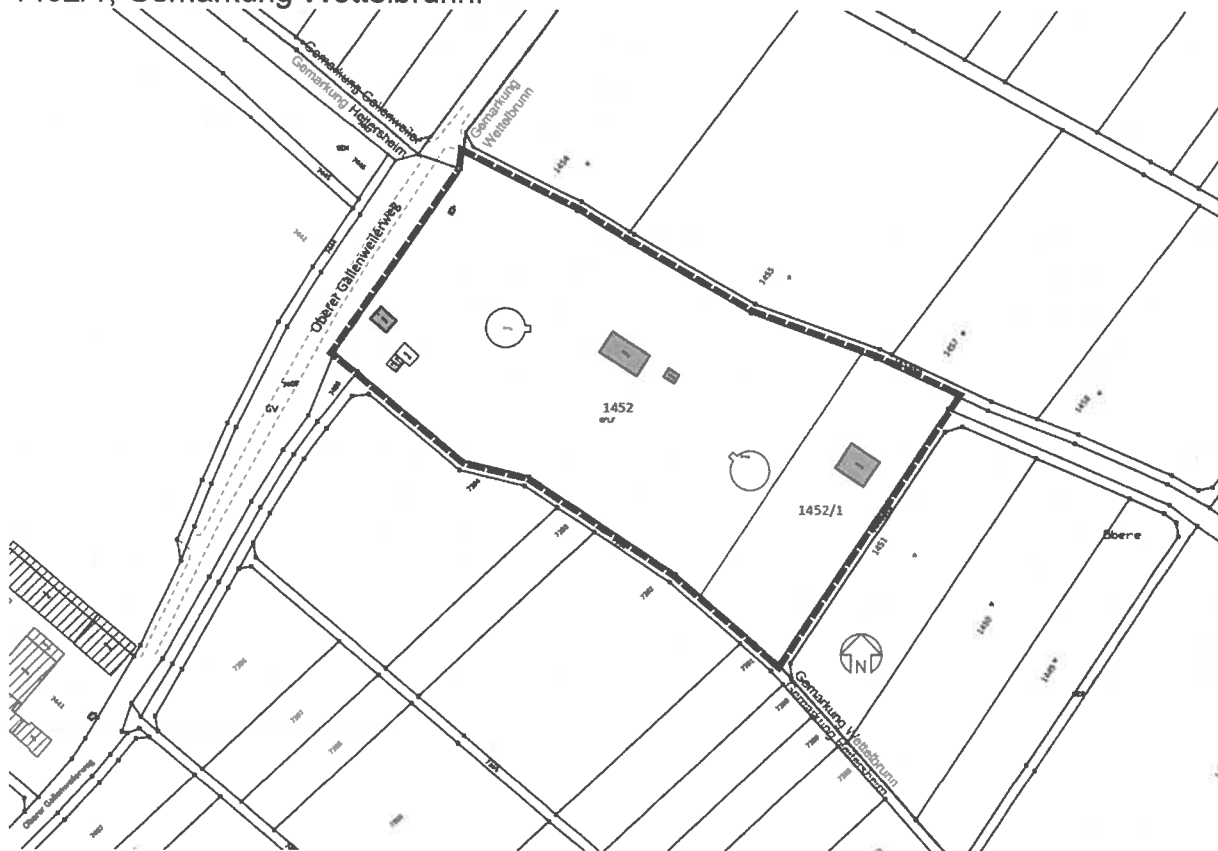


Öffentliche Bekanntmachung

über die Durchführung einer erneuten (2.) Offenlage Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Baumhaus-Lodges“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. hat am 27.11.2024 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Baumhaus-Lodges“ und den geänderten Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und aufgrund inhaltlicher Änderungen beschlossen, eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Baumhaus-Lodges“ ist der nachfolgende Übersichtsplan (nicht maßstabgetreu) vom 27.11.2024 maßgebend. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1452 und 1452/1, Gemarkung Wettelbrunn.



Abgrenzung Geltungsbereich ohne Maßstab

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von rund 2,44 ha befindet sich am westlichen Rand der Gemarkung Wettelbrunn und grenzt direkt an die Gemarkung Heitersheim an.

Das Plangebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen „Obere Fuchsraine“
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen „Obere Fuchsraine“
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen „Ober dem Gallenweilerweg“

- im Westen durch den „Oberer Gallenweilerweg“

Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 1452 und 1452/1 bereits einer städtebaulichen und raumordnerischen Betrachtung unterzogen. Hintergrund ist der, dass von Seiten der Eigentümer die Absicht besteht, dort ein Konzept zur touristischen Nutzung umzusetzen.

Das Areal war von 1950 bis ca. 1968 im Besitz der NATO als strategische Einrichtung zur Treibstoffversorgung des nahegelegenen Fliegerhorsts Bremgarten. In dieser Zeit entstanden die wesentlichen, noch heute vorhandenen baulichen Anlagen, insbesondere zwei unterirdische bzw. überdeckten Treibstofflager.

Die vormals militärisch genutzte Fläche soll nun durch eine naturnahe Ferienanlage in Form von „Baumhaus-Lodges“ einer touristischen Nutzung zugeführt werden. Geplant sind bis zu 14 Lodges sowie Flächen für Biotope wie Streuobst-, Wildblumen- und Magerwiesen. Zudem sollen die bestehenden Gebäude umgenutzt und zusätzlich ein Betriebsleiterwohnhaus mit Büro errichtet werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll insgesamt eine nachhaltige, ressourcenschonende, touristische Anlage geschaffen werden.

Hierbei werden folgende Einzelziele verfolgt:

- Erhalt bedeutsamer Grün- und Landschaftsstrukturen
- Behutsame Entwicklung zu einem nachhaltigen Ferienressort
- Bereitstellung von Ferien-Lodges in einem naturbelassenen, ruhigen Umfeld
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Anforderungen

Da das Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzung den Charakter einer Ferienanlage aufweist, wird gegenüber der Offenlage als Art der baulichen Nutzung nun ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage“ festgesetzt. Damit einhergehend wird diese Fläche im aktuell in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Staufen i.Br. Münstertal als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt. Da das Plangebiet in einem Regionalen Grünzug liegt und die geänderte Nutzung (Sondergebiet) ein raumordnerischer Zielkonflikt auslöst, wird es darüber hinaus erforderlich, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Planaufstellung ergibt sich durch den Umstand, dass das Vorhaben nur bei Durchführung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens realisierbar ist.

Der Planentwurf mit Stand vom 27.11.2024 wird mit

- Satzungen (fsp Stadtplanung, Freiburg)
- Planzeichnung (fsp Stadtplanung, Freiburg)
- Bauvorschriften (fsp Stadtplanung, Freiburg)
- Gemeinsame Begründung (fsp Stadtplanung Freiburg)
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan incl. Anhängen (Pläne) Biotoptypen Bestand und Planung, saP Reptilien, saP Brutvögel (Büro faktorgrün, Freiburg)

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (Büro faktorgruen, Freiburg)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Fledermäuse (Büro FRInaT, Freiburg)
- Baugrunduntersuchung (Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH, Freiburg)
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung vom 06.03.2024 (mit Kennzeichnung der umweltbezogenen Stellungnahmen)
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage vom 27.11.2024 (mit Kennzeichnung der umweltbezogenen Stellungnahmen)

in der Zeit **vom 07.01.2024 bis einschließlich 07.02.2024** auf der Website der Stadt Staufen (www.staufen.de) unter „Bauen & Umwelt / Planen & Bauen / Bebauungspläne“ zur Einsicht veröffentlicht.

Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden die vorstehend genannten Unterlagen beim Bürgerbüro der Stadt Staufen, Hauptstr. 53, Zimmer Nr. E.01, 79219 Staufen i.Br., während der üblichen Öffnungszeiten

**Mo. - Fr. von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Mo. von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
sowie
Di. und Do. von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr**

zusätzlich öffentlich zur Einsicht ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Stadt Staufen i.Br. wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald FB 320 Gesundheitsschutz vom 24.11.2023.
Hinweise zur Trinkwasserversorgung, zu Regenwassernutzungsanlagen und zum Bau eines Schwimmteiches.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 420 Naturschutz vom 24.11.2023 und 24.06.2024.
Erhebung noch folgender Tierarten: Haselmaus, Wendehals, Wiedehopf, und Fledermäuse sowie Erfassungen zu den Arten: Heuschrecken, Wildbienen, Tot- und Altholzkäfer. Prüfung, ob es sich vorliegend um einen Streuobstbestand handelt. Ergänzende Bewertung der einzelnen Biotoptypen. Vorschlag zu erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe. Darstellung von erforderlichen Biotopschutzmaßnahmen.
Umsetzung der CEF-Maßnahmen (Aufhängung von Vogelnistkästen nur unter Anleitung einer Person mit ornithologischem Sachverstand, Pflanzung von neuen Bäumen für den Trauerschnäpper).
Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtemissionen im Zusammenhang mit Fledermäusen und Insekten.
Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen im Zusammenhang mit Zauneidechsen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden vom 24.11.2023.
Hinweis auf die Lage des Plangebiet innerhalb eines Altlastenstandortes und den ggf. durchzuführenden Maßnahmen.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 450 Gewerbeaufsicht vom 24.11.2023.
Hinweis auf ein mögliches Abfallverwertungskonzept.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 530 Wirtschaft und Klima Umweltrecht vom 24.11.2023 und 24.06.2024.
Empfehlungen zur Anlage von Zisternen (Regenwassernutzung) und zur Begrünung von Dächern.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB 580 Landwirtschaft vom 24.11.2023.
Empfehlungen zur Konfliktvermeidung im Hinblick auf Spritzmittelabdrift der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.
- RP Stuttgart Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung vom 24.10.2023.
Hinweis auf mögliche Kampfmittel.
- RP Freiburg Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 28.11.2023 und 10.06.2024.
Hinweise zu Geologie, Geotechnik, Mineralische Rohstoffe und Grundwasser.
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband vom 26.06.2024
Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange wie z.B. schonender Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen. Lagerung von Erdaushub auf landwirtschaftlichen Flächen. Beachtung von Abstandsregeln in Bezug auf Aufschüttungen, Pflanzungen und Bebauungen.

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

(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro faktorgrün, Freiburg).

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

1. Boden:

Informationen zu den geringen Auswirkungen der Planung auf den Boden aufgrund bereits bestehender Vorbelastung; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

2. Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

3. Klima und die Luft:

Informationen über die sich nicht signifikant erhöhende Beeinträchtigung des Lokalklimas; Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

4. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Informationen zum Bestand und zu den geringen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotoptypen; bei den Tieren ergibt sich eine nachteilige Auswirkung / Beeinträchtigung im Plangebiet; Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Es werden bei den Tieren auf drei Teilflächen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, so dass keine Lebensräume verloren gehen.

5. Landschaft und Erholungswert:

Informationen über keine nachteilige Auswirkung/ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Formulierung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.

Ein Erholungswert für die Öffentlichkeit ist aktuell nicht vorhanden und wird es auch zukünftig nicht sein.

6. Mensch:

Informationen über keine erhebliche nachteilige Auswirkung. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich

Baugrunduntersuchung Nr. 231416 (Geoconsult Ruppenthal GmbH, Büro für angewandte Geologie)

Hinweise und Vorgaben insbesondere zur Bodenklassifizierung, zu bodenmechanischen Kennwerte, zur Gründung, zur hydrogeologischen Situation und zur Bodenanalytik.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (z.B. per Mail an: k.kiefer@staufen.de), bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Es besteht auch die Gelegenheit, beim o.g. Bürgerbüro, Anregungen und Stellungnahmen unter Angabe der vollen Anschrift und betroffenen Grundstücke vorzubringen. Anregungen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn Sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB)

Staufen i.Br., den 19.12.2024



Michael Benitz
Bürgermeister