

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 frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**ENTWURF**

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 ggf. für weitere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" soll dem Betrieb 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 Geltungsbereich 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).

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.

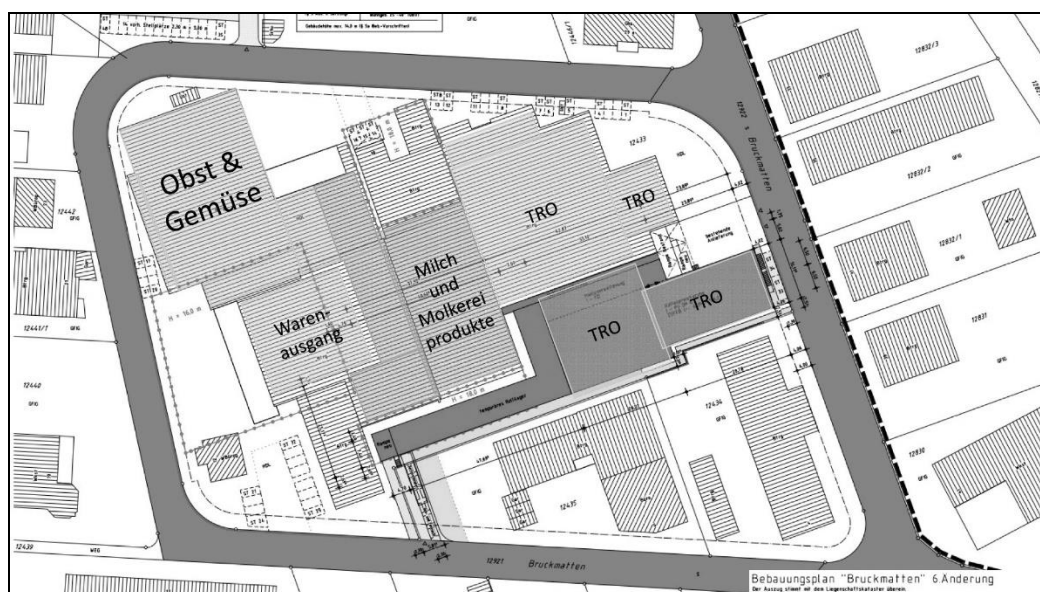
Im südlichen Bereich des Planungsgebiets überlagert der B-Plan "GE Bruckmatten III" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans "Gewerbegebiet Bruckmatten". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" wird dieser überlagerte Teilbereich im rechtskräftigen B-Plan "GE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

5 Städtebauliche Konzeption

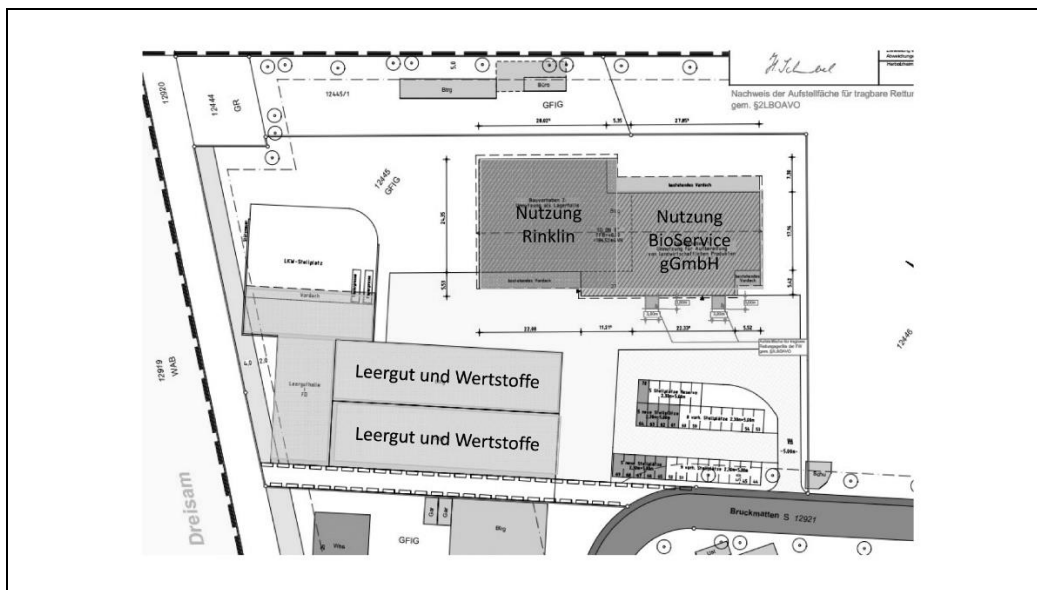
5.1 Anlass / Historie

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 m² erweitert und nutzt derzeit aus Platzgründen ca. 9.741 m² 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"



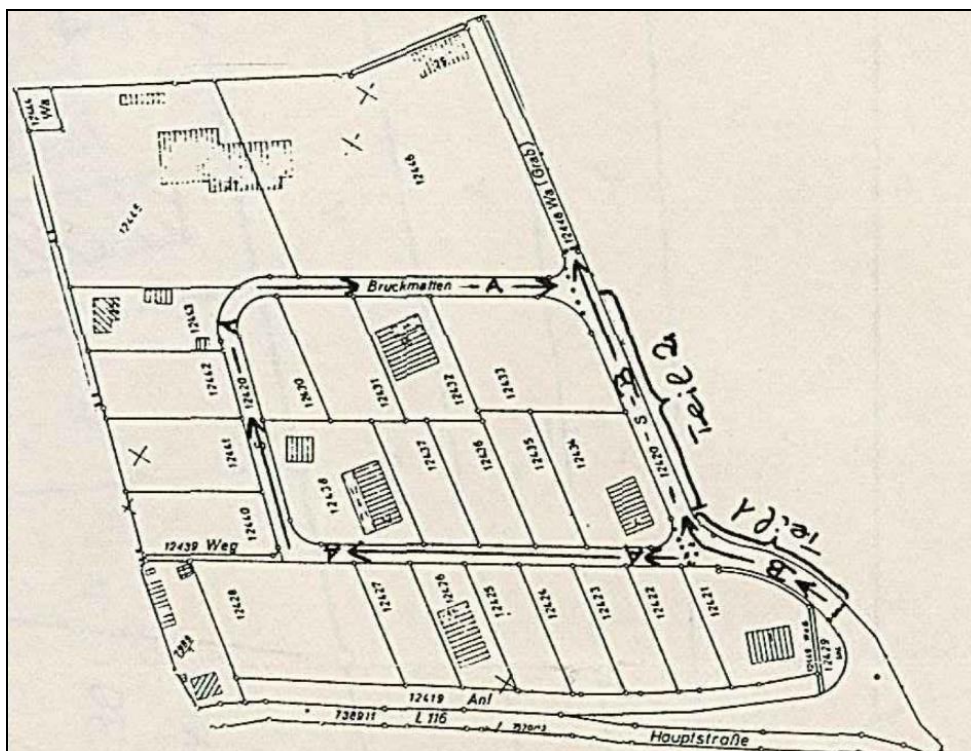
Betriebsgelände nördlich der Straße "Bruckmatten"

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 m² großen Pufferlagers für Rollcontainer dar. Des Weiteren wird derzeit eine zusätzliche Lagerfläche für ungekühlte Lebensmittel mit ca. 1.700 m² gebaut. Damit wird dann die Gesamtlagerfläche eine Fläche von ca. 10.000 m² 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.

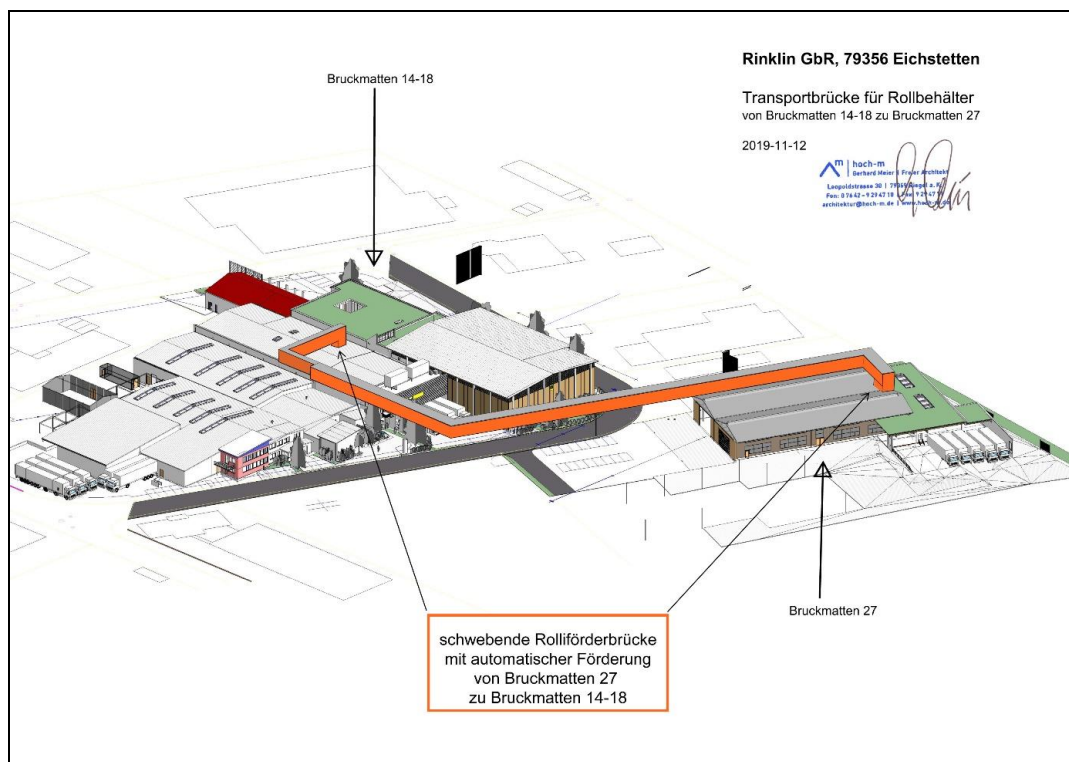
Ein fortlaufender Prozessablauf ohne Zwischenschritte ist Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Betriebsablauf. Ziel ist es, den kompletten Warenfluss in einem Gebäude zu ermöglichen. Die einzelnen Waresegmente sollen dabei automatisiert dem Hauptlauf zugefügt werden. Dabei wird künftig auf ein 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 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im Planungsgebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dabei 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.

Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturellen, 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 eines ansässigen Betriebs und auf die sehr geringen Gewerbeflächenreserven der Gemeinde erscheint der Ausschluss jedoch dennoch begründet.

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.

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 der beschriebenen Nutzungen im Planungsgebiet gerechtfertigt.

Mit der gleichen Begründung werden im eingeschränkten Gewerbegebiet und Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter ausgeschlossen.

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 (z.B. EDV-Fachbetrieb) 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 m² umfassen. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche wird die nur untergeordnete Bedeutung des Warenverkaufs gegenüber der Haupttätigkeit wie produzierendem Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistung deutlich gemacht.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

5.5.1 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung einer Geschosszahl verzichtet, um den künftigen Gewerbebetrieben mehr Planungsspielraum zu gewähren.

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 des bestehenden Gewerbegebiets.

5.5.2 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.

5.6 Bauweise

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

5.7 Nebenanlagen

Mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig sind, wird der Planungsspielraum der Bauherren vergrößert und eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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 m² 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.

5.11 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 Dacheindeckung 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 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 Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) 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 gefällte Bäume

M 4 - Kontrolle auf Fledermausbesatz

M 5 - Fledermauskästen

M 6 - Maßnahmen für potentiell Fledermausjagdgebiet

M 7 - Vermeidung von Störungen bei der Bauphase

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 Boden	81.629 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	25.742 Ökopunkte
Gesamt	107.371 Ökopunkte

Ein entsprechender Ausgleich wird im weiteren Verfahren festgelegt.

7 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Keller)

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".

8 Flächenbilanz

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

Freiburg, den 22.06.2023 LIF-ta

Eichstetten am Kaiserstuhl, den

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

 148Beg02.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 28.07.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Eichstetten am Kaiserstuhl

.....
Michael Bruder, Bürgermeister