



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
EMMENDINGEN, FREIAMT,
MALTERDINGEN, SEXAU UND TENINGEN

Änderung des Flächennutzungsplanes
„Hochburg: Bildung und Domäne“

in der Stadt Emmendingen

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen zum Bebauungsplan „Hochburg: Bildung und Domäne“

Projekt-Nr.

23103

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz, P. Antunković

Interne Prüfung: DWI, 27.11.2025; AUH, 25.11.2025

Datum

27.11.2025

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79104 Freiburg

+49 761-766969-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB _____

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB _____

Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

von _____ bis _____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

von _____ bis _____

Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage _____

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

von _____ bis _____

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

von _____ bis _____

Abwägungsbeschluss und Feststellungsbeschluss

Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Feststellungsbeschluss _____

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt.

Für die Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, Freiamt,
Malterdingen, Sexau und Teningen

Stefan Schlatterer

Emmendingen, den _____

Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft

Genehmigungsvermerk

Das Genehmigungsverfahren wurde mit Erlass vom _____
durch das Landratsamt Emmendingen abgeschlossen.

Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des
Flächennutzungsplans _____

Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam.

Ab diesem Zeitpunkt wird die Änderung der Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Emmendingen bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Zeichnerischer Teil
- 02 Begründung mit integriertem Umweltbericht
- 03 Zusammenfassende Erklärung (wird am Ende des Verfahrens hinzugefügt)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 INr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN, FREIAMT, MALTERDIN- GEN, SEXAU UND TENINGEN

01 Zeichnerischer Teil

zur Änderung des Flächennutzungsplanes

„Hochburg: Bildung und Domäne“

in der Stad Emmendingen

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT EMMENDINGEN, FREIAMT, MALTERDINGEN, SEXAU UND TENINGEN

02 BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

zur Änderung des Flächennutzungsplanes

„Hochburg: Bildung und Domäne“

in der Stad Emmendingen

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	2
3. Übergeordnete Vorgaben	4
3.1. Landesplanung	4
3.2. Regionalplanung	5
3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	6
4. Bedarfsnachweis und Standortalternativenprüfung	7
5. Verfahren	8
6. Gegenstand der FNP-Änderung	9
6.1. Bisherige Darstellung	9
6.2. Geplante Darstellung	9
7. Flächensteckbrief	1
8. Umweltbericht	2
8.1. Alternativenprüfung	2
8.2. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	2
8.3. Wirkungsprognose	6
8.3.1 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose	7
8.3.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	9
8.3.3 Wirkungen auf rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	11
8.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	12
8.4. Hinweise zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich	12
8.5. Sonstige Angaben	13
8.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	13
 Abbildungsverzeichnis	 Seite
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2019 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.	6
Abb. 5: Kartenausschnitt der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete	7

Tabellenverzeichnis	Seite
Tab. 1: Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung im Geltungsbereich	2
Tab. 2: Mögliche erhebliche Auswirkungen der Änderung FNP	7
Tab. 3: Schutzgutbezogene Wirkungsprognose im Geltungsbereich	8
Tab. 4: Geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur FNP-Änderung	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Emmendingen beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Emmendingen, Dezernat Ländlicher Raum und dem Land Baden-Württemberg (Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz), vertreten durch Vermögen- und Bau BW, Amt Freiburg, die Aufstellung des Bebauungsplans „Hochburg: Bildung und Domäne“. Die Aufstellung dient insbesondere der inneren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der baulichen Entwicklung vorhandener Nutzungen selbst sowie der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung des gesamten Areals (nachfolgend „Domäne“ genannt) im Landschaftsgefüge außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Emmendingen bzw. des Ortsteils Windenreute. Die Hauptnutzungen auf dem Areal Domäne sind das Landwirtschaftliches Bildungszentrum (LBZ), das Landwirtschaftliches Technologiezentrum Augustenberg (LTZ) und das Hofgut Domäne Hochburg. Zusammen ergeben sie das Kompetenzzentrum KÖLBW. Untergeordnete Nutzungen sind ein Weingut sowie eine Energiezentrale. Die Gebäude sind teilweise denkmalgeschützt.

Mit der Planung wird im Sinne baurechtlicher Anforderungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt, die insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt des Areals Domäne sowie das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und in einem durch die Planung vorgegebenen Rahmen weiterentwickelt werden.

Die bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen im Bereich der Domäne liegen im Außenbereich und sollen baulich teilweise erweitert bzw. neu geordnet werden. Hintergrund bei der Landwirtschaftsnutzung des Hofguts Domäne Hochburg sind dabei Änderungen bei den betrieblichen Anforderungen, die einen größeren Platzbedarf für die Tierhaltung mit sich bringen. Ungeachtet dessen besteht auch eine fortgeschrittene Modernisierungs- und Erweiterungsnotwendigkeit insbesondere beim Berufsschulbetrieb und des Internats des BIZ, ohne die diese Einrichtung am Standort kaum mehr zukunftsfähig wäre, sowie mittelfristige Erweiterungsbedarfe des LBZ.

Sowohl das Land Baden-Württemberg als auch der Landkreis Emmendingen beabsichtigen deshalb eine in den Bestand integrierte, behutsame bauliche Weiterentwicklung in den Bereichen Landwirtschaft einerseits sowie Schule, Schulinternat und Forschung andererseits. Darüber hinaus soll aufgrund dieser Investitionsmaßnahmen - soweit möglich - eine Konflikte vermeidende neue Zuordnung der Nutzungen erfolgen.

Die heute vorhandene bauliche Einheit der Domäne samt ihren jetzt beabsichtigten baulichen Erweiterungen und Änderungen, soll auf eine baurechtlich gesicherte Grundlage gestellt und neu gefasst werden. Das Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich somit insbesondere aus den zuzuordnenden verschiedenen landwirtschaftlichen Nutzungen, den Bildungs- und Forschungseinrichtungen und den zugeordneten Internats- und Wohnnutzungen. Die Planung soll ggf. bestehende oder potenzielle Konflikte unter den

vorgenannten Nutzungen darlegen und bewältigen. Sie kommt damit auch dem planerischen Gebot der Konfliktbewältigung gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO nach.

Darüber hinaus sollen die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden nicht-baulichen Nutzungen, wie Freizeit- und Erholungsnutzungen, z. B. sich in der Nähe befindlichen Wander- und Radwege und Besucherverkehr der Burgruine Hochburg, funktionsräumlich und sachgerecht mit den Zielen und Maßnahmen des Bebauungsplanes in Einklang gebracht werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Rahmenplan mit Darstellung der zukünftig möglichen Weiterentwicklungen unter Beachtung des Denkmal- und Immissionsschutzes zugrunde. Der Rahmenplan berücksichtigt außerdem die Belange der stetig zunehmenden umgebenden Freizeit- und Erholungsbedarfe sowie die prekäre Stellplatzsituation der vorhandenen Nutzungen sowie der Ruine Hochburg. Auch aus diesem Zusammenhang resultiert ein Planerfordernis.

Da die Grundzüge für diese Entwicklung im geltenden FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (mit der großen Kreisstadt Emmendingen und den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen) nicht dargestellt sind, ist der FNP im zweistufigen Regelverfahren zu ändern und parallel die Aufstellung des Bebauungsplans durchzuführen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Kernstadt Emmendingens und westlich der Burgruine Hochburg im Emmendinger Stadtteil Windenreute. Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlicher Fläche umgeben und wird im Osten von der Kreisstraße K5101 erschlossen. Die landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch Weideflächen, Dauergrünland, Ackerflächen und Streuobstwiesen charakterisiert.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 2085, das Flurstück 2085/10, 2085/11, 2085/12 und 2085/13 in der Gemarkung Emmendingen mit einer Fläche von ca. 5,2 ha.



Abb. 2: Geltungsbereich im Katastralausschnitt.
(Quelle: ALK Stadt Emmendingen)

3. Übergeordnete Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan festgesetzt.

3.1. Landesplanung

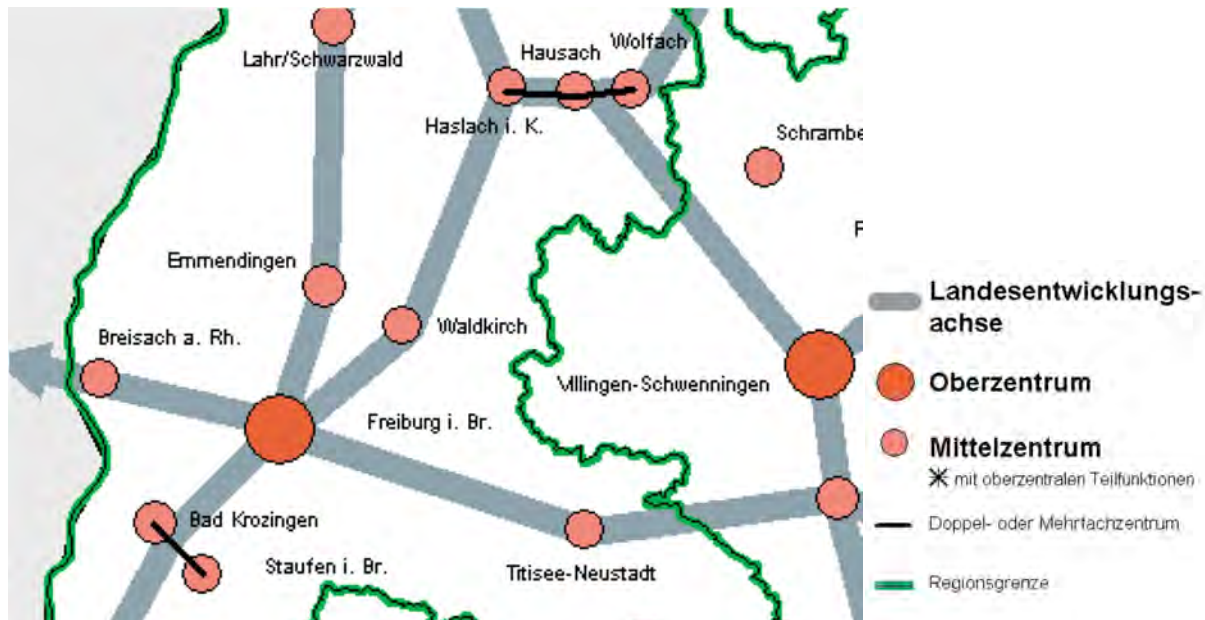


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan.
(Quelle: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2002)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 legt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Landes fest. Er definiert Raumkategorien, zentrale Orte und Entwicklungsachsen, um eine ausgewogene und nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten.

Zentrale Orte dienen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen. Siedlungstätigkeiten sollen auf die zentralen Orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.

Im LEP 2002 ist die Stadt Emmendingen als Mittelzentrum ausgewiesen und Teil der Entwicklungsachse Freiburg – Emmendingen – Lahr/Schwarzwald – Offenburg. Zum zugehörigen Mittelbereich gehören außerdem die Gemeinden Denzlingen und Waldkirch.

Mittelzentren übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und stellen ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen bereit. Die Einordnung Emmendingens als Mittelzentrum unterstreicht die funktionale Bedeutung der Stadt innerhalb der regionalen Entwicklungsstrategie des Landes.

Die Weiterentwicklung des BIZ und LTZ stärkt den Standort Baden-Württembergs bzw. Südbadens als Landwirtschaftliches Forschungs-, Bildungs- und Kompetenzzentrum. Die Erweiterung trägt somit dem Grundsatz G 3.3.2 und 4.5.4 Rechnung. Diese stellen fest, dass Forschung, Innovation und Technologietransfer sowie die Möglichkeiten der Aus-, Fort- und Weiterbildung die Wirtschaft und Beschäftigung stabilisieren und die Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts

Baden-Württemberg fördern. Forschungseinrichtungen sind daher zu sichern und bei Bedarf weiter auszubauen (G 3.3.2). Außerdem sind vorhandene Ausbildungs- und Forschungsprofile sowie fachliche Schwerpunkte als regionale Entwicklungspotenziale zu stärken (G 4.5.4). Gleichzeitig ist die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Landwirtschaft zu erhalten und zu entwickeln (G 5.3.1). Durch die geplante Erweiterungen und Modernisierungsarbeiten des Hofguts Domäne Hochburg wird seine Zukunftsfähigkeit gesichert und weiter gestärkt.

Derzeit befindet sich der LEP in der Neuaufstellung. Bisherige Ausarbeitungen konzentrieren sich auf übergeordnete Leitlinien für die räumliche Entwicklung des gesamten Bundeslands und treffen keine detaillierte Aussagen zu einzelnen Gemeinden oder Mittelbereichen.

3.2. Regionalplanung

Die Regionalplanung konkretisiert die Aussagen des LEP 2002 und stellt die Wichtigkeit der Weiterentwicklung von Forschungseinrichtung heraus (1.2.3 G (3)).

Der Regionalplan hat das Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (Z. 2.4.0.3). Bei der Domäne handelt es sich um eine Agglomeration an baulichen Anlagen im Außenbereich. Die geplanten Erweiterungen des LBZ und LTZ sollen im Rahmen des baulichen Zusammenhangs stattfinden und keine bzw. nur geringfügig zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen. Auch die Erweiterung des Hofguts Domäne Hochburg wird weitestgehend auf bereits versiegelter Fläche realisiert. Außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Erweiterung des Hofguts im Rahmen der Privilegierung gem. § 35 BauGB zulässig. Eine geringfügige Erweiterung in den Außenbereich ist für die bedarfsgerechte Schaffung von Stellplätzen jedoch erforderlich. An das Gebiet angrenzend befindet sich ein Regionaler Grünzug, der von der Planung nicht berührt wird.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein, 2019 ist die Stadt Emmendingen als Stadt mit verstärkter Siedlungstätigkeit gekennzeichnet. Das Areal der Domäne wird als Siedlungsfläche Bestand dargestellt, die von der landwirtschaftlichen Vorrangflur 1 umgeben ist.

Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

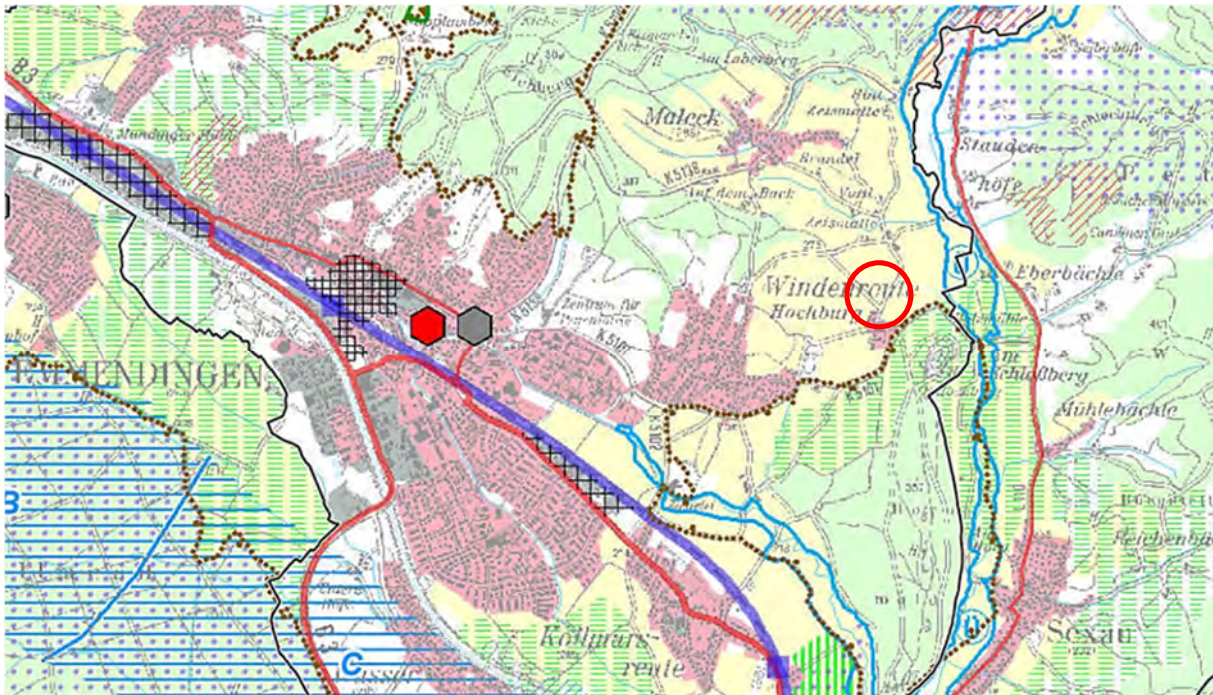


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2019 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein 2019)

3.3. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Kulturdenkmal

Die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Teil A1, beinhaltet die Straße/Hausnr.: 1, 2, 7 sowie 8 mit den Flurstücken 0-2085, 0-2085/10, 0-2085/11 sowie 0-2085/12. Im Jahr 2009 wurde für den Abbruch des Gebäudes Nr. 8 die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen erteilt. Die Auflagen enthalten unter anderem die detaillierte fotografische und zeichnerische Dokumentation (Übermittlung der Grundrisse, Zeichnungen, etc.) des Kulturdenkmals. Zu sichern sind außerdem Farbglassfenster und gusseiserne Platten.

Die denkmalgeschützten Gebäude werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Biotope

Als besonders geschützte Biotope befindet sich die Biotoplanlage „Landwirtschaftsamt“ (Biotopnummer 178133160096) im Süden des Plangebiets. Die Biotoplanlage „Landwirtschaftsamt“ ist aufgrund von Nutzungsaufgabe nicht mehr in der ursprünglich kartierten Ausdehnung und Zustand vorhanden.

Im Nordosten befindet „Feldhecken unterhalb Schafhalde und Schloßberg“ (Biotopnummer 178133160097).

Eingriffe in geschützte Biotope sind gemäß § 30 BNatSchG grundsätzlich verboten. In der verbindlichen Bauleitplanung ist im Fall einer Überplanung die Befreiungsvoraussetzungen § 67 BNatSchG nachzuweisen.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Schutzgebiet Nr. 7813341).

Auch an das Landschaftsschutzgebiet „Landeck und Hochburg“ (Schutzgebiet Nr. 3.16.003) grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an. Eine Beeinträchtigung des LSG liegt nicht vor, da der Landschaftscharakter durch die geplanten baulichen Maßnahmen und die Umstrukturierung der Nutzungen nicht grundlegend verändert wird.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiet Nr. 6). Eine Beeinträchtigung des Naturparks durch den Bebauungsplan ist nicht gegeben.

Weitere Schutzkategorien wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Waldschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Die Prüfung im Rahmen des Umweltberichts hat ergeben, dass keine Wirkungen auf die naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Objekte durch die Nutzungsänderung auf FNP-Ebene zu erwarten sind (s. Kap. 8.3.3).

Alle Schutzgebiete

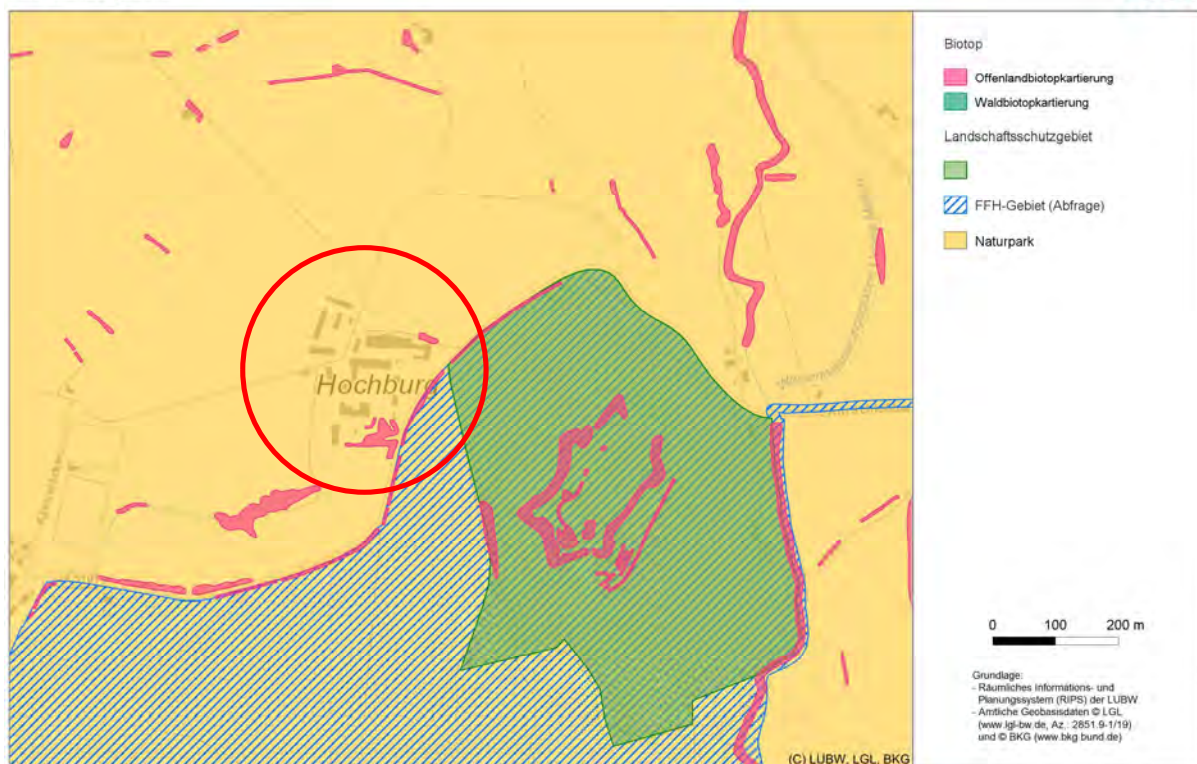


Abb. 5: Kartenausschnitt der naturschutzrechtlich geschützten Gebiete
(Quelle: LUBW 2025)

4. Bedarfsnachweis und Standortalternativenprüfung

Die Landwirtschaft steht vor großen Herausforderungen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, erneuerbare Energien, Biodiversität, Wasserschutz und ein reduzierter Einsatz von

Pflanzenschutzmitteln. Auch in der Tierhaltung steigen die Ansprüche an Tierschutz und Tierwohl. Um diesen hohen Anforderungen auch in Zukunft gerecht zu werden, soll die berufliche Aus- und Fortbildung gestärkt werden. Dies spiegelt sich auch in einem räumlichen Bedarf wider. Insbesondere der Wegfall der Internatsschlafplätze erfordert die Schaffung neuer Übernachtungsmöglichkeit für das LBZ.

Auch das LTZ sowie das Hofgut Domäne Hochburg haben Bedarfe angemeldet. In Zeiten des Klimawandels und den damit einhergehenden Herausforderungen für die Landwirtschaft ergibt sich ein erhöhter Forschungsbedarf in Bezug auf klimaresiliente und nachhaltige Anbaumethoden. Die derzeitigen Räumlichkeiten des LTZ sind begrenzt. Die bauliche Erweiterung des LTZ ist künftig erforderlich, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Landwirtschaft in Baden-Württemberg gerecht zu werden und die Forschung sowie Praxisunterstützung im Bereich der ökologischen und nachhaltigen Landwirtschaft auszubauen.

Die Erweiterung und Modernisierung der Gebäude des Hofguts Domäne Hochburg ist zwingend erforderlich, um zukunftsfähig zu bleiben. Die bestehende Bausubstanz ist veraltet und eine Modernisierung ist insbesondere deshalb erforderlich, um den hohen Ansprüchen an den Tierschutz und das Tierwohl gerecht zu werden.

Der Standort der Domäne ist insoweit alternativlos, als die beabsichtigten baulichen und sonstigen Ergänzungen aufgrund der bereits vorhandenen Gebäudenutzungen nur an dieser Stelle verhältnismäßig sind. Der Neubau der gesamten Einrichtungen an anderer Stelle wäre weder verhältnismäßig noch nachhaltig im städtebaulichen Sinne. Des Weiteren besteht ein enger fachlich-inhaltlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen LBZ, LTZ und Hofgut Domäne Hochburg, der von der räumlichen Nähe profitiert. Die Domäne bietet eine ideale Verzahnung von Praxis (Hofgut Domäne Hochburg), angewandter Forschung (LTZ, Außenstelle ökologischer Landbau) und Lehre (LBZ). Dementsprechend würde eine Erweiterung an einem zweiten Standort den angestrebten Austausch zwischen den Institutionen konterkarieren.

5. Verfahren

Die FNP-Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden tabellarisch und getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben und in die FNP-Begründung integriert. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht und durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

6. Gegenstand der FNP-Änderung

6.1. Bisherige Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bisherige als landwirtschaftliche Fläche dar. Nachrichtlich übernommen wurde ein archäologisches Kulturdenkmal des Mittelalters „mittelalterlicher Turm)

6.2. Geplante Darstellung

Die FNP-Änderung sieht eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft, Bildung, Forschung, Verwaltung vor, um die vorhandenen und geplanten Hauptnutzungen abzubilden:

- Landwirtschaftliches Bildungszentrum (LBZ)
- Landwirtschaftliches Technologiezentrum Augustenberg (LTZ)
- Hofgut Domäne Hochburg
- Nachrichtliche Übernahme „Archäologisches Kulturdenkmal des Mittelalters“

7. Flächensteckbrief

Rechtswirksamer FNP (ohne Maßstab)		Änderung FNP (ohne Maßstab)	
			
Kurzbeschreibung			
Flächengröße	5,2 ha		
Bisherige Darstellung	Flächen für Landwirtschaft		
Vorgesehene Darstellung	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Landwirtschaft, Bildung, Forschung, Verwaltung		
Topografie	Von der K 5101/Panoramastraße abfallend Richtung Westen		
Aktuelle Nutzung	Die Hauptnutzungen auf dem Areal Domäne sind das Landwirtschaftliche Bildungszentrum (LBZ) mit Übernachtungsmöglichkeiten, das Landwirtschaftliche Technologiezentrum Augustenberg (LTZ) und das Hofgut Domäne Hochburg mit Wohnnutzung. Zusammen ergeben sie das Kompetenzzentrum KÖLBW. Untergeordnete Nutzungen sind ein Weingut sowie eine Energiezentrale. Die Gebäude sind teilweise denkmalgeschützt. Es befindet sich zudem ein Biotop sowie eine Grünfläche im Plangebiet.		
Siedlungsstruktur	Außenbereich		
Immissionsschutz	Innerhalb des Gebiets kann es zu Immissionsschutzkonflikten (Geruch und Lärm) zwischen der Wohnnutzung und der Tierhaltung kommen. Auf Ebene des Bebauungsplans werden entsprechende Gutachten erstellt		
Regionalplanung	Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet		
Anbindung Straße	K 5101/Panoramastraße		
Anbindung ÖPNV	Bushaltestelle eines Bedarfsbusses		
Anbindung Fuß- und Radverkehr	Anbindung an Rad- und Wanderwege		
Schutzgüter	Mensch – nicht erhebliche Beeinträchtigung Tiere/Pflanzen – erhebliche Beeinträchtigung Geologie/Boden und Fläche – erhebliche Beeinträchtigung Wasser – nicht erhebliche Beeinträchtigung Klima/Luft – nicht erhebliche Beeinträchtigung Landschaftsbild/Erholung – nicht erhebliche Beeinträchtigung Kultur- und Sachgüter – nicht erhebliche Beeinträchtigung		
Sonstige Hinweise	keine		

8. Umweltbericht

Im Umweltbericht sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Für Inhalt und Ziel der Änderung des FNP sowie zur Beschreibung des Geltungsbereiches und der übergeordneten Vorgaben wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung zur FNP-Änderung verwiesen, um Redundanzen zu vermeiden.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die geplante Flächennutzungsplanänderung. Der Fokus des Umweltberichtes liegt daher auf dem für die übergeordnete Planungsebene maßgeblichen Aspekt der Alternativenprüfung und Hinweisen für den Bebauungsplan.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können grundsätzlich nur die Rahmenbedingungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft geschaffen werden. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lässt sich im Einzelnen der Nachweis führen, in welchem Umfang konkret Maßnahmen erforderlich sind, um die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewältigen.

8.1. Alternativenprüfung

Der Standort „Hochburg: Bildung und Domäne“ ist als alternativlos anzusehen, da die vorgesehenen baulichen und funktionalen Ergänzungen aufgrund der vorhandenen Gebäudenutzungen nur hier verhältnismäßig und städtebaulich nachhaltig umgesetzt werden können (s. Begründung zur FNP-Änderung).

Die geplanten Erweiterungen und Modernisierungen unterstützen Forschung und Ausbildung zu klimaresilienter, ökologischer und nachhaltiger Landwirtschaft, wodurch langfristig ein schonender Umgang mit Böden, Wasser und biologischer Vielfalt gefördert wird. Durch verbesserte Strukturen für Forschung und Praxis lassen sich umweltfreundliche Anbaumethoden, reduzierter Pflanzenschutzmitteleinsatz und eine erhöhte Biodiversität wirksamer entwickeln und fördern. Insgesamt haben die Maßnahmen die Verbesserung der Natur- und Landschaftsqualität zum Ziel und tragen damit zur nachhaltigen Entwicklung des Areals im Geltungsbereich des B-Plans „Hochburg: Bildung und Domäne“ bei.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Tab. 1: Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung im Geltungsbereich

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter untergeordnete – allgemeine – besondere Bedeutung	
Mensch	Das Schutzgut Mensch umfasst im Geltungsbereich insbesondere die Aspekte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, Wohlbefinden sowie Erholung im Siedlungs- und Arbeitsumfeld.
<i>besonders</i>	Durch die Nutzung als Bildungsort durch die LBZ und LTZ ergeben sich eine hohe Aufenthaltsdichte und eine hohe Bedeutung als Bildungsstandort. Die gesamte „Hochburg: Bildung und Domäne“ besitzt eine hohe Bedeutung als Arbeitsstandort. Durch die Unterbringungsmöglichkeiten der LBZ ergibt sich auch die wichtige

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter untergeordnete – allgemeine – besondere Bedeutung	
	Funktion als Wohnort. Die unmittelbare Umgebung der Hochburg dient auch der Naherholung (s. Schutzgut Landschaft). Vorbelastungen treten durch Immissionen aus verschiedenen Quellen auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kommen Geräusch- und Geruchsimmissionen zustande, beispielsweise durch den Einsatz von Maschinen. Geruchsimmissionen stammen unter anderem aus Düngung und Tierhaltung sowie Staubentwicklung. Lärm und Schadstoffe kommen auch in Zusammenhang mit dem Verkehr von der Kreisstraße K 5101 und dem Publikumsverkehr zustande. Auch Bewegungsunruhe tritt als Vorbelastung auf, verursacht durch landwirtschaftliche Tätigkeiten, An- und Abreise von Besuchenden sowie durch Außenaktivitäten. Diese Vorbelastungen sind für den Standort und den typischen Nutzungsumfang der „Hochburg: Bildung und Domäne“ charakteristisch, eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Mensch als besonders einzustufen.
Boden und Fläche	Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Geltungsbereich liegt innerhalb von zwei bodenkundlichen Kartiereinheiten. Der überwiegende Anteil (85 %) des Geltungsbereichs ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung vorbelastet und als Siedlungsfläche eingestuft und erhält somit keine Bewertung. Die übrigen Flächen (15 %), ein Streifen am westlichen Rand sowie einer im Nordosten, sind der Kartiereinheit b 69 - pseudovergleyte, z. T. erodierte Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm zuzuordnen. Es handelt sich um tief entwickelte Parabraunerde, unter landwirtschaftlicher Nutzung sind es aufgrund der hohen Erosionsgefährdung allerdings häufig erodierte Flächen. Das Ausgangsmaterial ist karbonatfreier Lösslehm. Die Nutzung erfolgt vorrangig als Waldfläche oder auf Grünland, untergeordnet auf Acker. Die nutzbare Feldkapazität liegt zwischen 140 und 230 mm, was auf eine hohe Wasserspeicherfähigkeit schließen lässt. Die Wasserdurchlässigkeit liegt bei einer mäßigen Versickerungsleistung. Insgesamt ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit einem Wert von 3,0 hoch bewertet. Die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird als allgemein bis besonders bewertet. Aufgrund der hohen Sorptionskapazität (200–300 mol/z/m²) erfüllt der Boden eine hohe Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen des Bodentyps b 69 ist mit einem Wert von 2,67 als hoch einzustufen (LGRB, 2021). Im Bereich der „Hochburg: Bildung und Domäne“, unter anderem am Hang unterhalb der Hochburg, sind Erdfälle bekannt. Diese entstehen durch abfließendes Sickerwasser aus unterschiedlich durchlässigen Bodenschichten. Dabei versickert das Regenwasser nicht gut in die Tiefe, wobei Feinanteile der Lösssedimente ausgewaschen werden (Suffosion). Die entstehenden Hohlräume führen zunächst zu Bodenabsenkungen. Die Erdfälle entstehen dann häufig bei Belastung, beispielsweise beim Einbrechen noch vorhandener Materialbrücken durch Fahrzeuge oder Weidetiere (LGRBwissen, 2025). Dieses Phänomen ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Böden sind im Geltungsbereich insgesamt von allgemeiner bis besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden einzustufen.
Wasser	

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter untergeordnete – allgemeine – besondere Bedeutung	
<i>allgemein</i>	Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Bereich von Muschelkalk und Quartärem Windsediment. Die Gesteine des Unteren und Mittleren Muschelkalks gelten als grundsätzlich verkarstungsfähig. Die Deckschicht der hydrogeologischen Einheit „Lösssediment“ ist durch eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten charakterisiert (LGRB, 2021). Dies macht die Deckschicht zu einem Grundwassergeringleiter. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als gering bewertet (LGRB, 2021). Daraus ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Schadstoffeinträgen, beispielsweise bei baulichen Eingriffen in tiefere Bodenschichten (z. B. Fundamente, Zuwegungen, Kabeltrassen). Oberflächengewässer sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Krumbach, ein Gewässer 2. Ordnung, welcher südwestlich des Geltungsbereichs fließt (Gewässer-ID 11270). Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen. Vorbelastungen bestehen unter anderem durch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Düngemittel und Pestizideinsatz). Gemäß der Starkregengefahrenuntersuchung der Stadt Emmendingen (Stadt Emmendingen, 2019) liegen die Überflutungstiefen für die Szenarien „selten“ und „außergewöhnlich“ bei 0,05 – 0,1 m. Für das seltene Szenario „extrem“ (Worst Case Fall) können Teilbereiche des Plangebiets höhere Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m erreichen. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Wasser ist als allgemein einzustufen.
Klima und Luft	Gemäß der Aussagen der Regionalen Klimaanalyse des Planungsverbands Südlicher Oberrheins (RELIKSO, 2006) sowie der Stadtklimaanalyse Emmendingen (Geo-Net Umweltconsulting GmbH, 2020) besitzt die „Hochburg: Bildung und Domäne“ einen mittleren Handlungsbedarf für thermische Belastungen im Siedlungsbereich. Die umgebenden Flächen des Geltungsbereichs sind als „sommerliche kaltlufthaushaltliche Ausgleichsräume“ im Osten von erhöhter Bedeutung, im Süden und Norden von hoher Bedeutung und Richtung Westen von sehr hoher Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in den regionalen Kaltluftströmungssystemen und der Fließrichtung der Kaltluft wider. Die Kaltluftleitbahnen kommen aus nord-östlicher Richtung und fließen mit einer hohen Kaltluftvolumenstromdichte von 300-600 m³/[s*m] entlang der Täler über den Geltungsbereich in Richtung Stadtgebiet ab. Die umgebende Vegetation, insbesondere nördlich der „Hochburg: Bildung und Domäne“, trägt daher zur lokalen Kühlung bei. Die Strömungsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgrund der Hinderniswirkung durch die Bebauung leicht abgeschwächt. Die Bebauung (Siedlungs- und Verkehrsflächen) führt laut Stadtklimaanalyse Emmendingen nur zu einer geringen nächtlichen Überwärmung von ca. 2°C gegenüber Grünflächen. Durch die hohen Kaltluftvolumenstromdichte entsteht daher nur ein geringer Wärmeinseleffekt, trotz starker, sommerlicher Wärmebelastung am Tag. Vorbelastungen durch Emissionen erfolgen vor allem durch die Landwirtschaft. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen wird ein Geruchsgutachten auf der Ebene des Bebauungsplans erstellt. Dazu kommen auch ganzjährige Verkehrsbelastungen (Kreisstraße, Publikumsverkehr). Nach REKLISO besteht für Emmendingen eine hohe Priorität, die lufthygienische Ausgleichswirkung der Luftströmungen im
<i>allgemein</i>	

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter untergeordnete – allgemeine – besondere Bedeutung	
	südlichen Teil zu verbessern bzw. im nördlichen Teil zu erhalten (Zielbereich Luft-hygiene). Die umgebenden Freiflächen (Offenland- und Waldvegetation) besitzen eine hohe bioklimatische Bedeutung. Die Begrenzung der Bebauung durch die Ausweisung des Geltungsbereichs der „Hochburg: Bildung und Domäne“ trägt dazu bei, die Klimafunktionen der Umgebung vor baulichen Eingriffen und Nutzungsintensivierung zu schützen. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut Klima und Luft ist von allgemeiner Bedeutung.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Für den zeitgleich bearbeiteten Bebauungsplan wurde bereits am 11.06.2025 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Besonders wertgebende Bestandteile sind die Biotoptypen „Lösswand einschließlich Steilwand aus Lehm oder Ton“ (BT 21.21), „Trockenmauer“ (BT 23.40), „Feldgehölz“ (BT 41.10) und „Feldhecke mittlerer Standorte“ (BT 41.22), welche kleinflächig im Geltungsbereich verteilt sind. Diese stehen unter dem Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG BW. Einige dieser Biotoptypen sind Teil des am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen geschützte Biotops Biotopan-lage „Landwirtschaftsamt“ (Biotopnr. 178133160096) (LUBW, 1995). Es ist nach NatSchG als Feldhecken, Feldgehölze und Trockenmauer geschützt. Teile der Feldhecken im Norden des Geltungsbereichs gehören zum geschützten Biotop „Feldhecken unterhalb Schafhalde und Schlossberg“ (Biotopnr. 178133160097). Die unter Schutz stehenden Biotope sind zu erhalten und im Bebauungsplan zu sichern. Eingriffe in geschützte Biotope sind gemäß § 30 BNatSchG grundsätzlich verboten (vgl. Kap. 8.3.3). Bei den übrigen Flächen im Geltungsbereich handelt es sich größtenteils um überprägte Flächen. Dazu gehören vollversiegelte Flächen (von Bebauung bestandene Flächen, völlig versiegelte Straßen oder Plätze) sowie teilversiegelte Flächen (gepflasterte Straßen, Wege oder Plätze, Wege oder Plätze mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter und unbefestigte Wege). Zwischen diesen Nutzungen befinden sich Grünflächen in Form von Zier- und Trittrasen, vereinzelt Brennnessel-Bestände und grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation. Außerdem grenzen Hecken, Heckenzäune und Gestrüppe unterschiedliche Nutzungen ab. Der landesweite Biotopverbund umfasst im Bereich der Biotopan-lage „Landwirtschaftsamt“ eine Kernfläche trockener sowie feuchter Standorte. Dies ist auf die ursprüngliche Ausprägung des in der Offenland-Biotopkartierung erfassten und geschützten Biotops zurückzuführen (s.o.). Vorbelastungen bestehen in Form von intensiver Landwirtschaft rund um die Hochburg sowie Barrierewirkungen und Lärmbelastungen durch die Kreisstraße K5101, die die „Hochburg: Bildung und Domäne“ von der Ruine Hochburg trennt. Für den Geltungsbereich liegen bereits zwei spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen vor. Die Kartierungsergebnisse zeigen Vorkommen und Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bereits festgelegt und im Zuge des Bauvorhabens des Hofguts Domäne Hochburg bereits in Umsetzung. Die artenschutzrechtlichen Vorprüfungen sind in Kap. 8.3.2 detailliert beschrieben. Der Geltungsbereich ist für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt insgesamt von allgemeiner bis besonderer Bedeutung.
<i>allgemein bis besonders</i>	

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter untergeordnete – allgemeine – besondere Bedeutung	
Landschaft	Die „Hochburg: Bildung und Domäne“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft. In der Umgebung angrenzend befinden sich fast ausschließlich landwirtschaftliche Flächen (Äcker, Wiesen, Weiden, Streuobst).
<i>allgemein</i>	Der Geltungsbereich liegt auf einer Höhe von 267 m ü. NHN östlich von Windenreute, am westlichen Hang unterhalb der Ruine Hochburg. Die Sichtbeziehungen beziehen sich überwiegend auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese sind wiederum durch (Feld-) Gehölze, Streuobstbestände unterschiedlicher Größe sowie Wander- und Radwege durchzogen. Damit ergibt sich eine hohe Strukturvielfalt in der umgebenden Landschaft. Die Vielfalt und Schönheit der umgebenden Landschaft ist durch die Burgruine, aber auch durch die vielfältige Landnutzung als besonders zu bewerten. Für den Geltungsbereich gibt die landesweite Landschaftsbildbewertung (Universität Stuttgart, 2014) einen mittleren Wert von 5 bis 6 an. Die Erholungsfunktion ist im Geltungsbereich als allgemein zu bewerten, die touristische Nutzung der Umgebung ist eher im Bereich der Burgruine zu verorten. Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaftsbild bestehen im Geltungsbereich unter anderem durch Strommasten am westlichen Rand, der Lärmkulisse entlang der Kreisstraße K 5101 sowie Bewegungsunruhe durch den Nutzungsumfang der „Hochburg: Bildung und Domäne“. Der Geltungsbereich ist für das Schutzgut Landschaft insgesamt von allgemeiner Bedeutung.
Kultur-/Sachgüter	Im Geltungsbereich selbst befinden sich Gebäude und Bauwerke, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Für ein Gebäude, dessen Abriss aus Ebene des Bebauungsplans vorgesehen ist, ist bereits eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg vorhanden. Des Weiteren stehen eine historische Mauer sowie ein Fundament unter Denkmalschutz, für die ebenfalls bei Überplanung eine Genehmigung notwendig ist. Im nahen Planungsumfeld befindet sich mit der ca. 40 m entfernten Ruine Hochburg ein Kulturdenkmal mit Umgebungsschutz.
<i>besonderes</i>	Der Geltungsbereich ist für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter von besonderer Bedeutung.

8.3. Wirkungsprognose

Der Gegenstand der FNP-Änderung ist bereits in der städtebaulichen Begründung erläutert. Im Umweltbericht werden die folgenden, für Natur und Landschaft sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter relevanten Umweltauswirkungen dieser Planung betrachtet:

- **baubedingt**
 - temporäre Schadstoff-, Lärmemissionen und Erschütterung sowie ggf. Bodenverdichtungen bei ungünstigen bodenfeuchten Witterungsbedingungen
- **anlagebedingt**
 - Änderung der Art der baulichen Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche zu Sonderbaufläche für Landwirtschaft, Bildung, Forschung und Verwaltung
 - Inanspruchnahme bislang unbebauter/unversiegelter Flächen für Gebäude, Park- und Verkehrsflächen

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme unter Orientierung an der maximal zulässigen GRZ von 0,8 für die geplante Nutzungsart gem. BauNVO
 - zukünftig erstmalige Bebauung mit Gebäuden (Landwirtschaft)
- betriebsbedingt
 - Schall- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen
 - gesteigertes Verkehrsaufkommen und Bewegungsunruhe durch Quell- und Zielverkehr

In Tab. 2 sind die möglichen erheblichen Auswirkungen der Änderung FNP den entsprechenden Kriterien des BauGB zugeordnet.

Tab. 2: Mögliche erhebliche Auswirkungen der Änderung FNP

(gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Nr. 2b Ziff. aa) bis hh).

Relevanz für die FNP-Änderung:	
Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, ggf. Abrissarbeiten	ja
Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)	ja
Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie sonst. Belästigungen (z. B. Licht, Bewegungsunruhe, Geruch)	ja
Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung bzw. Verwertung	ja
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle, Katastrophen)	nein
Kumulation mit umweltrelevanten Auswirkungen aus benachbarten Gebieten unter Berücksichtigung von Umweltproblemen in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder die Nutzung natürlicher Ressourcen	nein
Auswirkungen auf das Klima (z. B. Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	ja

8.3.1 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose

Wesentliche Wirkungen können erhebliche Beeinträchtigungen des jeweiligen Schutzgutes zur Folge haben, die kompensiert werden müssen. Aus untergeordneten Wirkungen entstehen in der Regel keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Tab. 3: Schutzgutbezogene Wirkungsprognose im Geltungsbereich

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen gegenüber der oben beschriebenen derzeitigen Nutzung und des damit verbundenen Umweltzustandes zu rechnen.	
Wirkungsprognose und Maß der Beeinträchtigung untergeordnete Wirkung = nicht erhebliche Beeinträchtigung wesentliche Wirkung = erhebliche Beeinträchtigung	
Boden und Fläche	Durch Bodenversiegelung und -verdichtung von bisher nicht bis kaum vorbelasteten Böden sind Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen und Bodenwertverluste zu erwarten, die ausgleichspflichtig sind.
<i>erhebliche Beeinträchtigung</i>	Risiken durch potenzielle mögliche Erdfälle sind im Bebauungsplan und beim Tief-/Hochbau zu berücksichtigen. Der Einsatz landwirtschaftlicher Betriebsmittel, Abfälle und wassergefährdender Stoffe kann bei unsachgemäßer Lagerung oder Anwendung zu punktuellen oder flächenhaften Bodenverunreinigungen führen. Betriebliche Vorkehrungen für den täglichen Umgang mit Gefahrenstoffen und den Havariefall sind umzusetzen um erhebliche Wirkungen zu vermeiden.
Wasser	Aufgrund des geringen Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung ergibt sich eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Schadstoffeinträgen (z.B. bei baulichen Eingriffen in tiefere Bodenschichten). Entsprechende Schutz- und Vorsorgemaßnahmen, insbesondere betriebliche Vorkehrungen für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Betriebsmitteln und landwirtschaftlichen Abfällen, sind im Bebauungsplan und bei der Erschließung zu berücksichtigen und umzusetzen.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigung</i>	
Klima und Luft	Im Zuge der Erstellung eines Geruchsgutachtens auf Ebene des Bebauungsplans werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen festgesetzt.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigung</i>	Darüber hinaus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Bei Neubau, Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Die in den artenschutzrechtlichen Unterlagen getroffenen Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen, um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.
<i>erhebliche Beeinträchtigung</i>	Bei Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope bedarf es einer Befreiung nach § 67 BNatSchG. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die auszugleichen sind (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
Landschaft	Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da sich der Gebietscharakter durch die geplanten Bauvorhaben im Bebauungsplan nicht ändert.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigung</i>	
Mensch	Um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität, Wohlbefinden sowie Erholung im Siedlungs- und Arbeitsumfeld zu gewährleisten, wird auf Ebene des Bebauungsplans ein Schall- und Geruchsgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigung</i>	Darüber hinaus sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wirkungsprognose und Maß der Beeinträchtigung untergeordnete Wirkung = nicht erhebliche Beeinträchtigung wesentliche Wirkung = erhebliche Beeinträchtigung	
Kultur-/Sachgüter	Erhebliche Umweltauswirkungen auf Kulturdenkmäler mit Umgebungsschutz (Ruine Hochburg) sowie auf Sachgüter sind nicht zu erwarten, da sich durch die Nutzungsänderung der FNP-Änderung und die geplanten Bauvorhaben keine Änderung der realen Nutzung der „Hochburg: Bildung und Domäne“ ergeben. Bei geplanten Eingriffen in denkmalgeschützte Gebäude und Strukturen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg notwendig, um erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu vermeiden.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigung</i>	
Wechselwirkungen	Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Es sind auch keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und den Schutzziele von Natura 2000-Gebieten ersichtlich.
<i>nicht erhebliche Beeinträchtigungen</i>	

Der bisherige Umweltzustand wird sich durch die Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Sonderbaufläche für Landwirtschaft, Bildung, Forschung und Verwaltung nur geringfügig verschlechtern. Es sind lokale Biotop- und Bodenwertverluste durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Nutzungsänderungen zu erwarten, für die im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich vorzusehen sind (s. u.). Im aktuellen Zustand ist Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten(-gruppen) gegeben, siehe hierzu auch Kap. 8.3.2.

Die FNP-Änderung führt hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Boden/ Fläche unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich zu keinem bzw. nur einem geringen Ausgleichsbedarf i. S. der Eingriffsregelung.

Die konkrete Eingriffsdimension und der quantitative Kompensationsbedarf sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzustellen und festzusetzen.

Der konkrete Bedarf und der Umfang an erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind anhand des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes und der Verortung der baulichen Nutzung zu ermitteln. Hinweise dazu werden in Kap. 8.4 gegeben.

Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter sind von den zu erwartenden Wirkungen voraussichtlich nicht erheblich betroffen.

8.3.2 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) sind getrennt erstellt worden, für die südliche und nördliche Hälfte des Geltungsbereichs. Die saP für den südlichen Teilbereich (Flnrn. 2085/10, 2085/13, 2085/11, 2085/12, Teilbereich der Fnr. 2085) ist im Jahr 2023 gezielt für geplante bauliche Veränderungen erstellt worden (ö:konzept GmbH, 2023). Als grundsätzlich planungsrelevante, vorkommende Arten sind Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien an

Gebäuden, Vegetationsstrukturen und weiteren Habitatstrukturen festgestellt worden. Für die weitere Planung auf Ebene des Bebauungsplans relevant sind Hausrotschwanz und Haussperling, aufgrund einer direkten Betroffenheit durch geplante Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden. Für diese Vogelarten sowie für Fledermäuse wurden entsprechend Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen getroffen (CEF-Maßnahmen Ersatznistkästen, Bauzeitenbeschränkung, Rodungszeiten, s. Fachgutachten). Für weitere vorkommende Vogelarten, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge konnte eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereichs, dem Hofgut Domäne Hochburg, ist 2017 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhaben „Abriss und Neubau Wirtschaftsgebäude der Domäne Hochburg bei Emmendingen“ erstellt worden (bhmp, 2017). Es konnten folgende planungsrelevante Arten festgestellt werden: Kolonien der Rauch- und Mehlschwalbe sowie große Haussperlings-Kolonie an bzw. in den landwirtschaftlichen Gebäuden. Auch Tagesquartiere von Fledermäusen wurden in der Holzverschalung einer Scheune vermutet. Eine Betroffenheit der Arten wurde beim Abriss der Gebäude festgestellt, da dadurch ein Verlust der Nistplätze und Quartiere entsteht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende geeignete Maßnahmen getroffen (Bauzeitenbeschränkung, CEF-Maßnahmen Ersatznistkästen, Quartierkästen), die sich durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) aufgrund der andauernden Bauphase noch in der Ausführung befinden.

Für Reptilien und Amphibien waren zum Zeitpunkt der Untersuchungen keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Im Jahr 2025 wurden durch die ÖBB im Zuge der 2. Bauphase jedoch Reptilien und Amphibien gefunden und abgefangen. Die ÖBB ist noch nicht abgeschlossen, notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden noch durchgeführt. Für weitere vorkommende Vogelarten (Freibrüter) und Schmetterlinge konnte eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Am östlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sind kleine Flächen, die in den genannten Untersuchungen nicht abgedeckt wurden. Bei der Geländebegehung am 11.06.2025 wurden diese Bereiche begangen, es konnte allerdings kein Potenzial für geschützte Arten festgestellt werden.

Mit den vorliegenden Untersuchungen und den daraus abgeleiteten, grundsätzlich geeigneten Maßnahmen ist der besondere Artenschutz zur Vermeidung der Verbote des § 44 BNatSchG auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend zu beurteilen. Auch bei einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen kann einem konkreten Konflikt auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplans Rechnung getragen werden, beispielsweise durch CEF- bzw. Vermeidungsmaßnahmen oder geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu Lage und Maß der baulichen Nutzung. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der FNP-Änderung steht durch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hier daher nicht grundsätzlich in Frage.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann es für einzelne planungsrelevante Arten(-gruppen) sein, dass aufgrund der erst dort konkret festgelegten Ausgestaltung der geplanten Bebauung und Flächennutzung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit mehr zu erwarten ist. Dies ist im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, mit der UNB abzustimmen und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

8.3.3 Wirkungen auf rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Als besonders geschützte Biotope befindet sich die Biotoplanlage „Landwirtschaftsamt“ (Biotopnummer 178133160096) im Süden des Untersuchungsraums, im Nordosten befindet „Feldhecken unterhalb Schafhalde und Schloßberg“ (Biotopnummer 178133160097) (LUBW, 2025). Die Schutzgebiete sind in Kap. 3.3 der Begründung zur FNP-Änderung dargestellt. Darüber hinaus befinden sich weitere besonders wertgebende Bestandteile im Geltungsbereich (vgl. Kap. 8.2). Die Biotoplanlage „Landwirtschaftsamt“ ist aufgrund von Nutzungsaufgabe nicht mehr in der ursprünglich kartierten Ausdehnung und Zustand vorhanden. Der weitere Umgang mit dem Biotop ist im Bebauungsplanverfahren mit der UNB abzustimmen. Eingriffe in geschützte Biotope sind gemäß § 30 BNatSchG grundsätzlich verboten. In der verbindlichen Bauleitplanung ist im konkreten Fall einer Überplanung die Befreiungsvoraussetzungen § 67 BNatSchG nachzuweisen.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Schutzgebiet Nr. 7813341). Eine erhebliche Betroffenheit für Lebensraumtypen (LRT) kann sicher ausgeschlossen werden, da diese außerhalb der Bauflächen liegen. Bei den Zielartenbetrachtung sind insbesondere Fledermäuse relevant, da sie bereits im Geltungsbereich nachgewiesen wurden. Die Lebensstätten der Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) umfassen das gesamte FFH-Gebiet sowie Flächen außerhalb des FFH-Gebietes. Nachweise von Wochenstuben liegen nur für Waldflächen außerhalb des FFH-Gebietes vor (Regierungspräsidium Freiburg (Hrsg.), 2018). Im Geltungsbereich konnten nur Tagesquartiere nachgewiesen werden und keine Wochenstuben. Essenzielle Jagdhabitats befinden sich ebenfalls überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs, in den umliegenden Wald- und Streuobstbeständen. Für die übrigen Zielarten liegt keine Betroffenheit vor, da der Geltungsbereich keine Wirkungen auf das FFH-Gebiet hat. Eine Natura 2000-Vorprüfung nicht notwendig, da keine erheblichen Wirkungen erfolgen.

Auch an das Landschaftsschutzgebiet „Landeck und Hochburg“ (Schutzgebiet Nr. 3.16.003) grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an. Eine Beeinträchtigung des LSG liegt nicht vor, da der Landschaftscharakter durch die geplanten baulichen Maßnahmen und die Umstrukturierung der Nutzungen nicht grundlegend verändert wird.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiet Nr. 6). Dieser fällt unter die Erschließungszonen der Naturpark-Verordnung, in denen die Erlaubnisvorbehalte nicht gelten. Eine Erlaubnis für die FNP-Änderung der Naturschutzbehörde ist daher nicht notwendig. Die Funktion des Naturparks als Erholungs- und Landschaftsraum wird durch die FNP-Änderung nicht beeinträchtigt, im Gegenteil fördert die Ausweisung der Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Bildung, Forschung, Verwaltung die nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaft.

Weitere Schutzkategorien wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Waldschutzgebiete oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht betroffen. Wirkungen auf rechtlich geschützte Gebiete und Objekte sind durch die Nutzungsänderung auf FNP-Ebene nicht zu erwarten.

8.3.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenrisikozone 1, es sind entsprechend spezifischer baulicher Maßnahmen erforderlich, um Erdbebensicherheit zu gewährleisten. HQ₁₀₀-Risikobereiche und Überflutungsflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gemäß der Starkregengefahrenuntersuchung der Stadt Emmendingen (Stadt Emmendingen, 2019) können Teilbereiche des Geltungsbereichs für das Szenario „extrem“ Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m erreichen, was auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Das Risiko für Erdfälle ist bei Bauvorhaben (Tief- und Hochbau) bezüglich der Auswirkungen auf Tragschichten und Statik zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Hofgut Domäne Hochburg erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV oder von Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen. Für den erforderlichen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG (hier v. a. Öl und Schmierstoffe bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen) sind die Fahrzeuge und Aufstellflächen mit technischen Sicherungssystemen und betrieblichen Vorkehrungen im Havariefall ausgestattet.

Eine besondere Anfälligkeit der geplanten baulichen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen besteht auch nicht aufgrund der Betriebsart.

8.4. Hinweise zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Tab. 4: Geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur FNP-Änderung

(V) Vermeidungsmaßnahme (A) Ausgleichsmaßnahme	Mensch (M)	Boden/ Fläche (B)	Wasser (W)	Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt (F)	Klima und Luft (K)	Landschaft (L)	Kultur-/Sach- güter (S)
Maßnahme	Profitierende Schutzgüter						
(V) Ausgewogene Bebauungsdichte und flächensparende Erschließung	M	B	W	F	K	L	S
(V) Städtebaulicher Entwurf mit Gebäudehöhe, Gebäudekubatur und Anordnung zur Luftströmung, die auf die Flächenfunktionen abgestimmt sind und (Kalt-)Luftschneisen freihalten	M	B	W	F	K	L	S
(V) Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzen	M	B	W	F	K	L	S
(V) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bestehende Leitungen und öffentliche Nutzungen sichern	M	B	W	F	K	L	S
(V) Maßnahmen zur Staubreduktion und Geruchsvorsorge	M	B	W	F	K	L	S
(V) Grün- und Freiflächen anlegen	M	B	W	F	K	L	S
(V) Bestehende Gehölze erhalten (Pflanzbindung)	M	B	W	F	K	L	S

(V) Vermeidungsmaßnahme (A) Ausgleichsmaßnahme	Mensch (M)	Boden/ Fläche (B)	Wasser (W)	Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt (F)	Klima und Luft (K)	Landschaft (L)	Kultur-/Sach- güter (S)
Maßnahme	Profitierende Schutzgüter						
(A) Baumpflanzung (Pflanzgebot) auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	M	B	W	F	K	L	S
(A) Gehölzpflanzung (Pflanzgebot) auf privaten Grünflächen	M	B	W	F	K	L	S
(V) Dachbegrünung	M	B	W	F	K	L	S
(V) Starkregenschutz bei der Erschließung und im Hochbau	M	B	W	F	K	L	S
(V) Regenwasserrückhaltung und -versickerung	M	B	W	F	K	L	S
(V) Helle Oberflächenbeläge, Fassaden- und Dachfarben verwenden	M	B	W	F	K	L	S
(V) Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen verwenden	M	B	W	F	K	L	S
(V) Boden- und Grundwasserschutz während der Bauzeit	M	B	W	F	K	L	S
(V) Insektenschonende Außenbeleuchtung	M	B	W	F	K	L	S
(V) Kollisionsrisiken an Glasfronten vermindern	M	B	W	F	K	L	S
(V, A) Artenschutzrechtliche Maßnahmen entsprechend der Betroffenheit (z. B. Bauzeitenbeschränkung)	M	B	W	F	K	L	S
(A) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzen	M	B	W	F	K	L	S

8.5. Sonstige Angaben

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten. Die Daten zum Umweltbericht waren ausreichend, um die einzelnen Umweltbestandteile zu beurteilen. Schwierigkeiten bei der Auswertung sind nicht aufgetreten.

Ein Monitoring ist ggf. für die konkreten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu benennen.

8.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan zu schaffen. Der Geltungsbereich dieses

Bebauungsplanes soll im Flächennutzungsplan dementsprechend als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Bildung, Forschung, Verwaltung“ dargestellt werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine bisherige Flächen für Landwirtschaft mit überwiegend allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für die geplante Nutzung als Sonderbaufläche gibt es für den Vorhabenträger aufgrund der großen Standortgebundenheit des Bauvorhabens keine verfügbaren Planungsalternativen mit geringeren umweltrelevanten Auswirkungen.

Im Ergebnis der Wirkungsprognose sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere einschließlich biologischer Vielfalt sowie Boden/Fläche zu erwarten. Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und Kultur und Sachgüter sind voraussichtlich nicht oder nicht erheblich betroffen.

Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen vermieden, vermindert oder kompensiert werden, siehe Tab. 4. Die Maßnahmenvorschläge sind bei der konkreten städtebaulichen Ausgestaltung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, planungsrechtlich festzusetzen oder vertraglich zu sichern.

Eine abschließende Eingriffsbewertung, Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Maßnahmenplanung erfolgt im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan mit Bezug auf die dort konkret festgesetzte Ausgestaltung der geplanten Bebauung und Flächennutzung.

Quellenverzeichnis

- bhmp. (2017). Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung "Abriss und Neubau Wirtschaftsgebäude der Domäne Hochburg bei Emmendingen".
- Geo-Net Umweltconsulting GmbH. (2020). Stadtklimaanalyse Emmendingen .
- Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein . (kein Datum).
- LGRB. (2021). *Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau. Kartenviewer. <https://maps.lgrb-bw.de>. Datenabruf 07-2025.*
- LGRBwissen. (2025). Domäne Hochburg, Emmendingen.
- LUBW. (1995). Datenauswertebogen der Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg; Biotopanlage 'Landwirtschaftsamt'; Biotopnummer 178133160096.
- LUBW. (2025). Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg: Daten- und Kartendienst.
- ö:konzept GmbH. (2023). Bauliche Veränderungen Hochburg - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Hofgut Domäne, Standort Emmendingen-Hochburg.
- Regierungspräsidium Freiburg (Hrsg.). (2018). Natura 2000-Managementplan »7813-341 Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch«.
- RELIKSO. (2006). Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein.
- Stadt Emmendingen. (2019). Starkregengefahrenkarten des Starkregenrisikomanagements Hydraulische Gefährdungsanalyse.
- Universität Stuttgart. (2014). *Institut für Landschaftsplanung und Ökologie: GIS-Daten zur großräumigen landesweiten Bewertung der Landschaftsbildqualität in Baden-Württemberg.*