

Stand: 01.03.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



*Brücke  
zu Europa*

## Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Unter Barz, 4. Änderung und 1. Erweiterung“

## Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	7
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	8
2.2	Artenschutz	9
2.3	Hochwasserschutz	10
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	11
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Ausgangssituation	12
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	17
4.1	Raumordnung	17
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
4.3	Verhältnis zu anderen Planungen	19
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>21</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	21
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
6.1	Bebauung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Bauweise	24
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.5	Verkehr	24
6.6	Technische Infrastruktur	24
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung	25
6.8	Schienanlagen der Deutschen Bahn	27
6.9	Umweltbelange	28
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	35
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
8.	AUSWIRKUNGEN	35
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
8.2	Verkehr	36
8.3	Ver- und Entsorgung	36
8.4	Natur   Landschaft   Umwelt	36
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	36
9.1	Bodenordnung	36
9.2	Entschädigungen	36
9.3	Erschließung	36
9.4	Kosten und Finanzierung	37
10.	FLÄCHENBILANZ	37
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	37

## Abbildungsverzeichnis:

ABBILDUNG 1: FLURKARTE MIT GELTUNGSBEREICH; QUELLE: LGL BE, EIGENE DARSTELLUNG.....	12
ABBILDUNG 2: LUFTBILD SONDERGEBIET WINZERGENOSSENSCHAFT (ÄNDERUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG).....	13
ABBILDUNG 3: GEBÄUDE DER HUNDEBETREUUNG (03/2019) .....	14
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG).....	17
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VG BREISACH-MERDINGEN-IHRINGEN (ÄNDERUNGSBEREICH - VEREINFACHTE DARSTELLUNG) .....	18
ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSPLAN "UNTER BARZ" VOM 04.03.1975 MIT ÄNDERUNGSBEREICH; QUELLE: STADT BREISACH AM RHEIN, EIGENE DARSTELLUNG .....	19
ABBILDUNG 7: LUFTBILD MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DER ÄNDERUNG; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	20
ABBILDUNG 8: LAGEPLAN DES GELTUNGSBEREICHES; ZINK INGENIEURE, EIGENE DARSTELLUNG.....	29
ABBILDUNG 9: BEBÄUDE DES EHEMALIGEN BAHNWÄRTERHÄUSCHENS; ZINK INGENIEURE .....	29
ABBILDUNG 10: FOTO DES NORDÖSTLICHEN BEREICHS DES GEBIETES DES WINZERKELLERS; ZINK INGENIEURE.....	30
ABBILDUNG 11: LAGEPLAN FÜR DIE AUSGLEICHS- UND VERGRÄMUNGSMABNAHMEN FÜR EIDECHSEN UND HEUSCHRECKEN; ZINK INGENIEURE UND BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE KLINK .....	33
ABBILDUNG 12: DETAILKARTE ZUM PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSMANAGEMENT DER ERSATZFLÄCHEN (CEF-MABNAHMEN); QUELLE: KLINK BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE .....	34

## Teil A Einleitung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die ortsansässige Winzergenossenschaft „Badischer Winzerkeller eG“ in Breisach möchte zur Lagerung von Baumaterialien und Weinerzeugnissen im östlichen Bereich des Betriebsgeländes eine Bebauungsplanänderung anstoßen, um eine Lagerhalle errichten zu können. Die dortige Situation soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und geordnet werden.

Des Weiteren wird das südlich angrenzende ehem. Bahnwärterhaus mit einbezogen und die gegenwärtige Nutzung rechtlich gesichert.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Anfangs war vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgte dann jedoch in Abstimmung mit dem Landrandsamt Breisgau-Hochschwarzwald eine Verfahrensumstellung vom genannten Regelverfahren zum beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

#### Vorbetrachtung

Im Vorfeld stellte sich die Frage, ob für die Verfahrensart die Anwendung des § 13a BauGB in Betracht gezogen werden kann. Hierzu gibt es unterschiedliche juristische Meinungen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche kann von einer Fläche im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 ausgegangen werden. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall gegeben.

(vgl. nur VG Berlin Urt. v. 15.11.2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a Rn. 35).

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird dazu klargestellt:

*„(...) Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzeslogik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (...).“*

(4. Senat vom 04.11.2015 – BverwG 4 CN 9.14, RN. 23)

Ein Bebauungsplan kann somit gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei der Überplanung dieses Bereichs, der bereits mit einem Bebauungsplan beplant ist, um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist grundsätzlich auch dann gegeben, wenn der geltende Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

(Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 2015, § 13a Rz 30 mit Verweis auf VG Berlin, Urteil vom 15.11.2011 - 13 A 184.08 - in juris Rz 30)

Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Gesetzgeber hierbei insbesondere Gebiete versteht, wie

*„innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“*

(Bundestags-Drucksache Nr. 16/2496, S. 12).

Der VGH Baden-Württemberg hat daher in einer Entscheidung, gleichwohl, dass es in dieser keinen Bebauungsplan gab, festgestellt, dass hinsichtlich der Maßnahmen der Innenentwicklung Gebiete in Betracht kämen, wie

*„ (...) Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) darstellen sowie brachgefallene Flächen und vorhandene Bebauungsplangebiete im Siedlungsbereich (vgl. BT-DS 16/2496, S. 12). Das mag noch größere Flächen innerhalb der besiedelten Ortslage, die allseits von baulicher Nutzung umgeben sind (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 13.07.2009, Vf.3- VII-09-NVwZ-RR 2009, 825) ebenso einschließen wie Hinterlandbebauung an der Grenze zum Außenbereich (vgl. Krautzberger, aaO, Rn 31 f.) oder unbebaute Flächen am Ortsrand, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (vgl. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB; Spannowski in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auflage, § 13a Rn 13).“*

(VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.01.2011- 8 S 1712/09 - in juris Rz 167).

Daraus ergibt sich, dass auch bei einem vorhandenen Bebauungsplan eine Änderung dieses Bebauungsplans nach § 13a BauGB möglich sein dürfte, wenn sich das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs befindet oder zumindest eine gewisse bauliche Vorprägung besteht. Vorliegend besteht dieser Grundsatz.

Nach den oben aufgeführten Kriterien dürfte daher die Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich sein.

#### Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erstrecken sich nach der Begründung des Gesetzes auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile. Durch die im Anwendungsbereich des § 13 Abs. 1 BauGB vorgegebenen Begriffe besteht eine Beziehung zur Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Begründung

---

Um die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor der Aufstellung des Bebauungsplans abschätzen zu können, bietet sich eine Vorprüfung hinsichtlich der städtebaulichen Randbedingungen an.

- 1) Liegt der beabsichtigte Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsbereichs, also insbesondere im beplanten oder unbeplanten Innenbereich?

Für die geplante Erweiterungsfläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Ausweisung einer Sondergebietsfläche. Der Erweiterungsbereich wird dem Innenbereich zugeordnet.

- 2) Dient die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung der Innenentwicklung i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB?

Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche und Nachverdichtung des Firmengeländes der Winzergenossenschaft werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Innenentwicklung eingehalten.

- 3) Entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets?

Durch die Änderung des Bebauungsplans und Ausweisung eines Baufensters wird der geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen

- 4) Liegt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichte Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO unter einem Wert von 20.000 m<sup>2</sup>?

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Fläche Sondergebiet Winzerkeller und Hundebetreuung = 22.347 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 + 300 m<sup>2</sup> = 18.178 m<sup>2</sup>). Für das Sondergebiet Winzerkeller wird hierbei eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche des Sondergebietes Hundebetreuung wird dahingegen auf einen Wert von 300 qm begrenzt.

- 5) Sind erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten und liegt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglichte Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen einem Wert von 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>?

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen

einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

*„Aus Sicht der Fachreferate 54.1 bis 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zu dem Bebauungsplan Breisach „Unter Barz, 4. Änderung“ keine Bedenken. Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich keine IE- und Störfall-Anlagen.“*

(Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung Regierungspräsidium Freiburg - Außenstelle Donaueschingen- Irmastr. 11, 78166 Donaueschingen, Schreiben vom 22.11.2018)

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Eine Entwicklung des Bereiches der Hundepension nach § 13a BauGB ist möglich, da das Grundstück der Hundebetreuung in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Betriebsgelände des Winzerkellers liegt und lediglich durch eine Bahntrasse von diesem getrennt wird. Daher kann das Grundstück der Hundebetreuung noch als erweiterter Teil des Betriebsgeländes angenommen werden, da es auch teilweise an Versorgungseinrichtungen des Winzerkellers angebunden ist. Es werden für einen bereits bebauten und dadurch schon versiegelten Bereich regelnde Festsetzungen für den Betrieb der dort bereits bestehenden Hundebetreuung festgeschrieben. Hierdurch wird keine neue Fläche für eine Bebauung entwickelt, sondern lediglich eine Fläche mit bereits bestehender Bebauung baurechtlich gesichert. Gemäß dem Urteil des BVerwG 27.08.2020 – 4 CN 4/19 kann eine Fläche, solange diese durch Versiegelung oder nachhaltiger Veränderung der Bodenstruktur, einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht, als auf eine Weise baulich beansprucht angesehen werden, sodass dem Anliegen des § 13a BauGB dort Rechnung getragen werden kann. Auch der Bodenschutzklausel wird Rechnung getragen, indem keine neue Fläche für eine Bebauung vorbereitet, sondern eine Fläche mit bereits bestehender Nutzung baurechtlich gesichert.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 23.10.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unter Barz, 1. Erweiterung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 01.10.2018 sowie die textlichen Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.11.2018 bis einschließlich 17.12.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 09.11.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

Begründung

---

der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Aus der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Abt. 2 – Ref. 21, wurde darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit bereits drei Änderungen durchgeführt worden sind. Daher wurde die Bezeichnung geändert in „Unter Barz, 4. Änderung und 1. Erweiterung“.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.10.2020 wurde vom 12.11.2020 bis zum 18.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger vom 05.11.2020 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.11.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.10.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.03.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### Winzergenossenschaft

Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben erfüllt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung der Winzergenossenschaft zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Die Maßnahme zur Bebauungsplanänderung für die beantragte Fläche dient der nachhaltigen Sicherung der Geschäftsaktivitäten und Entwicklung des Badischen Winzerkellers eG und der Wein Trans GmbH & Co.KG. Die dortige Erweiterung dient der Sicherung von Lagerflächen für den Badischen Winzerkeller und der Wein Trans GmbH & Co. KG, welche eine Tochterfirma des Badischen Winzerkellers darstellt, die den Transport des Weines an den Verbraucher übernimmt.

Durch Aufgabe des Standortes im Zentrum der Stadt Breisach (etwa 18.000 m<sup>2</sup>) treten am Standort „Unter Barz“ bereits heute schon logistische, bauliche und produktionsbedingte Engpässe auf. Deshalb benötigt der Badische Winzerkeller (BWK) diese Erweiterungsfläche zur Sicherung des Unternehmens für die Zukunft.

Insgesamt handelt es sich um einen bereits beplanten Innenbereich, der durch diese Änderung i. S. v. § 13a BauGB weiterentwickelt werden soll.

### Hundepension

Das Gelände des ehem. Bahnwärterhäuschen wird seit geraumer Zeit als Hundeausbildungsstätte und -pension genutzt. Zur zukunftsfähigen Sicherung des Standortes wird der Bebauungsplan um dieses Gelände erweitert.

## **2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch „Klink Büro für Landschaftsökologie“, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Begehungen des Gebietes fanden am 29.05., 25.06., 18.07. und 18.09.2019 statt.

### Avifauna

Als Lebensraum für brütende Vogelarten ist unter Berücksichtigung der intensiv genutzten Lagerflächen und der südlich angrenzenden ruderalen Grünlandflächen vor allem der nicht betroffene Feldgehölzbestand zu betrachten. Entsprechend der Struktur und dem Artenbestand des Gehölzbestands ergibt sich ein Potenzial für Heckenbrüter und höhlenbrütende Arten. Während der Begehung wurden verbreitete Arten wie Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise und Saatkrähen erfasst. Aufgrund der Lebensraumstrukturen vor Ort ist im Bereich der Erweiterungsfläche von keinem Vorkommen von Bodenbrütern (Kiebitz, Feldlerche) auszugehen. Ein Vorkommen der aus der Auswertung des Zielartenkonzepts ermittelten streng geschützten und besonders geschützten Arten ist unter Berücksichtigung der aktuellen Habitate im Planungsgebiet (außerhalb des Feldgehölzes) nicht zu erwarten.

### Fledermäuse, Säugetiere

Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung ist für verschiedene Fledermausarten ein Vorkommen als gelegentliche Nahrungsgäste potentiell möglich. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren im Feldgehölz erscheinen unwahrscheinlich. Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund der aktuellen Lebensraumbedingungen im Gebiet außerhalb des Feldgehölzes nicht zu erwarten. Für die Zwergfledermaus wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Unter Berücksichtigung der geringen Lebensraumstrukturen im Gebiet außerhalb des Feldgehölzes wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt. Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund der aktuellen Lebensraumbedingungen im Gebiet außerhalb des Feldgehölzes nicht zu erwarten.

### Schmetterlinge, Wildbiene, Käfer

Die Erfassung der Schmetterlingsarten und Käfer erfolgte durch optische Wahrnehmung durch Fangen und anschließendes Freilassen der Tiere. Vorkommen der potenziell zu erwartenden streng geschützten Nachtkerzenschwärmer und Feuerfalter konnte nicht festgestellt werden. Ebenso konnten im Rahmen der beiden Begehungen weder artenschutzrechtlich relevante Hirschkäfer noch Wildbienen im geplanten Gebiet beobachtet werden.

### Reptilien

Aufgrund ihrer Ausrichtung und der Lebensraumbedingung bieten sowohl die Sand- und Erdaushubhalden der Lagerflächen mit der trockenen Ruderalvegetation des Firmengeländes, als auch der nördliche und östliche Gehölzrand mit seiner Saumvegetation einen potentiellen Lebensraum für die Zaun- und die Mauereidechse.

Es konnte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im östlichen Bereich der Lagerfläche, sowie am angrenzenden Nord- und Ostrand des Feldgehölzes nachgewiesen werden. Aufgrund der Strukturen der Lagerfläche ist auch das Vorkommen der Mauereidechse möglich. Schwerpunkt der Verbreitung mit Überwinterungsquartieren ist die nordöstliche Fläche des Baugebiets. Durch die geplante Bebauung ist mit dem Beseitigen der Lagerflächen mit den Sand- und Erdaushubhalden ein Verlust einer Teillebensraums der Population zu rechnen.

### Heuschrecken

Der südliche Bereich der Lagerfläche im Norden des Baugebietes bietet im Bereich der Aufschüttungsfläche mit ruderaler Saumvegetation trockenwarmer Standorte und offener Bodenstrukturen potentiell günstige Lebensraumbedingungen für potentiell zu erwartende geschützte Schreckenarten, wie Gefleckte Beißschrecke, Gottesanbeterin, Blauflügelige Ödlandschrecke und Italienische Schönschrecke.

Im südlichen Bereich der Lagerfläche konnten sowohl Vorkommen der Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) als auch der Italienischen Schönschrecke (*Calliptamus italicus*) nachgewiesen werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Bereiche der Aufschüttungsfläche mit differenzierter Saumvegetation und mit offenen Bodenstrukturen.

Von der gefleckten Beißschrecke (*Platyceles tessellata*) und von der Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) wurde kein Bestand festgestellt.

Häufig kommen zu den erfassten Arten Wiesengrashüpfer (*Chortippus dorsatus*) und Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus parallelus*) vor. Diese sind auch auf der angrenzenden ruderalen Grünfläche vorhanden.

Es konnte somit festgestellt werden, dass im Plangebiet keine nachgewiesenen oder potentiellen Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten zu vermerken sind.

Andererseits konnte durch das Gutachten jedoch der Nachweis zum Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten im Plangebiet erbracht werden. In diesem Fall gilt dies für Reptilien und Heuschrecken. Hier müssen sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (CEF-Maßnahmen). Diese werden unter Punkt 6.9.2 beschrieben.

## **2.3 Hochwasserschutz**

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100).

Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserange-

passte Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

### **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Breisach Flst.Nrn. 7305 und 7297 (östlicher Teil) hat eine Größe von etwa 4,0 ha (40.082 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: landwirtschaftliche Fläche
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche
- im Westen: Betriebsgelände der Winzergenossenschaft

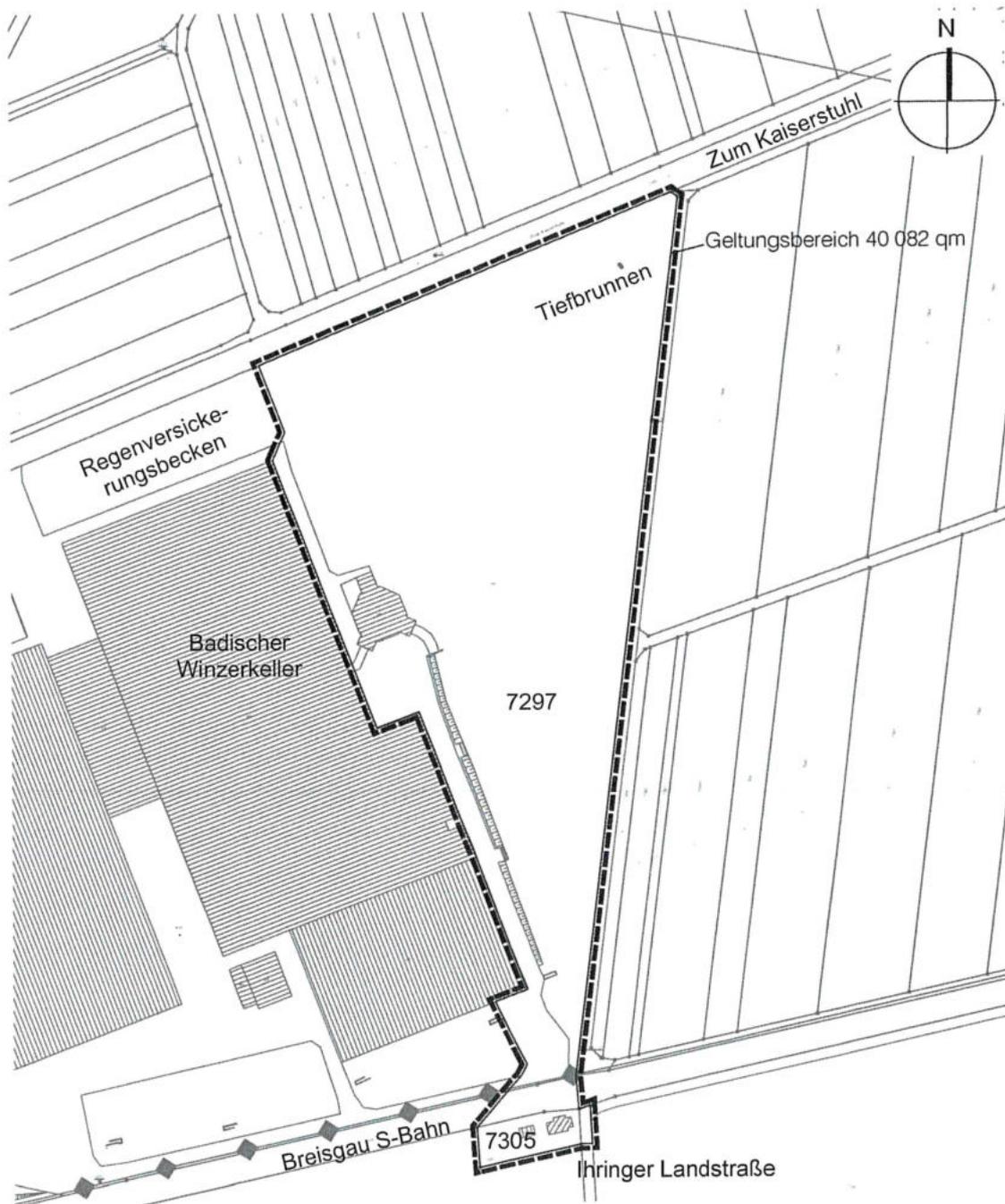


Abbildung 1: Flurkarte mit Geltungsbereich; Quelle: LGL BE, eigene Darstellung

### 3.2 Ausgangssituation

#### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich auf dem östlichen Firmengelände der Genossenschaft „Badischer Winzerkeller“ befindet sich ca. 1.700 m von der Stadtmitte in östlicher Richtung entfernt.



Abbildung 2: Luftbild Sondergebiet Winzergenossenschaft (Änderungsbereich vereinfachte Darstellung)

### 3.2.2 Geschichtliche Entwicklung der Winzergenossenschaft

Im Jahre 1881 wurde von Pfarrer Heinrich Hansjakob die erste Winzergenossenschaft Badens in Hagnau am Bodensee gegründet. Getreu dem engagierten Selbsthilfegedanken von Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818-1888) rief der Pfarrer dazu auf, die Traubenverarbeitung, die Weinbereitung und den Verkauf der erzeugten Weine selbst vorzunehmen. Durch den Wiederaufbau, die Verbesserung der Kultivierung, Flächenausdehnungen und Ertragsverbesserungen nach dem 2. Weltkrieg nahm die Entwicklung der Winzergenossenschaften in Baden einen rasanten Verlauf.

Die Pioniere der Gründerzeit sahen die weitere Entwicklung voraus und vollzogen den nächsten notwendigen Schritt; das Zusammenschließen von mehreren badischen Winzergenossenschaften zu einer zentralen Organisation, dem „Haus der Badischen Winzer“. Der Badische Winzerkeller wurde 1952 in Breisach in einer kleinen, hölzernen Baracke gegründet.

Von Tradition und Moderne sprechen wir heute, wenn wir das imposante Kellereigebäude und die gesamten Anlagen des Badischen Winzerkellers anschauen. Als „Keller der badischen Winzer“ repräsentiert der Badische Winzerkeller insgesamt 9 Anbaugebiete Badens. Weinvielfalt aus einer Hand – dieses bewährte Konzept der Bündelung von rund 4.000 angeschlossenen Winzern und Winzerfamilien ist auch für die Zukunft ein nachhaltiges Engagement in Sachen Wein.

Auch heute noch ist einer der größten Holzfasskeller Europas in Gebrauch und steht für erlesenes Winzerhandwerk. In einem unterirdischen Weinarchiv lagern vinophile Kostbarkeiten seit der Gründerzeit. Mehrere tausend Besucher fahren jährlich mit einer unterirdischen

Besucherbahn durch Weinarchiv und Holzfasskeller und lassen sich von dem Blick hinter die Kulissen der Weinerzeugung begeistern.

(Quelle: Internetauftritt Badischer Winzerkeller, [www.badischer-winzerkeller.de](http://www.badischer-winzerkeller.de))

### **3.2.3 Bebauung und Nutzung**

Das Grundstück Flst.Nr. 7297 (östlicher Teil) wird bereits jetzt schon teilweise als Lagerfläche genutzt.

Das ehem. Bahnwärterhaus Flst.Nr. 7305 wird als Einrichtung der Hundebetreuung und -ausbildung genutzt.

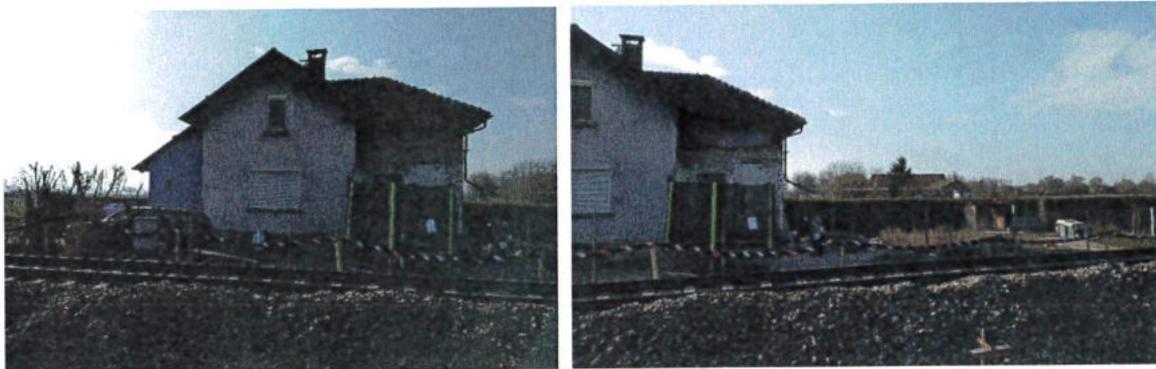


Abbildung 3: Gebäude der Hundebetreuung (03/2019)

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

### **3.2.5 Topografie und Geländeverhältnisse**

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bildet im größten Teil des Plangebietes älterer Auenlehm, im südöstlichen Teil Talauenschotter der Neuenburg-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

### **3.2.7 Erschließung**

Über die Straße „Zum Kaiserstuhl“ ist die Winzergenossenschaft bereits von Norden her angebunden. Das ehem. Bahnwärterhaus ist über die Straße „Ihringer Landstraße“ von Süden her angebunden.

### **3.2.8 Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den benannten Straßen verlegt. An diese Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

### **3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden nicht betroffen:

- Vogel-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete,
- Biosphärengebiete,
- Wasserschutzgebiete und -zonen,
- Naturdenkmale,
- regional bedeutsame Biotope,
- „Natura 2000“,
- FFH-Mähwiesen,
- Nationalpark,
- Waldflächen.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans teilweise Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie für das Landschaftsbild, da das Gebiet teilweise versiegelt und teilweise der dortige Gehölzstreifen tangiert wird. Eine Nutzung nebst Bebauung ist jedoch vertretbar, da durch das Vorhaben keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Die Eingriffe bewegen sich in noch vertretbaren Maßen, sodass insgesamt keine negativen Veränderungen bestehen. Es werden Bereiche beansprucht, die bereits Großteils von Versiegelung betroffen sind. Die zusätzliche Vergrößerung der Dachfläche durch den geplanten Anbau des Badischen Weinkellers und deren Auswirkungen auf die Umwelt ist bei der Bewertung einer weiteren zusätzlichen Bebauung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima angemessen einzubeziehen.

#### **3.2.10 Gewässer**

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

##### Grundwasser

Das beabsichtigte Vorhaben liegt im Auswirkungsbereich des am 24.08.2006 vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserrückhalte-raums Kulturwehr Breisach, der vom Land Baden-Württemberg gebaut und betrieben wird.

#### **1. Historische Grundwasserstandmessungen**

Der höchste bekannte Grundwasserstand im unmittelbaren Bereich der vorgesehenen Fläche (nach Ausbau des Oberrheins) liegt gemäß Interpolation der angrenzenden Grundwasserpegel (2006/019-8 und 133/019-8) bei ca. 188,4 m + NN.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Messung der Grundwasserstände i. d. R. nicht durchlaufend erfolgt und das Maximum infolge extremer meteorologischer Ereignisse auch höher liegen kann.

#### **2. Grundwassermaximalwerte im Istzustand**

Auf Grundlage des mehrdimensionalen Grundwassermodells wurde für das Planungsgebiet beim heutigen Istzustand bei einem 200-jährlichen Rheinhochwasser mit zeitgleichem

Niederschlagsereignissen wie im Mai 1983 ein maximaler Grundwasserstand von ca. 188,62 m + NN ermittelt.

### 3. Grundwassermaximalwerte im Planungszustand

Beim planfestgestellten Betrieb des künftigen Rückhalteraumes stellen sich nach Modellberechnung maximale Grundwasserstände von ca. 188,53 m + NN ein.

Wir empfehlen im weiteren Verfahren den Maximalwert von 188,62 m + NN für den zu erwartenden Grundwasserhöchststand anzugeben.

Aufgrund der obigen Ausführungen wird empfohlen, unterirdische Bauteile (bspw. Keller) bei zukünftigen Bauvorhaben, die tiefer als die maximalen Grundwasserstände liegen, auftriebsicher und wasserdicht auszuführen.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist in seiner Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalteraumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalteraumes im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend berücksichtigt wurden.

#### 3.2.11 Immissionsbelastungen

##### Landwirtschaft

Nach Norden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Zur Vermeidung von Konflikten und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen ist bereits ein min. 20 m breiter Grünstreifen mit Hecken und Baumpflanzungen angelegt und vollständig entwickelt. Dieser Grünstreifen wird im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

##### Schall

Durch die Randlage der Winzergenossenschaft ist von keinerlei Verkehrslärmeinwirkung auszugehen. Die Lage der Hundepension in direkter Nachbarschaft der Bahnanlage hat keine Auswirkungen auf die Betroffenheit dieser Einrichtung bezüglich der Lärmauswirkung durch den Bahnbetrieb, da die Hundepension bereits dort besteht und nicht neu errichtet wird.

Durch die Erweiterung des Standortes des Winzerkellers aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes „Unter Barz“ kommt es zu keinem Anstieg des Bahnbetriebes auf diesem Streckenabschnitt. Es kommt zu keiner Veränderung oder gar Verschlechterung der Situation bezüglich der Schalleinwirkungen für die Einrichtung der Hundepension.

#### 3.2.12 Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereiches oder des Einflusses eines Fluggeländes. Durch die geplante Bebauung werden keine Belange der zivilen Luftfahrt berührt.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.



Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich östlich der Stadtmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Breisach.

Die Fläche liegt überwiegend innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bei einem Flächennutzungsplan (FNP) handelt es sich gemäß § 1 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) um einen vorbereitenden Bauleitplan eines Stadtgebiets, dessen Regelung sich nach den §§ 5 ff. BauGB richtet. Durch den Flächennutzungsplan werden also die städtebaulichen Planungs- und Entwicklungsziele festgelegt. Er ist damit zunächst vom Bebauungsplan (§§ 8 ff. BauGB) zu unterscheiden.

Ein Flächennutzungsplan dient dazu einer grafischen Plandarstellung, in dem gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen

Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde, in den Grundzügen dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird von den Gemeinden erstellt und gibt in groben Zügen Auskunft über Bauflächen und Baugebiete sowie Verkehrsflächen und Grünanlagen.

In § 5 Absatz 2 BauGB werden unter anderem folgende Beispiele genannt, die im Flächennutzungsplan dargestellt werden können:

- Die Ausstattung des Gemeindegebiets, insbesondere solche Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs.
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge.
- Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung.
- Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe.
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald.

Damit ist der Flächennutzungsplan die Grundlage, auf der die Bebauungspläne entstehen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Mendingen - Ihringen vom 13.07.2006 stellt für das geplante Erweiterungsgebiet eine Sonderfläche (SO) dar. Einer Änderung des Bebauungsplans steht dem FNP nicht entgegen, da die Flächen-darstellung nicht geändert wird.

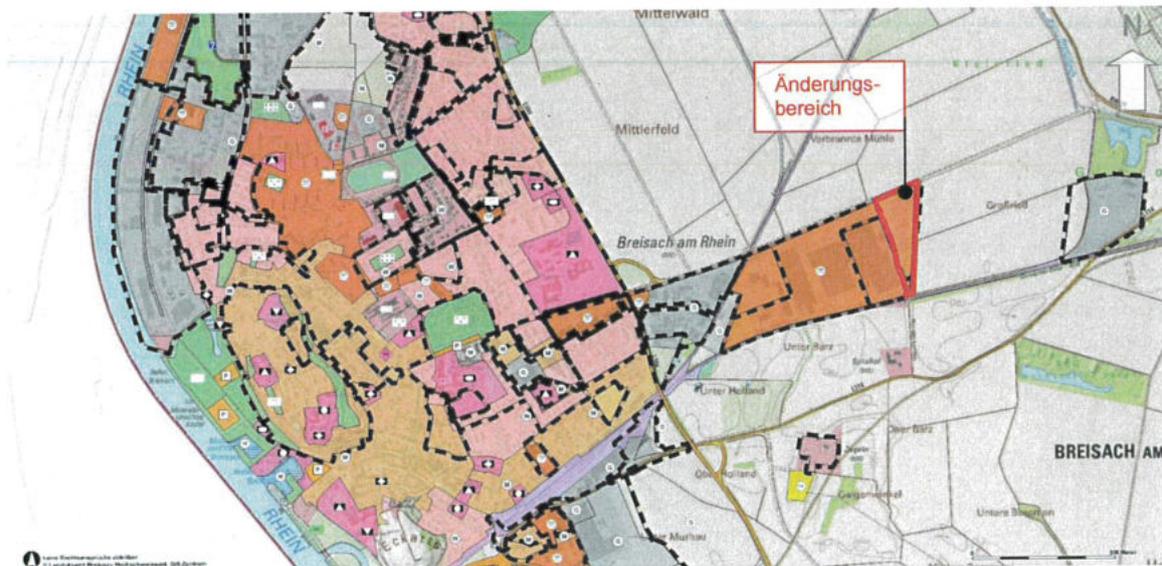


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Breisach-Mendingen-Ihringen (Änderungsbereich - vereinfachte Darstellung)

### 4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

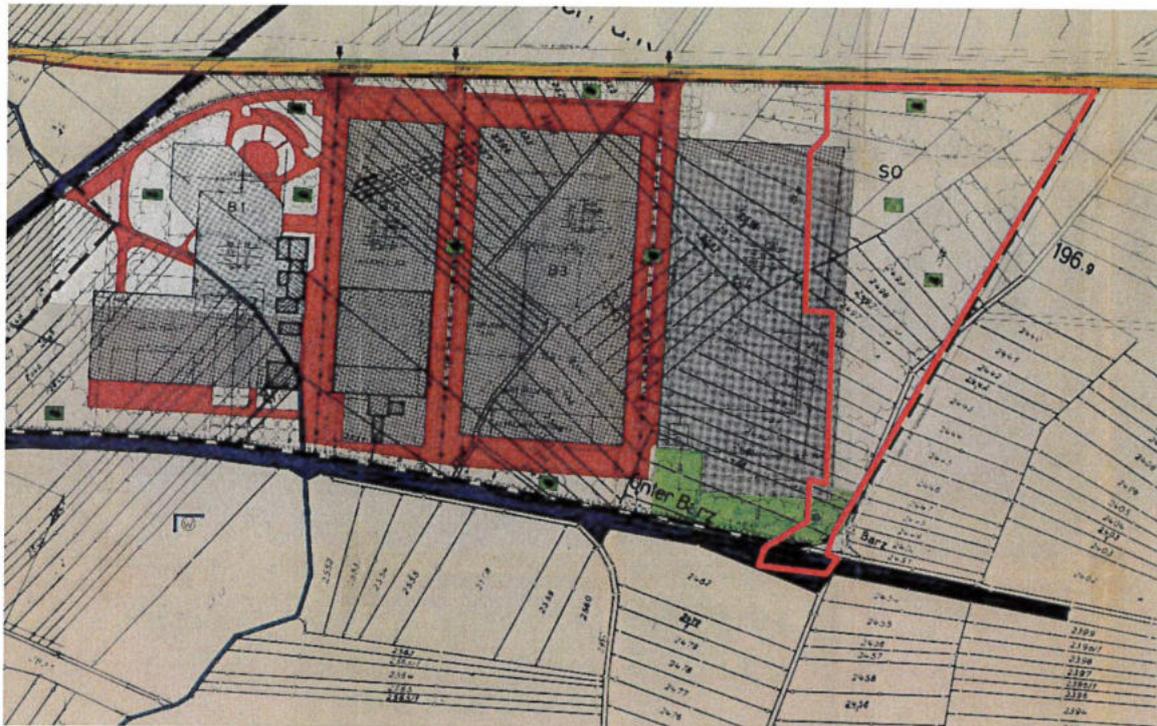


Abbildung 6: Bebauungsplan "Unter Barz" vom 04.03.1975 mit Änderungsbereich; Quelle: Stadt Breisach am Rhein, eigene Darstellung

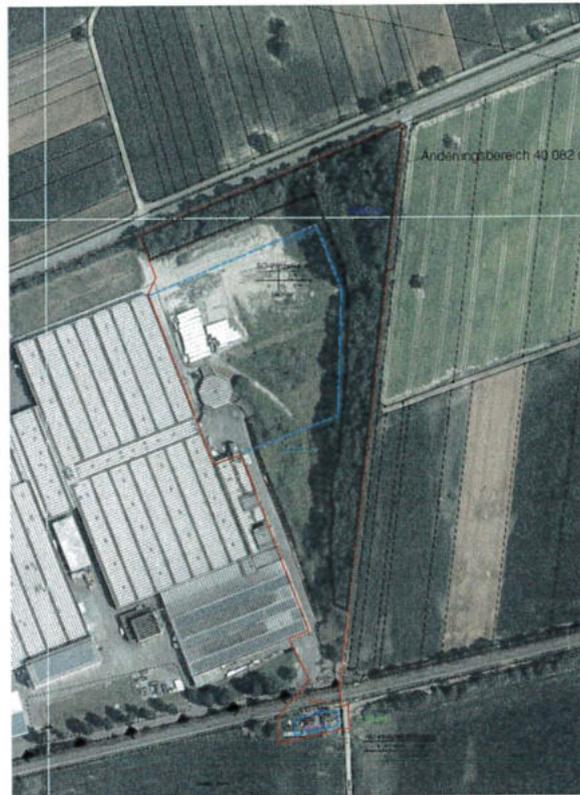


Abbildung 7: Luftbild mit planungsrechtlichen Festsetzungen der Änderung; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unter Barz“ ist für den Bereich des Winzerkellers Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hierbei nur Betriebe, die im Zusammenhang mit der Weinwirtschaft stehen.

Der Änderungsbereich ist teilweise als Grünfläche, aber auch als Sondergebiet festgesetzt und zu einem großen Teil mit Pflanzgeboten belegt. Teilweise wurde in das Pflanzgebot jedoch schon durch bauliche Anlagen eingegriffen. Dies ist besonders im westlichen Bereich der Planfläche der Fall. Auch besteht für die zu beplanende Fläche bereits eine gewisse Vorprägung als Lagerfläche für diverse Baumaterialien. Somit besteht hier schon eine gewisse Befestigung der Fläche. Die im nördlichen Bereich des Ursprungsplans festgesetzte Grünfläche ist heute daher praktisch nicht mehr vorhanden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der bisherigen Grünfläche in Sondergebiet geändert. Hierbei wird in den Gehölzzug am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes nicht eingegriffen. Dieser wird planungsrechtlich abgesichert. Im Ursprungsplan (Siehe Abbildung 6) ist jedoch für die Fläche der geplanten Änderung zum Großteil bereits ein Sondergebiet (SO) eingetragen. Die Ausweisung eines Sondergebietes an dieser Stelle widerspricht somit nicht den Darstellungen des Ursprungsplanes

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

##### Winzergenossenschaft

Die Maßnahme zur Bebauungsplanänderung für die Fläche im Osten des Breisacher Winzerkellers dient ausschließlich der nachhaltigen Sicherung der Geschäftsaktivitäten und Entwicklung des Badischen Winzerkellers eG und der Wein Trans GmbH & Co.KG.

Als kurz- und mittelfristige Aktivitäten sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb der bestehenden Gebäude notwendig. Aus den einzelnen Kellerbereichen werden alte Stahltanks durch neue Edelstahltanks ersetzt. Diese alten Tanks müssen jeweils für 1 – 3 Jahre zwischengelagert werden. Dies ist notwendig, um die einzelnen Spezialtransporte organisieren zu können.

Bei diesen Baumaßnahmen fallen in diesen Bereichen entsprechende Mengen an Betonausbruch an, der auf der beantragten Fläche aufbereitet und anschließend wieder in die Baubereiche verfüllt wird.

Als mittel – und langfristige Aktivitäten sind die noch laufenden Umstrukturierungsmaßnahmen zu nennen, die in den nächsten 10 Jahren schrittweise weitergeführt werden. Neben den bereits genannten Maßnahmen in den Kellerbereichen ist der Badische Winzerkeller mit den bestehenden Lagerräumen für die Warenumschiebung (Flaschen, Kartonaugen, Verschlüsse, Paletten, Kukis und Verkaufsausstattungen) heute schon an seiner Kapazitätsgrenze angekommen. Zusätzliche Lagerhallen werden nach Bedarf erstellt.

Als ergänzende Information wird erwähnt, dass der Badische Winzerkeller sein Prozesswasser mit eigenen Tiefbrunnen auf dem Betriebsgelände fördert und somit keine gefährlichen oder kritischen Stoffe lagern wird.

Insgesamt wird die Anlage in einen ansprechenden Zustand versetzt, weil neben den bereits stattfindenden Veranstaltungen, Kellerführungen und Weinproben noch zusätzliche Besucher angelockt werden sollen.

##### Hundebetreuung

Auf dem Grundstück (Flst.Nr. 7305) befindet sich eine Hundepension mit Hundeschule sowie einer Betriebsleiterwohnung. Auf dem Gelände werden die Hunde für verschiedene Zwecke ausgebildet. Die Leiterin (Hundeführerin bei der Polizei) hat hier Stallungen für die Hunde errichtet. Des Weiteren wird hier eine Hundepension angeboten. Hier können die Hunde von Privatpersonen temporär abgegeben werden. Durch die Lage im Außenbereich wird die Störwirkung auf andere Nutzungsarten reduziert und die Hunde selbst werden durch angrenzende Nutzungsarten nicht gestört und haben genügend Freiflächen zur Bewegung und Auslauf.

Da die Hunde eine 24 Stunden Betreuung benötigen, ist ein Wohnen am Standort unabdingbar. Durch die Erweiterung des dortigen Baufensters wird die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung des Betriebes der Hundepension durch zum Beispiel einen Mehrbedarf an Gebäuden für die Ausbildung und der Betreuung der Hunde gegeben.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Bebauung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sondergebiet (SO) - Winzerkeller

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Winzergenossenschaft (Badischer Winzerkeller eG) auf dem hauseigenen Firmengelände. Zusätzliche Flächen z. B. im angrenzenden Außenbereich oder sogar auf weiter entfernt gelegenen Grundstücken müssen nicht entwickelt werden.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahre 1974

*Für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Sondergebiet (SO) gemäß §11 BauNVO festgelegt.*

*Im Planungsgebiet sind nur Betriebe, die im Zusammenhang mit der Weinwirtschaft stehen, zugelassen. Zulässig sind weiterhin*

- a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude*
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber.*
- c) Reparaturwerkstätten und Tankstellen, soweit sie für den betrieblichen Ablauf notwendig sind.*

werden entsprechend dem Vorhaben angepasst.

Zulässig sind:

- Betriebe und Gebäude, die im Zusammenhang mit der Weinwirtschaft stehen
- Lagerhäuser, Lagerplätze, Lagerhallen u. ä.
- Gebäude die für den betrieblichen Ablauf notwendig sind (Technikräume, etc.)

Durch diese Festsetzungen können dort entsprechende Einrichtungen und Gebäude, die für einen zukunftsfähigen Betrieb des Winzerkellers von enormer Bedeutung sind und ein weiteres dringend benötigtes Platzangebot für die weitere Entwicklung des Betriebs bieten, entstehen.

##### Sondergebiet (SO) - Hundebetreuung

Für das ehem. Bahnwärterhaus wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes lediglich der Standort sowie die ggf. zukünftige Entwicklung des Grundstücks gesichert.

Zugelassen sind:

- Ein Haus mit einer Betriebsleiterwohnung
- Stallungen bzw. Gehege für Hunde
- Gebäude oder Anlagen, die für den geordneten betrieblichen Ablauf einer Hundebetreuung und für deren Absicherung nach außen notwendig sind (z. B. technische Anlagen, wie vor allem Zaunanlagen und Lagerstätten zur Aufbewahrung von Futter und weiteren Ausrüstungen für die Haltung der Tiere)

Vom Schutzstatus entspricht das Sondergebiet „Hundebetreuung“ einem Misch- oder Dorfgebiet aufgrund der dortigen Nutzungsmischung eines Gewerbebetriebes durch die Hundebetreuung mit Hundeausbildung für die Polizei und der Wohnnutzung innerhalb des Bahnwärterhäuschens als sogenannte Betriebsleiterwohnung.

Das nördlich angrenzende Sondergebiet „Winzerkeller“ entspricht hingegen einem Gewerbegebiet. Nutzungskonflikte sind zwischen den beiden Nutzungen demnach nicht zu erwarten.

Durch den Einbezug des Bereiches der Hundepension in den Bebauungsplan „Unter Barz“ gibt es keine Änderung bezüglich dieses Schutzstatus. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ist hierdurch nicht gegeben, da durch den Bebauungsplan keine baulichen Veränderungen an dem Bereich der Hundepension geben wird. Dieses Areal soll durch die Aufnahme in das Plangebiet lediglich baurechtlich gesichert werden.

Auch das schon langjährige Bestehen des Bahnwärterhäuschens an dieser Stelle erwirkt keinen Anspruch auf Schallschutz für das Gebäude. Es erfolgt ebenfalls kein Heranrücken der Bebauung im Bereich der Hundebetreuung in Richtung der Bahnanlage, wodurch sich baurechtlich keine Veränderung ergeben wird.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

### **6.2.1 Winzerkeller**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO für Gewerbebetriebe vorgibt. Das Sondergebiet Winzerkeller orientiert sich an diese Vorgabe. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung des Betriebsgeländes und somit eine flächensparende Bewirtschaftung ermöglicht werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der GFZ wird entsprechend den angrenzenden Baufeldern auf 1,2 festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe.

Für den Erweiterungsbereich des Sondergebiets (SO) wird in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von Lagerhallen ermöglicht. Außerdem wird somit die Gebäudehöhe der bestehenden Produktionshallen nicht überschritten.

Für die Bestimmung der Höhe der Gebäude wird eine maximale Höhe über Normalnull festgesetzt. Diese befindet sich in dem Bereich des Winzerkellers bei 205 m.

### **6.2.2 Hundebetreuung**

#### Grundfläche (GF)

Für das Grundstück wird eine GF von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt und orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung. Dadurch werden die bestehenden baulichen Anlagen gesichert und ein gewisser Erweiterungsspielraum eingeräumt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am bestehenden Haus und wird auf 9,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkannte der zugehörigen Erschließungsstraße im Osten des Gebiets der Hundebetreuung. Gemessen wird die Höhe senkrecht in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

## **6.3 Bauweise**

### **6.3.1 Winzerkeller**

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäudelängen bis zu 50 m. Für Lagerhallen der angestrebten Nutzungsart wird die Längenbegrenzung auch im Hinblick auf die Betriebsgröße nicht ausreichen.

Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt und Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

### **6.3.2 Hundebetreuung**

Im Bebauungsplan wird für das Grundstück (Flst.Nr. 7305) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

## **6.5 Verkehr**

### **6.5.1 Äußere Anbindung**

Der Anschluss des Winzergeländes erfolgt weiterhin über die Straße „Zum Kaiserstuhl“ im Norden und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (L104 / B31 / A5).

Das ehem. Bahnwärterhaus ist über die Straße „Ihringer Landstraße“ von Süden her angebunden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändern sich die Verkehrsbelange nicht. Straßen oder Zuwegungen werden nicht aus- oder umgebaut.

## **6.6 Technische Infrastruktur**

### **6.6.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird weiterhin über die bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die ggf. weiteren herzustellen Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

## **6.6.2 Trinkwasser**

### Winzergenossenschaft

Der Winzerkeller Breisach verfügt über eine Eigenwasserversorgung bestehende aus zwei Entnahmebrunnen TB1 (0179/019-1) und TB2 (319/019-2) und einen Schluckbrunnen (2039/019-3). TB2 liegt dabei innerhalb des Sondergebietes des Winzerkellers und der Schluckbrunnen liegt innerhalb des privaten Grüngürtels.

### Hundebetreuung

Der Trinkwasserbedarf wird über eigene Tiefbrunnen gedeckt.

## **6.6.3 Entwässerung**

### Winzerkeller

Über ein neu geplantes Regenversickerungsbecken, entlang der Straße „Zum Kaiserstuhl“ im Norden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, sowie ein schon bestehendes Regenversickerungsbecken nordwestlich angrenzend an den Planbereich, werden die Dach- und Hofflächen des geplanten Gebäudes angebunden. Das bestehende Becken wird derzeit weiter ausgebaut, um die zusätzlichen Regenmengen aufnehmen zu können (vgl. Abb. 1). Des Weiteren ist der Badische Winzerkeller bereits vollständig an das Trennsystem der Stadt Breisach angeschlossen.

### Hundebetreuung

Das Grundstück Flst.Nr 7305 wird noch dezentral über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung abwassertechnisch entsorgt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers in das Grundwasser ist bis zum 31.12.2021 befristet. Da ein möglicher Anschluss der Entwässerung der Hundebetreuung an den Winzerkeller und die öffentliche Kanalisation mit enormen Kosten verbunden ist und von den privaten Betreibern der Hundepension zu bezahlen wäre, wird eine Verlängerung der Versickerungserlaubnis und Betriebserlaubnis der vollbiologischen Kleinkläranlage angestrebt. Die Entscheidung für eine Verlängerung der Betriebserlaubnis der vollbiologischen Kleinkläranlage unterliegt dann der Entscheidung der später durchzuführenden Einzelfallprüfung.

## **6.6.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden. Zur Versorgung mit weiteren Telekommunikationslinien im Plangebiet müssen mit der Telekom AG weiterführende Abstimmungen erfolgen. Eine Neuverlegung von Kommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

## **6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen.

## **6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.7.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Zum Schutz des Grundwassers dürfen im Bereich des Schutzbrunnen II und des Schluckbrunnens keine grundwassergefährdenden Stoffe abgelagert werden.

### **6.7.2 Versiegelung**

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen. Durch diese Festsetzung soll die zusätzliche Versiegelung durch Oberflächenbefestigungen soweit wie möglich kompensiert und der oberirdische Abfluss verringert werden. Die Grundwasserbildung ist durch die zusätzliche Versiegelung zwar reduziert, kann durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien jedoch aufrechterhalten werden.

### **6.7.3 Beleuchtung**

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.

Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Die Außenbeleuchtung ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht.

### **6.7.4 Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Im Nahbereich der beiden Brunnenstandorte (Schluckbrunnen und Tiefbrunnen II) ist das Lagern von wassergefährdenden Stoffen nicht gestattet. Durch die Festsetzung soll eine Kontaminierung des Grund- und Trinkwassers verhindert werden.

### **6.7.5 Erhaltungsfestsetzung zum Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Der auf dem Gelände schon bestehende Gehölzzug ist vor Eingriffen und Veränderungen jeglicher Art zu schützen, da er ein schon vermutlich seit langer Zeit bestehender Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Aufgrund seiner Ausprägung und Wertigkeit mit Biotopcharakter ist dieser mit einem Erhaltungsgebot zu belegen.

## 6.8 Schienenanlagen der Deutschen Bahn

Durch die Schienenanlagen der Breisgau-S-Bahn werden Belange der Deutschen Bahn AG berührt.

Auf der Breisacher Bahn besteht seit 2020 tagsüber an allen Tagen zwischen Freiburg und Breisach ein Halbstundentakt. Dies bedeutet vor allem an den Wochenenden eine Verbesserung des Angebots.

Weiterhin können seitdem längere Züge mit höheren Kapazitäten eingesetzt werden, die mehr Sitzplätze bieten als die heute eingesetzten Dieseltriebzüge. Durch einen Ausbau des Bahnhofs Gottenheim wird ein Flügeln und Kuppeln von Zügen möglich. Dabei wird jeweils ein von Freiburg kommender Zug in Gottenheim geteilt (bzw. in der Gegenrichtung gekuppelt). Ein Zugteil fährt anschließend weiter nach Breisach, der andere nach Endingen. Damit ist auch der östliche Kaiserstuhl künftig ohne Umsteigen erreichbar.

Zudem werden die Züge der Breisacher Bahn mit denen der Höllentalbahn verknüpft und somit direkt zwischen Breisach und dem Schwarzwald bis Villingen und Seebrugg verkehren. Auf diese Weise entstehen neue umsteigefreie Fahrtmöglichkeiten.

(Quelle: <http://www.bsb2020.de>)

Bei der Änderung des Bebauungsplans sind deshalb folgenden Hinweise zu beachten:

- 1) Das Plangebiet ist direkt betroffen von den Immissionen durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn. Die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse belaufen sich auf über 75 dB (A) (Tag-Abend-Nacht (LDEN)).
- 2) Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu weiteren Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.
- 3) Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.
- 4) Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.
- 5) Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss (Oberleitung werden derzeit errichtet, Bauende 2020).
- 6) Das anfallende Abwasser und Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.
- 7) Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.
- 8) Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.
- 9) Die Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Es darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen.
- 10) . Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.
- 11) Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzen sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, CR.R O4-S W(E)  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe"

## **6.9 Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

### **6.9.1 Beschreibung des Plangebiet aus Sicht der Umweltbelange**

Der Planbereich befindet sich im östlichen Teil des Firmengeländes der Winzergenossenschaft „Badischer Winzerkeller eG“. Er ist ca. 1.700 m von der Stadtmitte in östlicher Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Er umfasst die Flurstücke Nummer 7305 und 7297 (östlicher Teil) auf Gemarkung Breisach.

Das Grundstück Flst.Nr. 7297 (östlicher Teil) wird bereits heute zum Teil als Lagerfläche genutzt.

Der Planbereich ist nach Norden und Osten eingezäunt. Entlang des Zaunes hat sich ein Feldgehölz entwickelt.

Das Feldgehölz wird im Norden durch die Straße „Zum Kaiserstuhl“ und im Osten durch einen Feldweg begrenzt. Im Westen befinden sich die baulichen Einrichtungen des badischen Winzerkellers.



Abbildung 8: Lageplan des Geltungsbereiches; Zink Ingenieure, eigene Darstellung

Südlich der Bahnlinie befindet sich das Bahnwärterhaus. Das ehem. Bahnwärterhaus wird als Einrichtung der Hundebetreuung und -ausbildung genutzt.



Abbildung 9: Gebäude des ehemaligen Bahnwärterhäuschens; Zink Ingenieure

Das im Norden und Osten vorhandene Feldgehölz besitzt eine Breite von 10-30m. Die 10-12m hohe Baumschicht wird überwiegend durch Robinie, Esche und Bergahorn gebildet. Vereinzelt überragen bis zu 20m hohe Exemplare der Hybrid-Pappel den Bestand. Die Strauchschicht ist licht und wird durch Hartriegel und Liguster dominiert. Am Ostrand ist ein dichter bis 3m hoher Gehölzmantel dem Feldgehölz vorgelagert. Die Krautschicht besteht aus Efeu, Brombeere und nährstoffzeigenden Hochstauden wie Brennnessel, Echte Nelkenwurz, sowie Arten des angrenzenden ruderalen Grünlands.

Der Gehölzbestand ist als geschütztes Biotop 7911-315-3321 (Gehölzzug um die Winzergenossenschaft) erfasst und besitzt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe 4).

Begründung

Der zur Nutzung im Sinne des BP vorgesehene Bereich (außerhalb des Feldgehölzes) ist mit einer ruderalisierten Grünlandvegetation bewachsen. Sie erstreckt sich im gesamten mittleren und südlichen Teil der Freifläche zwischen dem eigentlichen Betriebsgelände des Winzerkellers und dem Feldgehölz. Der grasreiche und hochwüchsige Bestand wird stark durch Glatthafer, Knautgras, sowie durch nährstoffanzeigende Ruderalarten wie Wasserdost, Brennnessel, Malve, Acker-Kratzdistel und Brombeergestrüpp bestimmt. Die Fläche wird jährlich gemäht.

Durch die derzeitige Nutzung als Lagerfläche und Aushubdeponie ist der nordwestliche Teil zwischen Gebäudebestand und Feldgehölz vegetationsfrei bis vegetationsarm.

Im Übergang zwischen beiden Flächen hat sich eine kiesreiche, niederwüchsige, trocken-warme Ruderalvegetation entwickelt.



Abbildung 10: Foto des nordöstlichen Bereichs des Gebietes des Winzerkellers; Zink Ingenieure

### 6.9.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch der als geschütztes Biotop Nr. 7911-315-3321 (Gehölzzug um die Winzergenossenschaft) kartierte Gehölzbestand. Dieser besitzt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung (Wertstufe 4).

Der Bestand wird durch die geplanten Maßnahmen (Änderung BP, Anlage Versickerungsbecken) nicht beeinträchtigt.

Der Grüncharakter der Gesamtfläche kann auch im Hinblick auf die vorgesehenen CEF-Maßnahmen in großen Bereichen erhalten werden.

Ferner weist das Plangebiet im nördlichen Bereich durch die vorhandene Nutzung als Lagerfläche bereits Vorbelastungen auf.

**Das Schutzgut Boden** erfährt durch die geplante Überbauung eine Veränderung. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen (Überbauung) hervorgerufen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Auf Grund der im nordwestlichen Bereich bereits bestehenden Nutzung als Lagerfläche sind hier Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen schon erfolgt. Ferner ist das Baufenster auf den nördlichen Bereich beschränkt.

Kein wesentlicher Eingriff erfolgt in das **Schutzgut Wasser**. Das anfallende Oberflächenwasser (Dach- und Hofflächen) wird vor Ort über ein neu geplantes Regenversickerungsbecken entlang der Straße „Zum Kaiserstuhl“ im Norden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, sowie über ein schon bestehendes Regenversickerungsbecken nordwestlich angrenzend an den Planbereich, versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder **Luft und Klima** gilt, dass dem Standort auf Grund seiner heutigen Nutzung und seiner Lage keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet weist bereits heute deutliche anthropogene Beeinträchtigungen auf. Ferner wird das Plangebiet durch die im Norden und Osten vorhandenen Feldgehölze in die Landschaft eingebunden. Im Süden verläuft die Bahnlinie Freiburg – Breisach, im Westen schließt die bereits vorhandene Bebauung des Winzerkellers an.

Des Weiteren sieht der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m vor. Mit dieser Höhe wird die Errichtung von Lagerhallen ermöglicht. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe der bestehenden Produktionshallen nicht überschritten

#### Tiere und Pflanzen

Fazit artenschutzrechtliche Betrachtung:

*Es wurde durch die Bestandsaufnahme 2019 für Zauneidechse und für 2 besonders geschützte Heuschreckenarten eine hohe Attraktivität als Lebensraum festgestellt.*

*Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung dieser Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, kann durch die Durchführung der genannten CEF-Maßnahmen vermieden werden.*

*Ein Gehölzverlust im nördlich und östlich angrenzenden Feldgehölz ist nicht gegeben, so dass eine Gefährdung des vorhandenen Vogel- und Fledermausbestands nicht besteht.*

*Generell ist strengstens darauf zu achten, dass Baumaßnahmen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.*

Die erforderlichen CEF-Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

**CEF1-Maßnahmen** (Herstellung von Mauer- und Zauneidechsenhabitaten):

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Eidechsenvorkommen müssen deshalb als CEF-Maßnahme Ersatzhabitate von Beginn der Baumaßnahme geschaffen werden. Hierzu ist die Gestaltung von Ersatzlebensräumen im ersten Halbjahr 2021 unter

Begründung

---

fachlicher Betreuung am Nord- und Ostrand des Plangebietes entlang des Feldgehölzes vorgesehen. Diese Habitate sind bis zur Vergrämung der Eidechsen als Ersatzhabitat funktionsfähig und wirksam herzustellen.

Eine eventuelle Vergrämung von Eidechsen aus der Baufläche könnte Mitte August/September 2021 vor der Winterruhezeit erfolgen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Schutzzaun zwischen dem Baufeld und dem Feldgehölz mit den Ersatzlebensräumen im angrenzenden Gehölzsaum einzurichten. Hierdurch wird ein Einwandern von Eidechsen in das Baufeld verhindert.

Durch die vorgesehene Gestaltung der Ersatzbiotope soll die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wieder hergestellt werden. Hierzu ist entlang des Feldgehölzsaums die Schaffung von Winterquartieren, von Verstecken, von Sonnenplätzen und von Eiablageflächen als Ersatz für den Verlust des aktuellen Lebensraums vorgesehen. Dies erfolgt durch die Anlage von Stein- und oder Holzriegeln, durch die Anlage von Reisig – und Totholzhaufen sowie durch die Anlage von Sand- und Kiesflächen. In der Ersatzfläche ist die Anlage von 6-8 Habitaten, jeweils in der Größe von ca. 10m x 6 m vorgesehen. Daneben sind noch 3 weitere Totholzhaufen im Bereich der CEF-Maßnahmenfläche für die Heuschrecken vorgesehen.

**CEF2-Maßnahmen** (Herstellung von Heuschreckenhabitats):

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Heuschreckenvorkommen sollte als **CEF2-Maßnahme** die südlich angrenzende Fläche durch Einbringen von kiesigem Substrat und einem angepassten Mähkonzept als Ersatzlebensraum für die Heuschreckenarten optimiert werden (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung). Hierzu sollte jährlich eine späte Mahd mit Entnahme des Mähguts ab Mitte Oktober erfolgen. Denkbar ist auch ein Mähzeitpunkt im Vorfrühling (Februar). Die Vorbereitung der CEF-Fläche sollte im April-Mai 2021 erfolgen (siehe Abbildung 11 und 12).

Vergrämungsmaßnahmen:

Eidechsen:

Ziel der Vergrämung ist es, den Lebensraum für die Zauneidechsen im geplanten Baufenster unattraktiv zu machen und sie in Richtung Ersatzlebensraum abzudrängen. Dies ist durch eine Baufeldräumung, der Installation von Folie und eines Reptilienzauns durchzuführen. Bei einer Einrichtung des Ersatzlebensraums in der ersten Jahreshälfte 2021 kann die Vergrämung Mitte August bis Ende September 2021 erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Reproduktion abgeschlossen und die Tiere sind noch aktiv (bis Anfang Oktober). Direkt Anfang Oktober sind die Gehölze und sonstige Versteckstrukturen auf den Bauflächen zu roden. Im Westen beginnend erfolgt ab Mitte August die Mahd des Geländes und Beseitigung potenzieller Lebensraumstrukturen. Das Mähgut ist ebenfalls zu entfernen. Danach wird die Fläche von West nach Ost mit Folie abgedeckt. Die Ausgestaltung der Folie und des Eidechsenzauns sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten des Büro Klink zu entnehmen, das als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Heuschrecken

Ziel der Vergrämung ist es, den Lebensraum für die Heuschrecken im geplanten Baufenster unattraktiv zu machen und sie in Richtung Ersatzlebensraum abzudrängen. Im Norden beginnend erfolgt ab Mitte Mai, nach Vorbereitung der CEF-Maßnahme, die Mahd des zur Bebauung vorgesehenen Geländes, sowie die Beseitigung potenzieller Lebensraumstrukturen. Das Mähgut ist ebenfalls zu entfernen. Um eine Ansiedlung der Heuschrecken zu verhindern, sollte je nach Wachstumsbedingung mindestens 2 weitere Mahddurchgänge erfolgen.

### Naturschutzfachliche Baubegleitung

Bei den Maßnahmen vor allem den CEF-Maßnahmen wird eine naturschutzfachliche Baubegleitung empfohlen, um einen reibungslosen und eingriffsschonenden Ablauf der Baumaßnahmen und der CEF- Maßnahmen zu gewährleisten.

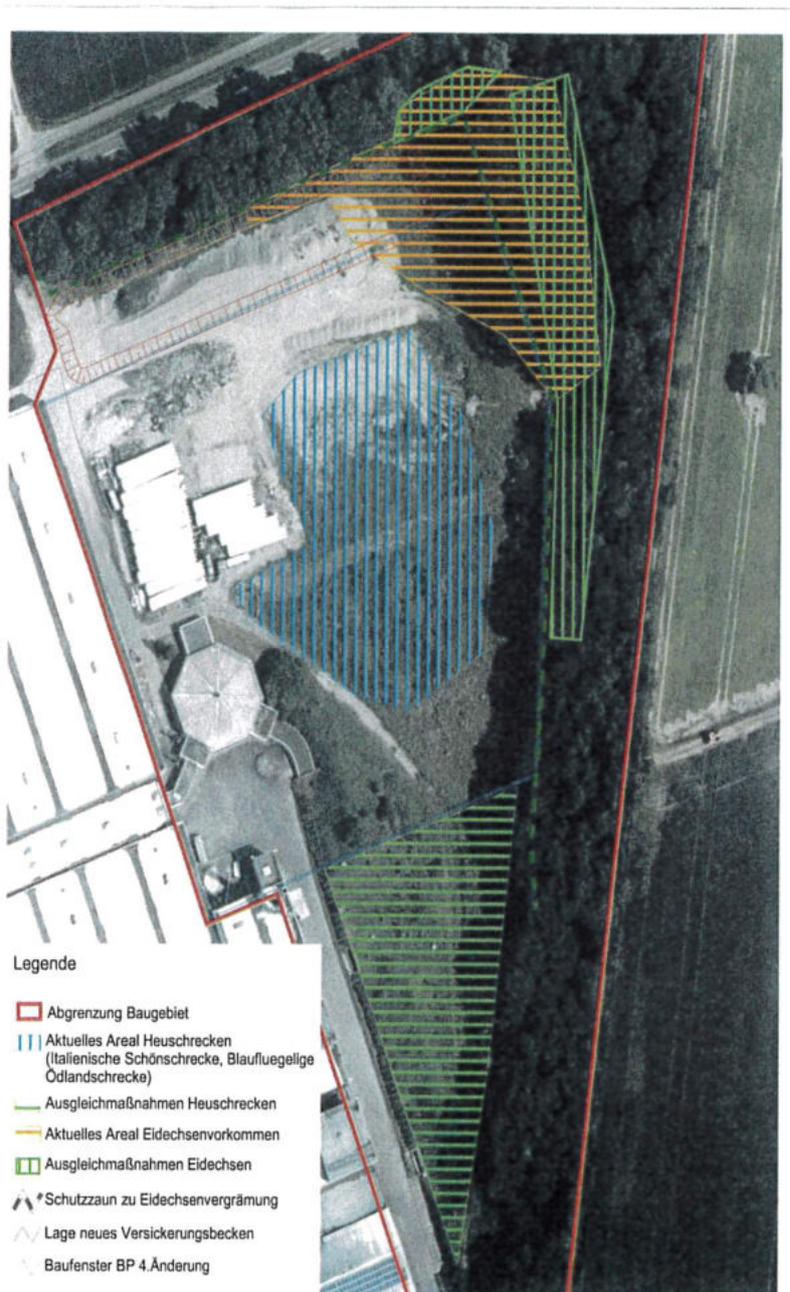


Abbildung 11: Lageplan für die Ausgleichs- und Vergrämungsmaßnahmen für Eidechsen und Heuschrecken; Zink Ingenieure und Büro für Landschaftsökologie Klink

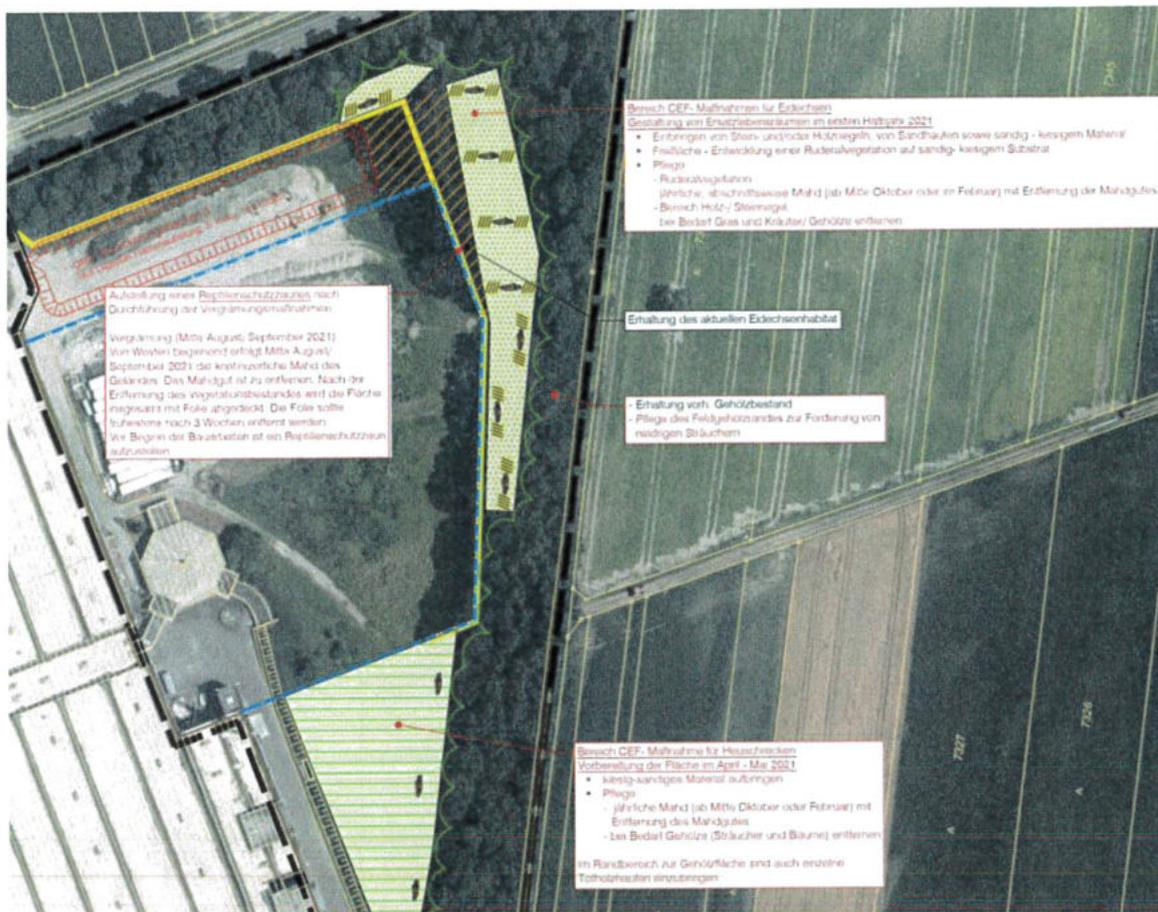


Abbildung 12: Detailkarte zum Pflege- und Entwicklungsmanagement der Ersatzflächen (CEF-Maßnahmen);  
Quelle: Klink Büro für Landschaftsökologie

### 6.9.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind als gering einzustufen. Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt Breisach am Rhein.

### 6.9.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### 6.9.5 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Für das Plangebiet des badischen Winzerkellers der Stadt Breisach besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1974. Das Plangebiet ist hierin teilweise als Sondergebiet und teilweise als Grünfläche festgesetzt. Als Grünfläche dargestellt, ist jedoch nur der südliche Bereich des Flurstückes Nr. 7297. Angaben zum Eingriff und zum Ausgleich wurden hierin nicht getroffen.

### **6.9.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Unter Barz“ sind bei Beachtung des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Heuschreckenvorkommen / Zauneidechsenvorkommen sind CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Bei den Maßnahmen vor allem den CEF-Maßnahmen wird eine naturschutzfachliche Baubegleitung empfohlen, um einen reibungslosen und eingriffsschonenden Ablauf der Baumaßnahmen und der CEF-Maßnahmen zu gewährleisten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sollen die den Anforderungen an zeitgemäße Gewerbearchitekturen von Lagerhallen Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0 Grad bis 30 Grad für den Winzerkeller und max. 45 Grad für den Bereich der Hundebetreuung vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Die Festlegungen der Dachneigungen auf dem Gebiet der Hundepension soll eine Abgrenzung des Betriebsleiterhauses von der angrenzenden Lagerhallenbebauung des Winzerkellers ermöglichen. Es soll die Charakteristik des Hauses als Wohnhaus sowie dessen historische Funktion als Bahnwärterhaus, bei der ebenfalls die Wohnnutzung im Vordergrund stand, wiedergeben.

#### **7.1.2 Außenwände**

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

Die Gestaltung der Außenwände soll die Charakteristik des Betriebsleiterhauses der Hundepension als Wohnhaus hervorheben und dieses von der Bebauung des Winzerkellers mit seinen Lagerhallen und Produktionsgebäuden abgrenzen.

## **8. Auswirkungen**

### **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da das Gebiet des Winzerkellers nur teilweise bebaut werden und das Gebiet der Hundepension seine Nutzung beibehalten wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Winzerbetriebes, sowie zur Sicherung der Nutzung des ehem. Bahnwärterhaus geschaffen.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

## **8.2 Verkehr**

Durch die Erweiterung des Winzerkellers und Sicherung des ehem. Bahnwärterhauses wird kein neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

## **8.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet im Bereich des Winzerkellers ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf den Grundstücken bereits vorhanden. Im Bereich des Bahnwärterhauses, nun Hundepension, wird das Plangebiet momentan noch über eine biologisch Kleinkläranlage entwässert, die bis zum 31.12.2021 eine Betriebserlaubnis besitzt. Wenn eine Verlängerung der Betriebserlaubnis dieser Kleinkläranlage nicht erteilt werden kann, ist dieser Bereich mit an die Entsorgungsanlagen des Winzerkellers anzuschließen. Die Kapazitäten für einen solchen Anschluss sind noch gegeben. Die Hundepension könnte zusätzlich noch angeschlossen werden.

## **8.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten. Durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, die als CEF Maßnahmen im schriftlichen Teil festgeschrieben sind, gilt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als ausgeglichen.

# **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

## **9.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

## **9.2 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

## **9.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

## 9.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>3,95 ha</b>	<b>100,0%</b>
Sondergebiet Winzerkeller (SO)	etwa 2,23 ha	56,6%
Sondergebiet Hundebetreuung (SO)	etwa 0,08 ha	2,1%
private Grünfläche	etwa 1,66 ha	41,9%
Bahngleise (Breisgau S-Bahn)	etwa 0,05 ha	1,3%
örtliche Verkehrsfläche	etwa 0,01 ha	0,4%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 2,24 ha</b>	<b>56,8%</b>

## 11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Breisach, 27.4.2021.

  
Oliver Rein  
Bürgermeister



Lauf, 01.03.2021 Kr/Jä/Ro-kös

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach a. Rh. übereinstimmt.

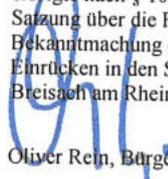
Ausgefertigt, den 03.05.2021

Oliver Rein, Bürgermeister



### Öffentliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 10 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach a. Rh. durch Einrücken in den Stadtanzeiger am 06.05.2021 Breisach am Rhein,

  
Oliver Rein, Bürgermeister



