VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-DOTTINGEN UND ESCHBACH

12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich des BP „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“

Projekt-Nr.

24097

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

Interne Prüfung: DWI, 19.03.2025

Datum

03.04.2025 (mit redaktioneller Anpassung der Verfahrensvermerke)

Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

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

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim,
Ballrechten-Dottingen und Eschbach

Heitersheim, den _____

Christoph Zachow
Vorsitzender

Genehmigungsvermerk

Das Genehmigungsverfahren wurde mit Erlass vom _____
durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgeschlossen.

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Festsetzungsbeschlusses _____

Mit der Bekanntmachung wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Rechtswirksam seit _____

Ab diesem Zeitpunkt wird die 12. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht in den Rathäusern der Gemeinden Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Zeichnerischer Teil
- 02 Begründung
- 03 Umweltbericht
- 04 Zusammenfassende Erklärung (wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen der Änderung des Bauleitplans sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-DOTTINGEN UND ESCHBACH

01 Zeichnerischer Teil

zur

12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich des BP „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HEITERSHEIM, BALLRECHTEN-DOTTINGEN UND ESCHBACH

02 Begründung

zur

12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

für den Bereich des BP „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 1

3. Übergeordnete Vorgaben 3

3.1. Landesplanung 3

3.2. Regionalplanung 3

4. Bedarfsnachweis 5

5. Verfahren 6

6. Gegenstand der 12. Änderung 6

6.1. Bisherige Darstellung 6

6.2. Geplante Darstellung 7

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs. 1

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab). 2

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan. 3

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. 7

Abb. 5: Geplante Darstellung der 12. Änderung FNP. (Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 2025) 8

1. Anlass Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat eine Einwohnerzahl von 2.473 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2023) und liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie im Regierungsbezirk Freiburg. Die Stadt Heitersheim sowie die Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Eschbach bilden eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ballrechten-Dottingen hat am ……. die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt ist, ist der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen.

Ziel der Planung sind die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ und von Verkehrsflächen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Ballrechten-Dottingen im Ortsteil Dottingen, östlich der Sulzburger Straße (K 4941), südlich der Alfred-Löffler-Straße bzw. westlich der Landesstraße 125.

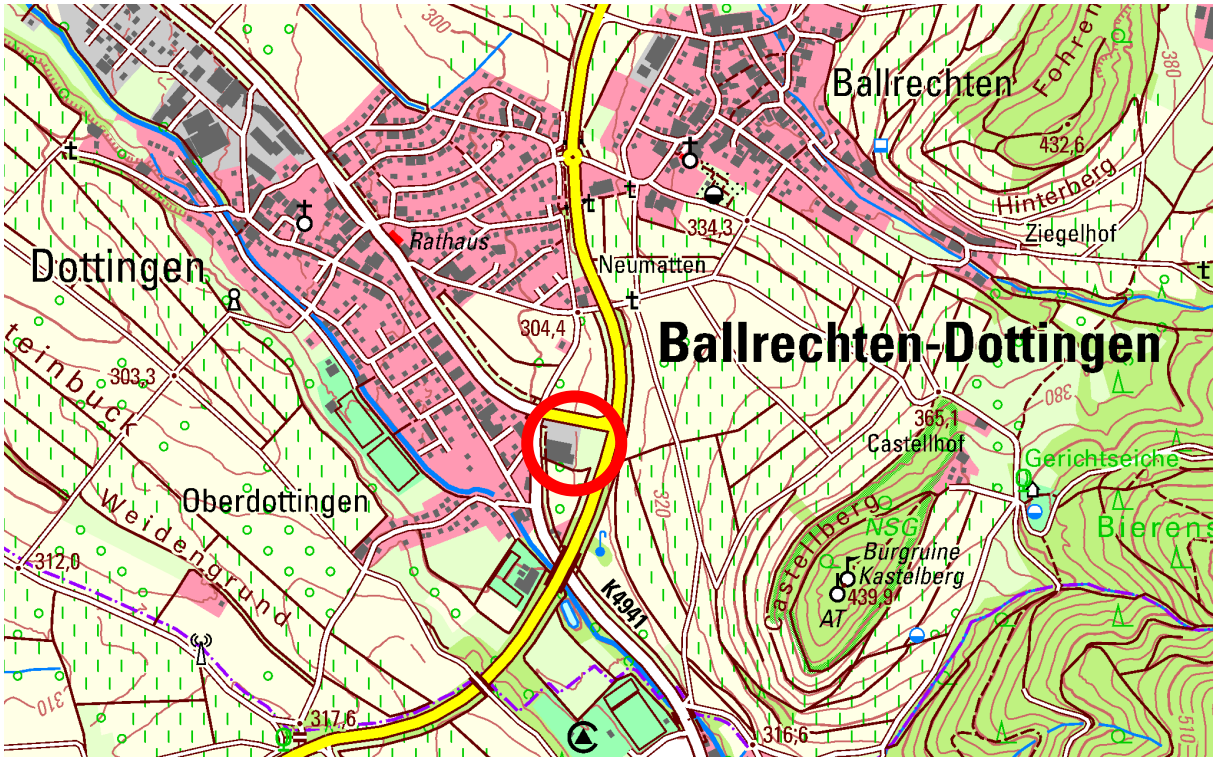

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: TK25, LGL, www.lgl.de)

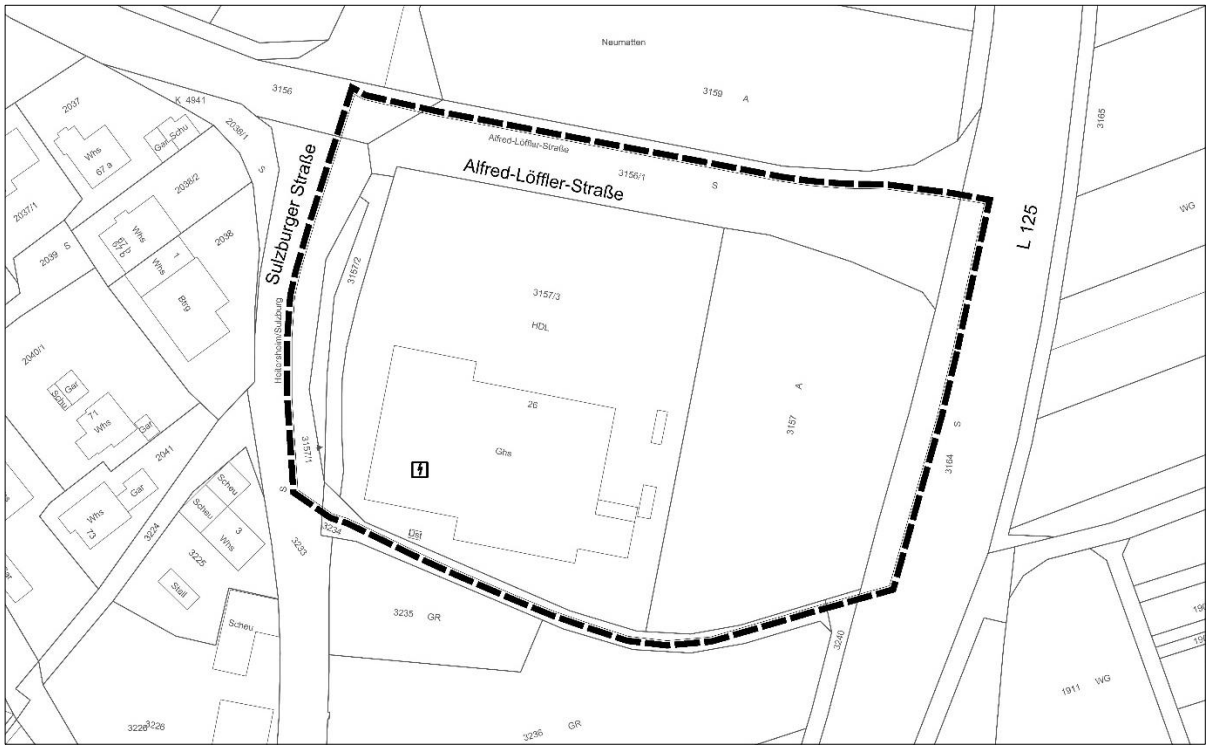

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt (ohne Maßstab).
(Quelle: Kataster, LGL, www.lgl.de)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nrn. 3156 (TF), 3156/1 (TF), 3157, 3157/1, 3157/2, 3157/3, 3164 (TF), 3233 (TF), 3234 (TF), 3240 (TF) in der Gemarkung Dottingen mit einer Fläche von ca. 1,55 ha.

Der westliche Teil des Plangebiets ist mit einem Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörenden Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut. Beim östlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine Streuobstwiese. Im Westen des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Richtung. Darüber hinaus liegen Teile der, das Gebiet erschließenden Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets.

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, östlich befinden sich Weinberge und westlich liegt die Wohnbebauung des Ortsteils Dottingen.

Altlasten, Altflächen oder Altablagerungen sind im Plangebiet keine bekannt.

Störfallbetriebe sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets keine bekannt.

Vom Plangebiet selbst gehen Emissionen aus. Aus diesem Grund wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Bauphysik Malo, Kallstadt vom 07.03.2025) erstellt und nachgewiesen, dass die Planung hinsichtlich des Schallschutzes umsetzbar ist.

3. Übergeordnete Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan südlicher Oberrhein festgelegt. Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben.

3.1. Landesplanung

Der LEP weist Ballrechten-Dottingen ohne zentralörtliche Einstufung dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Müllheim zu. Gemäß Grundsatz 2.4.3.4 ist auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken. Nach Ziel 3.3.7 dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. Dabei soll sich die Verkaufsfläche gem. Ziel 3.3.7.1 der Einzelhandelsgroßprojekte so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Darüber hinaus dürfen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Einhaltung dieser Ziele und Grundsätze wurde in einer Auswirkungsanalyse geprüft (vgl. Kap. 3.2 u.).

3.2. Regionalplanung

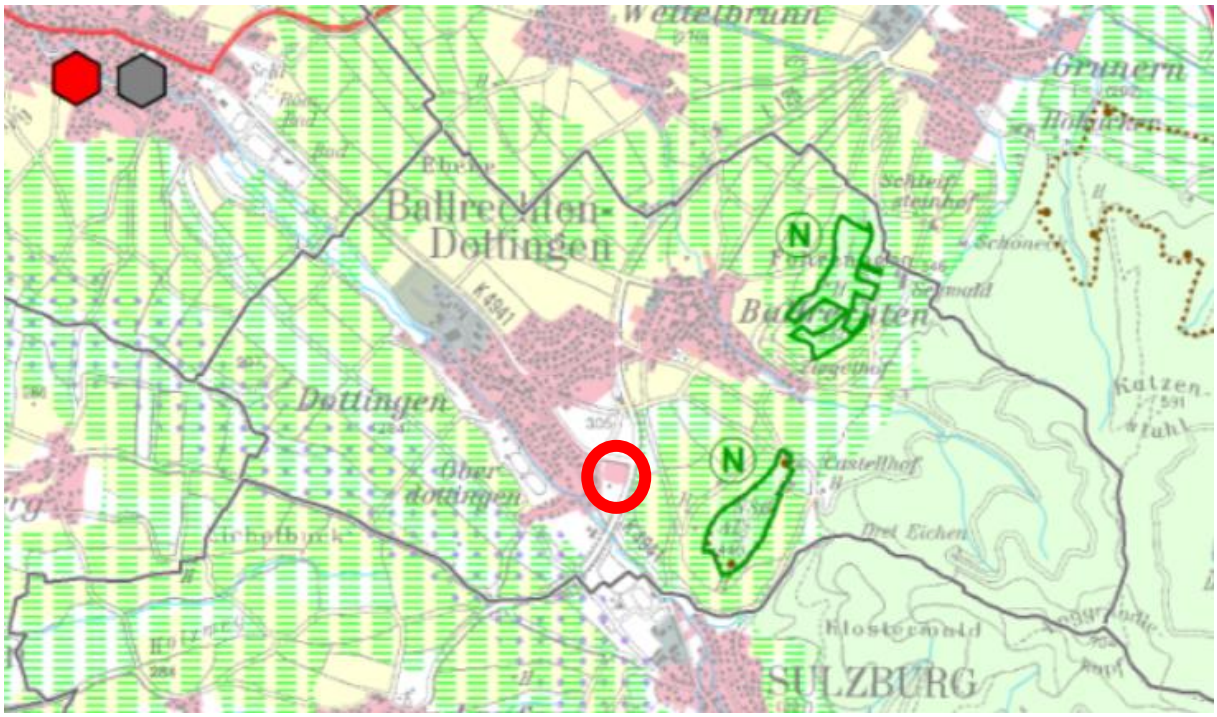

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

Im Regionalplan südlicher Oberrhein ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dargestellt. Neben der landesplanerischen Zuordnung zum Mittelbereich Müllheim wird Ballrechten-Dottingen dem Nahbereich des Kleinzentrums Heitersheim zugeordnet.

Hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen legt der Regionalplan in Grundsatz 2.4.4.1 fest, dass zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung in der gesamten Region im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden sollen. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden.

Bei der Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind ab einer Geschossfläche von 1.200 m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zunächst anzunehmen. Diese sog. Regelvermutungsgrenze spiegelt allerdings keinen absoluten Grenzwert wider. Sie ist bei Betrachtung des konkreten Einzelfalls entsprechend höher oder niedriger anzusetzen, wobei die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs wesentliche Kriterien sind. Um die Frage der Regionalbedeutsamkeit eines Vorhabens zu klären, ist eine konkrete Einzelfallbetrachtung in jedem Fall erforderlich.

Die Erforderlichkeit sowie die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden in einer Auswirkungsanalyse untersucht und bewertet (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.02.2025). Die geplante Erweiterung des bereits im Plangebiet betriebenen Lebensmittelmarktes ist erforderlich um die seit der Errichtung gestiegenen Kundenansprüche (Umfang, Tiefe und Frische des Sortiments) erfüllen zu können. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass ohne Erweiterung der bestehende Anbieter, im Wettbewerb mit den zumeist größeren Vollsortimentern in der Umgebung, mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig sein wird und einhergehend die adäquate Deckung der Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nicht mehr sichergestellt wäre. Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den beiden Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ist daher die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes erforderlich. Mit der geplanten Größe fügt sich das Vorhaben in die Nachfrage- und auch die Angebotsstrukturen im Versorgungsraum ein. Auch in der angestrebten Größe wird der Lebensmittelmarkt rechnerisch nicht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der beiden beteiligten Kommunen angewiesen sein. Da Ballrechten-Dottingen keine zentralörtliche Funktion innehat, entspricht die Planung grundsätzlich nicht dem Konzentrationsgebot, erfüllt jedoch die Bedingungen des LEP und des Regionalplans zur Anwendung der Ausnahmeregelung vom Konzentrationsgebot, da die Erweiterung erforderlich ist und keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Standortgemeinde oder der umliegenden Städte und Gemeinden hat. Hinsichtlich des Kongruenzgebots, also der Bemessung der Verkaufsfläche in Bezug auf das Einzugsgebiet sowie den zentralörtlichen Verflechtungsbereich, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass dieses bei gemeinsamer Betrachtung von Ballrechten-Dottingen und Sulzburg eingehalten

werden kann, da ca. 90% der Umsätze auf Kunden aus dem Versorgungsraum Ballrechten-Dottingen/Sulzburg entfallen. Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, da die Planung weder Betriebsaufgaben erwarten lässt, noch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet. Die Planung trägt vielmehr dazu bei, die Grundversorgung in Ballrechten-Dottingen und Sulzburg zu sichern. Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen sowie Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht zu befürchten.

Das Integrationsgebot sieht vor, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren sind. Im vorliegenden Fall wurde der bestehende Standort des Lebensmittelmarktes seiner Zeit aufgrund fehlender geeigneter Flächen innerhalb des Siedlungskörpers sowie aufgrund dessen Nähe zur Nachbargemeinde Sulzburg gewählt. Seit der Errichtung des Marktes wurden im Umfeld des Standortes Wohnbauflächen entwickelt und weitere Planung von Wohngebieten nordwestlich des Plangebietes sind angestoßen, die fußläufig erreichbar sind bzw. sein werden. Darüber hinaus ist eine Bushaltestelle in der Umgebung vorhanden und es wurde ein Fahrdienst eingerichtet, die die Erreichbarkeit des Plangebiets ohne eigenes Fahrzeug sicherstellen. Vorhandene und geplante Fuß- und Radwege in den umliegenden Wohngebieten stellen ebenfalls eine sichere Erreichbarkeit des Plangebiets dar.

Die Fortsetzung der interkommunalen Zusammenarbeit zur Sicherstellung der Lebensmittelversorgung in Sulzburg durch den Lebensmittelmarkt in Ballrechten-Dottingen wurde in einem Beschluss des Gemeinderates Sulzburg in dessen Sitzung am 23.01.2025 beschlossen. In selbigem Beschluss bestätigt die Stadt Sulzburg die Erforderlichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Widerspruchsfreiheit der Planung mit den Bemühungen der Stärkung des Ortszentrums von Sulzburg.

4. Bedarfsnachweis

Die geplante Erweiterung des bereits im Plangebiet betriebenen Lebensmittelmarktes ist erforderlich um die seit der Errichtung gestiegenen Kundenansprüche (Umfang, Tiefe und Frische des Sortiments) erfüllen zu können. Umgekehrt besteht die Gefahr, dass ohne Erweiterung der bestehende Anbieter, im Wettbewerb mit den zumeist größeren Vollsortimentern in der Umgebung, mittel- bis langfristig nicht mehr konkurrenzfähig sein wird und einhergehend die adäquate Deckung der Grundversorgungsbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung nicht mehr sichergestellt wäre. Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in den beiden Gemeinden Ballrechten-Dottingen und Sulzburg ist daher die Erweiterung des einzigen Lebensmittelmarktes erforderlich. (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 10.02.2025)

5. Verfahren

Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sieht vor, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Da dies für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“ nicht im gesamten Geltungsbereich eingehalten ist, ist der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen der o.g. Bebauungsplanänderung anzupassen. Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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 getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

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 12. Änderung

6.1. Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung im westlichen Teil eine geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt VK max. 1.200 qm, Non Food max. 25 % dar“. Im östlichen Teil des Plangebiets stellt der FNP eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleich“ dar. Die teilweise im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen sind als solche dargestellt und der im Süden verlaufende Weg ist als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Zwischen den dargestellten Verkehrsflächen und den Bau-, bzw. Grünflächen sind teilweise Weißflächen ohne Darstellung enthalten.

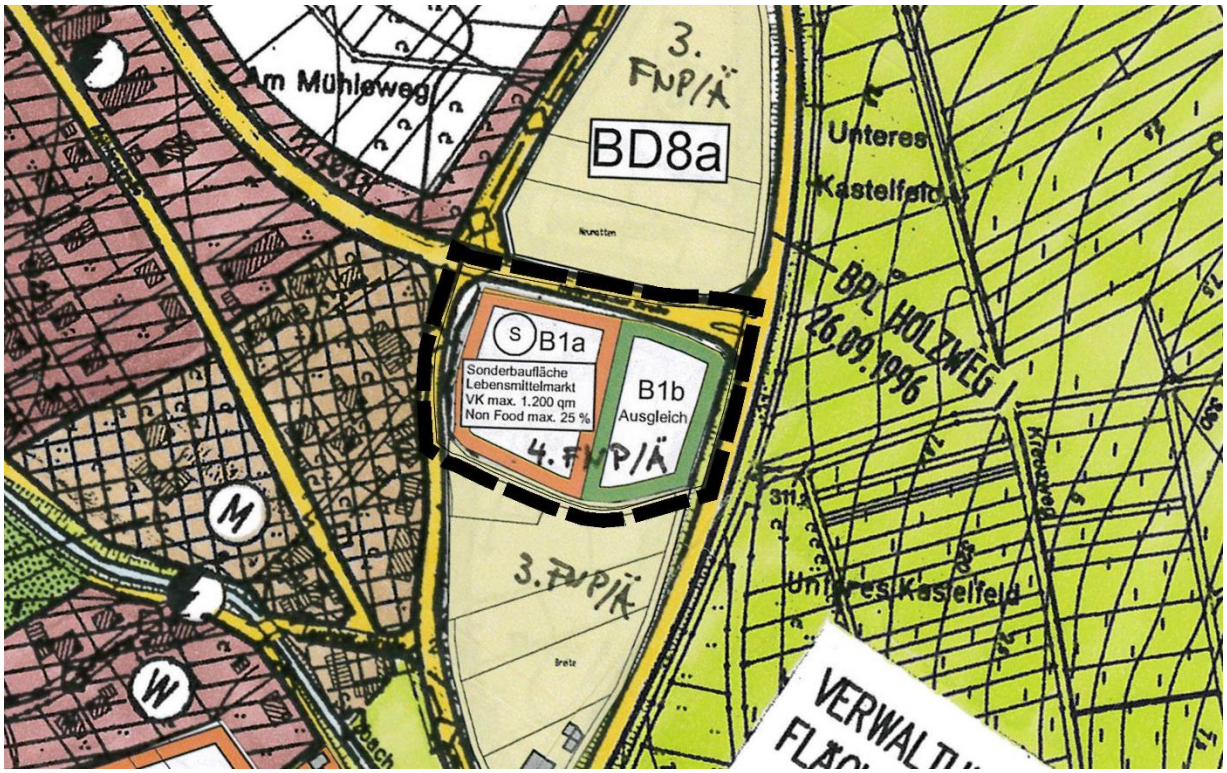

Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 1998)

Nördlich, östlich und südlich sind Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Westlich sind gemischte Bauflächen im Bestand und nordwestlich geplante Wohnbauflächen dargestellt.

6.2. Geplante Darstellung

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Interkommunaler Lebensmittelmarkt“, 1. Änderung wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt bzw. in der Größe angepasst. Die östlich davon dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleich wird ebenfalls in ihrer Größe entsprechend der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung angepasst. Die daran angrenzenden Flächen, die als Verkehrsflächen, Verkehrsgrün oder für die Entwässerung im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden im FNP als Verkehrsflächen dargestellt. Die bisher vorhandenen Weißflächen werden entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsflächen dargestellt.

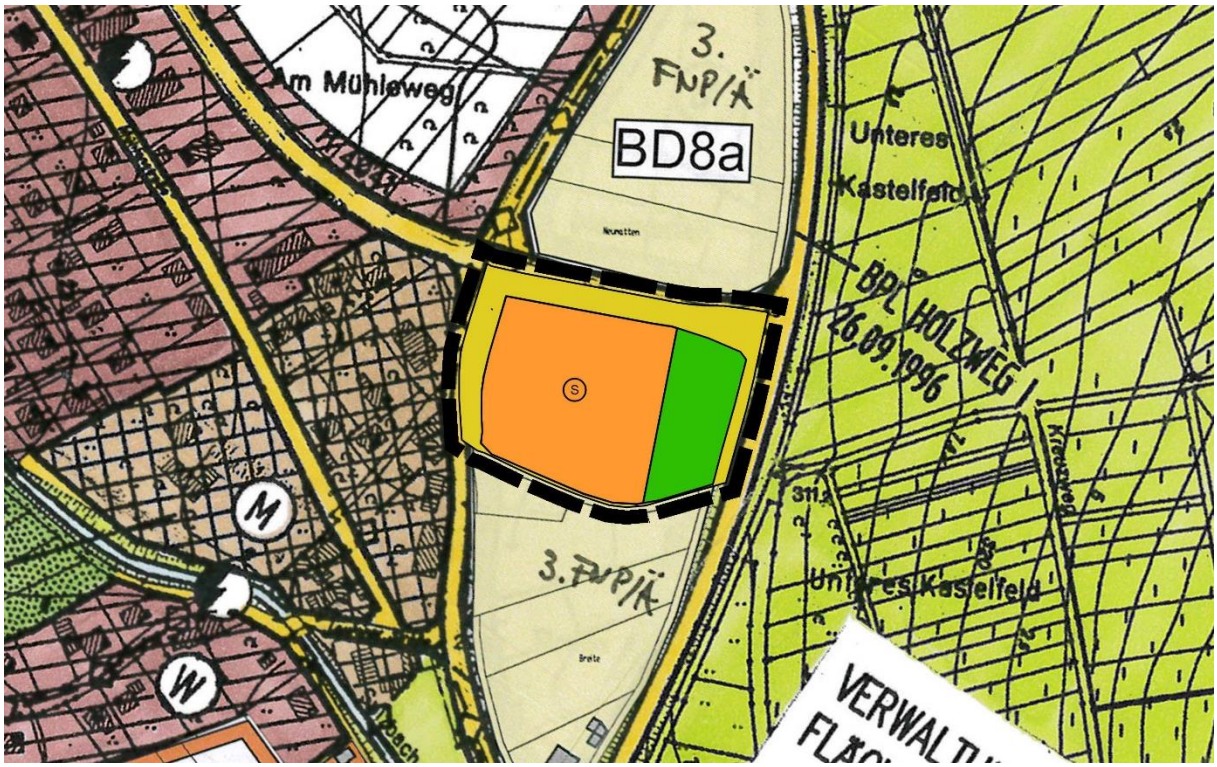

Abb. 5: Geplante Darstellung der 12. Änderung FNP.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach, 2025)