

**Gemeindeverwaltungsverband
Kaiserstuhl-Tuniberg**
8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Begründung

Stand: Juni 2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB
nach § 4 Abs. 1 BauGB

**PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur Neuauflistung der 8. Änderung des Flächen-
nutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl -
Tuniberg

am 24.03.2021

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung in Bötzingen

am

Bekanntmachung in Eichstetten a. K.

am

Bekanntmachung in Gottenheim

am

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in Form
einer Auslegung

vom

bis

Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses zur Offenlage

am

Bekanntmachung in Bötzingen

am

Bekanntmachung in Eichstetten a. K.

am

Bekanntmachung in Gottenheim

am

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der
Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in den drei Gemeinden
in der Zeit
öffentlich ausgelegen.

vom

bis

Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB
erfolgte

am

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der
Begründung wurde durch Beschluss des
Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg festgestellt

am

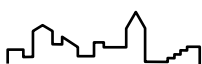
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans
unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens
mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des
Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg
übereinstimmt.

Bötzingen, den

Verbandsvorsitzender

.....
(Schneckenburger)



Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg vom
hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald mit Verfügung vom
die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

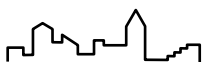
Die Genehmigung ist in den beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich be-
kannt gemacht worden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans am
..... wirksam geworden.

Bötzingen, den

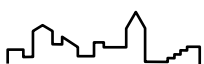
Verbandsvorsitzender

.....
(Schneckenburger)



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	2
3	3
3.1	3
3.2	3
4	4
4.1	4
4.2	5
5	5
5.1	5
5.2	7
6	8
7	8



2 Verfahren und Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg, bestehend aus den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten a. K. und Gottenheim die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Änderungen wurden von Hand gezeichnet. Die Planung wurde inzwischen sieben Mal geändert. Die erste punktuelle Änderung (rechtswirksam am 25.07.2003) beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche der Gemeinde Gottenheim, um die Grundlage für die Erweiterung eines Betriebs für Sensortechnik zu schaffen. Gegenstand der zweiten Änderung (Rechtskraft 15.07.2005) war die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bötzingen. Da das von der ersten Änderung begünstigte Unternehmen weitere Gewerbeflächen benötigte, sah die 3. Änderung (rechtswirksam am 12.12.2008) die erneute Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Gottenheim vor. Anlass der 4. Änderung (rechtswirksam am 25.06.2010) war der Erweiterungswunsch einer anderen Gottenheimer Firma, für die damit der Standortverbleib gesichert werden konnte. Die 5. Punktuelle Änderung (rechtswirksam am 18.10.2013) bezog sich mit der baurechtlichen Ausweisung der Baufläche für einen Lebensmittelmarkt erneut auf die Gemeinde Gottenheim.

Die 6. punktuelle Änderung des FNP, die von der Gemeinde Bötzingen ausging und sich auf die Erweiterung des großen ortsansässigen Autozulieferers SMP (Samvardhane Motherson Group) bezog, wurde am 21.07.2017 wirksam.

In Folge und entsprechend der 6. Änderung hat der gemeinsame Ausschuss des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg beschlossen, das 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren auch für die angrenzende Gottenheimer Gemarkung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planung auch in Gottenheim zu schaffen. Die 7. Änderung des FNP wurde am 20.10.2017 wirksam.

Der Gemeinsame Ausschuss des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg hat mit Beschluss vom 24.03.2021 dann das Verfahren zur 8. Änderung des FNP „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ eingeleitet. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterungsmöglichkeit eines ansässigen großen Gewerbebetriebes sowie ggf. zur Erweiterung oder Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, die hierzu u.U. Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekte bieten können. Damit wird das generelle Ziel der Standortsicherung vorhandener Betriebe bzw. der damit verbundene Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Eichstetten a. K. verfolgt.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ ausgewiesen. Mit der 8. Änderung soll eine Umwandlung der S-Fläche in gewerbliche Baufläche erfolgen. Der FNP wird im Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ geändert.

3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Eichstetten a. K. am Kaiserstuhl liegt nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) im „Mittelbereich Freiburg“ und gehört zur „Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg“.

Funktionsräumliche Zusammenhänge wurden bei der Abgrenzung der Verdichtungsräume und der Randzonen um die Verdichtungsräume (...) durch die Einbeziehung von Umlandgemeinden berücksichtigt, die durch intensive Pendlerverflechtungen eng mit den kernstädtischen Arbeitsplatzzentren der Verdichtungsräume oder Verdichtungsbereiche verbunden sind.

Die Randzone um die Verdichtungsräume umfassen Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung im Einzugsbereich der Verdichtungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Wohnattraktivität und ein starkes Siedlungswachstum aus (...). Standortvorteile der Randzonen bestehen darin, dass sie in vielfach guter Anbindung an Verdichtungsräume (...) ausreichende Gewerbeflächenangebote (...) bieten.

Zur Vermeidung einer flächenhaften Zersiedlung und zur Sicherung der Freiräume ist die Siedlungsentwicklung gemäß dem punkt-achsialen System an den Entwicklungsachsen zu orientieren und auf geeignete Standorte zu konzentrieren. Als solche gelten Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorzugsweise mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem (Plansatz 2.3.1.2). (...). Bei der Ausweisung von Neubauf lächen soll planerisch auf eine Flächen sparende und umweltschonende Bebauung geachtet werden. Zur Dämpfung des Verkehrswachstums, insbesondere des Individualverkehrs (...) ist ferner auf eine kleinräumige Funktionsmischung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von (..) Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken (Plansatz 2.3.1.2).“ - (LEP, 2.3).

In Eichstetten a. K. liegen gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da über die unmittelbar am Ort anliegende Landesstraße 116 und die nahegelegene Bundesautobahn 5 ein sehr guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplante Flächenentwicklung liegt nur rund 2 km von der Entwicklungsachse Freiburg-Breisach entfernt. Darüber hinaus ist Eichstetten a. K. an die leistungsfähige Breisgau-S-Bahn angebunden. Insgesamt werden damit die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Eichstetten a. K. erfüllt.

3.2 Regionalplan

Gemäß den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und des rechtswirksamen Regionalplanes vom 22.09.2017 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, ist die Gemeinde Eichstetten a. K. entsprechend dem Landesentwicklungsplan als „Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg“ sowie als „Mittelbereich“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist Eichstetten a. K. wie die Gemeinde Gottenheim dem ausgewiesenen „Kleinzentrum Bötzingen“ zugeordnet.



In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden (Regionalplan 2.3.2 Mittelzentren und Mittelbereiche - (4) N = nachrichtlich übernommene Festlegung).

Für den Sachverhalt „Siedlungsentwicklung-Gewerbe“ des Regionalplans 2.4.2 ist Eichstetten a. K. als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe“ ausgewiesen. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es den Gemeinden möglich, Flächen für lokale Erweiterungen und Verlagerungen innerhalb der Gemeinde bereits ortsansässiger Betriebe zu schaffen. Darüber hinaus sind auch lokale Neugründungen von Betrieben möglich. Auch im Rahmen der Eigenentwicklung kann dies in Form einer Angebotsplanung (Vorhalten von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe) erfolgen, da eine genaue Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der bereits ansässigen Betriebe nicht möglich ist (Regionalplan, S. 47).

4 Gewerbeflächenbedarf

4.1 Tatsächlicher Flächenbedarf / Betriebliche Anforderungen

Ein großer Arbeitgeber in Eichstetten a. K. war seit 1963 die Firma Gould Electronics GmbH, ein weltweit führender Hersteller von hochwertigen Kupferfolien. Ende 2014 wurde die Firma geschlossen. Hierdurch gingen der Gemeinde 160 Arbeitsplätze verloren. Neben der spezialisierten Landwirtschaftsstruktur bestehen heute eine Reihe von leistungsfähigen klein- und mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Weiterentwicklung der lokalen Betriebsstruktur im Rahmen ihrer Möglichkeiten, weil diese Betriebe die Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, den lokalen Arbeitsmarkt und letztlich den sozialen Zusammenhalt der Gemeindegewesens bilden. Für diese Unterstützung maßgeblich ist eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge.

Die vorgesehene nachhaltige Flächenerweiterung einer bestehenden gewerblichen Baufläche um rund 1,2 ha brutto erfolgt insbesondere aufgrund des akut gegebenen Flächenbedarfs eines heute mit ca. 300 Beschäftigten größten Arbeit gebenden Betriebs in Eichsteten sowie dem Ziel, darüber hinaus auch ein gewisses Angebot für eine weitere zukünftige Betriebsansiedlung vornehmen zu können.

Der bereits seit 1983 im Gewerbegebiet „GE Bruckmatten“ ansässige Lebensmittelbetrieb hat seine Betriebsfläche inzwischen auf ca. 14.800 m² erweitert und nutzt hierzu derzeit aus Platzgründen ca. 9.700 m² gepachtete Flächen nördlich des bestehenden Betriebsgeländes. Der Betrieb und der Umschlag der biologisch und größtenteils in der Regio erzeugten Lebensmittel befinden sich nach wie vor im Wachstum. Betriebszulieferer sind ebenfalls regionale Landwirtschaftsbetriebe, die damit in ihrer Existenz gesichert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „GE Bruckmatten“ von 1980 hatte eine kleinteilige Grundstücksstruktur, die sich aufgrund der stetigen Entwicklung des Betriebs aufgelöst hat, so dass im inneren Erschließungsring des Gewerbegebiets nur noch zwei weitere Betriebe angesiedelt sind. Die letzte Baumaßnahme des Betriebs stellt eine Bebauung zur Errichtung eines 500 m² großen Pufferlagers für Rollcontainer dar. Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Lagerfläche für ungekühlte Lebensmittel mit ca. 1.700 m² entstehen. Damit würde die gesamte Lagerfläche des Betriebs ca. 10.000 m² umfassen.

Im Lebensmittelbereich ist die kurzfristige Verarbeitung von Produkten im Hinblick auf die Mindesthaltbarkeitsfristen von 1-2 Tagen Voraussetzung. Die Notwendigkeit einer zusammenhängenden Bebauung ergibt sich aus der Logistik im Wareneingang, der Bearbeitung, Verpackung und dem Versand in nicht unterbrochener Abfolge. Der fortlaufende Produktionsablauf ohne Zwischenschritte ist Voraussetzung für einen reibungslosen Betriebsablauf und die Einhaltung betrieblicher Vorschriften. Ziel ist es, den kompletten Warenfluss in einem Gebäude zu ermöglichen. Die einzelnen Waresegmente sollen automatisiert dem Hauptlauf zugeführt werden. Dabei soll künftig auf ein neues Regalsystem mit einer elektronisch gesteuerten Lagerverwaltung umgestellt werden. Derzeit werden im Betrieb ca. 12.000 verschiedene Artikel gelagert.

Der Fuhrpark umfasst ca. 42 Lastwagen. Der Betrieb beliefert derzeit ca. 600 Verkaufsstellen von Naturkosthändlern und Direktvermarktern in einem Gebiet von Südwestdeutschland bis Ostfrankreich. Die Verlegung des Betriebs an einen neuen Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar.

Von der eigenen Trafostation im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes besteht eine Querverbindung zum Betriebsareal nördlich des Erschließungsringes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bruckmatten III" bzw. dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zur Umwandlung der S-Fläche "Holzlagerplatz" in eine gewerbliche Baufläche soll dem Betrieb eine weitere Entwicklungsmöglichkeit nach Norden eingeräumt werden.

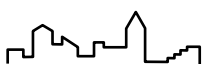
4.2 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung zum vorgesehenen Gebietsstandort wurde i.R.d. Antrags auf Ausnahme von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG im Zuge der Erstellung des B-Plans "Bruckmatten III" (im Parallelverfahren) durchgeführt und ist im Umweltbericht zur 8. punktuellen Änderung des FNP enthalten.

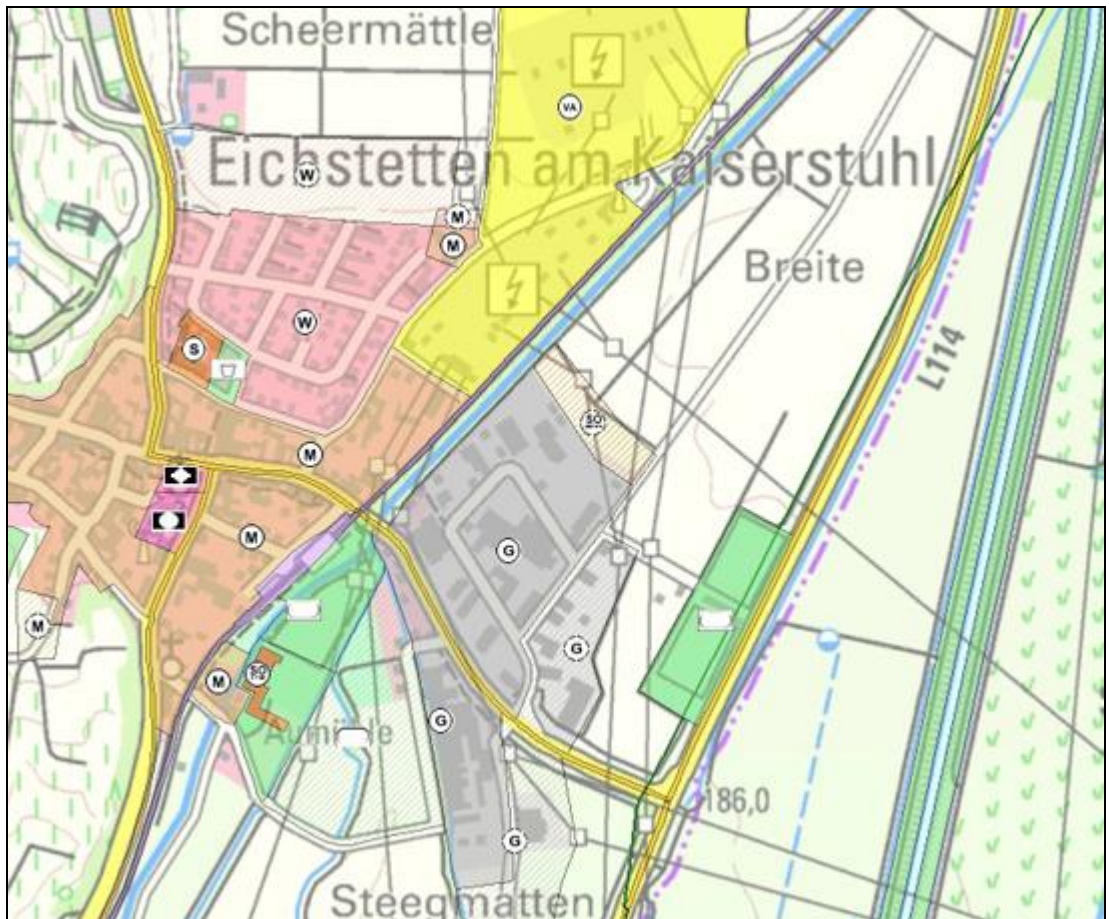
5 Inhalte der Planung

5.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung

Das Plangebiet „Bruckmatten III“ grenzt im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten II“, im Nordwesten an den Wirtschaftsweg entlang der alten Dreisam sowie im Norden und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen.



Das Plangebiet ist im wirksamen FNP derzeit nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Holz-lagerplatz“ ausgewiesen. Im an die Erweiterungsfläche angrenzenden Gewerbegebiet Bruckmatten II ist ein großer Lebensmittelbetrieb vorherrschend, der einen dringenden Erweiterungsbedarf aufweist. Darüber hinaus sind hier noch zwei weitere Gewerbebetriebe ansässig.



Ausschnitt aus dem wirksamer Flächennutzungsplan

5.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Das heutige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ soll zukünftig der vorhandenen südwestlich angrenzenden gewerblichen Baufläche (G) zugeschlagen und als solche ausgewiesen werden. Der FNP wird im Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ geändert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.



Geplante Darstellung der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

(Quelle: Planungsbüro Dipl.-Ing. Ruppel, Waldkirch, 24.03.2021)

○ Änderung

2.13 Änderung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ für den Bereich nordöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten“ in „Gewerbliche Baufläche“

G = ca. 1,2 ha

6 Landwirtschaft

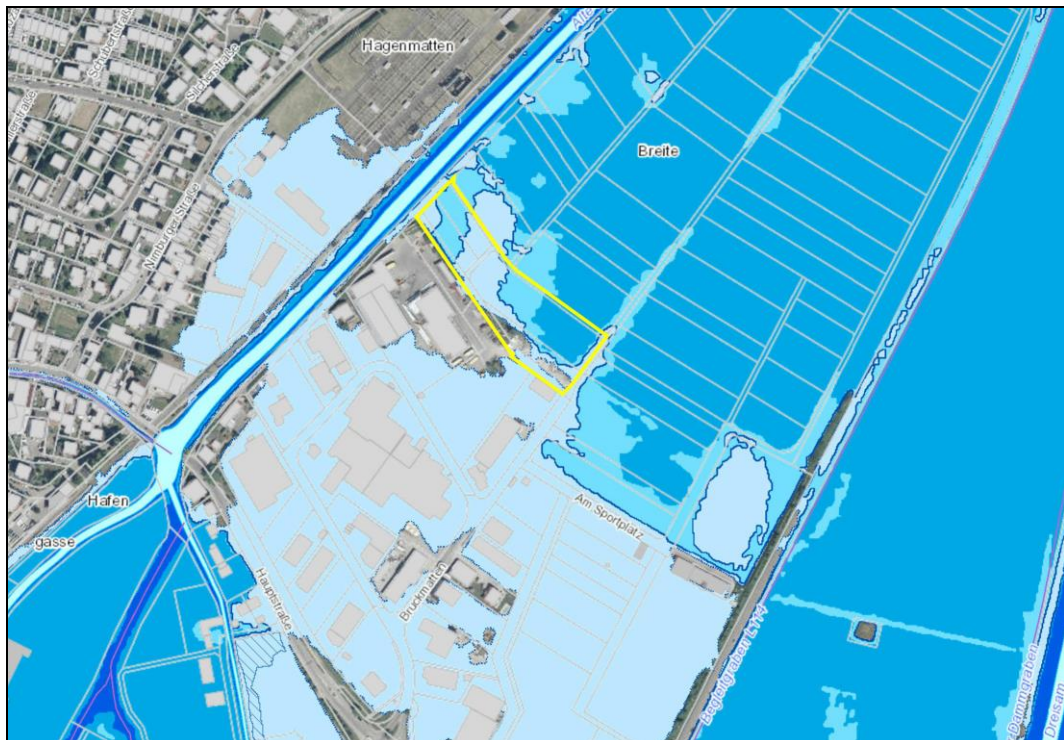
Da das Sondergebiet „Holzlagerplatz“ zukünftig der gewerblichen Baufläche zugeschlagen wird, gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Auch darüber hinaus sind Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

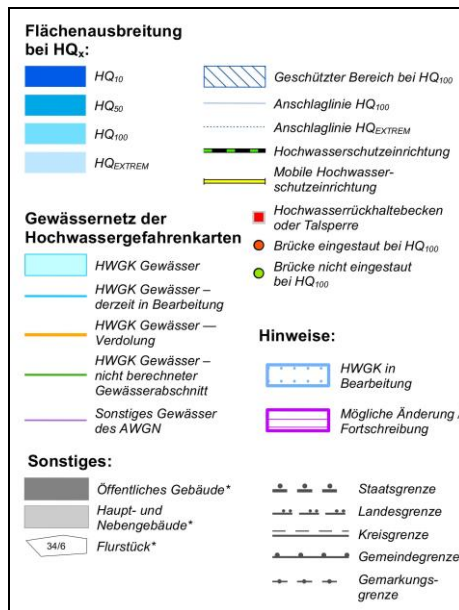
7 Hochwasserschutz

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, den bestehenden Hochwasserschutz und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Wie dem nachfolgenden Plan, LUBW-Abfrage Januar 2022, entnommen werden kann, befindet sich die geplante Flächenausweisung in einer Überflutungsfläche von und HQ_{100} und HQ_{extrem} . Damit unterliegt sie gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ergeben sich für die Ausweisung neuer Baugebiete aus § 78 Abs. 2 WHG. Die Ausnahmegenehmigung wird unter Schaffung eines Retentionsraumausgleichs angestrebt bzw. beantragt.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte Eichstetten a. K.





(Quelle: LUBW-Abfrage, Januar 2019)

Zusammengestellt: Freiburg, im Juni 2023 LIF-ba

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

.....
Planer

114Beg FNP02.doc

.....
Schneckenburger, Verbandsvorsitzender