

Gemeindeverwaltungsverband

Kaiserstuhl-Tuniberg

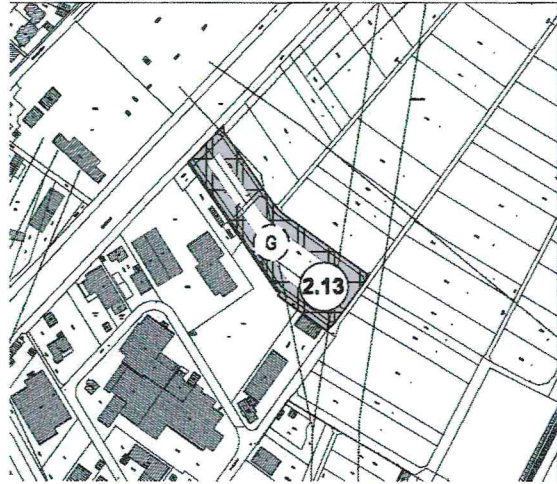
8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Steckbrief

Stand: April 2026

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

Gewerbebläche		Luftbild mit Abgrenzung	
			
Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele	
Lage im Nordosten Eichstettens südlich der Alten Dreisam Flächengröße ca. 1,18 ha Topographie ebenes Gelände Aktuelle Nutzung landwirtschaftliche Nutzung	bisher Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" geplant Gewerbebläche im Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet "Bruckmatten"	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. Die gewerblichen Flächen sollen vorrangig für die dort ansässigen Firmen Erweiterungsmöglichkeiten mit einer Größe von ca. 1,18 ha bieten.	

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 HQ₅₀- bzw. HQ₁₀₀-Überflutungsflächen (Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 WHG). Daran schließen sich HQ_{extrem}-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 Löhlschachen Nr. 316.037.

Die Flächenausweisung beansprucht Landwirtschaftsfläche (Vorrangflur lt. LEL-Flurbilanz 2022) 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
Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Eichstetten unmittelbar südlich der Alten Dreisam und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten" an. 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 Lebensmittelbereich aus. Die neu darzustellenden Flächen werden auch zur Bedarfsbefriedigung der dort ansässigen gewerblichen Firmen benötigt. Insofern ist die Umwidmung der Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" in künftige Gewerbeflächen an dieser Stelle aus vielerlei Gründen plausibel.	geeignet

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
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.	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
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.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	keine zu erwarten
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
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. Die vorhandenen kV-Leitungen beeinträchtigen das Landschaftsbild. 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. <u>Schutzgebiete:</u> Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung liegt südlich des Gewerbegebiets der Gemeinde Eichstetten.	gering Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand. Durch eine geeignete Eingrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden. Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung durch das bestehende Gewerbegebiet nicht zu erwarten.
Fläche / Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<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 Vorrangflur lt. LEL-Flurbilanz 2022. <u>Bewertung</u> Die tiefgründigen Böden mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit besitzen eine sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Bewertungsstufe 4,0). Die Filter- und Puffereigenschaft ist mittel (Bewertungsstufe 2,0). Als Standort für Kulturpflanzen sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als Standort für natürliche Vegetation wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung erreicht. Somit besitzt die Flächenausweisung eine hohe Gesamtbewertung (3,0).	hoch 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. Des Weiteren geht der Landwirtschaft ein wertvoller Standort verloren, der jedoch bereits als Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" ausgewiesen war.

Grundwasser Die Flächenausweisung befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben", der eine hohe Bedeutung für das Grundwasserdargebot besitzt. 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. <u>Schutzgebiete:</u> Die Zone III B des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewinn Löhlschachen Nr. 316.037 erstreckt sich in der Flächenausweisung.	Erheblichkeit / Konflikte hoch Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung und durch potentiellen Schadstoffeintrag. Durch Versickerung von nicht belastetem Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konflikts erreicht werden. Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.
Oberflächenwasser Fließgewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzt im Norden die Alte Dreisam direkt an die Flächenausweisung an. 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. <u>Schutzgebiete:</u> Im östlichen Teil der Flächenausweisung befinden sich HQ₅₀- bzw. HQ₁₀₀-Überflutungsflächen, im westlichen Teil liegt ein HQ₁₀₀-Überflutungsbe reich.	Erheblichkeit / Konflikte gering Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen. hoch Gemäß § 78 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten untersagt. Eine entsprechende Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG mit Retentionsausgleich ist erforderlich.
Klima / Luft 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. 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.	Erheblichkeit / Konflikte gering - mittel Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. 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.
Arten / Biotope und biologische Vielfalt <u>Biotopstrukturen</u> 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.	Erheblichkeit / Konflikte gering geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen) und aufgrund der Größe der Eingriffsfläche

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, (Ergänzung August 2025) erstellt.

Vögel

Durch Heckensäume 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 Heckensäumen (1.11. bis 29.2.) einzuhalten. Um den Lebensraum für die Artengruppe der Avifauna zu erhalten, wird die Anpflanzung von mindestens 4 Ersatzbäumen und Heckenstrukturen (mindestens 300m²) 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 Heckensäumen (1.11. 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 vermieden werden.

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

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Durch die Flächenausweisung sind Flächen mit europäischer Bedeutung (Natura 2000) direkt nicht betroffen.

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.

Erheblichkeit / Konflikte

gering

Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden L 114 und der Bebauung sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

☒ geeignet; ggf. mit Auflagen

(Der Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG hat die Wasserbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald mit Schreiben vom 23.04. zugestimmt.)

☐ 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

Stadtplanung	•
Grünplanung	• Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB wird nach Aussage des Generalentwässerungsplans vom 17.04.2024, den BIT Ingenieure, Freiburg, erstellten, empfohlen, das anfallende Regenwasser gedrosselt über die bestehende Einleitstelle 660R0005 und eine vorgelagerte Regenwasserreinigungsanlage in den Mühlbach einzuleiten. • Die im Artenschutzfachlichen Fachbeitrag zu Belangen des § 44 BNatSchG vorgegeben Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind umzusetzen. • Auf eine ausreichende Begrünung der Gebäude durch Dach- u Fassadenbegrünung sowie Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation ist zu achten. • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.