplant bis September, da so nur ein Teil der Aktivitätsperiode abgedeckt werden kann.</p> <p>Dennoch kann nach fachlicher Einschätzung von einer Nichtbesiedlung ausgegangen werden, wenn tatsächlich alle vier Kartiertage keinen Nachweis bringen. Somit wären dann auch keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme hierzu kann aus Sicht der UNB erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen abgegeben werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2.2.2 <u>Vögel</u></p>	<p>Aus dem Plangebiet selbst gibt es zwar keine Brutnachweise der besonders geschützten Feldlerche und anderen Bodenbrütern, jedoch kommt die Feldlerche in der Raumschaft grundsätzlich vor. Die überplanten Äcker stellen einen potentiellen Lebensraum dar, weshalb ein Vorkommen der Feldlerche und anderer Bodenbrüter nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Die in der Potentialabschätzung unter Kapitel 5.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen (Einsatz einer Umweltbaubegleitung während der Baumaßnahmen, Einhaltung der Vogelschonzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, Einsatz einer Artenschutzkundigen Person sofern Bauarbeiten innerhalb der Vogelschonzeit durchgeführt werden, ggf. Absprache weiterer Maßnahmen bei Vorkommen von Vögeln mit der UNB) sind aus naturschutzfachlicher Sicht geeignet und verbindlich einzuhalten.</p> <p>Dies gilt ebenfalls für die in der Potentialabschätzung unter Kapitel 5.2 genannten CEF-Maßnahmen (Anbringen von drei Nistkästen Typ Haussperling im räumlich-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>funktionalen Umfeld, Anbringen von insgesamt 6 Nisthilfen (3x) für Mehl- und (3x) für Rauchschwalben am Bestandsgebäude, Gestaltung plangebietsinterner Grünflächen für Schwalben) die ebenfalls zwingend umzusetzen sind.</p> <p>Darüber hinaus sind aus fachlicher Sicht auch CEF-Maßnahmen für die besonders geschützte Feldlerche erforderlich. Es existiert keine Kartierung, die ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit durch Störungen sicher ausschließen könnte. Vorkommen aus der Raumschaft sind aber bekannt.</p> <p>Es ist folglich entweder durch Nachkartierungen ein Vorkommen auszuschließen (zu empfehlen) oder nach dem worst-case-Ansatz eine Kompensation vorzusehen. Auch ergibt sich durch die geplante Eingrünung des Plangebiets im Süden eine starke Kulissenwirkung, die die Habitategnung für die Feldlerche über das Plangebiet hinaus nach Süden hin weiter einschränkt.</p> <p>Wir bitten auch die konkret vorgesehene Verortung der Nistkästen, sowie deren Pflege und Unterhaltung noch mit in die Überarbeitungen einfließen zu lassen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Frühjahr 2023 sowie 2024 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Artengruppe Vögel durchgeführt.</p> <p>Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung sowie eine potenzielle Betroffenheit der Feldlerche werden bei der weiteren Planung der südlichen Grünfläche berücksichtigt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die entsprechenden Informationen werden zur Offenlage ergänzt.</p>
<p>A.2.2.3 <u>Amphibien</u></p>	<p>Der Teich im Plangebiet (auf Flst.Nr.6889, Gemarkung Heitersheim) ist nachweislich Lebensstätte für den Bergmolch und den Grünfrosch. Aus der näheren Umgebung sind Nachweise von See- und Teichfrosch sowie Bergmolch bekannt. Es ist wahrscheinlich, dass es sich um eine Population handelt. Der Bergmolch ist besonders geschützt.</p> <p>Da keine Eingriffe in das Gewässer selbst geplant sind, ist die Durchführung der in der Potentialabschätzung unter Kapitel 5.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen (Einsatz einer Umweltbaubegleitung, Errichtung eines Schutzzauns um den Teich vor Beginn der Bauarbeiten, Erhaltung und Kontrolle des Zauns während der Bauzeiten) aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.2.2.4 <u>Fledermäuse</u></p>	<p>Für die Artengruppe der Fledermäuse sind die in der Potentialabschätzung unter Kapitel 5.2 (falsche Nummerierung, bitte im</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gutachten anpassen) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (fledermausfreundliche Beleuchtung, Gehölzentfernungen und Gebäudeabbrüche im Zeitraum von 01.11 bis 28.02/29.02.) ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.</p>	
<p>A.2.3</p>	<p>Eingriffsregelung</p> <p>Die dargelegte Bewertung der Bodenfunktionen (Kapitel 2.3 im Umweltbericht) ist nach unserer naturschutzfachlichen Prüfung nicht korrekt.</p> <p>Im Berichtssystem (UIS des Landes) werden die Ackerflächen südlich des bestehenden Bebauungsplangebiets mit einer Gesamtbewertung von 3,33 geführt, woraus sich eine Gesamtbewertung von 13,32 ÖP/m² ergibt.</p> <p>Dies schlägt sich anschließend auch in der Bilanzierung nieder. Insgesamt werden 19.510 m² vollständig neu versiegelt, wobei 2.896 m² davon bereits teilversiegelt sind. In der Tabelle auf Seite 37 im Umweltbericht werden die Eingriffe in den Boden bilanziert. Dort wird von einer Gesamtbewertung von nur 2,5, d.h. 10 ÖP/m² ausgegangen. Dieser Wert ist wie bereits beschrieben nicht korrekt und muss nach oben korrigiert werden.</p> <p><u>Demnach ergibt sich ein deutlich größeres Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden.</u> Für die bereits teilversiegelten Böden können die angesetzten 2,68 ÖP/m² verwendet werden.</p> <p><u>Bei der Bewertung und Bilanzierung für das Schutzgut Biotope ergeben sich für uns noch fachliche Fragen:</u> Die geplante Eingrünung im Süden soll durch die Anlage einer Streuobstwiese realisiert werden. Streuobstwiesen können sich bei angepasster Pflege mittel- bis langfristig zu wertvollen Lebensräumen entwickeln, auch wenn sich aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet gewisse Störungen ergeben. Die Bäume entfalten jedoch eine gewisse Kulissenwirkung, was sich negativ auf Bodenbrüter, v.a. die Feldlerche auswirken kann (vgl. Ausführungen unter 1.1 Ziffer 2).</p> <p><u>Des Weiteren sollen insgesamt 38 Einzelbäume gepflanzt werden. Aus der Planzeichnung, Stand 22.11.2022, des</u></p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt. Die Bilanzierung wird entsprechend der flurstücksgenaue Bewertung (Automatisierte Liegenschaftskarte [ALK]) angepasst und nach oben korrigiert (siehe dazu auch Abwägung A.3.1.3)</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eventuelle Beeinträchtigungen werden nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Prüfung in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.	
A.2.5	<p>Kompensationsverzeichnis</p> <p>Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt Heitersheim in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökoko-Baden-Württemberg“ unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/ » Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.</p> <p>Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.6	<p>Ausschluss Fördergelder</p> <p>Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Auch eine Anrechnung als Ökologische Vorrangfläche (ÖVF) im Rahmen des Greening ist nicht zulässig. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.7	<p>Pflanzgebote</p> <p>Es sollte noch ein Hinweis auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB erfolgen, wonach die Stadt Heitersheim den Eigentümer per Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.</p>	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zu Pflanzgeboten wird in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)	
A.3.1	Bodenschutz / Altlasten	Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.
A.3.1.1	<p><u>Bodenschutzkonzept</u></p> <p>Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der</p>	Eine vollständige Aushubverwertung zur Herstellung der Neubauten auf dem Baugrundstück wird angestrebt. Es kann zum gegenwärtigen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Bau-maßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen unter anderem die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erarbeiten ist.</p> <p>Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar.</p> <p>Vorliegend ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung durch Erschließung, Teilerschließung und Bebauung auf eine Fläche > 2 ha eingewirkt wird. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des LBodSchAG (§ 2 Absatz 3) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haus-halterischen Umgangs mit dem Boden ein BSK zu erstellen hat.</p> <p>Das BSK nach DIN 19639 ist von einer sach- und fachkundigen Person (mit Sachkundenachweis) zu erstellen und spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche (> 1 ha) muss in Ergänzung zum BSK eine sachkundige Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.</p> <p>Es wird empfohlen sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, so dass alle</p>	<p>Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang abzutransportierende Erdaushub-massen anfallen. Da die Produktionshal-len zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass das Ge-lände in großen Teilen aufgeschüttet wird und der Bodenaushub dahingehend auf dem Grundstück verarbeitet werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können.</p> <p>Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt anstatt teuer entsorgt werden.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p>	
A.3.1.2	<p><u>Schwermetallbelastung durch historischen Bergbau</u></p> <p>Anbei unsere ergänzenden Ausführungen zu Ziffer 4.5.2 der Begründung: Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der VwV Boden. Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 (>Z2) liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig (Öffnungsklausel).</p> <p>Nach Ziffer 6.3 der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Einbaukonfiguration >Z2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte Z0* bei bodenähnlichen und Z2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu Bodenbelastungen wird im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde.	

<p>A.3.1.3 <u>Hinweise zum Umweltbericht</u></p> <p>Nach Einschätzung sind für die Bestandsbeschreibung des Bodens die zur Verfügung stehenden Informationsquellen nicht in ausreichendem Maße ausgewertet worden. Im Umweltbericht des Büros Weremuth (Stand: 22.06.2022) ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktion für die Kartiereinheit y181 „Brauner Auenboden über Parabraunerde und über lessivierter Braunerde aus Auenlehm über Hochflutlehm“ mit 2,5 (mittel bis hoch) dargestellt. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für Kartiereinheit y170 „Brauner Auenboden aus Auenlehm“ beträgt 2,83 (hoch). Die Daten wurden ordnungsgemäß anhand der Bodenfunktionsbewertung nach „Bodenschutz - Heft 23“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) 2011 abgeleitet.</p> <p>Legt man jedoch die flurstücksgenaue Bewertung der Bodenfunktionen nach der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bzw. dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) zugrunde, ergibt sich ein anderes Bild. Im Plangebiet befinden sich auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 6888 und 6887 Böden, die in ihrer Gesamtbewertung aller Bodenfunktionen mit 3,33 (hoch; Natürliche Bodenfruchtbarkeit = 3, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 4, Filter und Puffer für Schadstoffe = 3) bewertet sind. Das teilweise überprägte Grundstück Flst.Nr. 6889 erreicht eine Gesamtbewertung von 2,67 (mittel - hoch; Natürliche Bodenfruchtbarkeit = 2, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 4, Filter und Puffer für Schadstoffe = 2)</p> <p>Daraus ergeben sich bei der Ermittlung von Ökopunkten im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung höhere Ökopunkte/m². Die Berechnungen sind unter diesem Gesichtspunkt zu korrigieren und entsprechend in der Bilanzierung zu berücksichtigen.</p> <p>Da es sich im Plangebiet um lössreiche Standorte handelt, ist die Empfindlichkeit der Böden gegen Verdichtung und Erosion in besonderem Maße zu berücksichtigen. Bei der Bilanzierung von temporär genutzten Flächen ist zu beachten, dass grundsätzlich auch bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden mit unwiederbringlichen (also nachhaltigen) Störungen der Bodenfunktionen aufgrund der</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bewertung der Bodeneinheiten im Umweltbericht erfolgte auf Grundlage der bodenkundlichen Karte (1:50.000) des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB). Eine flurstücksgenaue Bewertung nach Automatisierter Liegenschaftskarte (ALK) oder Automatisiertem Liegenschaftsbuch (ALB) war aufgrund der nicht frei zugänglichen Grundlage nicht im Vorhinein möglich.</p> <p>Die flurstücksgenaue Bewertungen werden aus der Stellungnahme übernommen und die Bodenbilanzierung im Umweltbericht angepasst.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Temporär beanspruchte Böden werden mit einem Abschlag von 10 % der ursprünglichen Leistungsfähigkeit in die Bilanzierung mit aufgenommen.</p>
---	--

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>vorübergehenden Nutzung zu rechnen ist. Nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzung auftreten, können bei verdichtungsempfindlichen Böden nie ganz vermieden bzw. durch eine Rekultivierung nicht vollständig wiederhergestellt werden. In der von der LUBW herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ erfolgt im Hinblick auf die Quantifizierung des Eingriffs in den Bodenbestand der Hinweis, dass bei Bodenverdichtungen, die durch Baumaßnahmen entstanden sind und wieder gelockert werden, ein pauschaler Verlust der ursprünglichen Leistungsfähigkeit von 10 % anzunehmen ist. Die sollte im Umweltbericht entsprechend berücksichtigt werden.</p>	
<p>A.3.1.4</p>	<p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Im Zuge der Neuversiegelung geht hochwertiger Boden verloren. Verluste können dadurch minimiert werden, in dem kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen verwendet wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind. Hinsichtlich der Schwermetallbelastung im Boden kann die Öffnungsklausel angewendet werden. Bei Böden mit naturbedingt und großflächig siedlungsbedingt erhöhten Hintergrundgehalten, ist die Überschreitung der Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) unbedenklich, soweit eine Freisetzung der Schadstoffe oder zusätzliche Einträge nach § 9 Abs. 2 und 3 BBodSchV keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen erwarten lassen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass die zulässigen zusätzlichen jährlichen Frachten an Schadstoffen über alle Wirkungspfade nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) im Zuge der Bodenverbesserung eingehalten werden (in Gramm je Hektar).</p> <p>Die hochwertige Verwertung von kulturfähigem Boden muss zum Schutz des sparsamen und schonenden Umgangs mit</p>	<p>Siehe wegen Bodenschutzkonzept auch A.3.1.1</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Boden nach § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 1 und 7 BBodSchG im Bodenschutzkonzept berücksichtigt werden. Die untere Bodenschutzbehörde kann soweit möglich und bekannt die relevanten Daten zur Verfügung stellen (z.B. potenzielle Bodenauftragsflächen) oder entsprechende Flächen vermitteln.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.3.1.5</p>	<p><u>Bebauungsvorschriften</u></p> <p>Nach den §§ 1, 7 BBodSchG sollte zum Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie des kulturfähigen Unterbodens im Textteil der Bebauungsvorschriften bzw. in der Begründung Folgendes berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorgaben und Maßnahmen aus dem BSK sind zu beachten, einzuhalten und umzusetzen. • Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Es muss sichergestellt sein, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden. • Nicht erforderlicher Bodenabtrag ist zu unterlassen. • Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen, insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen, zu schützen. Hierzu sollten diese Flächen als Tabuflächen gekennzeichnet und abgezaunt werden. • Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist unzulässig. • Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Recyclingmaterial darf nicht verwendet werden. 	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none">• Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind möglichst bereits versiegelte Bereiche vorzusehen.• Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw. darf der Mutterboden nicht überschüttet werden; dieser ist vorher abzuschleppen. Aufschüttungen sind nur als bodenähnliche Anwendung zulässig.• Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sind soweit möglich durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.• Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.• Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden• Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.• Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.• Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung darf der Mutterboden maximal 2 m hoch (locker) aufgeschüttet	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>werden, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten. 	
A.3.2	<p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.131 WSG Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal "TB1+2" der Gemeinde Heitersheim in der Schutzzone IIIA. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen. Deshalb sollte ein konkreter Hinweis auf die Lage des Plangebiets in einem Wasserschutzgebiet sowie auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis zur Lage im Wasserschutzgebiet wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.3.3	<p>Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.</p>	<p>Dies wird im Zuge der Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p>
A.3.4	<p>Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelung verursacht. Um diesem entgegenzuwirken, ist die Versickerung auf dem Grundstück von unbelasteten Niederschlagswassers der versiegelten Flächen (hier: Wasser von Dachflächen) auszuführen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem eine örtliche Bauvorschrift zum Umgang mit unbelastetes Niederschlagswasser aufgenommen wurde.</p>
A.3.5	<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Die vorgelegten Planunterlagen beinhalten noch keine detaillierten Aussagen zur geordneten Niederschlagswasserbeseitigung. Laut Ziffer 3.4 (Ver- und Entsorgung) der Begründung wurde das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation</p>	<p>Dies wird berücksichtigt, indem konkrete Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Das Entwässerungskonzept wurde mit den Behörden abgestimmt.</p> <p>Ein Anschluss der Regenwasserentwässerung der öffentlichen und privaten Flächen an vorhandene RW-Kanäle in der Tiergartenstraße wurde im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>bereits mit der Ausarbeitung eines Entwässerungskonzepts beauftragt. Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder gedrosselt dem bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind auf der Grundlage des Bodengutachtens und der Erschließungsplanung bis zur Offenlage zu ergänzen.</p> <p>Inwieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung vom Niederschlagswasser in diesem Bereich ermöglichen, ist vom Entwässerungsplaner über ein Bodengutachten noch abzuklären. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte das Entwässerungskonzept bereits so detailliert ausgearbeitet werden, dass die freizuhaltenden Flächen zur Versickerung, Rückhaltung und ggfs. Behandlung von Niederschlagswasser vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können. Wir empfehlen, die detaillierte Entwässerungsplanung frühzeitig vor der Offenlage mit dem Fachbereich 440 (Wasser und Boden) abzustimmen.</p>	<p>Rahmen der Bebauungsaufstellung umfangreich geprüft. Aus topographischer Sicht lässt sich dies nur mit erheblichem Aufwand durch Pumpen im südlichen Bereich des Plangebiets sicherstellen. Zum Ausschluss der Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen RW-Kanäle führt jedoch die hydraulische Kapazität des Versickerungsbeckens an den Bahngleisen, in welches das Wasser aus den Kanälen eingeleitet wird. Dieses Becken weist keine ausreichenden Reserven zur Aufnahme von zusätzlichem Regenwasser aus dem Gebiet Tiergarten auf. Eine bauliche Kapazitätserweiterung des Beckens ist nicht ebenfalls möglich.</p> <p>Aus diesem Grund soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über zwei Versickerungsmulden im Süden des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Bei der Bemessung der beiden Versickerungsmulden wurden neben den beiden Straßenstichen nach Süden auch die denkbare Erweiterung der Stiche für die Erschließung künftiger Gewerbeflächen zwischen Bahn sowie B3 und dem jetzigen Geltungsbereich berücksichtigt (Bemessung und Bewertungsverfahren ist beigelegt). Die mögliche Umsetzung dieser beiden Mulden wurde mit dem zuständigen Landratsamt vorabgestimmt und eine prinzipielle Realisierbarkeit in Aussicht gestellt.</p> <p>Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll auf dem privaten Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Ausführung der Betriebserweiterung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, weshalb der Standort der Versickerungsflächen je nach Bauabschnitt variieren kann. Gleichzeitig ist die Positionierung der Versickerungsflächen je nach Flächenbedarf der Erweiterung die Versickerungsflächen sowohl im Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als auch im Bereich der privaten Grünfläche denkbar. Die Ausführung der Versickerungsflächen für privat anfallendes Niederschlagswasser ist in beiden Flächen zulässig und ist im Rahmen der Baugenehmigung der Betriebserweiterung darzustellen.</p>
A.3.6	<p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Laut den Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet auf gesamter Fläche innerhalb eines so genannten HQ_{extrem} bzw. eines „geschützten Bereichs“ und ist somit gemäß § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Lage im Risikogebiet (HQ_{extrem}) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Abwägungsbelang wird berücksichtigt. Die Begründung wird um das Thema „Hochwasserschutz“ ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>„Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" einzustufen.</p> <p>Für dieses Gebiet gilt nach § 78b Abs. 1 Ziffer 1 WHG Folgendes: 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 sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p>	
A.3.7	<p>Weiterhin sind aufgrund von § 78b Abs. 1 Ziffer 2 WHG bauliche Anlagen innerhalb dieser Risikogebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die für die Bebauung vorgesehene Fläche bereits im Zuge der Erschließung über das Niveau der relevanten Wasserspiegellagen mittels Aufschüttung angehoben wird, oder ob die hochwassersichere Bauweise im Rahmen des (jeweiligen) Bauvorhabens umgesetzt wird (die Vorgehensweise hängt unter Umständen von der Art der - später - geplanten Gebäude ab).</p> <p>Aufgrund des zu vermutenden Schadenspotenzials erachten wir eine hochwassersichere Bauweise vorliegend als zwingende Voraussetzung für spätere Baugenehmigungen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, in welcher Form eine hochwasserangepasste Bauweise erfolgen wird. Da die Produktionshallen zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann von einer hochwassersicheren Bauweise ausgegangen werden.</p> <p>Der Nachweis erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>
A.3.8	<p>Da bisher Angaben und Aussagen zum Thema „Hochwasser" in den Bebauungsplanunterlagen fehlen, sind diese dahingehend bis zur Offenlage zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>	<p>Der Abwägungsbelang wird berücksichtigt. Die Begründung wird um das Thema „Hochwasserschutz" ergänzt.</p>
A.3.9	<p>Die von der Stadt Heitersheim in Auftrag gegebenen Starkregen Gefahrenkarten zeigen im Übrigen nur geringfügige Überflutungen im betreffenden Bereich.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.4	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.1	<p>Erdmassenausgleich</p> <p>Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ mehr Gefälle bei der Kanalisation, ▪ erhöhter Schutz bei Starkregen, ▪ Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, ▪ Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung. <p>Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Dämme von Verkehrswegen, ▪ Beseitigung von Landschaftsschäden, etc. <p>Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.</p> <p>Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares</p>	<p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p> <p>Eine vollständige Aushubverwertung zur Herstellung der Neubauten auf dem Baugrundstück wird angestrebt. Es kann zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang abzutransportierende Erdaushubmassen anfallen. Da die Produktionshallen zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände in großen Teilen aufgeschüttet wird und der Bodenaushub dahingehend auf dem Grundstück verarbeitet werden kann.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.</p> <p>Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)	
A.5.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,6 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für die Flst.-Nr. 6890-6892 wurde beim Bau des Bestandsbetriebs im Jahr 2009 eine Löschwassermenge von 192m³/2h bestätigt. Diese Flurstücke liegen im Radius von 300 m um den Haupthydranten Nr. 201 DN 100 (Höhe Steinmattenstraße10). Der Radius von 300 m reicht noch für die Flurstücke 6888-6889, aber nur für Teilflächen des Flurstücks 6887.</p> <p>In der Tiergartenstr. sind noch einige Hydranten aber nur mit einer Zuleitung der DN100 und DN 80er Hydranten und einer Löschwassermenge von 96m³/2h vorhanden.</p> <p>Bei Bedarf kann im Rahmen der Betriebserweiterung durch den Vorhabenträger ein Hydrant DN 100 auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Bereits heute liegen betriebseigene Löschwassermöglichkeiten vor.</p>
A.5.2	<p>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).</p>	<p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt. Die genannten Anforderungen der LBOAVO werden erfüllt.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.5.3	<p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.</p>	<p>Dies wird auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt. Die genannten Anforderungen der VwV – Feuerwehrflächen werden erfüllt.</p> <p>Zusätzlich wird ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)	
A.6.1	<p>Der Oberrheingraben ist schon heute die wärmste Region Deutschlands und die Hitzebelastung wird hier künftig weiter</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>überproportional zunehmen. Laut Klima- projektionen wird die Zahl der heißen Tage (>30°C) sich bis zum Ende des Jahr- hunderts mehr als verdoppeln, d.h. von heute 20 auf ca. 49 zunehmen (https://lokale-klimaanpassung.de/wp-content/uploads/2022/11/08315050_Heitersheim_steckbrief.pdf). Daher empfehlen wir dringend, die Dachneigung für An- und Neubauten auf 15° zu begrenzen und eine Dachbegrünung verbindlich festzusetzen. Ein Gründach hat einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nach- trägliche Kühlung des Gebäudes und die Abstrahlung in die Umgebung (Hitzeinsel- effekt). Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kan- alnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden -Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher drin- gend an, auf den Dächern eine Dachbe- grünung festzusetzen. Die Klimaprojektio- nen sagen eine deutliche Zunahme der Winterniederschläge von heute 140 auf dann 170 mm voraus. Ein Gründach redu- ziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprin- zip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen erhöht diese Wirkung (bis ca. 5% Dachne- gung möglich). Die Versickerung von Re- genwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässe- rung von Grünflächen führt zu Kostenein- sparungen bei der Abwassergebühr. Gleich- zeitig fördert ein Gründach als Le- bensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attrakti- ver „Pausenraum“ für Mitarbeitende ge- staltet werden und so zur Fachkräftebin- dung beitragen.</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass die Pho- tovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klima- schutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrü- nung zu einer Steigerung des Stromer- trags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen</p>	<p>Aus Klimaschutzgründen beabsichtigt der Vorha- benträger zur Eigenstromerzeugung eine Vollbele- gung der Dachfläche mit PV-Modulen.</p> <p>Aus konstruktiver Sicht kommt hinzu, dass eine Dachbegrünung der großflächigen Lagerhallen mit hohen Mehrlasten und Herausforderungen der Tragfähigkeit verbunden ist.</p> <p>Aus den beiden vorgenannten Gründen wird auf die Festsetzung einer Dachbegrünung verzichtet. Es bleibt dem Vorhabenträger offen, beispielsweise bei untergeordneten Gebäuden und Gebäudeteilen eine Dachbegrünung zu errichten.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	
A.6.2	Das Gewerbegebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, der zu einer Aufheizung des Geländes führt. Um die Aufheizung des Gebäudes und den Hitzeinsel-Effekt für die Umgebung zu minimieren, empfehlen wir, eine Fassadenbegrünung nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festzusetzen. Wir regen an, zum Zweck der Klimaanpassung (Temperaturausgleich für das Gebäude und die Umgebung sowie Regenwasserrückhaltung) und zur Erhöhung der Biodiversität folgende Textfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“	Dies wird nicht berücksichtigt. Der Bauherr möchte sich offenhalten, die Fassaden zur Erzeugung von PV mit heranzuziehen. Diese Möglichkeit befindet sich noch im Entwicklungsstadium und soll, sobald technisch möglich, auch umgesetzt werden.
A.6.3	Zur Minimierung der lokalen Temperaturerhöhung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis empfohlen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“	Dies wird berücksichtigt. Ein Hinweis zur Klimawandelanpassung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
A.6.4	Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünflächen wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.5	Bei neu angelegten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist die Fläche mit Photovoltaik-Modulen zu überdachen. Möglichkeiten zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote und verschiedene Betreibermodelle sind dem Leitfaden „Photovoltaik in Gewerbe und Industrie“ des Photovoltaik-Netzwerkes Baden-Württemberg zu entnehmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.7 des Ursprungsbebauungsplans wurden ergänzt, indem Stellplätze mit PV-Überdachungen innerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
A.6.6	Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu	Dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Im Bereich des bestehenden Betriebs sind bereits heute 7 Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorhanden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).</p>	
A.6.7	<p>Zur Förderung der Elektromobilität regen wir an, dazu passend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, nämlich Stellplätze mit Ladeinfrastruktur bzw. als Stellplätze für Elektrofahrzeuge, festzusetzen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die genaue Lage und Ausführung der Stellplätze noch nicht bekannt und wird auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
A.7	<p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)</p>	
A.7.1	<p>Im Gewerbegebiet „Tiergarten-Kreuzmatten“ ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes „Tiergartenstraße 9“ nach Süden geplant. Neben Anbauten im Bestand und dem Neubau großflächiger Hallengebäude beinhaltet das Vorhaben auch die Überlegung einer Betriebs-Kita. Die Erschließung soll über den Ausbau der östlich und westlich des Geländes verlaufenden Wirtschaftswege erfolgen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Heitersheim und hat eine Größe von circa 5,6 ha. Westlich und östlich wird der Geltungsbereich durch die Fortführung der Steinmattenstraße und der Kreuzmattenstraße nach Süden begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Buggingen. An das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p>	<p>Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.</p>
A.7.2	<p>Die vorgelegte Änderung des Bebauungsplans betrifft mit einer Gesamtfläche von etwa 3 ha die landwirtschaftlich genutzten Flst. 6887 und 6888 der Vorrangflur I. Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet angrenzend. Von diesen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.</p> <p>Bei den genannten Flurstücken handelt es sich um hochwertige, kaum zu ersetzende</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Heitersheim verfügt derzeit über keine freien oder zur Pacht freiwerdenden landwirtschaftlichen Flächen, die den betroffenen Landwirten als Ersatz zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Insgesamt räumt die Stadt Heitersheim diesem Standort der Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs, aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzung und dem standortgebundenen Erweiterungsbedarf sowie der guten verkehrlichen Erschließung und der bereits vorhandenen Ausweisung im</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Maisflächen, auf die ein landwirtschaftlicher Betrieb nur sehr schwer oder gar nicht verzichten kann. Auf derartige Schläge mit guten Bodenbonitäten, wie hier der Vorrangflur I, ist die Landwirtschaft angewiesen.</p> <p>Für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe liegt der Verlust zwar unter einem Wert von 5 %. Jedoch sollten in diesem Kontext die durch die vorherigen Änderungen bereits erfolgten Flächenverluste nicht unberücksichtigt bleiben. Bei Einbeziehung aller wegfallenden und bereits entfallenen Flächen summiert sich der Flächenverlust bei einem der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf über 5% und ist somit existenzgefährdend.</p>	<p>Flächennutzungsplan ein höheres Gewicht ein als der vorhandenen Landwirtschaft.</p> <p>Im Rahmen des Ausgleichskonzepts wurde darauf geachtet, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p>
A.7.3	<p>Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) 2002 (insbesondere 5.1.1 Sicherung ausreichender Freiräume und 5.3.2 Erhaltung gut geeigneter Böden für die Land- und Forstwirtschaft, Beschränkung der Eingriffe auf das Unvermeidbare) von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten sind und die Flächeninanspruchnahme auf das unvermeidbare Maß zu beschränken ist.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, den Verzicht der Festsetzung einer Geschossigkeit und somit Möglichkeit von mehrgeschossigen Gebäuden und den Festsetzungen einer privaten Grünfläche und einer Bepflanzung unbebauter Grundstücksbereiche, werden die Ziele des Landesentwicklungsplans berücksichtigt.</p>
A.7.4	<p>Aktuell wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Sollten sich dahingehend im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, weisen wir darauf hin, dass bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15(3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Gemäß § 15(6) NatSchG ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen frühzeitig, d.h. bereits auf Planungsebene, zu beteiligen.</p> <p>Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Boden sind hingegen schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig, die im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden. Wir bitten daher um eine frühzeitige (auf Planungsebene) Kontaktaufnahme seitens des zuständigen Planungsbüros.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Ausgleichskonzepts wurde darauf geachtet, dass für externe Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Entscheidungshilfe bei der Auswahl geeigneter Flächen bietet die Digitale Flurbilanz von Baden-Württemberg (www.flurbilanz.de) und die digitale Fachkarte „Potenzielle Ausgleichsflächen“. Informationen zu Flächen, die in die engere Auswahl kommen, können gerne von den Planungsbüros beim FB 580 - Landwirtschaft erfragt werden.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir in diesem Zusammenhang auf den folgenden Sachverhalt hinweisen: Auch bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit durch spezielle Vorgehensweisen den Flächenbedarf weiter einzuschränken bzw. auf die aus landwirtschaftlicher Sicht am ehesten entbehrlichen Flächen zu lenken und damit einer weiteren Verknappung der Flächen entgegenzuwirken.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht sind folgende Maßnahmen zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II - Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen - Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (Schreiben vom 04.01.2023)	
A.8.1	Den Ausführungen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in seiner Stellungnahme vom 08.12.2022 - insbesondere auch hinsichtlich der Grünzäsur - schließen wir uns an.	Dies wird berücksichtigt. Siehe A.11
A.8.2	Demnach besteht unter Berücksichtigung des Ausformungsspielraums in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt hinsichtlich der festgelegten Grünzäsur. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Süden würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.3	<p>Weiterhin weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet größtenteils innerhalb eines HQextrem-Bereiches sowie in den Wasserschutzgebietszonen IIIA und IIIB liegt.</p> <p>Wir regen eine enge Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde an.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wasserbehörde wurde und wird auch weiterhin beteiligt (siehe A.3).</p>
<p>A.9 Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 11.01.2023)</p>		
A.9.1	<p>Geotechnik</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.2	<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Geotechnik wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.9.3	<p>Boden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.3.1	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	
A.9.3.2	Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.	Dies wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt. Siehe A.3.1.1.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.4	<p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Der SW-Teil des Plangebiets liegt auf einem nachgewiesenen Rohstoffvorkommen von quartärzeitlichen Kiesen und Sanden des Oberrheingrabens (Vorkommensnr. L 8110-15, Bearbeitungsstand: Dezember 2016). Es ist in der vom LGRB landesweit digital erstellten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1:50 000 (KMR 50) dargestellt. Die dort veröffentlichten oberflächennahen Steine-Erden-Rohstoffvorkommen werden nach landesweit einheitlichen Kriterien abgegrenzt und bewertet. In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Gegebenheiten erläutert.</p> <p>Das Rohstoffvorkommen und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, https://maps.lgrb-bw.de/?view-lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema/Themen: „Rohstoffgeologie/Karte der mineralischen Rohstoffe 1 : 50 000 (KMR 50)/KMR 50: Rohstoffvorkommen“ und „KMR 50: (nutzbare) Kiesmächtigkeiten im Oberrheingraben“; Aufruf der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“].</p> <p>Die Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie können als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000) und (https://produkte.lgrb-bw.de/docPool/WMS-Handout.pdf). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter https://produkte.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (https://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html?download_art_down=8).</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.5	<p>Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen:</p> <p>Bei den Verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine vollständige Aushubverwertung zur Herstellung der Neubauten auf dem Baugrundstück wird angestrebt. Es kann zum gegenwärtigen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurrechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).</p> <p>Gegen die Planung bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden, ob und in welchem Umfang abzutransportierende Erdaushub-massen anfallen. Da die Produktionshallen zur An- und Ablieferung idealerweise circa 1,2 m über dem regulären Straßenniveau liegen müssen, kann davon ausgegangen werden, dass das Gelände in großen Teilen aufgeschüttet wird und der Bodenaushub dahingehend auf dem Grundstück verarbeitet werden kann.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Abfallverwertung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt.</p>
A.9.6	<p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.7	<p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_ge-ola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, https://isong.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Heilquellenschutzgebiets (hier Zone III) für die Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025) sowie in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG-Grp.WV Sulzbachtal "TB1+2" Gem.Heitersheim" (LUBW-Nr. 315131) hingewiesen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	
A.9.8	<p>Bergbau</p> <p>Das von der Änderung und Erweiterung umfasste Plangebiet liegt möglicherweise im Einflussbereich des ehemaligen Kalibergwerkes Buggingen. Genaue Ergebnisse über Bodenbewegungen liegen dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht vor.</p> <p>Nähere Auskünfte zu den bergbaubedingten Einflüssen auf die Tagesoberfläche erteilt die K+S Aktiengesellschaft, Einheit Inaktive Werke, Schacht 3, 31162 Bad Salzdetfurth.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wird durch den Verlauf der Bahnlinie von Einflussbereich des ehemaligen Kalibergwerkes Buggingen getrennt.</p> <p>Eine nachteilige Beeinflussung ist nicht zu erwarten.</p>
A.9.9	<p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.10	<p>Allgemeine Hinweise</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 20.12.2022)	
A.10.1	Im Planungsgebiet sind archäologische Denkmalpflege berührt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	<p>Darstellung des Schutzbereiches</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. DSchG BW: Prüffall Listen-Nr. 18, ADAB-Id. 111875800, Vorgeschichtliche Siedlung (s. Abb. 1). Zudem befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes ein weiteres archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG-BW, dass sich auch auf den Geltungsbereich des B-Plans erstrecken kann: Listen-Nr. 15, ADAB-Id. 99916380,</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bronzezeitlicher Bestattungsplatz. In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.</p>  <p style="text-align: center;">Abb. 1</p>	
<p>A.10.3 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen</p> <p>An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.</p> <p>Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, müssen frühzeitig - im Vorfeld von geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und Kampfmittelsondierungen - archäologische Voruntersuchungen (Bagger-Sondierungen) auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden.</p> <p>Hierfür bedarf es vorab einer besonders frühzeitigen Abstimmung der beteiligten Partner (Vorhabenträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen).</p> <p>Zweck der archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es ggf. nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert evtl. vorhandener Kulturdenkmale als kulturhistorische Quellen für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.</p> <p>Die archäologische Voruntersuchung des geplanten Baugebietes bedarf im Regelfall</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Baugrunduntersuchungen wurden im Vorfeld durchgeführt.</p> <p>Auf die Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen wurde verzichtet. Die Betriebserweiterung soll in Bauabschnitten erfolgen. Die nicht in Anspruch genommenen Flächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung so lange wie möglich zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Bauherr nimmt das Risiko in Kauf, dass es durch den Verzicht der Voruntersuchungen später zu Verzögerungen bei der Baugenehmigung oder im Bauablauf kommen kann.</p> <p>Eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelsondierung wurde zur Offenlage vorgenommen. Ein Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln kann nicht bestätigt werden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen erforderlich.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>aufgrund seiner Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.</p>	
A.10.4	<p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p> <p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Marcel El-Kassem (Tel. 0761 / 208-3570).</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.11	Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 08.12.2022)	
A.11.1	<p>Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,6 ha, entwickelt sich aus dem FNP und setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet GE für die Erweiterung eines vorhandenen</p>	<p>Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gewerbebetriebs fest. Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits gewerblich genutzt.	
A.11.2	Wir weisen darauf hin, dass die Gewerbeflächenerweiterung eine Grünzäsur tangiert. Nach Plansatz 3.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan ist eine Besiedlung in einer Grünzäsur nicht zulässig. Unter Berücksichtigung des maßstabsbezogenen Ausformungsspielraums besteht in diesem konkreten Fall kein Zielkonflikt. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Süden würde jedoch Ziele der Raumordnung verletzen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung nach Süden ist nicht vorgesehen.
A.11.3	Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung anzustreben. Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan).	Dies wird berücksichtigt. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, den Verzicht der Festsetzung einer Geschossigkeit und somit der Möglichkeit von mehrgeschossigen Gebäuden und den Festsetzungen einer privaten Grünfläche und einer Bepflanzung unbebauter Grundstücksbereiche, wird einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.
A.11.4	Da eine konkrete Gewerbebetrieberweiterung vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden soll und die Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, halten wir den Ausschluss von Einzelhandelsnutzung in den textlichen Festsetzungen für geboten.	Dies wird teilweise berücksichtigt. In Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ (Ziffer 1.16) wird nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ aufgenommen: Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.
A.11.5	Da Gewerbeflächen in Heitersheim rar und endlich sind und Nutzungskonflikte zu vermeiden sind, sollte die Gewerbeflächenplanung keine Wohnnutzung ermöglichen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Gemäß § 8 (3) Nr.1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten (GE) nur als Ausnahme zugelassen.
A.11.6	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 20.12.2022)		
A.12.1	Die Planung wird grundsätzlich begrüßt, soll sie doch einem am Standort bereits ansässigen und stetig wachsenden	Die Informationen wurden korrekt wiedergegeben.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unternehmen der Großhandelssparte, die erforderliche betriebliche Erweiterung ermöglichen.</p> <p>Zur Ermöglichung der vorgesehenen umfassenden betrieblichen Änderungen umfasst das Plangebiet das gesamte Firmenareal von ca. 5,6 ha Fläche, die bisherigen Bestandsflächen wie auch die vorgesehene künftige räumliche Erweiterung nach Süden. Es wird durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Buggingen begrenzt.</p>	
A.12.2	<p>Die bisher erkennbaren Ansätze zur möglichen Erhöhung der Flächeneffizienz werden begrüßt. In diesem Sinne wird weiter angeregt, (BauNVO-konform) auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl zu verzichten, um eine möglichst flexible und gleichzeitig möglichst hohe Ausnutzung der wertvollen wie knappen Gewerbeflächen zu ermöglichen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>An der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird festgehalten, auch wenn die nach § 17 BauNVO zulässigen Orientierungswerte für GFZ unterschritten wird. Die GFZ orientiert sich dabei an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, wodurch eine Anpassung an die vorhandene angrenzende Bebauung gesichert werden soll.</p>
A.12.3	<p>Die textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen liegen bislang nicht vor, diejenigen des Ursprungsbebauungsplans sind uns auch nicht bekannt (Ziffer 4.2 ist wohl nicht vollständig?). Daher ist eine Stellungnahme hierzu noch nicht möglich. Weiter wird die Frage gestellt, ob in der Satzung auf die nur „beigefügte“ Begründung verwiesen werden kann und sollte.</p> <p>Die 13. Änderung und Erweiterung sollte u.E. aus sich heraus verständlich und nachvollziehbar sein. Es wird daher empfohlen, die Bauvorschriften, die für das Plangebiet künftig gelten sollen, in einem eigenen Dokument vollständig wiederzugeben und vorgenommene Änderungen im Einzelnen zu begründen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ (vormals 13.Bebauungsplanänderung „Tiergarten-Kreuzmatten“) wurden zur Offenlage eigenständige Bauvorschriften erlassen</p>
A.12.4	<p>Bereits jetzt möchten wir zudem anregen, Einzelhandel vollständig auszuschließen - und hierzu auf die Stellungnahme des Regionalverbandes verweisen - sowie das Areal planungsrechtlich möglichst auf die Zulässigkeit „klassischer Gewerbebetriebe“ zu begrenzen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>In Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ (Ziffer 1.16) wird nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan „Tiergartenstraße Süd“ aufgenommen:</p> <p>Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.</p> <p>Auf Ziffer A.11.4 wird verwiesen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.5	Wir würden uns freuen, wenn zur Offenlage das dann letztendlich zum Tragen kommende betriebliche Gesamtkonzept in lesbarer Form beigefügt würde.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen die Planungen bis zum Satzungsbeschluss noch keinen finalen Stand erreicht haben, sodass Veränderungen weiterhin möglich sind. Der aktuelle Stand des Vorkonzepts ist in der Begründung grob dargestellt.
A.12.6	Frage: Handelt es sich bei dem in Ziffer 3.2 sowie Ziffer 3.3 der Begründung angesprochenen Parkdeck um ein und dasselbe?	In den genannten Ziffern der Begründung ist das selbe Parkdeck gemeint.
A.13 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 19.12.2022)		
A.13.1	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13.2	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Heitersheim liegt im Planfeststellungsabschnitt 8.9 der Neu- und Ausbaustrecke Karlsruhe - Basel. Meinerseits bestehen keine Bedenken, ich bitte Sie jedoch, den Projektträger: DB Netz AG Großprojekt Karlsruhe-Basel Schwarzwaldstraße 82 76137 Karlsruhe zu kontaktieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Projektträger wird im Rahmen der Offenlage beteiligt.
A.14 ED Netze GmbH (Schreiben vom 27.12.2022)		
A.14.1	In dem von Ihnen angegebenen Baugebiet sind keine Anlagen der ED Netze GmbH vorhanden. Für eine Stellungnahme wenden Sie sich bitte an den zuständigen Netzbetreiber.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.15 Vodafone West GmbH (Schreiben vom 03.01.2023)		
A.15.1	Wie sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftssicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Heitersheim ist weiterhin interessiert an eine Mitverlegung der Breitband-Glasfaserinfrastruktur.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert.</p> <p>Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen.</p> <p>Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren:</p> <p>E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com</p> <p>Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen.</p>	
A.16	PLEdoc GmbH (Schreiben vom 19.12.2022)	
A.16.1	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn 	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.16.2	<p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	
<p>A.16.3</p>	<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.17</p>	<p>Präsidium Technik, Logistik, Service der Polizei Baden-Württemberg (ASDBW) (Schreiben vom 05.12.2022)</p>	
<p>A.17.1</p>	<p>Die Autorisierte Stelle Digitalfunk Baden-Württemberg (ASDBW) ist u.a. mit der Prüfung des BOS-Richtfunknetzes und evtl. zu erwartenden Störungen desselben durch Bebauung beauftragt.</p> <p>Der Abgleich Ihrer im Internet zur Verfügung gestellten Pläne mit unseren Daten hat ergeben, dass eine BOS-Richtfunkverbindung in zu geringem Abstand an dem Plangebiet nördlich verläuft. Dieser beträgt zwischen 110 und 130 Meter. Der Anlage ist ein Bild beigefügt, aus dem Sie die Situation ansehen können. Es handelt sich dabei um die im Bild dargestellte rote Linie.</p> <p>Mit der für den Richtfunk zuständigen Planungsfirma wurde ein Abstand von 250 Meter in alle Richtung festgelegt, um eine Betroffenheit ausschließen zu können. Daher empfehlen wir eine gutachterliche Betrachtung der Situation durch eine sicherheitsüberprüfte Fachfirma. Sofern sie</p>	<p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Zwar wird der Abstand zur nächsten BOS-Richtfunkverbindung unterschritten, die maximale Höhe der Gebäude wird jedoch im Großteil des Plangebiets auf 16 m und in einem kleinen Bereich auf maximal 20 m (gemessen ab der Oberkante der Straße) beschränkt, weshalb eine Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Hinweis: Auf die Darstellung des Plans in der Anlage wird aus Vertraulichkeitsgründen verzichtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Kontaktaten zu einer solchen Fachfirma benötigen, sind wir Ihnen gerne behilflich.</p> <p>Sollte allerdings die Bebauung bis 20 Meter Höhe über dem Boden inkl. aller möglichen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaik o.a. nicht übersteigen, ist von keiner Beeinträchtigung des BOS-Richtfunknetzes auszugehen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir bei evtl. im Rahmen von Baumaßnahmen temporär aufgestellten Baukränen in diesem Bereich um eine erneute Beteiligung.</p> <p>Ferner bitten wir die Anlage vertraulich zu behandeln.</p>	
A.18	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 01.12.2022)	
A.18.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.19	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Baurechtsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 19.12.2022)	
A.19.1	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.a. Verfahren, möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir in der von Ihnen beigefügten TÖB-Liste nicht aufgeführt wurden. Wir erlauben uns den Hinweis, dass der GVV im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald für die Verbandsgemeinden Auggen, Badenweiler, Buggingen, Müllheim und Sulzburg eigene Baurechtszuständigkeit hat.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler (Untere Baurechtsbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde) wurde in der TÖB-Verteilerliste ergänzt und wird bei zukünftigen Bauleitplanverfahren der Stadt Heitersheim berücksichtigt.</p>
A.19.2	<p>Bauleitplanerische Belange des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler sind durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Sofern sich keine bauplanungsrechtlichen Änderungen im weiteren Verfahren ergeben, ist eine weitere Beteiligung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler nicht erforderlich.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 11.01.2023)
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsdirektion (Schreiben vom 02.12.022) – keine weitere Beteiligung
B.8	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 22.12.2022)
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1 – 54.4 (Schreiben vom 23.12.2022)
B.10	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.12.2022)
B.11	bnNETZE GmbH (Schreiben vom 14.12.2022)
B.12	Amprion GmbH (Schreiben vom 06.12.2022)
B.13	TransnetBW GmbH (Schreiben vom 08.12.2022) – keine weitere Beteiligung
B.14	Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 02.12.2022) – keine weitere Beteiligung
B.15	Stadt Bad Krozingen (Schreiben vom 09.12.2022)
B.16	Stadt Staufen (Schreiben vom 07.12.2022) – keine weitere Beteiligung
B.17	Gemeinde Hartheim am Rhein (Schreiben vom 22.12.2022)
B.18	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion
B.19	Handelsverband Südbaden e.V.
B.20	Handwerkskammer Freiburg
B.21	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
B.22	terranets bw GmbH
B.23	PYUR Tele Columbus Betriebs GmbH
B.24	Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)
B.25	Abwasserverband Sulzbach

B.26	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal
B.27	Landesnaturschutzverband BW
B.28	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.
B.29	BUND e.V.
B.30	Stadt Müllheim – FB Stadtplanung
B.31	Stadt Neuenburg
B.32	Stadt Sulzburg
B.33	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler – Untere Verkehrsbehörde
B.34	Gemeinde Ballrechten-Dottingen
B.35	Gemeinde Buggingen
B.36	Gemeinde Eschbach

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.