

Fertigung:.....

Anlage: .....

Blatt: .....

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

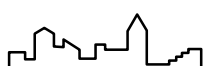
## Gewerbegebiet "Rütte II"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), OT Oberbränd



Stand: 2015



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rütte II" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) verfolgt das Ziel, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowohl auf konkrete Ansiedlungsvorhaben zu reagieren als auch mittelfristig gewerbliche Bauflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Insgesamt soll somit der Gewerbestandort Eisenbach (Hochschwarzwald) gesichert werden.

Außerdem schafft die Gemeinde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes "Rütte II".

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der baulichen Entwicklung dieses Bereiches im Ortsteil Oberbränd sichergestellt werden.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 33 f KAG.

### 1.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) stellt unter den Gesichtspunkten der Raumordnung eine "atypische Kommune" im ländlichen Raum des Regierungsbezirks Freiburg dar. Sie ist kein "zentraler Ort" und nicht an einer Entwicklungsachse gelegen. Die besondere gewerbliche Bedeutung kam bisher im rechtswirksamen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein 1995 durch die Ausweisung als "Standort" für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten (GE)" zum Ausdruck. Nicht nachvollziehbar stellt sich für die Kommune die nun entfallene gewerbliche Ausweisung in der inzwischen beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans dar, insbesondere mit Blick auf den zu erwarteten Flächenbedarf aufgrund der Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort für die Region mit einem sehr hohen Einpendleranteil sowie Verflechtungen zu (Zuliefer-)Betrieben in der Raumschaft.

Im Ort haben viele Firmen, teilweise Weltmarktführer, ihren Sitz. Mehr als 1.675 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gibt es in der 2.160-Einwohner-Gemeinde, davon sind 94 % im produzierenden Sektor tätig. Über 1.250 Arbeitnehmer pendeln täglich hierher ein.

In den Jahren 2008/2009 konnte aufwändig das GE "Rütte" im Ortsteil Oberbränd mit 5,2 ha Netto-Baufläche ausgewiesen werden. Nur dadurch war die Abwanderung einer Feinmechanik-Firma mit über 40 Arbeitsplätzen zu vermeiden. Das Unternehmen hat 2,0 ha gekauft und darauf sein neues Gewerbeobjekt – Produktionshalle und Verwaltungsgebäude – erstellt. Auch eine weitere örtliche Firma (110 Beschäftigte) konnte zur Sicherung der Entwicklung am Standort 1,3 ha erwerben. Darüber hinaus haben die hiesige Bauunternehmung sowie ein weiteres Unternehmen ihre Betriebsstätten aus einem Wohngebiet bzw. aus dem Außenbereich dorthin verlagert (zusammen 1,0 ha).



2017 nun siedelt sich eine Firma aus dem an den Ortsteil Schollach angrenzenden Urach-Tal auf der im GE "Rütte" gekauften 0,6 ha großen Fläche an und will zu den 13 bestehenden weitere 10 Arbeitsplätze schaffen.

Im GE "Rütte" gibt es nach dem Verkauf von Bauplätzen in der Größenordnung von insgesamt rd. 5,0 ha innerhalb von sechs Jahren seit März 2011 nur noch eine Parzelle (0,2 ha). Die Gemeinde verfügt derzeit auf ihrer gesamten Gemarkung über keine eigenen Gewerbebaugrundstücke mehr. Es besteht aber ungebrochen eine Nachfrage örtlicher Unternehmen.

Deshalb steht die Entscheidung über eine Ausweisung des GE "Rütte II" als Erweiterung des bisherigen GE "Rütte" in östlicher Richtung an. Die Haupt-Erschließungsachse ("Neue Gewerbestraße") nach Osten hat man dafür bereits vor Jahren entsprechend angelegt.

Die Festlegung auf den Standort "Rütte" als gewerblicher Schwerpunkt der Kommune ist das Ergebnis einer Untersuchung aller Gewerbeflächenpotentiale in der Gesamtgemeinde (vier Gemarkungen) durch ein Fachbüro in den Jahren 2006/2008), welche die Baurechtsbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg i.Br., eingefordert hatte. Im weiteren Zusammenhang war damals von Seiten des Naturschutzes angeregt worden, "im Hinblick auf den Erhalt ... weiterer Offenlandflächen ..., die Flächensuche im Gemeindegebiet Eisenbach auf ökologisch geringerwertige (Wald-)Bereiche auszudehnen".

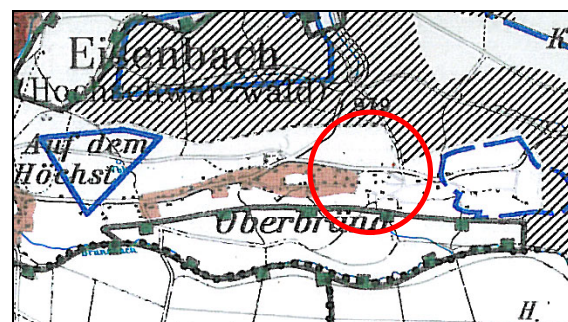
Die Gemeinde muss die Voraussetzungen für die Expansion der ortsansässigen Betriebe schaffen.

So liegt der Gemeinde die Zusage eines örtlichen Unternehmens mit 160 Beschäftigten zum Erwerb eines 1,3 ha großen Grundstücks zur Auslagerung eines Betriebszweigs vor. Kauf im Jahr 2019/2020. Ebenfalls konkret angefragt worden ist von einer anderen ortsansässigen Firma (70 Arbeitsplätze) eine Fläche von ca. 1,0 ha, um 2019 mit dem Bau eines neuen Gewerbeobjekts beginnen zu können, weil bis dahin derzeit angemietete Räumlichkeiten nicht mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus hat ein weiteres Unternehmen mit einem Firmensitz in der Gemeinde (530 Beschäftigte) angefragt, ob in etwa fünf Jahren zur Stärkung und Weiterentwicklung des Eisenbacher Standorts ein Bauplatz mit 2,0 ha Größe zur Errichtung einer neuen Produktionshalle angeboten werden kann. Zudem gibt es Nachfragen weiterer Betriebe nach kleineren Gewerbegrundstücken.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) wird im noch rechtsgültigen Regionalplan Südlicher Oberrhein als "Siedlungsbereich" mit "gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu 10 ha)" ausgewiesen.



In der Fortschreibung des Regionalplans, die im Sommer 2017 rechtskräftig werden soll, ist die Einstufung als Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. "Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe)" nicht mehr aufgeführt - obwohl die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mit ihren atypisch großen und zahlreichen Gewerbebetrieben unverändert einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region darstellt. Dies liegt historisch begründet in der großen Bedeutung als Uhrmacher-Dorf. Der Ort, an der Deutschen Uhrenstraße gelegen, hat schon seit jeher große Strahlkraft in die Raumschaft.

Es wird jedoch unter Ziff. 2.4.2.2 des Satzungsentwurfs darauf hingewiesen:

Grundsatz:

In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.

Im Bereich der Neuausweisung selbst sind keine regionalplanerischen Restriktionen vorhanden.

## 2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie befindet sich nördlich des Änderungsgebietes ein Vogelschutzgebiet, das mit der Gemarkungsgrenze zu Bräunlingen beginnt.



Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" geprüft (s. „Artenschutzrechtliche Beurteilung (§ 42 BNatSchG“ vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, JULI 2009 ). Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen nicht festgestellt worden.

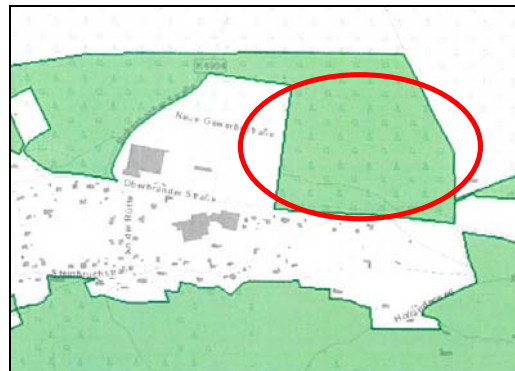
## 2.3 Naturschutzgebiet

Von der Neuausweisung der gewerblichen Baufläche ist kein Naturschutzgebiet betroffen.

## 2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rütte II" liegt im Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach". Da eine Bebauung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwiderläuft, ist eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) wird ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes eingeleitet. Für das bestehende Gewerbegebiet "Rütte" wurde das Landschaftsschutzgebiet 2009 geändert bzw. zurückgenommen.



## 2.5 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

## 2.6 Wald

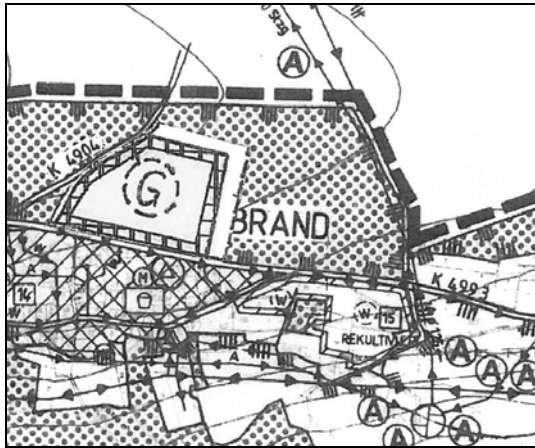
Die Neuausweisung liegt vollständig, bis auf die anlässlich der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte" bereits gerodeten Freihalteflächen (Waldabstand), innerhalb einer Waldfläche.

Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist daher erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung wird von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) bei der Körperschaftsforstdirektion Freiburg beantragt.

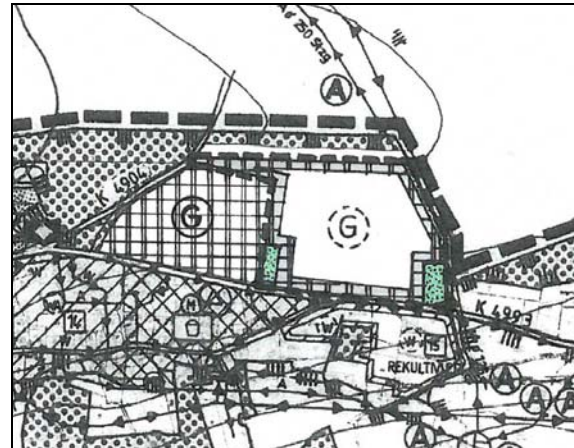
## 2.7 Flächennutzungsplan

Der betreffende Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach als Waldfläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher auch der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beantragt. Am ..... beschloss der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Nur wenn die Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgt, ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.



Rechtswirksamer FNP



Geplante Änderung des FNP

## 2.8 Untersuchung Gewerbegebietsflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat auf dem gesamten Gemeindegebiet im Jahre 2005 nach potenziellen Gewerbegebietsflächen gesucht und für 9 Flächen eine städtebauliche und landschaftsplanerische Bewertung vorgenommen.

Nachdem die zunächst am besten geeignete Fläche ("Gewerbegebiet Süd"/ Ortsteil Eisenbach) aufgrund von Biotopflächen nicht in dem für die Gemeinde erforderlichen Maß zur Sicherung des Gewerbestandortes Eisenbach (Hochschwarzwald) bebaut werden konnte, wurden in die Standortfindung auch Waldflächen einbezogen und als Fläche 10 der Bereich "Rütte" im Ortsteil Oberbränd als potentielles Gewerbegebiet ermittelt (s. Abschnitt 5.7 Alternativenprüfung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009).

Da die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im gesamten Gemeindegebiet über keinerlei problemlos erschließbare Gewerbegrundstücke verfügte, wurden die Waldflächen für eine gewerbliche Nutzung gerodet. Dies war möglich, da Eisenbach über einen Waldanteil von 66 % der Gemarkungsfläche verfügt.

Zwischenzeitlich sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder aber an Firmen verkauft. Deshalb will die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) auch die angrenzenden Waldflächen als Gewerbefläche ausweisen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zwingend notwendig Flächen für die Eigenentwicklung vorhalten muss, um für die Umsiedlung einheimischer Betriebe schnell geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können. Gerade aktuell betrifft dies eine Firma, deren Entwicklung im Ortsteil Bubenbach an ihre Grenzen gestoßen ist, die nun die Verlagerung eines Betriebszweigs des Unternehmens anstrebt. Der Flächenbedarf dieser Firma beträgt ca. 1,3 ha. Diese Fläche kann im Bebauungsgebiet "Rütte" von 2009 nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes "Rütte II" auf den Waldflächen nördlich der Oberbränder Straße wird es möglich, den aktuellen Bedarf zu befriedigen.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rütte II" ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren), die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" beantragt und ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 LWaldG gestellt.

### **3 Derzeitige Situation**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Rütte II" umfasst ohne Überlappung mit dem Bebauungsplan GE "Rütte" eine Fläche von insgesamt ca. 9,7 ha. Er liegt im Nordosten der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im Ortsteil Oberbränd im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Rütte" nördlich der K 4993 (Oberbränder Straße).

Mit diesem Bebauungsplan werden die aktuell benötigten Flächen entsprechend dem Bedarf längs der Oberbränder Straße ausgewiesen. Die nördlich anschließenden Waldflächen werden mit Abstand von 50 m zur Gemarkungsgrenze von Bräunlingen in den Geltungsbereich einbezogen. Sie stellen für die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) eine potentielle Entwicklungsfläche für eine künftig benötigte Erweiterung dar.

Nördlich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 werden weitere Flächen bis auf 50 m Abstand zur Gemarkungsgrenze Bräunlingen einbezogen. Diese dienen den Firmen an der Neuen Gewerbestraße als Erweiterungsflächen.

Nördlich der Neuen Gewerbestraße werden Teilflächen des bestehenden Gewerbegebietes "Rütte" mit ca. 6,00 m Tiefe in das Planungsgebiet mit einbezogen. Dies dient ausschließlich der Aufhebung der hier ausgewiesenen Baugrenzen. Damit kann eine zusammenhängende Bebauung über die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans hinaus errichtet werden.

Im Osten grenzt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets an die Alte Bubenbacher Straße auf der Gemarkung Bräunlingen.



### 3.2 Nutzung

Die Fläche ist mit Ausnahme der bereits gerodeten 30 m-Waldabstandsfläche im Anschluss an die ausgewiesene Gewerbefläche "Rütte" vollständig mit Wald bestanden.

### 3.3 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

## 4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" soll den in der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) ansässigen Betrieben Gelegenheit zur Erweiterung bzw. zu einer Verlagerung ihrer expandierenden Betriebe an einen zukunftssicheren Standort gegeben werden.

Ein Teil (2,4 ha) dieser insgesamt im GE "Rütte II" neu projektierten Netto-Baufläche von 8,6 ha liegt entlang der Oberbränder Straße (Kreisstraße 4903). 0,6 ha entfallen auf die Arrondierung bereits vorhandener Grundstücke im GE "Rütte". Weil zusätzliche Flächen für Oberflächenentwässerung (0,6 ha), Erschließungsstraße/Gehweg (0,4 ha) und Waldabstand (0,5 ha) bereitzustellen sind, umfasst der Bauabschnitt des neuen GE "Rütte II", der als erstes realisiert werden soll, eine Fläche von rd. 6 ha.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine möglichst flexible Bebauung des Gewerbegebietes ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich an den im angrenzenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" festgelegten Vorgaben.



#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet - GE - (bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes für gewerbliche Zwecke zu stärken, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig, da diese auch an anderer Stelle der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) in zentraler Lage möglich sind. Mit dem Ausschluss der Vergnügungsstätten soll einer negativen Entwicklung des Gebietes entgegengewirkt werden.

Pro Grundstück zulässig ist maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 4.2 Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, bei der Gebäudelängen bis max. 150 m zulässig sind, soll einer Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, zumal es sich bei den Gewerbebetrieben in der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) gezeigt hat, dass ähnlich dimensionierte Gebäudelängen aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Die zunehmende Automatisierung der Betriebsabläufe erfordert diesen höheren Flächenbedarf.

#### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen neben der Einbindung in die umgebende Landschaft vor allem eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung der Grundstücke minimieren.

#### 4.4 Bauabschnitte

Die in Bubenbach frei werdenden Flächen werden als Erweiterung für die auf dem Gelände bereits ansässigen Firmen benötigt und stehen für eine Nutzung durch andere Firmen nicht zur Verfügung.

Der 2. Bauabschnitt im Norden wird durch die Weiterführung der Verbindungsstraße zur Bubenbacher Straße erschlossen.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch Verlängerung der von der Bubenbacher Straße (K 4904) kommenden Neuen Gewerbestraße mit Anschluss an die Oberbränder Straße (K 4993).

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde die Weiterführung der Gewerbestraße bereits vorgesehen.

Die Breite dieser inneren Erschließungsstraße ist mit 7,0 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m vorgesehen.

#### **4.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz**

Bereits für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde ein Lärmgutachten vom Ing.-Büro ISW, Reute, ausgearbeitet und maximale Werte für die Emissionskontingente bestimmt.

Die Emissionskontingente wurden für die einzelnen Teilflächen differenziert entsprechend dem Gutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten des Ingenieurbüros ISW, Rink, Nr. 4511/981 vom 18.03.2009 wurde 2009 dem Bebauungsplan beigelegt.

Auch für die geplante Erweiterung wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um eine unzulässige Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auszuschließen.

### **5 Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB angefertigt.

### **6 Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald).

Durch die Verlängerung in der geplanten internen neuen Erschließungsstraße wird ein Ringschluss zwischen der Oberbränder Straße und der Bubenbacher Straße herbeigeführt. Die Leitung führt von der Bubenbacher Straße weiter in nördliche Richtung zum neuen Hochbehälter.

#### **6.2 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Eisenbach / Vöhrenbach.

Die Ableitung erfolgt über eine neu zu bauende Ortskanalisation.

Zur Sicherung einer Ableitung der Wassermengen in Freispiegelgefälle werden auf mehreren konzipierten Grundstücken Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und dem Abwasserzweckverband ausgewiesen.

### 6.3 Modifizierte Regenwasserbewirtschaftung

Bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" ergab eine vorgenommene Baugrunduntersuchung keine Eignung für Regenwasserversickerung. Daher wurde ein Regenrückhaltebecken in Form eines Erdbeckens zur Abflussdrosselung des anfallenden Regenwassers vorgesehen, bevor dieses dann zeitverzögert in den Brändbach fließt.

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wurde 2009 vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert, Müllheim erarbeitet und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.

Auch für die Erweiterung des Gewerbegebiets ist die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung in den Brändbach vorgesehen. Entsprechende Untersuchungen und Berechnungen sind vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert im Auftrag der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) durchgeführt worden.

Neben einer Vergrößerung des Rückhaltebeckens für das bestehende Gewerbegebiet wird ein zweites Erdbecken an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes im Südosten vorgesehen.

### 6.4 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Energiedienst AG mit Sitz in Rheinfelden.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Oberbränder Straße.

Eine Erdgasleitung ist nicht vorhanden.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 9,8 ha	=	100,0 %
davon Überlagerung Rütte	ca. 0,1 ha		
Gewerbegebiete	ca. 8,6 ha		
Verkehrsflächen, öffentlich	ca. 0,5 ha		
Grünflächen,	ca. 0,8 ha		
davon Regenrückhaltebecken	ca. 0,6 ha		
 Bauabschnitte			
Bauabschnitt 1	ca. 5,4 ha	=	55,1 %
Bauabschnitt 2	ca. 4,4 ha	=	44,9 %

## 8 Kostenschätzung

Straßenbau	ca. 1,1 Mio.	EUR
Kanalisation	ca. 1,5 Mio.	EUR
Regenrückhaltebecken	ca. 0,3 Mio.	EUR
Wasserversorgung	<u>ca. 0,3 Mio.</u>	EUR
Gesamtsumme (inkl. MwSt.)	ca. 3,2 Mio.	EUR

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 16.03.2017 BU-ba  
29.03.2017 BU-ta

Eisenbach (Hochschwarzwald), den .....

103Beg02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....

Planer

.....

Alexander Kuckes, Bürgermeister