



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

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

**Steckbrief**

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

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

<b>Gewerbefläche</b>		<b>Luftbild mit Abgrenzung</b>	
			
<b>Flächendaten</b>		<b>FNP Darstellung</b>	<b>Entwicklungsziele</b>
<p><b>Lage</b> im Nordosten Eichstettens südlich der Alten Dreisam</p> <p><b>Flächengröße</b> ca. 1,18 ha</p> <p><b>Topographie</b> ebenes Gelände</p> <p><b>Aktuelle Nutzung</b> landwirtschaftliche Nutzung</p>		<p><b>bisher</b> Sonderbaufläche "Holzlagerplatz"</p> <p><b>geplant</b> Gewerbefläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet "Bruckmatten"</p>	<p>Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet soll die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Sonderbaufläche "Holzlagerplatz", die derzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise als Lagerplatz für das Baugeschäft genutzt wird, in gewerbliche Fläche umgewidmet werden.</p> <p>Die gewerblichen Flächen sollen vorrangig für die dort ansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten mit einer Größe von ca. 1,18 ha bieten.</p>

## Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Flächenausweisung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Wald-, Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Die Flächenausweisung befindet sich z.T. in HQ<sub>50</sub>- bzw. HQ<sub>100</sub>-Überflutungsflächen (Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 WHG). Daran schließen sich HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsflächen (Risikogebiet gemäß § 78b WHG) an. Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans-Parallelverfahrens beantragt.

Die Flächenausweisung liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlinschachen Nr. 316.037.

Die Flächenausweisung beansprucht Landwirtschaftsfläche Vorrangflur Stufe 1 und liegt ca. 50 - 70 m südlich des Regionalen Grünzugs. Weitere regionalplanerische Belange (Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz) sind nicht betroffen.

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Eichstetten unmittelbar südlich der Alten Dreisam und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten" an.</p> <p>Um der dort in inzwischen beengter Lage ansässigen Fa. Rinklin perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden zu ermöglichen, ist es unter anderem aus ökonomischen und ökologischen Gründen sinnvoll, die Erweiterungsflächen auch an diesem Standort bereitzustellen. Eine Auslagerung einzelner Betriebsflächen scheidet im Hinblick auf Betriebsabläufe und Logistik im Lebensmittelpbereich aus. Die neu darzustellenden Flächen werden jedoch auch zur Bedarfsbefriedigung weiterer gewerblicher Firmen benötigt. Insofern ist die Umwidmung der Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" in künftige Gewerbeflächen an dieser Stelle aus vielerlei Gründen plausibel.</p>	<p><b>geeignet</b></p>

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

<p><b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b></p> <p>Die Gewerbeflächen sind von der Hauptstraße L 114 über die Straße "Bruckmatten" zu erreichen. Hierfür soll die Straße "Bruckmatten" nach Norden verlängert werden. Der Aufwand der Neuerschließung ist hierbei im Verhältnis zur Flächengröße sehr minimal und äußerst effizient.</p>	<p><b>Eignung</b></p> <p><b>geeignet</b></p>
<p><b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b></p> <p>Die Flächenausweisung grenzt im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet, auch zu dem bestehenden Mischgebiet nördlich der Alten Dreisam besteht ein ausreichender Abstand.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>keine zu erwarten</b></p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild</b></p> <p>Die Flächenausweisung wird im Norden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Nach Norden und Osten schließen sich Landwirtschaftsflächen an, die intensiv ackerbaulich genutzt werden und keine Strukturvielfalt besitzen. Im Nordwesten bildet die Alte Dreisam mit Gehölzbestand und parallel verlaufendem Wirtschaftsweg die Grenze. Nach Süden schließt sich das bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten" an.</p> <p>Die vorhandenen kV-Leitungen beeinträchtigen das Landschaftsbild.</p> <p>Für die Erholung ist das Gebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung und Lage angrenzend an das Gewerbegebiet und der Beeinträchtigung durch kV-Leitungen von geringer Bedeutung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u>                  Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung liegt südlich des Gewerbegebiets der Gemeinde Eichstetten.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand.</p> <p>Durch eine geeignete Eingrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p> <p>Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung durch das bestehende Gewerbegebiet nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Fläche / Boden</b></p> <p><u>Boden:</u>                  Im Untersuchungsgebiet kommt häufig vergleyter Auengley-Brauner Auenboden bzw. weniger häufig Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund vor.                  Es handelt sich um Landwirtschaftsfläche Vorrangflur Stufe 1.</p> <p><u>Bewertung</u>                  Die tiefgründigen Böden mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit besitzen eine sehr hohe Bedeutung als <b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b> (Bewertungsstufe 4,0). Die <b>Filter- und Puffereigenschaft</b> ist mittel (Bewertungsstufe 2,0). Als <b>Standort für Kulturpflanzen</b> sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als <b>Standort für natürliche Vegetation</b> wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung erreicht.                  Somit besitzt die Flächenausweisung eine <b>hohe Gesamtbewertung</b> (3,0).</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>hoch</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe Wertigkeit des Ausgleichskörpers im Wasserkreislauf, zu erwarten.</p> <p>Des Weiteren geht der Landwirtschaft ein wertvoller Standort verloren, der jedoch bereits als Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" ausgewiesen war.</p>

<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Flächenausweisung befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben", der eine hohe Bedeutung für das Grundwasserdargebot besitzt.</p> <p>Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet und des wahrscheinlich recht geringen Grundwasserflurabstands ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen, insbesondere im Hinblick auf die Lage im WSG. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u>                  Die Zone III B des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlschachen Nr. 316.037 erstreckt sich in der Flächenausweisung.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>hoch</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung und durch potentiellen Schadstoffeintrag.</p> <p>Durch Versickerung von nicht belastetem Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts erreicht werden.</p> <p>Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>
<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>Fließgewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzt im Norden die Alte Dreisam direkt an die Flächenausweisung an.</p> <p>Bei der Alten Dreisam handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung mit Ufergehölzbestand. Die Alte Dreisam wird zu dem silikatreichen, fein- bis grobmaterialreichen Mittelgebirgsflüssen (Typ 9) gezählt. Der Gewässerabschnitt nördlich der Flächenausweisung ist sehr stark bis stark verändert.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u>                  Im östlichen Teil der Flächenausweisung befinden sich HQ<sub>50</sub>- bzw. HQ<sub>100</sub>-Überflutungsflächen, im westlichen Teil liegt ein HQ<sub>100</sub>-Überflutungsbe reich.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p> <p>Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen.</p> <p><b>hoch</b></p> <p>Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten untersagt. Eine entsprechende Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG mit Retentionsausgleich ist erforderlich.</p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Die Flächenausweisung liegt in der südlichen Oberrheinebene, die sich durch eine hohe Sonnenscheindauer auszeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Bearbeitungsraum bei ca. 10°C. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 850 mm.</p> <p>Die Flächenausweisung liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereichs, mit thermischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1). Nach der "Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein" REKLISO - ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von hoher Priorität.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering - mittel</b></p> <p>Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Begrünung der Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie auf eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p><b>Arten / Biotope und biologische Vielfalt</b></p> <p><b>Biotopstrukturen</b></p> <p>Die Flächenausweisung wird derzeit größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt und durch einen Grasweg gegliedert. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg mit angrenzender grasr. Ruderalvegetation. Im Südosten werden Flächen bereits durch den angrenzenden Gewerbebetrieb als Lagerflächen genutzt. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p> <p>geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen) und aufgrund der Größe der Eingriffsfläche</p>

**Artenschutz**

Es wurde ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag zu Belangen des § 44 BNatSchG im Rahmen des im Parallelverfahren erstellten B-Plans "GE Bruckmatten III" durch den Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023, erstellt.

**Vögel**

Durch Hecksäume und Baumbestände sowie angrenzendem Grünland können Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten - insbesondere der Gehölzbrüter - zerstört und/oder beeinträchtigt werden. Die Lebensraumqualität kann aufgrund der Habitatstrukturen, der Störwirkungen und der Flächengröße der durch Gehölz geprägten Habitats insgesamt als mittel eingestuft werden.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Zeiten für Baumfällungen, Gehölzrodung und die Entfernung von Hecksäumen (1.10. bis 29.2.) einzuhalten. Um den Lebensraum für die Artengruppe der Avifauna zu erhalten, wird die Anpflanzung von mindestens 4 Ersatzbäumen (1 Nussbaum und 3 weitere Laubbäume) und Heckenstrukturen (mindestens 280m<sup>2</sup>) festgesetzt. Es wird empfohlen, die Pflanzung in der Nähe des Untersuchungsgebietes durchzuführen.

**Fledermäuse**

Insgesamt können bei Eingriffen in den Baum- und Gebäudebestand Lebensstätten von baum- und gebäudebesiedelnden Fledermausarten zerstört und/oder beeinträchtigt werden. Bei den Baumquartieren handelt es sich um Sommerquartiere, die als Einzel- oder Zwischenquartiere genutzt werden können. Eine Winterquartiersnutzung ist unwahrscheinlich kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu vermeiden, sind die Zeiten für Baumfällungen, Gehölzrodung und die Entfernung von Hecksäumen (1.10. bis 29.2.) einzuhalten. Um den möglichen Verlust an Spaltenquartieren auszugleichen sind 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufzuhängen.

**Reptilien**

Die Kartierungen ergaben kein Vorhandensein einer Population oder von Einzeltieren relevanter Reptilienarten. Hierdurch ergeben sich keine Konflikte dieser Artengruppe im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Belangen des §44 BNatSchG.

**FFH-Mähwiese**

nicht vorhanden

**Gesetzlich geschützte Biotope**

sind in ausreichendem Abstand

**Streuobstbestände**

nicht vorhanden

**Biotopverbund:**

nicht vorhanden

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch Maßnahmen zur Baufeldräumung und durch Ersatzpflanzungen vermieden werden.

Zu schützende Strukturen (FFH-Mähwiese, Biotope, etc.) sind nicht vorhanden bzw. in ausreichendem Abstand.

<b>Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Durch die Flächenausweisung sind Flächen mit europäischer Bedeutung (Natura 2000) direkt nicht betroffen.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Mooswälder bei Freiburg" Nr. 7912311 liegt ca. 510 m östlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-442 "Kaiserstuhl" liegt ca. 580 m westlich der Flächenausweisung.</p>	<p><b>gering</b></p> <p>Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden L 114 und der Bebauung sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.</p>

## Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen  
 bedingt geeignet  
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Gewerbeflächen.

## Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

<b>Stadtplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>
<b>Grünplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flächige Versickerung von unbelasteten Oberflächenwassern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden. Lage in Zone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlschachen Nr. 316.037 ist zu beachten.</li><li>• Ausreichende Begrünung der Gebäude durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation.</li><li>• Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.</li><li>• Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.</li></ul>