

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

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Umweltbericht

Stand: April 2026

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	1
1.1	Anlass	1
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben	1
1.3	Umweltziele	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Datengrundlagen	4
2.2	Methodik.....	4
2.3	Aussagen zum Artenschutz	7
2.4	Aussagen zur Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten	8
2.5	Aussagen zu Streuobstbeständen	8
2.6	Aussagen zum Biotopverbund	9
2.7	Aussagen zur Landwirtschaft.....	9
2.8	Aussagen zur Wasserwirtschaft.....	11
3	Alternativenprüfung	16
4	Zusammenfassung	21

Gutachten als Anlage

- Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu Belangen des § 44 BNatSchG
erstellt vom Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023
(Ergänzung August 2025)
- Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG mit
 - Städtebaulicher Begründung für die Punkte 1 und 2, erstellt vom Planungsbüro Fischer, Freiburg, vom 18.12.2025
 - Hydraulischer Begründung für die Punkte 3 bis 9, erstellt vom Ingenieurbüro Keller, Riegel a. K., vom 11.12.2025
aufbauend auf das Ergebnis der hydraulischen Untersuchung, erstellt von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Juni 2025
 - Schnitten

1 Einleitung

1.1 Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg. Die Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB erfolgt in Form eines Flächensteckbriefs für die geplante Flächenausweisung, der der Begründung als Anlage beigelegt wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist erforderlich für die Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl, die in der 8. Änd. des FNP von Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" in geplante gewerbliche Baufläche umgewandelt werden soll.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i, Das Baugesetzbuch verpflichtet gemäß § 1a (2) BauGB zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer **Umweltprüfung**.

In einem Umweltbericht sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB wurde festgelegt, aus welchen Bestandteilen ein Umweltbericht zu bestehen hat.

Bundesnaturschutzgesetz

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in den §§ 1 und 2 die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes. Es schreibt vor, dass im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist (§ 18 BNatSchG).

Die konkrete Abarbeitung der **naturschutzfachlichen Eingriffsregelung** gemäß §§ 18 - 21 BNatSchG, d.h. die genaue Bilanzierung der Eingriffe kann jedoch erst auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des **Artenschutzes** gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im aktuellen BNatSchG, das zuletzt im Dezember 2022 geändert wurde, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten. Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BArtSchV).

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Aussage im Umweltbericht zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von **Natura 2000-Gebieten** erfolgt. Bei dem Vorhandensein von gemeldeten Natura 2000-Gebieten im Bereich der geplanten Flächenausweisung ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Diese hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Schutz und Erhaltungsziele einer Natura 2000-Fläche möglicherweise beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Bundesbodenschutzgesetz

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BodSchG) soll der Boden als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.

1.3 Umweltziele

Mensch/Erholung	- Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB) - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) BauGB) - Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung (§ 1 (6) BauGB) - Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) BauGB) - Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Kultur- und Sachgüter	- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) - Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege (§ 1 (6) BauGB) - Schutz/Erhalt der Kulturdenkmale (§§ 1, 2, 6 u. 8 DSchG)
Landschafts-/Ortsbild	- Berücksichtigung des Landschaftsbilds (§§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB) - Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts (§ 1 (4) BNatSchG)
Fläche/Boden	- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021, Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf max. 30 ha/Tag bis 2030 - Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie von Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§§ 1 u. 2 BBodSchG)
Wasser	- Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (§ 1 WHG) - Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen (§ 6 (1) WHG) - Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 12 WG) - Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen (§ 1 (3) BNatSchG) - Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 55 WHG) - Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau (§ 67 WHG)
Klima/Luft	- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG) - Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a (5) BauGB) - Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021, Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 65 % bis 2030 gegenüber 1990
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	- Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft (§§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG) - Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen (§ 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG) - Schutz der Natura 2000-Gebiete (§ 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG) - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG - Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, LSG, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope (§§ 23 - 30 BNatSchG)

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Datengrundlagen

Schutzgut	Datenquellen
Mensch/Erholung	Eigene Erhebungen, Freizeitkarte
Kultur- und Sachgüter	Verzeichnis der Kulturdenkmale (LRA, RP)
Landschafts-/Ortsbild	Eigene Erhebungen
Fläche/Boden	RVSO, rechtswirksamer FNP, Angaben Gemeinde, Kartendienst des LGRB (Geologische Karten, Bodenkarten) Altlasten
Wasser	Daten- und Kartendienst der LUBW (Wasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenkarte, Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer), Erhebung Gewässerstruktur
Klima/Luft	Daten- und Kartendienst der LUBW, Topographische Karten, eigene Erhebungen
Arten/Biotop und biologische Vielfalt	Daten- und Kartendienst der LUBW (gesetzlich geschützte Biotop § 33 NatSchG und § 30a LWaldG, Natura 2000-Gebiete), Artenschutzgutachten,

2.2 Methodik

Hauptbestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die von der geplanten Flächenausweisung ausgehen. Diese erfolgt in Form eines Flächensteckbriefs für die geplante Flächenausweisung 2.13, Umwidmung Sonderbaufläche "Holzlagerrplatz" in geplante gewerbliche Baufläche.

Flächensteckbrief

Der Flächensteckbrief beinhaltet

- Allgemeine Angaben zur Flächenausweisung
- Angaben zu übergeordneten Planungen
- Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)
- Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Bewertung der Schutzgüter

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die geplante Flächenausweisung ist eine landschaftsökologische Bewertung der Eignung bzw. Leistungsfähigkeit der Schutzgüter bestimmte Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt erfüllen zu können. Eine hohe Eignung eines Schutzguts bedeutet gleichzeitig eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen.

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustands wird je nach Schutzgut die Leistungsfähigkeit in Bewertungsstufen eingeteilt bzw. verbal beurteilt.

Nachfolgende Bewertungsaspekte für die Schutzgüter wurden berücksichtigt:

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
Mensch/Erholung	
Erholungsfunktion	Landschaftsbild, Zugänglichkeit, Naherholung, Ferienerholung, Ausstattung an Erholungseinrichtungen
Schutz der Gesundheit	Lärm, Geruch, Strahlen, Erschütterungen, Unfallrisiko, Luftschadstoffe
Umgang mit Abfällen	Sachgerechte Handhabung entstehender Abfälle
Kultur- und Sachgüter	
Bodendenkmale	Erdgeschichtliche Zeugnisse
Baudenkmale	Baukulturelle Zeugnisse, gärtnerische, bauliche Anlagen
Elemente der Kulturlandschaft	Natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter mit materieller Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft
Landschafts-/Ortsbild	
Eigenart Landschafts-/Ortsbild	Sinnlich wahrnehmbare Landschaftsmerkmale: Vielfalt, Eigenart, Schönheit
Sichtbeziehung, Landschaftliche Einbindung	Ausblick, Aussichtspunkt, Blickbezüge in die Umgebung, Übergang zwischen Siedlungsflächen und freier Landschaft, Ortsrandgestaltung
Fläche/Boden	
Nutzungsumwandlung	Flächengröße, Arrondierung
Landw. Vorrangflur Stufe I	Vorkommen
Versiegelungsgrad	Art der geplanten Flächenausweisung
Zerschneidung	Lage der geplanten Flächenausweisung, umgebende Strukturen
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Filter und Puffer für Schadstoffe	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	Bewertungsklassen abhängig von Funktionserfüllung (Gesamtbewertung nach Wertstufen)
Grundwasser	
Dargebot	Höflichkeit (die erhoffte Ergiebigkeit von Grundwassererschließungen) in Abhängigkeit der Hydrogeologie der Schichtenstufe
Neubildungsrate	Erneuerung des Grundwassers durch Zufluss
Schutzwürdigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag, Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten
Oberflächenwasser	
Selbstreinigungsfunktion	Gewässerstruktur und Gewässergüte
Retentionsfunktion	Natürliche Überschwemmungsbereiche und Rückhalteräume
Schutzwürdigkeit	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete

Schutzgut / Funktion	Bewertungsaspekt
Klima/Luft	
Kaltluftentstehung und -abfluss	Abflussbahnen für Kaltluft in Abhängigkeit von Oberflächenrelief, Einzugsgebiet und Abflussbarrieren
Lufthygiene	Immissionsschutzfunktion bzgl. Schadstoffe, Temperaturausgleich und Luftfilterung, bioklimatische Ausgleichsfunktion
Frischlufthproduktion	Flächen der Frischluftentstehung in Abhängigkeit von Vegetation und Flächennutzung
Durchlüftung von Siedlungen	Windrichtungen und -stärken, Kaltluftammelgebiete und -seen, Kaltluftabflüsse
Arten/Biotop und biologische Vielfalt	
Artenschutz	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste, Natura 2000)
Schutzwürdigkeit	Natura 2000-Gebiet, LSG, NSG, ND, FND, gesetzlich geschützte Biotop, Streuobstbestand
Vernetzungsfunktion	Generalwildwegeplan, Trittstein-Biotop, Teilhabitat in räumlichem Zusammenhang mit benachbarten Biotopstrukturen
Wechselwirkungen	
Mensch / sonstige Schutzgüter	Sekundäre Effekte
Schutzgut / Schutzgut	Sekundäre Effekte
Kumulative Wirkungen	Sekundäre Effekte
Erläuterungen zu Wechselwirkungen	Die Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können sich aufgrund der bestehenden Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern gegenseitig verstärken bzw. können Beeinträchtigungen aufgrund von Wirkungsverlagerungen entstehen. Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Das Bewertungsergebnis im Steckbrief erfolgt in drei Stufen:

- geeignet (ggf. mit Auflagen)
- bedingt geeignet
- ungeeignet

Hier fließen sowohl die stadtplanerischen als auch die landschaftsplanerischen Ergebnisse mit ein.

Flächenausweisungen, die "geeignet" beurteilt werden, befinden sich größtenteils innerorts bzw. stellen eine Abrundung der Bebauung dar und beeinträchtigen nicht wesentlich den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild.

Bei Flächenausweisungen, die als "bedingt geeignet" bewertet werden, bedarf es aufgrund der z.T. hohen Wertigkeit der Schutzgüter eines erheblichen Ausgleichsbedarfs. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung differenziert zu ermitteln und entsprechend auszugleichen. Aus landschaftsökologischer Sicht sollte eine Flächenausweisung, die in der Gesamtbewertung als "ungeeignet" eingestuft wird, nicht weiter verfolgt werden.

Bei der Abwägung hinsichtlich der Realisierbarkeit einer Flächenausweisung ist zu berücksichtigen, dass im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließende Beurteilung der zu erwartenden Eingriffsintensität, die in Abhängigkeit zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung steht, erfolgen kann. Die landschaftsplanerische Bewertung ist somit eine erste Analyse und geht davon aus, dass eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung erstellt wird.

In dem Steckbrief der untersuchten Flächenausweisung wurden Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen aus Sicht der Stadt- und Landschaftsplanung vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu berücksichtigen sind.

Die Beschreibung und Bewertung der städtebaulichen Aspekte und der Umweltauswirkungen, hervorgerufen durch die geplante Flächenausweisung, im Flächensteckbrief ist somit eine Orientierungshilfe im Abwägungsprozess zur künftigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinde und Genehmigungsbehörde.

2.3 Aussagen zum Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz gem. § 39 und § 44 BNatSchG wurden unter Arten/Biotope und biologische Vielfalt getroffen. Diese basieren auf den Ergebnissen des beauftragten Biologen.

Nachfolgendes artenschutzrechtliche Gutachten liegt vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
erstellt vom Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023
(Ergänzung August 2025)
für die Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl
im Rahmen des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III"

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist eine Flächenausweisung einzustufen in

- geringes Konfliktpotential
- mittleres Konfliktpotential
- hohes Konfliktpotential

Gemäß der Aussage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von N. Samuel ist bei der untersuchten Flächenausweisung 2.13 aufgrund der Habitatstrukturen von einem geringen Konfliktpotential für Vögel und Fledermäuse auszugehen. Durch Maßnahmen (Baufeldräumung, Ersatzpflanzungen) kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verhindert werden. Reptilien wurden bei der Kartierung nicht vorgefunden. Ebenso sind keine Auswirkungen auf andere Artengruppen beispielsweise Amphibien oder Tagfalter zu erwarten.

2.4 Aussagen zur Betroffenheit von Natura 2000 - Gebieten

Gemäß § 34 BNatSchG sind Aussagen darüber zu treffen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, d.h. von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten erfolgt.

In dem Flächensteckbrief wurde bzgl. Natura 2000-Gebieten vermerkt:

- keine Betroffenheit
- Betroffenheit gegeben

Bei der Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl kommt es zu keiner Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten, da das nächstgelegene FFH-Gebiet "Mooswälder bei Freiburg" Nr. 7912311 ca. 510 m östlich und das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-442 "Kaiserstuhl" ca. 580 m westlich entfernt liegt.

2.5 Aussagen zu Streuobstbeständen

Nach § 33a Abs. 1 NatSchG (Stand: 31.07.2020) sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten. Im Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) werden Streuobstbestände folgendermaßen definiert:

Streuobstbestände sind eine historisch gewachsene Form des extensiven Obstbaus, bei dem großteils starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume in weiträumigen Abständen stehen. Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland. Daneben gibt es Streuobstäcker mit ackerbaulicher oder gärtnerischer Unternutzung, Streuobstalleen sowie sonstige linienförmige Anpflanzungen. Häufig sind Streuobstbestände aus Obstbäumen verschiedener Arten und Sorten, Alters- und Größenklassen zusammengesetzt. Sie sollten eine Mindestflächengröße von 1 500 m² umfassen. Im Unterschied zu modernen Obst-Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Pflanzungen ist in Streuobstbeständen stets der Einzelbaum erkennbar.

Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG dürfen Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegend öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.

Nach § 33a Abs. 3 NatSchG sind Umwandlungen von Streuobstwiesen auszugleichen. Der Ausgleich hat vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen.

Bei der Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl kommt es zu keiner Betroffenheit von Streuobstbeständen.

2.6 Aussagen zum Biotopverbund

In Baden-Württemberg existieren zwei Fachplanungen, der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan, die im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbundes nach § 20 BNatSchG zu berücksichtigen sind.

Die Fachplanung Biotopverbund feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum, und einem 500 m- bzw. 1000 m-Suchraum. Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1000 m breiten Funktionsraum.

Bei der Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl kommt es zu keiner Betroffenheit von Biotopverbundflächen.

2.7 Aussagen zur Landwirtschaft

Bundesbodenschutzgesetz

Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 BodSchG) soll *der Boden als Standort für die natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als landschaftsgeschichtliche Urkunde erhalten und vor Belastungen geschützt werden, eingetretene Belastungen sind zu beseitigen und ihre Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu verhindern oder zu vermindern.*

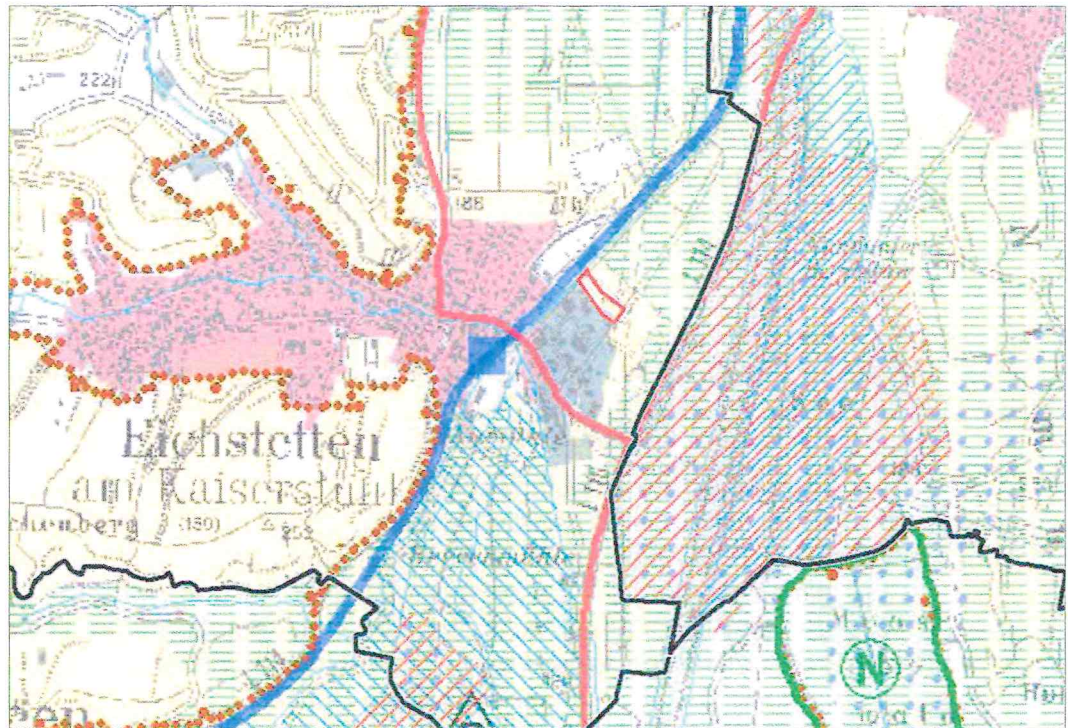
Regionalplan (2019)

Nach Aussage des Regionalplans zum Schutz des Bodens (Plansatz 3.0.2 und Begründung) soll *der Verlust von Böden mit hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen, einschließlich hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die landwirtschaftliche Produktion, oder mit hoher Bedeutung als Archive der Natur- und Kulturgeschichte vermieden werden.*

Des Weiteren soll im Hinblick auf die Land- und Forstwirtschaft (Plansatz 3.0.9 und Begründung) *die Grundlage für eine standortgemäße und nachhaltige landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion sowie eine naturnahe Waldbewirtschaftung als wesentlicher Beitrag zur Erhaltung der Kulturlandschaft sowie zur regionalen Wertschöpfung in ländlichen Räumen gesichert und entwickelt werden.*

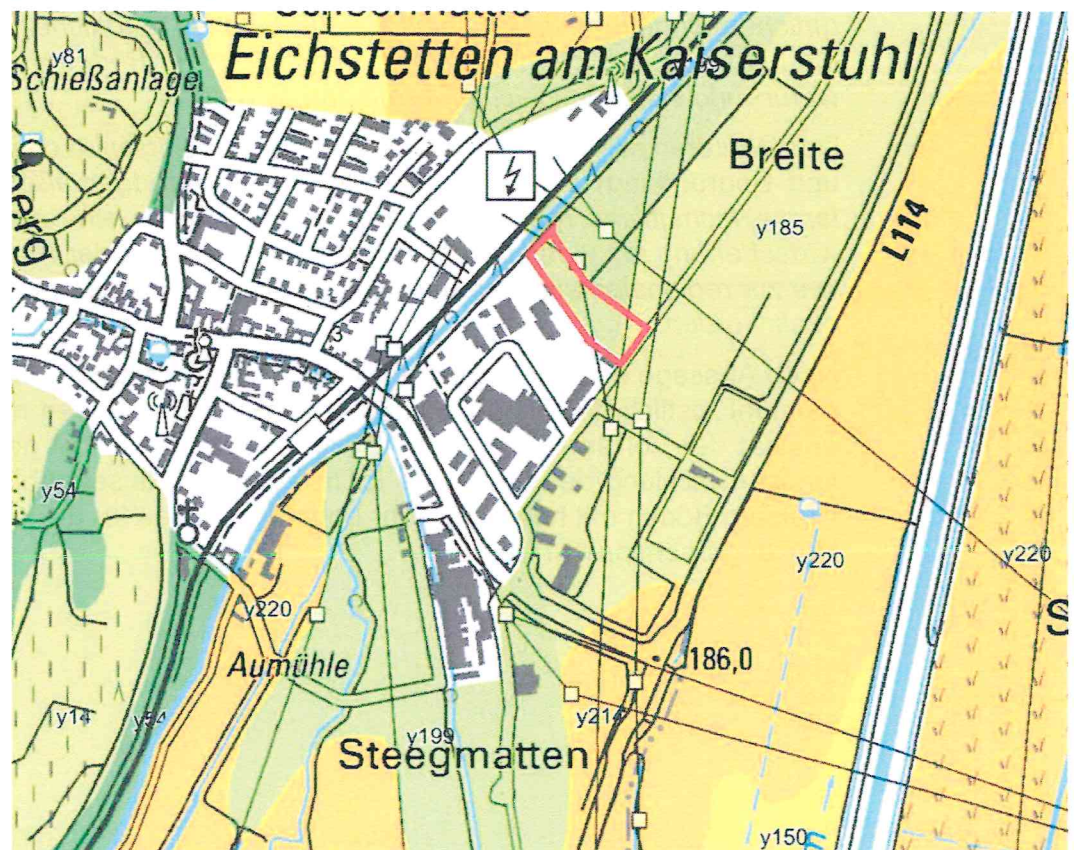
Nach Aussage der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl östlich der Alten Dreisam umgeben von Flächen mit bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe 1. Dies bedeutet, dass bei gewerblicher Siedlungsentwicklung der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl östlich der Alten Dreisam Böden mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung beansprucht werden.

Planausschnitt: Raumnutzungskarte



(Quelle: RVSO 2019)

Planausschnitt: Bodenkarte



(Quelle: LGRB-Abfrage, Dezember 2025)

Die Bodenwertigkeit für den Bodentyp y 199: Auengley-Brauner Auenboden aus sandig-lehmigem Auensediment lt. LGRB für die Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf", "Filter und Puffer für Schadstoff" und Standort für naturnahe Vegetation" wurde für die geplante Flächenausweisung im Steckbrief vermerkt. Es handelt sich gemäß Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung um einen Standort mit hoher Wertigkeit.

Im Rahmen des Antrags auf Ausnahme nach § 78 Abs.1 WHG, der aufgrund der Lage der Flächenausweisung innerhalb von HQ₁₀₀-Überflutungsflächen erforderlich wurde, wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, bei der auch die die Wertigkeiten der betroffenen Böden (Bodenfunktionen) betrachtet wurde. Dabei hat sich gezeigt, dass sich an die Ortslage der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl sowohl im Osten in den Hanglagen des Kaiserstuhls wie auch im Westen in der Dreisamniederung nur Böden mit hoher Wertigkeit anschließen und daher bei jeder Siedlungsentwicklung diese betroffen sind.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Flächenumwandlung von Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche mit geringer Größe handelt, ist in der Abwägung der Verlust von wertvollen Böden für die Landwirtschaft im Hinblick auf die Ausweisung der Fläche im Rahmen der 8. Änd. des FNP vertretbar.

2.8 Aussagen zur Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete

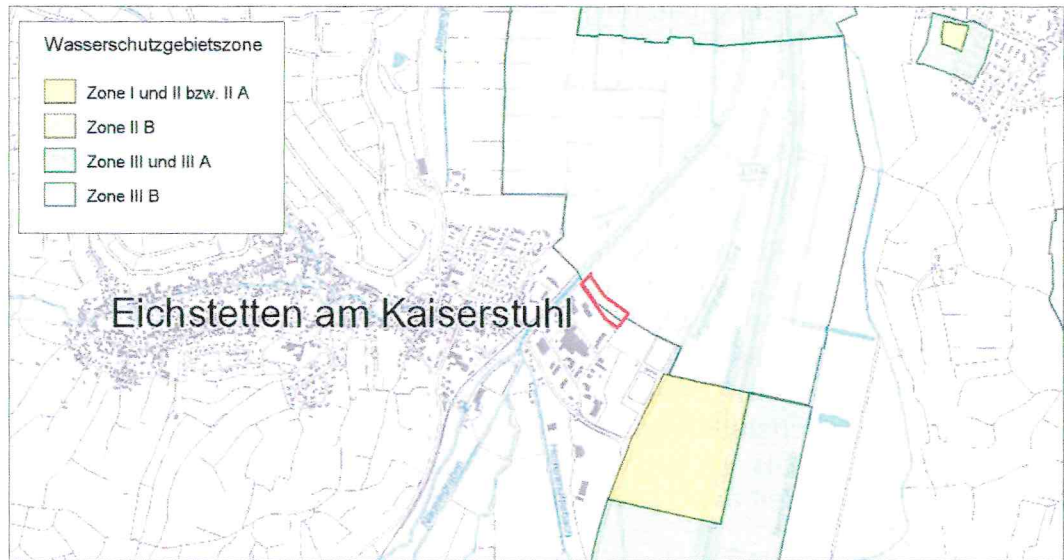
Gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden *Wasserschutzgebiete festgesetzt, um Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, Grundwasser anzureichern oder das Abfließen von Niederschlagswasser und das Abschwemmen von Nähr- und Schadstoffen in Gewässer zu verhindern.*

Sie werden auf der Grundlage hydrogeologischer Gutachten des Geologischen Landesamtes abgegrenzt. Sie umfassen das Einzugsgebiet, aus welchem das Grundwasser fließt bzw. aus welchem die Quelle gespeist wird. Ein Wasserschutzgebiet ist in mehrere Zonen gegliedert, für die abgestufte Handlungsbeschränkungen und Verbote gelten.

Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, befindet sich die Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am kaiserstuhl in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlin-schachen Nr. 316.037.



Planausschnitt: Wasserschutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage Dezember 2025)

Bei Einhaltung der entsprechenden Schutzgebietsverordnung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Gemäß § 65 Wasserhaushaltsgesetz (WG) sind HQ₁₀₀-Flächen automatisch als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten und § 78 Abs. 4 und § 78a Abs. 1 Nrn. 1 - 8 WHG sind zu beachten.

Wie der nachfolgenden LUBW-Abfrage zu entnehmen ist, befinden sich innerhalb der Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl zwei Bereiche mit Überflutungsflächen, die bei HQ₅₀ bzw. HQ₁₀₀ überflutet werden. Bei den restlichen Flächen der geplanten gewerblichen Baufläche handelt es sich größtenteils um HQ_{extrem}-Überflutungsflächen.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW-Abfrage Dezember 2025)

Abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zutreffen.

Es ist somit darzulegen, dass

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Ein entsprechender Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG wurde von der Gemeinde Eichsteten a. K. gestellt.

Der Antrag beinhaltet

- **Städtebaulicher Begründung** für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG, erstellt vom Planungsbüro Fischer, Freiburg, vom 18.12.2025
- **Hydraulische Begründung** für die Punkte 3 bis 9 zur Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG, erstellt vom Ingenieurbüro Keller, Riegel a. K., vom 11.12.2025
- **Schnitte.**

Die Hydraulische Begründung wurde aufbauend auf eine **hydraulische Untersuchung**, die von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Juni 2025, erstellt wurde, erarbeitet. Dieser Bericht ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Die städtebaulichen und hydraulischen Begründungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind.

Der erforderliche Retentionsausgleich in Höhe von ca. 650 m³ für die geplante Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl (Baugebiet "GE Bruckmatten III") kann gemäß dem Projektbericht des Büros Hydrotec vom Juni 2025 umfang-, funktions- und zeitgleich in Abstimmung mit der Fachbehörde erbracht werden. Von Hydrotec wurden drei potenzielle Ausgleichsflächen geprüft, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Für den Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum soll die Ausgleichsfläche II oder III verwendet werden.

Die Ausgleichsfläche II (Flurstück Nr. 12715) befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Kläranlage am Gewässer Altwasser und liegt etwa zur Hälfte innerhalb der HQ100-Überflutungsfläche. Durch Abtrag der Geländeoberfläche kann ein Planzustand erreicht werden, der lt. Ermittlung Hydrotec einen Retentionsraumgewinn von 2.331 m³ ergibt.



Abbildung 4-5: Überflutungsflächen HQ100 in der „potenziellen Ausgleichsfläche II“: HWGK und aktualisierter Istzustand

Die Ausgleichsfläche III (Flurstück Nr. 12624) befindet sich nordöstlich von der Ausgleichsfläche II auf der gegenüberliegenden Gewässerseite. Durch Abtrag der Geländeoberfläche kann ein Planzustand erreicht werden, der lt. Ermittlung Hydrotec einen Retentionsraumgewinn von 974 m³ ergibt.



Abbildung 5-1: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche III

Mit Schreiben vom 23.04.2026 hat die Wasserbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald dem Antrag auf Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG zugestimmt.

3 Alternativenprüfung

Die **Nullvariante** beinhaltet die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung. Es ist bei der Nullvariante davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche weiterhin erfolgt und somit der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleibt.

Mit Hilfe von **Planungsvarianten** kann der optimale Standort für eine Flächenausweisung festgelegt werden. Dabei ist die Eingriffsintensität in die verschiedenen Schutzgüter unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte ausschlaggebend.

Das Baugesetzbuch sieht für den Umweltbericht Anlage 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 3 vor, dass in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten bei der Bewertung der Flächenausweisung berücksichtigt werden müssen.

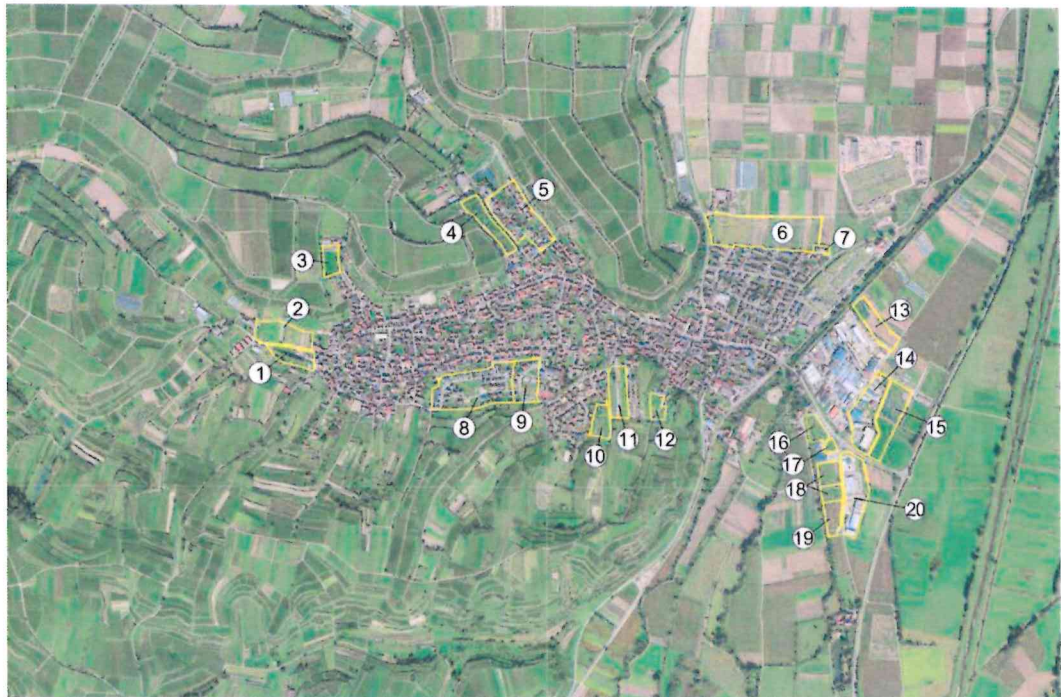
Im Rahmen der städtebaulichen Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG, die vom Planungsbüro Fischer i.d.F. v. 18.12.2025 erstellt wurde, wurde eine Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung, die beinhaltet

- geplante Bauflächen der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl dargestellt im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg
- Siedlungspotentialflächen der Initiative "Raum+" des VRSO
- weitere Potentialflächen

durchgeführt.

Die untersuchten Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sind dem nachfolgenden Luftbildausschnitt zu entnehmen.

Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: geodata Abfrage 2025, gelb Flächendarstellung Büro Fischer September 2025)

Die **Flächen 1 und 2** (Fläche A38 und A39 gemäß Raum+) befinden sich im Westen der Gemeinde, am Ortsrand und sind im FNP als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Im Osten angrenzend befindet sich bestehende Wohnbebauung, der südliche Bereich grenzt unmittelbar an das Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“. Eine Erschließung des Gebiets ist aus topografischer Sicht möglich, jedoch ist der Straßenquerschnitt des vorhandenen Altwegs nicht geeignet für eine gewerbliche Erschließung. Zudem besteht für den entstehenden Mehrverkehr nur die Möglichkeit über eine lange Strecke von ca. 2 km durch den Ortskern geführt zu werden, was eine erhebliche Beeinträchtigung für die Bewohner zur Folge hätte.

Die Flächen 1 und 2 sind somit für eine gewerbliche Bebauung nicht geeignet.

Die **Fläche 3** liegt im Nordwesten der Gemeinde, der FNP weist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus, bestehende Wohnbebauung grenzt im Süden an. Aufgrund der Topografie ist eine Erschließung nur erschwert möglich. Hinzu kommt, dass der entstehende Verkehr über eine lange Strecke von ca. 2 km durch den Ort geführt werden muss und somit eine erhebliche Beeinträchtigung für die Bewohner entsteht.

Die Fläche scheidet daher schon aufgrund ihrer Größe und Lage sowie angrenzenden Bebauung als gewerbliche Nutzung aus.

Die **Fläche 4** befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde, östlich und südlich der Fläche schließt Wohnbebauung an. Im FNP ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, im Südwesten grenzt das Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ an. Die Fläche scheidet aber schon aufgrund der Topografie für eine gewerbliche Nutzung aus.

Bei der **Fläche 5** handelt es sich um bestehende Wohnbebauung entlang dem Breitenweg und der Endinger Straße. Die Flächen sind im FNP derzeit noch als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Jedoch bestehen für diesen Bereich diverse Bebauungspläne.

Somit kann eine gewerbliche Nutzung nicht in Betracht kommen.

Die **Fläche 6** (Fläche A54 gemäß Raum+) liegt im Norden und grenzt im Süden an bestehende Wohnbebauung an. Bei der Fläche handelt es sich um eine geplante Wohnbaufläche im rechtswirksamen FNP, die die einzige Siedlungsentwicklung für Wohnbebauung der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl darstellt. Somit scheidet die Fläche für eine gewerbliche Nutzung aus.

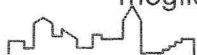
Bei der **Fläche 7** (Fläche A62 gemäß Raum+) handelt es sich laut FNP um eine ergänzende geplante Mischbaufläche im Norden der Gemeinde angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Aufgrund der geringen Größe und der Lage ist eine gewerbliche Nutzung der Fläche nicht sinnvoll.

Die **Fläche 8 und 9** sind im rechtswirksamen FNP laut geoportal - Abfrage als geplante Mischbauflächen und geplante Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Flächen werden durch den Bebauungspläne "Nohl" mit diversen Änderungen und durch den Bebauungsplan "Röthenbach III" überplant und sind größtenteils bebaut. Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet "Kaiserstuhl" an. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nicht möglich.

Die tatsächliche Nutzung sollte in einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nachvollzogen werden.

Die **Fläche 10** (Fläche A12 gemäß Raum+) befindet sich in südlicher Ortsrandlage, westlich des Friedhofs, unmittelbar angrenzend an das Wohnbaugebiet „Röthenbach III“. Im Süden grenzt das Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ an. Im FNP ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen.

Eine Erschließung gestaltet sich aufgrund der Topografie kompliziert, zudem würde bei einer Erschließung in das Biotop „Hohlweg vom Gewann Eck bis Eichstetten“ eingreifen. Ein gleichartiger oder gleichwertiger Ausgleich für das oben genannte Biotop ist aufgrund der besonderen Beschaffenheit nahezu unmöglich.



Die Fläche scheidet aber schon aufgrund ihrer Größe und Lage sowie angrenzenden Wohnbebauung als gewerbliche Nutzung aus.

Die im FNP als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche "Friedhof" dargestellte **Fläche 11** befindet sich in südlicher Ortsrandlage, westlich des Friedhofs. Das Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ grenzt im Süden an das Gebiet. Nördlich und westlich schließt Wohnbebauung an.

Eine Erschließung gestaltet sich aufgrund der Topografie für die Fläche kompliziert. Zudem würde bei einer Erschließung das Biotop „Hohlweg vom Gewann Eck bis Eichstetten“ stark beeinträchtigt bis zerstört werden. Ein gleichartiger oder gleichwertiger Ausgleich für das oben genannte Biotop ist aufgrund der besonderen Beschaffenheit nahezu unmöglich.

Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe und Lage sowie der angrenzenden Wohnbebauung für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Des Weiteren handelt es sich bei einem Teilbereich der Fläche um potentielle Erweiterungsfläche für den Friedhof.

Die **Fläche 12** (Fläche A09 gemäß Raum+) liegt östlich des Friedhofs, grenzt im Norden an Wohnbebauung und südlich schließt mittelbar das Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ an. Eine Erschließung ist aufgrund der Topografie deutlich erschwert.

Die Fläche scheidet aber schon aufgrund ihrer Größe und Lage sowie angrenzenden Wohnbebauung als Gewerbefläche aus.

Bei der **Fläche 13** (Fläche A55 gemäß Raum+) handelt es sich laut rechtswirksamem FNP um geplante Sonderbaufläche "Holzlagerplatz". Nach Aussage der Gemeinde wurde bereits vor vielen Jahren die Nutzung eines Nasslagers aufgegeben und die Flächen werden seitdem größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teilbereich direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet wird von einem Betrieb als Lagerfläche beansprucht.

Da die Fläche in Teilbereichen bei HQ₁₀₀ überflutet wird, ist für eine Realisierung einer gewerblichen Baufläche ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG durchzuführen. Bei einer positiven Zustimmung von Seiten der Behörden sollte die Fläche 13 als gewerbliche Baufläche realisiert werden, da sie eine sinnvolle Ergänzung des geplanten Gewerbegebietes darstellt.

Bei der **Fläche 14**, die nördlich der L 114 liegt, handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet "Bruckmatten II", das vollständig bebaut ist. Im rechtswirksamen FNP laut geoportal - Abfrage ist die Fläche jedoch als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Die tatsächliche Nutzung sollte in einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nachvollzogen werden.

Die **Fläche 15** befindet sich östlich von Eichstetten am Kaiserstuhl und grenzt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten II“ und im Osten an den Sportplatz an und wäre somit ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Sportplatz. Diese Fläche ist im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte liegt dieser Bereich in einer HQ_{extrem}-Überflutungsfläche. Bei einer baulichen Nutzung wäre somit die Vorgabe im Hinblick auf die Lage in einem Risikogebiet zu beachten.

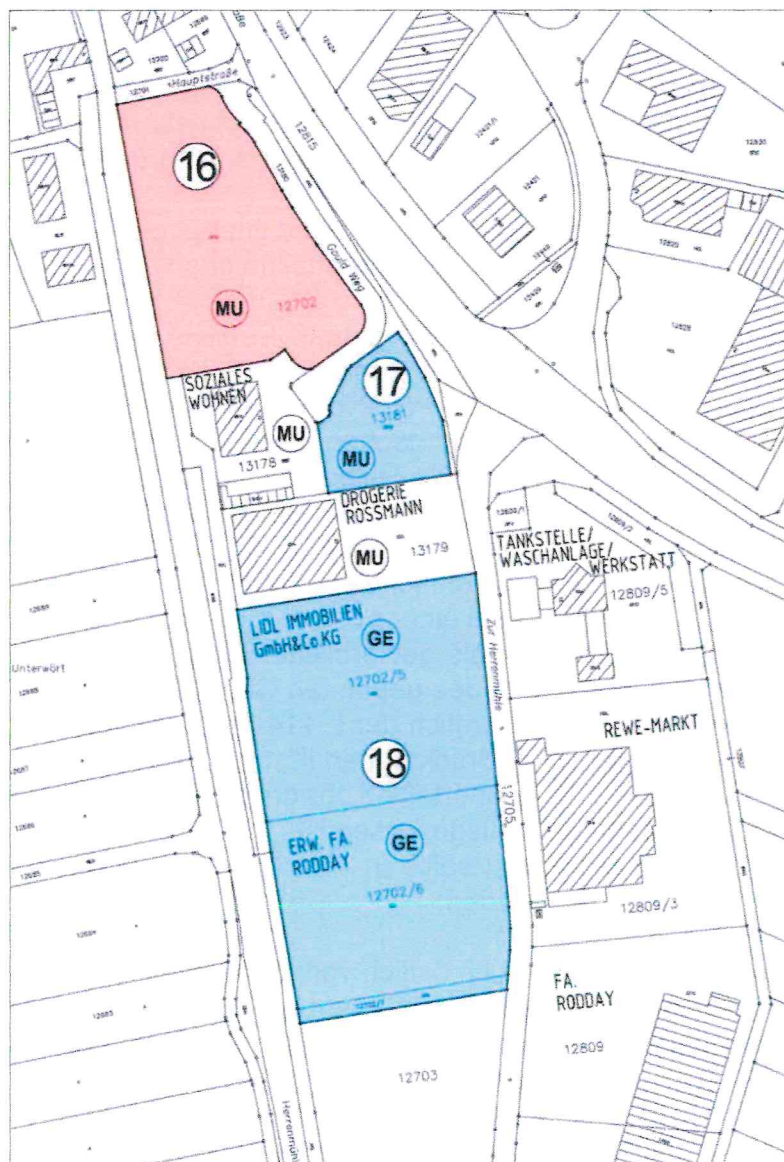


Im Hinblick auf eine Erschließung von Norden (Zufahrt von der L 114 nicht möglich) und ein Heranrücken an die vorhandenen Sportanlagen scheidet die Fläche für eine sinnvolle gewerbliche Nutzung aus.

Bei den **Flächen 16** (Fläche I60 gemäß Raum+) und **17** (Fläche 04 gemäß Raum+) handelt es sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Stegmatten II". Die Fläche 16 und die Fläche 17 sind als Urbanes Gebiet für die Ausrichtung von sozialen Einrichtungen bzw. Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie für die Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben vorgesehen. (s. nachfolgender Plan)

Diese Flächen stehen nicht mehr für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zur Verfügung und können somit nicht in Ansatz gebracht werden.

Plan: Bereich "Stegmatten II"



(Quelle: Gemeinde, Raum + des VRSO, September 2025)

Die **Fläche 18** befindet sich südlich des bestehenden Drogeriemarktes. es handelt sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steegmatten II". Das nördliche Grundstück ist bereits für die Ansiedlung eines Discounters verkauft. Das sich nach Süden daran anschließende Grundstück wurde zwischenzeitlich für eine konkrete Betriebserweiterung an einen ortsansässigen, in räumlicher Nähe liegenden Betrieb verkauft. (s. nachfolgender Plan)

Diese Flächen stehen damit nicht mehr für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zur Verfügung und können somit nicht in Ansatz gebracht werden.

An die landwirtschaftlich genutzte **Fläche 19** (Fläche A01 gemäß Raum+) grenzt im Osten Gewerbegebiet an. Im Westen wird die Fläche vom Herrenmühlbach, einem gesetzlich geschützten Biotop, und im Süden vom Regionalen Grünzug begrenzt. Nach Norden schließt sich das Gebiet "Steegmatten II", das zu großen Teilen bebaut ist bzw. sich potentielle Betriebe dort ansiedeln wollen.

Diese Fläche liegt größtenteils in einer HQ₁₀₀-Überflutungsfläche. Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgebiet ist ein Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG zu stellen. Somit kann diese Fläche nach Genehmigung der Ausnahme einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da jedoch die Fläche bereits für den östlich angrenzenden Betrieb als Erweiterung angedacht ist, steht sie derzeit nicht für eine gewerbliche Nutzung durch andere Betriebe zur Verfügung.

Bei der **Fläche 20** handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das vollständig bebaut ist, jedoch im rechtswirksamen FNP laut geoportal – Abfrage als geplantes Gewerbegebiet dargestellt ist.

Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung kann diese Fläche nicht für die Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe in Ansatz gebracht werden.

Die Flächenprüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Siedlungsentwicklung für gewerbliche Bauflächen nur im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten" im Bereich der derzeit noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" möglich ist.

4 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht, der eine Umweltprüfung darstellt, wurden die Umweltauswirkungen dargestellt, die sich bei der geplanten Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl in der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg ergeben. Dadurch erhält die Verwaltungsgemeinschaft wie auch die Kommune Abwägungsmaterial, um die Umweltbelange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei der **stadt- und landschaftsplanerischen Bewertung** der geplanten Flächenausweisungen wurde beurteilt, mit welchem ökologischen Risiko bei einer Realisierung zu rechnen ist. Dabei wurden die Schutzgüter Mensch/Erholung, Kultur- und Sachgüter, Landschafts-/Ortsbild, Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Arten/Biotope und biologische Vielfalt berücksichtigt.



Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG ist im Umweltbericht bei der Bebauungsplanerarbeitung zu erstellen. Jedoch wurden bereits in dem Steckbrief der untersuchten Flächenausweisung Hinweise zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen vermerkt, die bei der Bebauungsplanerarbeitung zu beachten sind.

Bezüglich der Berücksichtigung **artenschutzrechtlicher Belange** gilt im Rahmen des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan eine abgeschichtete Vorgehensweise. Dies bedeutet, dass aufgrund der Ausstattung mit Biotopen bzw. mit Habitatstrukturen die Möglichkeit des Vorkommens besonders geschützter Arten für die untersuchten Flächenausweisungen abgeleitet und die grundsätzliche Machbarkeit der Flächenausweisung festgestellt wurde.

Da derzeit im Parallelverfahren der Bebauungsplan "GE Bruckmatten III" aufgestellt wird, konnte auf das Ergebnis des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Artenschutzrechtlichen Gutachtens zurückgegriffen werden.

Des Weiteren wurde überprüft, inwieweit die geplanten Flächenausweisungen zu einer **Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten** führen und diverse Schutzgebiete und -objekte tangiert werden.

Da sich in der Flächenausweisung zwei Bereiche, die bei HQ₁₀₀ bzw. HQ₅₀ gemäß LUBW-Abfrage überflutet werden, befinden, ist ein **Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG** erforderlich. Dieser wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Der Antrag beinhaltet

- Städtebauliche Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG, erstellt vom Planungsbüro Fischer, Freiburg, vom 18.12.2025
- Hydraulische Begründung für die Punkte 3 bis 9 zur Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG, erstellt vom Ingenieurbüro Keller, Riegel a. K., vom 11.12.2025
- Schnitte

Die Hydraulische Begründung wurde aufbauend auf eine hydraulische Untersuchung, die von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Juni 2025, erstellt wurde, erarbeitet. Dieser Bericht ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Die städtebaulichen und hydraulischen Begründungen kamen zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind.

Der erforderliche Retentionsausgleich in Höhe von ca. 650 m³ für die geplante Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl (Baugebiet "GE Bruckmatten III") kann gemäß dem Projektbericht des Büros Hydrotec vom Juni 2025 sowohl auf der Ausgleichsfläche II (Flurstück Nr. 12715) wie auch auf der Ausgleichsfläche III (Flurstück Nr. 12624) erbracht werden.

Die **Umweltprüfung** zur 8. punktuellen Änderung des FNP der Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung 13.2 ist möglich,** da
 - aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde, da sie eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets darstellt.
 - Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
 - FFH-Mähwiesen und Streuobstbestände nicht vorhanden sind
 - Biotopverbundflächen nicht betroffen sind
 - vorhandene Biotopstrukturen ein geringes Konfliktpotential besitzen
 - die Fläche innerhalb eines Überschwemmungsgebiets gemäß § 78 WHG und innerhalb eines Risikogebiets gemäß § 78b WHG liegt, jedoch die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG vorliegen
 - der Regionale Grünzug ca. 50 - 70 m nördlich verläuft und somit nicht betroffen ist.

Freiburg, den 22.06.2023 FEU-ta
06.11.2023 LIF-ta
18.12.2025 FEU
14.04.2026
23.04.2026

Bötzingen, den 26. Mai 2026

D. Feur

Planer

(U) Umweltbericht 8. Änd. FNP 06.docx)

[Signature]



Verbandsvorsitzender
(Schneckenburger)



Genehmigt

22. Juni 2026

Freiburg, den _____
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Flemming
begl. Biggel



