

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"

der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl  
(Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für die Erweiterung der dort ansässigen Fa. Rinklin Naturkost GmbH, aber auch für die Erweiterung des ansässigen Baugeschäfts geschaffen werden. Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" soll den Betrieben perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl die eigene Wirtschaftsstruktur stärken und neue Arbeitsplätze schaffen und sichern.

Der Bebauungsplan wird als sog. "qualifizierter Bebauungsplan" nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt und trifft u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise und Verkehrsflächen.

### 2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem regulären, 2-stufigen Verfahren.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Regionalplan

Eichstetten am Kaiserstuhl ist nach Aussage des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" (September 2017) ein Ort mit Eigenentwicklung für Wohnen und Gewerbe. Mit der Ausweisung des Planungsgebiets sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der dort ansässigen Fa. Rinklin, aber auch die eigene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde langfristig gestärkt werden. Weitere regionalplanerische Restriktionen im Geltungsbe- reich des B-Plans sind nicht vorhanden.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg ist die Fläche als Sonderbaufläche "Holzlager" ausgewiesen.

Damit weicht der B-Plan mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets von den Darstellungen des FNP ab.

Der FNP des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg ist im Parallelverfahren entsprechend zu ändern (8. punktuelle Änderung des FNP, GVV Tuniberg-Kaiserstuhl).

Zwischenzeitlich wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Veröffentlichung der 8. Änd. des FNPs soll zeitgleich mit dem B-Plan erfolgen. Geplant ist, den B-Plan erst nach Genehmigung der FNP-Änd. zur Rechtskraft zu bringen.

## 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordosten der Ortslage von Eichstetten am Kaiserstuhl mit ca. 1,54 ha und umfasst den Bereich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet mit den Firmen Hess, Rinklin und Baugeschäft Meier nördlich der Straße "Bruckmatten". Das Gebiet grenzt im Nordosten an landwirtschaftliche Fläche, im Nordwesten an den Unterhaltungsweg entlang der Alten Dreisam.

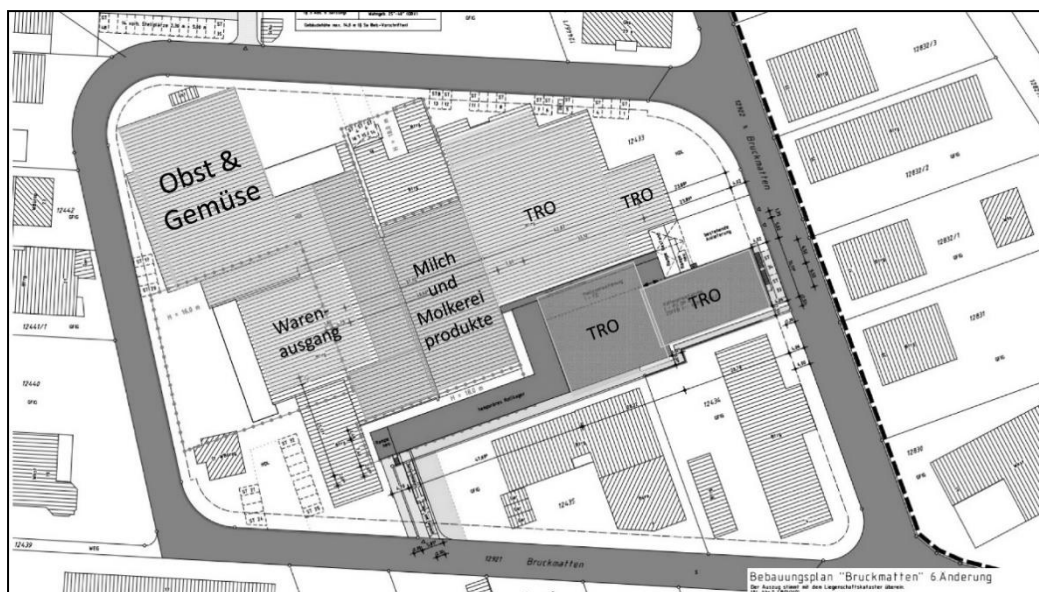
Im südlichen Bereich des Planungsgebiets überlagert der B-Plan "GE Bruckmatten III" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans "Gewerbegebiet Bruckmatten", um ein durchgehendes Baufenster zu schaffen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" wird dieser überlagerte Teilbereich im rechtskräftigen B-Plan "GE Bruckmatten" geändert.

## 5 Städtebauliche Konzeption

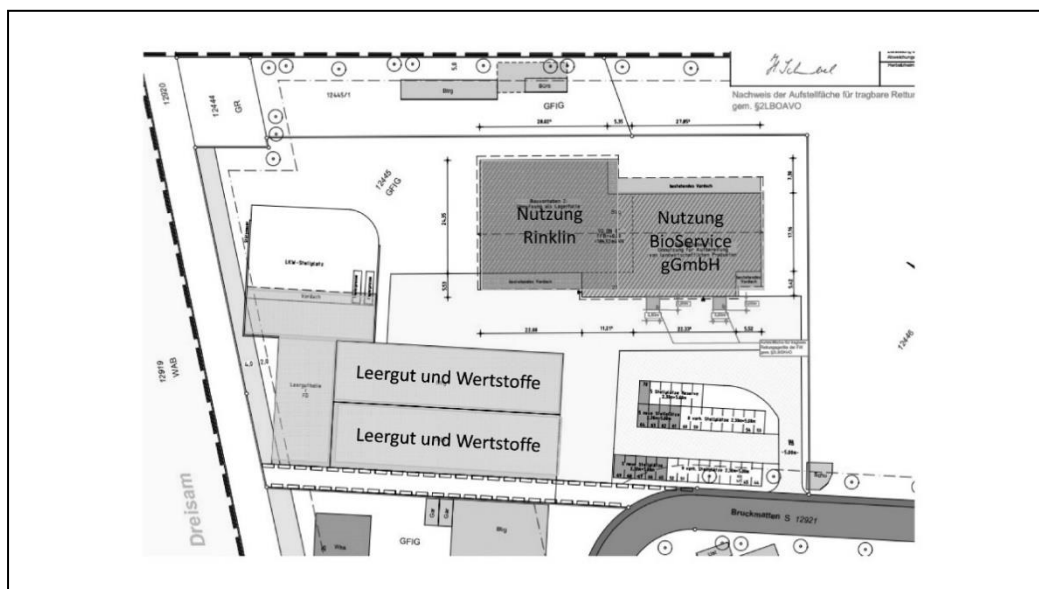
### 5.1 Anlass / Historie

Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorrangig für die Erweiterung der Fa. Rinklin Naturkost GmbH geschaffen werden.

Die Fa. Rinklin ist bereits seit 1983 im Gewerbegebiet "GE Bruckmatten" ansässig, hat sich dort sukzessive auf inzwischen 14.820 m<sup>2</sup> erweitert und nutzt derzeit aus Platzgründen ca. 9.741 m<sup>2</sup> Pachtflächen im Gebiet (nördlich des bestehenden Betriebsgeländes). Der Betrieb und damit der Umschlag der biologisch und größtenteils regional erzeugten Lebensmittel befinden sich in einem stetigen Wachstum. Die Lagerfläche hat sich seitdem um das 20-fache vergrößert.



Betriebsgelände Fa. Rinklin im Erschließungsring "Bruckmatten"



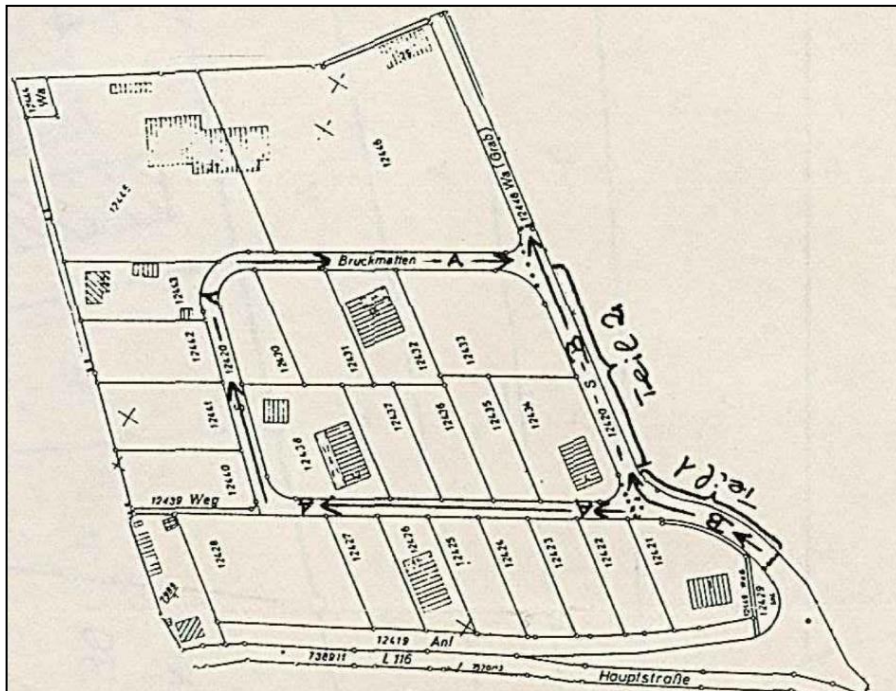
Betriebsgelände nördlich der Straße "Bruckmatten"

Die Entwicklung der Fa. Rinklin in den letzten Jahren spiegelt sich dabei auch in der Zunahme der Mitarbeiter in den letzten 10 Jahren um ca. 62 % auf inzwischen 307 Mitarbeiter wieder. Des Weiteren kann die Firma in den letzten 10 Jahren eine Umsatzsteigerung von ca. 187 % verzeichnen.

Des Weiteren stellt die Fa. Rinklin mit ihren derzeit ca. 300 Mitarbeitern einen der beiden größten Arbeitgeber von Eichstetten. Viele der Mitarbeiter kommen direkt aus Eichstetten oder aus den Nachbargemeinden. Mit 36 unterschiedlichen Nationen unterstützt der Betrieb als Integrationsbetrieb vorbildlich die Integration durch die Beschäftigung von Flüchtlingen.

Der Betrieb wird von allen namhaften landwirtschaftlichen Biobetrieben aus der Region beliefert und trägt damit als verlässlicher Abnahme-Partner zum Erhalt dieser Betriebe bei.

Der ursprüngliche B-Plan "GE Bruckmatten" von 1980 hatte eine kleinteiligere Grundstücksstruktur, die sich aufgrund der stetigen Entwicklung des Betriebs aufgelöst hat, so dass im inneren Erschließungsring neben der Fa. Rinklin nur noch 2 weitere Betriebe angesiedelt sind.



Ursprüngliche Grundstückseinteilung "GE Bruckmatten"

## 5.2 Bestand

Inzwischen sind ca. 70 % des bestehenden Betriebsgeländes bebaut. Der bisherige B-Plan "GE Bruckmatten" wurde zuletzt durch die 6. Änd. an die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens angepasst.



Luftbild LUBW, Januar 2020

Durch die Erhöhung der GRZ vor 4 - 5 Jahren wurde eine noch effektivere Nutzung des Betriebsareals ermöglicht. Die Wasserrückhaltung erfolgt ausschließlich auf den Dachflächen der Betriebsgebäude, da auf dem bestehenden Betriebsgelände durch die sukzessive Erweiterung keine Freiflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit dieser erforderlichen technischen Lösung erhöhen sich in der Folge die Lasten auf die Dächer und damit auch die Baukosten. Was wiederum bedeutet, dass jede Erweiterung auf der Restfläche mit immensen Baukosten für den Betrieb verbunden ist. Des Weiteren erfordert das Bauen im Bestand durch die enorme Baudichte höhere Anforderungen an den Brandschutz, was wiederum auch mit hohen Kosten verbunden ist.

Damit hat der Betrieb in den letzten Jahren finanziell sehr viel in den bestehenden Standort investiert. Eine Verlegung an einen neuen Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar.

Die letzte Baumaßnahme am Ort, die im Dezember 2021 begonnen wurde, stellt eine Bebauung an der Grundstücksgrenze zur Errichtung eines ca. 500 m<sup>2</sup> großen Pufferlagers für Rollcontainer dar. Des Weiteren wird derzeit eine zusätzliche Lagerfläche für ungekühlte Lebensmittel mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> gebaut. Damit wird dann die Gesamtlagerfläche eine Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> insgesamt umfassen.

Im Lebensmittelbereich ist bei Milch- und Molkereiprodukten sowie frischem Obst der kurzfristige Umschlag von Produkten im Hinblick auf die kurzen Mindesthaltbarkeitsfristen von wenigen Tagen Voraussetzung.

Die zusammenhängende Bebauung ergibt sich aus der Logistik im Wareneingang, der Bearbeitung, Verpackung und Versand und ist für den Betrieb unabdingbar.

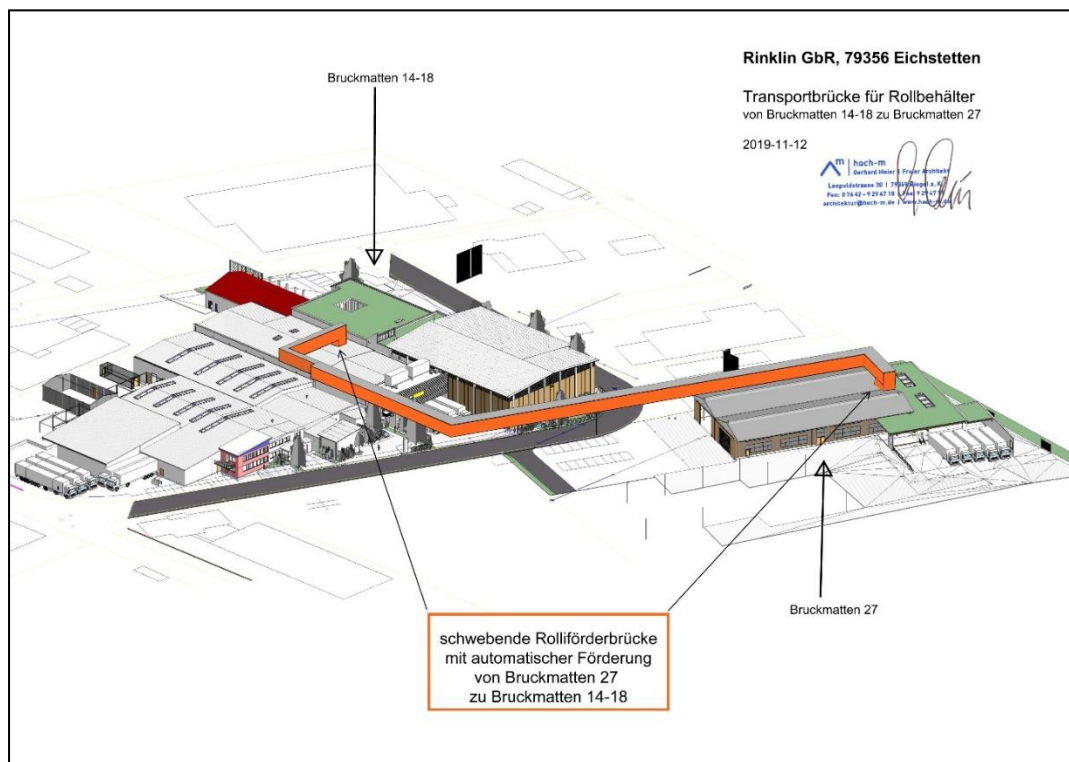
Ein fortlaufender Prozessablauf ohne Zwischenschritte ist Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Betriebsablauf. Ziel ist es, den kompletten Warenfluss in einem Gebäude zu ermöglichen. Die einzelnen Waresegmente sollen dabei automatisiert dem Hauptlauf zugefügt werden. Dabei wird künftig auf ein neues Regalsystem mit einer elektronisch gesteuerten Lagerverwaltung gesetzt. Über Lifte wird ein Zugang zu den Lagerflächen ermöglicht, so dass in kürzester Zeit die von Mitarbeitern angeforderte Ware diesen gebracht werden kann.

Seit 2008 hat die Fa. Rinklin nördlich der Straße "Bruckmatten" Flächen der Fa. Hess gepachtet. Auf diesen Flächen befinden sich die Lkw-Stellplätze für den Fuhrpark. 2013 hat die Fa. Rinklin nördlich der Straße "Bruckmatten" Flächen der Fa. Hess erworben, hier befinden sich heute das Leergut- und Wertstofflager sowie Büroräume und Mitarbeiter-Stellplätze Trotz der Pacht der Fläche stößt der Betrieb bereits heute an seine Kapazitätsgrenzen.

Derzeit werden im Betrieb ca. 12.000 verschiedene Artikel gelagert. Der Fuhrpark umfasst ca. 45 Lastwagen (bis Sattelzuggröße). Die Fa. Rinklin beliefert derzeit ca. 600 Verkaufsstellen von Naturkosthändlern und Direktvermarktern in einem Liefergebiet von Südwestdeutschland bis Luxemburg und Ostfrankreich.

### 5.3 Künftige Erweiterung / Planungsziel / Auswirkungen

Im Lebensmittelbereich stellt die kurzfristige Verarbeitung von Produkten einen wichtigen Zeitfaktor dar. Die kurze Mindesthaltbarkeitsdauer von wenigen Tagen stellt hohe Anforderungen an die Logistik des Unternehmens und die dafür erforderlichen Lagerflächen. Um die nördlich der Straße "Bruckmatten" gepachteten Betriebsflächen ohne zusätzlichen Shuttleverkehr zu erreichen, wurden vor einigen Jahren bereits Überlegungen angestellt, beide Betriebsareale über eine sog. Transportbrücke für Rollbehälter mit automatischer Förderung zu verbinden (s. Skizze).



Von der eigenen Trafostation im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes besteht eine Querverbindung zu Betriebsareal nördlich der Straße.

In der Vergangenheit wurden bereits Überlegungen angestellt, beide Betriebsareale durch Unterbrechung des bestehenden Erschließungsringes zu verbinden und damit ein durchgehendes Betriebsgelände zu schaffen, was im Hinblick auf die Betriebsabläufe und die Logistik von großem Vorteil wäre.

Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" soll dem Betrieb perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden ermöglicht werden.

Wie bereits aus den Ausführungen zum Bestand ersichtlich, ist der Betrieb derzeit im Bereich des Betriebsareals im inneren Erschließungsring am Ende seiner Erweiterungsmöglichkeiten. Die 2013 nördlich der Straße erworbenen Flächen werden jetzt schon vollständig als weiteres Betriebsareal genutzt.

Hier sind neben dem Leergutlager mit Pfandabwicklung auch ausgelagerte Büroarbeitsplätze angesiedelt. Des Weiteren sind hier Mitarbeiterstellplätze angelegt. Die Fläche für den Fuhrpark ist lediglich gepachtet. Aber auch im Hinblick auf den Platzbedarf für den Fuhrpark wäre hier eine weitere Bebauung nicht möglich.

Eine Auslagerung einzelner Betriebsflächen in ein anderes Gewerbegebiet scheidet im Hinblick auf Betriebsabläufe und Logistik im Lebensmittelbereich aus.

Ohne perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung würde sich der Betrieb in naher Zukunft gezwungen sehen, seinen Standort zu wechseln.

Dieser würde dann im Hinblick auf das aktuelle großräumige Liefergebiet zwischen Offenburg und Karlsruhe liegen, um den Radius der Zulieferung zu nutzen und lange Lieferwege entsprechend zu reduzieren.

Mit einem Standortwechsel würden in der Konsequenz dann traditionellen und regionale Strukturen aufgebrochen werden, da damit ein verlässlicher Abnahme-Partner für viele namhafte landwirtschaftliche Betriebe entfallen würde, was wiederum wirtschaftliche Folgen für viele landwirtschaftliche Betriebe in der Region hätte.

Des Weiteren würde damit der größte Arbeitgeber der Gemeinde Eichstetten entfallen, was wiederum Auswirkungen auf viele ortsansässige oder in der Region ansässige Mitarbeiter hätte.

#### **5.4 Bedarf / Überprüfung Reserveflächen**

Der Bereich des Gewerbegebiets Bruckmatten wird derzeit von den Firmen Rinklin, Baugeschäft Meier und Schreinerei Hess genutzt. Die Fa. Meier benötigt ebenso wie die Firma Rinklin (Ausführungen s. Pkt. 5.1 ff) Erweiterungsflächen. In der Begründung zur 8. Änd. des FNP wurde der Flächenbedarf raumordnerisch begründet.

Im Rahmen der Erstellung des Antrags auf Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG wurden die Möglichkeiten einer Siedlungsentwicklung auf der Gesamtgemarkung sowie auch die möglichen Reserveflächen aus dem Programm Raum+ des VRSO geprüft. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass keine Reserveflächen mehr zur Verfügung stehen und keine andere Form der Siedlungsentwicklung möglich ist. (Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht / Alternativenprüfung wird verwiesen.)

#### **5.5 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Planungsgebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um die überplante Fläche für die dringend benötigte gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet im Hinblick auf die knappen Reserven der Gemeinde an gewerblichen Bauflächen und im Hinblick auf den bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt am Ortseingang, der die Nahversorgung von Eichstetten am Kaiserstuhl sichert, Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die hier ausgewiesenen noch unbebauten gewerblichen Flächen sollten in der Konsequenz auch für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden, um damit dem konkret dargestellten Bedarf Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird mit diesem Ausschluss damit der Zielsetzung der Raumordnung entsprochen.

Um Dienstleistungseinrichtungen und produzierendem Gewerbe den Verkauf produzierter oder in einem funktionalen Zusammenhang mit der Dienstleistung stehenden Waren zu ermöglichen, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

So sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zwar ausgeschlossen, im Gewerbegebiet ausnahmsweise aber bei Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren oder Waren, die im Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen, zulässig. Dabei muss die Verkaufsfläche gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10 % der Betriebsgebäude bis zu einer max. Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> umfassen. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird die nur untergeordnete Bedeutung des Warenverkaufs gegenüber der Haupttätigkeit wie produzierendem Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistung deutlich gemacht.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des B-Plans.

Da die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl derzeit in diesem Bereich über keine weiteren gewerblichen Bauflächen verfügt, soll der Bereich der neu überplanten Flächen der reinen gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Damit erscheint der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter im Planungsgebiet gerechtfertigt.

Im gesamten Plangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bei einer vermehrten Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet wäre ein Qualitätsverlust des Gebiets durch Verdrängung der Angebots- und Nutzungsvielfalt eines klassischen Gewerbegebiets mit Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu befürchten.

Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke stellen im Gewerbegebiet keine prägende Nutzung dar. Der Ausschluss von sogenannten Betriebsleiterwohnungen kann u.U. noch als prägend in einem Gewerbegebiet angesehen werden, im Hinblick auf die konkrete Erweiterungsabsicht von zwei ansässigen Betrieben und auf die sehr geringen Gewerbeflächenreserven der Gemeinde erscheint der Ausschluss jedoch dennoch begründet.

Daher bleibt mit Ausschluss der Vergnügungsstätten, sog. Betriebsleiterwohnungen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke die allgemeine Zweckbestimmung für ein Gewerbegebiet noch gewahrt.

## 5.6 Maß der baulichen Nutzung

### 5.6.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird im Hinblick auf die umgebende Bebauung und die Planungsabsichten eine Bebauung mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Im Hinblick auf mangelnde Flächenreserven und darauf, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Unterkellerung nicht möglich ist, orientiert sich die Festsetzung der GRZ am Orientierungswert der BauNVO, um die ausgewiesenen Flächen möglichst effektiv zu nutzen.

Im Hinblick auf eine angestrebte flächeneffiziente Nutzung des Gewerbegebiets wird eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet erfolgten in Anlehnung **an das bestehende Gewerbegebiet.**

### 5.6.2 Höhen und Höhenlage baulicher Anlagen

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine max. Wandhöhe mit 14,00 m festgesetzt. Damit orientiert sich die geplante Bebauung an der in den angrenzenden Gewerbegebieten vorhandenen Nutzung. Ausnahmen sind hier bei untergeordneten Bauten oder Bauteilen wie Kränen, Aufzügen oder Hochregallagern bis zu einer Höhe von 18,00 m zulässig.

### 5.7 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die Baukörperlänge nicht beschränkt wird, Grenzabstände nach LBO jedoch einzuhalten sind.

### 5.8 Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster **zugelassen werden können**, wird der Planungsspielraum der Bauherren vergrößert und eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt.

### 5.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Des Weiteren überspannt die 220 kV-Leitung das Gewerbegebiet und tangiert im östlichen Bereich die 380 kV-Leitung das Planungsgebiet. Beidseits der Leitungsachsen ist ein Schutzstreifen von 25,00 m bzw. 30,00 m einzuhalten, in dem eine Bebauung nicht und sonstige Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen zulässig ist.

Bei Anpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume und Sträucher einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen einhalten müssen.

**Für die Leitungen der Transnet BW läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren „Vorhaben 72“. Nach Abschluss der Maßnahme befinden sich im Bereich der geplanten Gewerbegebiete keine Leitungsanlagen mehr.**

### 5.10 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Süden über die Straße "Bruckmatten" bzw. die bestehenden Grundstücke.

Im Westen wird die bestehende Stichstraße, die im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht, noch geringfügig verlängert, um dem ansässigen Baugeschäft eine Zufahrt zur genutzten Lagerhalle zu ermöglichen. Entlang des Wirtschaftswegs im Westen sowie Nordosten ist eine ca. 6,0 m breite Vorhaltefläche für einen evtl. künftigen Ausbau zur Erschließungsstraße als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. **Der Wirtschaftsweg bleibt für die landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt erhalten.**

**Eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm infolge der Realisierung des geplanten Gewerbegebiets wird seitens der Gemeinde nicht gesehen.**

### 5.11 Grünflächen

Parallel zum Wirtschaftsweg im Norden des Planungsgebiets wurde eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die mit ihrem grasreichen Bewuchs die Funktion einer Vorhaltefläche besitzt. Im Norden der öffentlichen Grünfläche ist auf einer ca. 280 m<sup>2</sup> großen Fläche die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Gehölzpflanzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht als Ersatz für den Verlust von Gehölzen erforderlich und stellt eine Eingrünung des Gewerbebetriebs nach Norden zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche dar.

### 5.12 Örtliche Bauvorschriften

Für das Gewerbegebiet wurde eine Dachneigung von 0 - 30° festgesetzt. Mit der Zulässigkeit der verschiedenen Dachformen wird dem Bauherrn ein entsprechender Planungsspielraum gewährt.

Die Festsetzungen zu den Einschränkungen bei den Materialien für die Dach- eindeckung erfolgen im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers.

Im B-Plan werden im Hinblick auf die Ortsrandsituation einschränkende Festsetzungen zu Art und Umfang der Werbeanlagen getroffen, auf der anderen Seite soll aber auch dem Wunsch der Gewerbetreibenden gerecht werden, sich werbewirksam zu präsentieren.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Gewerbegrundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

## 6 Umweltbericht

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "GE Bruckmatten III" der Gemeinde Eichstetten gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Zum Bebauungsplan wurde daher ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, der zu nachfolgendem Ergebnis kam und als Anlage beigefügt wird.

#### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet **Mooswälder bei Freiburg** (Nr. 7912311) liegt ca. 510 m östlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-442 **Kaiserstuhl** liegt ca. 580 m westlich des Planungsgebiets.

**Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung der L 114 und der Ortslage nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.**

#### **Auswirkungen auf den Artenschutz**

Mit der Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu Belangen des § 44 BNatSchG wurde der Biologe N. Samuel, Pfaffenweiler von der Gemeinde Eichstetten beauftragt. Das Gutachten vom Juni 2023 (**Ergänzung August 2025**) ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

**Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergeben.**

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

#### **Maßnahmen**

**M 1 - Baumfällungen, Rodung von Gehölzen**

**M 2 - Erhalt von Hecken- und Baumbeständen**

**M 3 - Ersatzpflanzung für gefälltte Bäume**

**M 4 - Kontrolle auf Fledermausbesatz**

**M 5 - Fledermauskästen**

**M 6 - Maßnahmen für potentiell Fledermausjagdgebiet**

**M 7 - Vermeidung von Störungen bei der Bauphase**

**Die Maßnahmen M3, M5 sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Für die Herstellung bzw. Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durch eine geeignete Fachperson einzusetzen, die die Maßnahme überwacht. Die fachlich korrekte Umsetzung, sowie die Funktionalität der Maßnahmen ist zu protokollieren bzw. zu bescheinigen. Die Dokumentation/Protokoll ist der UNB zu übergeben.**

#### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

In einer Tabelle wurden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt. In einem Fazit wurde dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans „GE Bruckmatten III“ incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>84.671</b> Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut <b>Pflanzen/Tierwelt</b>	<b>25.762</b> Ökopunkte
<b>Gesamt</b>	<b>110.433</b> Ökopunkte

**Ein entsprechender Ausgleich wird durch nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen erbracht, die zugeordnet werden.**

- Rückbau des Gould-Areals im Rahmen des Bebauungsplans "Steegmatten II" mit einem Aufwertungspotential von 31.646 Ökopunkten
- Schaffung von Retentionsraum / Umwandlung einer Ackerfläche auf Flst. Nr. 12715 (Gemeindegrundstück) mit einem Aufwertungspotential von 78.790 Ökopunkten

## 7 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Keller) / Aussagen des Generalentwässerungsplans

Die im Plangebiet entstehenden Grundstücke werden den im Südwesten angrenzenden bestehenden Grundstücken im Gewerbegebiet "Bruckmatten" als Erweiterung zugeordnet. Es wird kein neues öffentliches Entwässerungssystem gebaut. Die Entwässerung der Erweiterungsflächen erfolgt im Trennsystem über die bestehenden Grundstücksentwässerungseinrichtungen mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Straße "Bruckmatten".

**Das Gewerbegebiet „Bruckmatten III“ wurde im Generalentwässerungsplan vom 17.04.2024 entsprechend berücksichtigt.**

Nach Aussage des Generalentwässerungsplans vom 17.04.2024, den BIT Ingenieure, Freiburg, erstellten, wird empfohlen, aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB, das anfallende Regenwasser gedrosselt über die bestehende Einleitstelle 660R0005 und eine vorgelagerte Regenwasserreinigungsanlage in den Mühlbach einzuleiten.

**Die Löschwasserversorgung wird sichergestellt. Bei einer evtl. erforderlichen Ergänzung des Hydrantennetzes wird ein neuer Hydrantenstandort direkt mit der Feuerwehr Eichstetten abgestimmt.**

## 8 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

**Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes werden voraussichtlich keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Eine Unterkellerung der gewerblichen Bebauung ist nicht vorgesehen, so dass hier kein Baugrubenaushub in größerem Umfang anfällt. Ein Erdmassenausgleich durch Höherlegen des Geländes erscheint zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Erweiterungsflächen bei beiden Betrieben an den Bestand anschließen und unterschiedliche Geländehöhen u. U. den Betriebsablauf behindern würden.**

## 9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,54 ha =	100,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,12 ha =	7,8 %
öffentliche Grünflächen	ca. 0,15 ha =	9,7 %
Nettobaupfläche - GE	ca. 1,27 ha =	82,5 %

Freiburg, den 22.06.2023 LIF-ta  
18.12.2025 LIF/FEU-bi  
07.01.2026 LIF-hoe

Eichstetten a. K., den .....

📄 148Beg03\_GE Bruckmatten III.docx

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Michael Bruder, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung v. 30.10.2025  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Eichstetten am Kaiserstuhl .....

.....  
Michael Bruder, Bürgermeister