

Öffentliche Bekanntmachung

Gemeindeverwaltungsverband "Kaiserstuhl - Tuniberg" Veröffentlichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands "Kaiserstuhl - Tuniberg" hat in seiner Sitzung am 11.02.2026 dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht zugestimmt. Die Zustimmung in den jeweiligen Gemeinderäten erfolgte ebenfalls. Gleichzeitig beschloss die Verbandsversammlung die Veröffentlichung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung, in der insbesondere auf die Siedlungsentwicklung eingegangen wird, und einem Umweltbericht, der die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Flächenausweisung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotope und Landschafts und Ortsbild, die Aussage bzgl. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und Aussagen zum Artenschutz (gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) darlegt, sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wird in der Zeit vom

23.02.2026 bis 25.03.2026 (einschließlich)

auf der Homepage der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl www.eichstetten.de sowie der Gemeinde Bötzingen www.boetzingen.de und der Gemeinde Gottenheim www.gottenheim.de sowie im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> (Bauleitplanung) veröffentlicht.

Zusätzlich können die Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl sowie im Rathaus der Gemeinden Bötzingen und Gottenheim während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen bei der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl und den Gemeinden Bötzingen und Gottenheim schriftlich, elektronisch oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden.

Mit der 8. Änderung des FNP soll die Nutzung folgender Fläche geändert werden:

Eichstetten am Kaiserstuhl

2.13

Änderung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ für den Bereich nordöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten“ in „Gewerbliche Baufläche“

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- RP Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 14.12.2023 (Thematik: Lage im Überschwemmungsgebiet, Bauflächenbedarf, Ersatzstandort Holzlager)
- RP Freiburg, Abt.9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 14.12.2023 (Thematik: Geotechnik, Bodenkunde, Grundwasser)
- Verband Region Südlicher Oberrhein vom 27.11.2023 (Thematik: Gewerbeblächenbedarf, Alternativenprüfung)
- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Baurecht u. Bauleitplanung, FB 410 vom 13.12.2023 (Thematik: Lage im Überschwemmungsgebiet, Bauflächenbedarf, Verfügbarkeit bebaubarer Gewerbeblächen, Siedlungsentwicklung, Prüfung von Alternativstandorten, Entscheidung Antrag nach §78 Abs. 1 WHG, Freileitung Transnet BW)
- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Umweltrecht, Wasser und Boden, FB 430/440 vom 13.12.2023 (Thematik: Lage im Überschwemmungsgebiet, Antrag nach §78 Abs. 1

WHG, Aussagen zum Gutachten von Hydrotec, Standortalternativenprüfung, Bodenbewertung, Wasserschutzgebiet, Grundwasserflurabstand, Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung)

- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Wirtschaft u. Klima, FB 530 vom 13.12.2023 (Thematik: Begrünung der Gebäude und Eingrünung des Baugebiets)
- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Landwirtschaft, FB 580 vom 13.12.2023 (Thematik: Bodenwertigkeit, Alternativstandorte)
- Industrie- und Handelskammer Freiburg vom 11.12.2023 (Thematik: Hochwasserschutz, Standortalternativenprüfung)
- Transnet BW vom 15.12.2023 (Thematik: Flächeninanspruchnahme beim Stromnetzausbau, Leitungsverlauf mit Schutzstreifen)

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen mit aus:

- Umweltbericht gemäß BauGB mit Aussagen zur Methodik der Umweltprüfung, zum Artenschutz, zur Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten und weiteren Schutzgebieten/-objekten sowie des Biotopverbundes und Streuobstbeständen, mit Aussagen zur Wasserwirtschaft und Landwirtschaft. Der Textteil beinhaltet eine Alternativenprüfung, die im Rahmen der städtebaulichen Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG erstellt wurde sowie eine Zusammenfassung der Umweltprüfung der neu ausgewiesenen Fläche unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Steckbriefs, i.d.F.v. Dezember 2025
- Steckbrief der neu ausgewiesenen Fläche, in dem gemäß BauGB die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild, Fläche/Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Arten/Biotope/biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt wurde, sowie artenschutzrechtliche Belange und eine eventuelle Betroffenheit von Schutzgebieten incl. Natura-2000-Gebeien geprüft wurden.
Abschließend erfolgte eine Empfehlung im Hinblick auf die Ausweisung der Fläche im FNP und Vorschläge zur Umsetzung von Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung, i.d.F.v. Dezember 2025

Eingearbeitet wurden die Aussagen nachfolgender Gutachten:

Flächenausweisung Eichstetten am Kaiserstuhl 2.13

- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag zu Belangen des § 44 BNatSchG, der im Rahmen des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bruckmatten III" durch den Biologen N. Samuel, Pfaffenweiler, Juni 2023, (Ergänzung August 2025) erarbeitet wurde.
 - 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 Kelller, 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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Bötzingen, den 12.02.2026


.....
Schneckenburger, Verbandsvorsitzender

Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg

8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Begründung

Stand: Dezember 2025
Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur Neuaufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tuniberg

am

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung in Bötzingen

am

Bekanntmachung in Eichstetten am Kaiserstuhl

am

Bekanntmachung in Gottenheim

am

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte in Form einer Auslegung

vom
bis

Beschluss der Verbandsversammlung zur Veröffentlichung

am

Bekanntmachung in Bötzingen

am

Bekanntmachung in Eichstetten am Kaiserstuhl

am

Bekanntmachung in Gottenheim

am

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in den drei Gemeinden in der Zeit veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

vom
bis

Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfolgte

am

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wurde durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg festgestellt

am

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg übereinstimmt.

Bötzingen, den

Verbandsvorsitzender

.....
(Schneckenburger)

Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg vom
hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald mit Verfügung vom
die 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung ist in den beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans am wirksam geworden.

Bötzingen, den

Verbandsvorsitzender

.....
(Schneckenburger)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Einleitung / Überblick	1
2 Verfahren und Rechtsgrundlage	2
3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	3
3.1 Landesentwicklungsplan	3
3.2 Regionalplan	3
4 Siedlungsentwicklung	4
4.1 Bedarfsnachweis gewerbliche Bauflächen	4
5 Gewerbeträchenbedarf	4
5.1 Tatsächlicher Flächenbedarf / Betriebliche Anforderungen	4
5.2 Alternativenprüfung	6
6 Inhalte der Planung	11
6.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung	11
6.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	13
7 Landwirtschaft	14
8 Wasserwirtschaft	14
8.1 Wasserschutzgebiete	14
8.2 Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen	14

BEGRÜNDUNG

zur 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tuniberg

Fassung zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

1 Einleitung / Überblick

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl ist ein attraktives Wein- und Gemüsedorf mit rund 3.600 Einwohnern am Ostrand des Kaiserstuhls. Eichstetten am Kaiserstuhl liegt knapp 7 Kilometer von der nächsten Anschlussstelle der Bundesautobahn (Karlsruhe-Basel) entfernt. Die Gemeinde ist darüber hinaus im Halbstundentakt an die Breisgau-S-Bahn (Kaiserstuhlbahn) angebunden, mit der in 15 Minuten das Stadtzentrum von Freiburg erreicht wird. Eichstetten am Kaiserstuhl ist durch seine starke landwirtschaftliche Ausrichtung geprägt. Mit ca. 100 ha ist es auch eine der größten Bio-Anbaugemeinden Baden-Württembergs.



2 Verfahren und Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl-Tuniberg, bestehend aus den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl und Gottenheim die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Änderungen wurden von Hand gezeichnet. Die Planung wurde inzwischen sieben Mal geändert. Die erste punktuelle Änderung (rechtswirksam am 25.07.2003) beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche der Gemeinde Gottenheim, um die Grundlage für die Erweiterung eines Betriebs für Sensortechnik zu schaffen. Gegenstand der zweiten Änderung (Rechtskraft 15.07.2005) war die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bötzingen. Da das von der ersten Änderung begünstigte Unternehmen weitere Gewerbegebäuden benötigte, sah die 3. Änderung (rechtswirksam am 12.12.2008) die erneute Ausweisung gewerblicher Bauflächen in Gottenheim vor. Anlass der 4. Änderung (rechtswirksam am 25.06.2010) war der Erweiterungswunsch einer anderen Gottenheimer Firma, für die damit der Standortverbleib gesichert werden konnte. Die 5. Punktuelle Änderung (rechtswirksam am 18.10.2013) bezog sich mit der baurechtlichen Ausweisung der Baufläche für einen Lebensmittelmarkt erneut auf die Gemeinde Gottenheim.

Die 6. punktuelle Änderung des FNP, die von der Gemeinde Bötzingen ausging und sich auf die Erweiterung des großen ortsansässigen Autozulieferers SMP (Samvardhane Motherson Group) bezog, wurde am 21.07.2017 wirksam.

In Folge und entsprechend der 6. Änderung hat die Verbandsversammlung des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg beschlossen, das 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren auch für die angrenzende Gottenheimer Gemarkung einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planung auch in Gottenheim zu schaffen. Die 7. Änderung des FNP wurde am 20.10.2017 wirksam.

Die Verbandsversammlung des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg hat mit Beschluss vom 24.03.2021 dann das Verfahren zur 8. Änderung des FNP „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ eingeleitet. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterungsmöglichkeit eines ansässigen großen Gewerbebetriebes sowie ggf. zur Erweiterung oder Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, die hierzu u.U. Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekte bieten können. Damit wird das generelle Ziel der Standortsicherung vorhandener Betriebe bzw. der damit verbundene Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Eichstetten am Kaiserstuhl verfolgt.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ ausgewiesen. Mit der 8. Änderung soll eine Umwandlung der S-Fläche in gewerbliche Baufläche erfolgen. Der FNP wird im Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ geändert.

3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

3.1 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl am Kaiserstuhl liegt nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) im „Mittelbereich Freiburg“ und gehört zur „Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg“.

Funktionsräumliche Zusammenhänge wurden bei der Abgrenzung der Verdichtungsräume und der Randzonen um die Verdichtungsräume (...) durch die Einbeziehung von Umlandgemeinden berücksichtigt, die durch intensive Pendlerverflechtungen eng mit den kernstädtischen Arbeitsplatzzentren der Verdichtungsräume oder Verdichtungsbereiche verbunden sind.

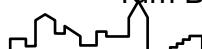
Die Randzone um die Verdichtungsräume umfassen Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung im Einzugsbereich der Verdichtungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Wohnattraktivität und ein starkes Siedlungswachstum aus (...). Standortvorteile der Randzonen bestehen darin, dass sie in vielfach guter Anbindung an Verdichtungsräume (...) ausreichende Gewerbegebäudenangebote (...) bieten.

Zur Vermeidung einer flächenhaften Zersiedlung und zur Sicherung der Freiräume ist die Siedlungsentwicklung gemäß dem punkt-achsialen System an den Entwicklungsachsen zu orientieren und auf geeignete Standorte zu konzentrieren. Als solche gelten Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, vorzugsweise mit Anschluss an ein leistungsfähiges Schienennahverkehrssystem (Plansatz 2.3.1.2). (...). Bei der Ausweisung von Neubauflächen soll planerisch auf eine Flächen sparende und umweltschonende Bebauung geachtet werden. Zur Dämpfung des Verkehrswachstums, insbesondere des Individualverkehrs (...) ist ferner auf eine kleinräumige Funktionsmischung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von (...) Wohnbau- und Gewerbegebäuden hinzuwirken (Plansatz 2.3.1.2).“ - (LEP, 2.3).

In Eichstetten am Kaiserstuhl liegen gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da über die unmittelbar am Ort anliegende Landesstraße 116 und die nahegelegene Bundesautobahn 5 ein sehr guter Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben ist. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbegebäuden guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplante Flächenentwicklung liegt nur rund 2 km von der Entwicklungsachse Freiburg-Breisach entfernt. Darüber hinaus ist Eichstetten am Kaiserstuhl an die leistungsfähige Breisgau-S-Bahn angebunden. Insgesamt werden damit die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Eichstetten am Kaiserstuhl erfüllt.

3.2 Regionalplan

Gemäß den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans und des rechtswirksamen Regionalplanes vom 22.09.2017 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, ist die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl entsprechend dem Landesentwicklungsplan als „Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg“ sowie als „Mittelbereich“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist Eichstetten am Kaiserstuhl wie die Gemeinde Gottenheim dem ausgewiesenen „Kleinzentrum Bötzingen“ zugeordnet.



In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden (Regionalplan 2.3.2 Mittelzentren und Mittelbereiche - (4) N = nachrichtlich übernommene Festlegung).

Für den Sachverhalt „Siedlungsentwicklung-Gewerbe“ des Regionalplans 2.4.2 ist Eichstetten am Kaiserstuhl als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe“ ausgewiesen. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es den Gemeinden möglich, Flächen für lokale Erweiterungen und Verlagerungen innerhalb der Gemeinde bereits ortsansässiger Betriebe zu schaffen. Darüber hinaus sind auch lokale Neugründungen von Betrieben möglich. Auch im Rahmen der Eigenentwicklung kann dies in Form einer Angebotsplanung (Vorhalten von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe) erfolgen, da eine genaue Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der bereits ansässigen Betriebe nicht möglich ist (Regionalplan, S. 47).

4 Siedlungsentwicklung

4.1 Bedarfsnachweis gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl ist nach Aussage des Regionalplans als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe ausgewiesen.

Für den geltenden Zeitraum einer Fortschreibung von ca. 15 Jahren für die gewerbliche Entwicklung setzt der Regionalplan ca. 5 ha an.

Für eine punktuelle Änderung wird ein Zeitraum von ca. 5 Jahren zugrunde gelegt, so dass für die 8. Änderung des FNP aus raumordnerischer Sicht ein Bedarf von ca. 1,7 ha anzunehmen ist.

In ihrer Stellungnahme i. R. d. Veröffentlichung nach § 4 Abs. 1 BauGB haben der VRSG sowie das RP Freiburg, Ref. Raumordnung darauf hingewiesen, dass beim Bedarfsnachweis noch freie unbebaute gewerbliche Reserveflächen in Ansatz zu bringen sind.

Die Außenreserven aus "Raum +" wurden i. R. d. Alternativenprüfung im Umweltbericht zur 8. Änd. des Flächennutzungsplans entsprechend geprüft und bewertet.

5 Gewerbegebächenbedarf

5.1 Tatsächlicher Flächenbedarf / Betriebliche Anforderungen

Ein großer Arbeitgeber in Eichstetten am Kaiserstuhl war seit 1963 die Firma Gould Electronics GmbH, ein weltweit führender Hersteller von hochwertigen Kupferfolien. Ende 2014 wurde die Firma geschlossen. Hierdurch gingen der Gemeinde 160 Arbeitsplätze verloren. Neben der spezialisierten Landwirtschaftsstruktur bestehen heute eine Reihe von leistungsfähigen klein- und mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Weiterentwicklung der lokalen Betriebsstruktur im Rahmen ihrer Möglichkeiten, weil diese Betriebe die Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, den lokalen Arbeitsmarkt und letztlich den sozialen Zusammenhalt der Gemeindewesens bilden. Für diese Unterstützung maßgeblich ist eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge. Die vorgesehene nachhaltige Flächenerweiterung einer bestehenden gewerblichen Baufläche um rund 1,2 ha brutto erfolgt insbesondere aufgrund des akut gegebenen Flächenbedarfs eines heute mit ca. 300 Beschäftigten größten Arbeit gebenden Betriebs in Eichsteten sowie dem Ziel, darüber hinaus auch ein gewisses Angebot für eine weitere zukünftige Betriebsansiedlung vornehmen zu können.

Der bereits seit 1983 im Gewerbegebiet „GE Bruckmatten“ ansässige Lebensmittelbetrieb hat seine Betriebsfläche inzwischen auf ca. 14.800 m² erweitert und nutzt hierzu derzeit aus Platzgründen ca. 9.700 m² gepachtete Flächen nördlich des bestehenden Betriebsgeländes. Der Betrieb und der Umschlag der biologisch und größtenteils in der Regio erzeugten Lebensmittel befinden sich nach wie vor im Wachstum. Betriebszulieferer sind ebenfalls regionale Landwirtschaftsbetriebe, die damit in ihrer Existenz gesichert werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „GE Bruckmatten“ von 1980 hatte eine kleinteilige Grundstücksstruktur, die sich aufgrund der stetigen Entwicklung des Betriebs aufgelöst hat, so dass im inneren Erschließungsring des Gewerbegebiets nur noch zwei weitere Betriebe angesiedelt sind. Die letzte Baumaßnahme des Betriebs stellt eine Bebauung zur Errichtung eines 500 m² großen Pufferlagers für Rollcontainer dar. Des Weiteren soll in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Lagerfläche für ungekühlte Lebensmittel mit ca. 1.700 m² entstehen. Damit würde die gesamte Lagerfläche des Betriebs ca. 10.000 m² umfassen. Im Lebensmittelbereich ist die kurzfristige Verarbeitung von Produkten im Hinblick auf die Mindesthaltbarkeitsfristen von 1-2 Tagen Voraussetzung. Die Notwendigkeit einer zusammenhängenden Bebauung ergibt sich aus der Logistik im Wareneingang, der Bearbeitung, Verpackung und dem Versand in nicht unterbrochener Abfolge. Der fortlaufende Produktionsablauf ohne Zwischenschritte ist Voraussetzung für einen reibungslosen Betriebsablauf und die Einhaltung betrieblicher Vorschriften. Ziel ist es, den kompletten Warenfluss in einem Gebäude zu ermöglichen. Die einzelnen Warensegmente sollen automatisiert dem Hauptlauf zugeführt werden. Dabei soll künftig auf ein neues Regalsystem mit einer elektronisch gesteuerten Lagerverwaltung umgestellt werden. Derzeit werden im Betrieb ca. 12.000 verschiedene Artikel gelagert.

Der Fuhrpark umfasst ca. 42 Lastwagen. Der Betrieb beliefert derzeit ca. 600 Verkaufsstellen von Naturkosthändlern und Direktvermarktern in einem Gebiet von Südwestdeutschland bis Ostfrankreich. Die Verlegung des Betriebs an einen neuen Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar.

Von der eigenen Trafostation im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes besteht eine Querverbindung zum Betriebsareal nördlich des Erschließungsringes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Bruckmatten III" bzw. dem Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren zur Umwandlung der S-Fläche "Holzlagerplatz" in eine gewerbliche Baufläche soll dem Betrieb eine weitere Entwicklungsmöglichkeit nach Norden eingeräumt werden.

5.2 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung zum vorgesehenen Gebietsstandort wurde im Rahmen des Antrags auf Ausnahme von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens gestellt wird, durchgeführt.

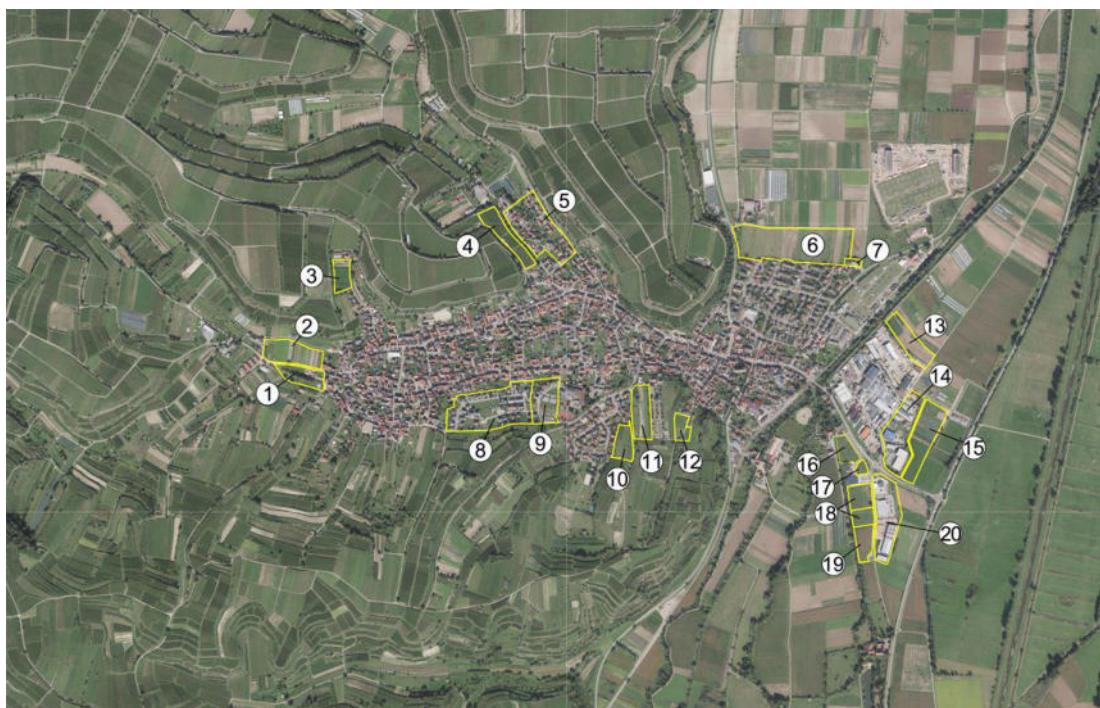
Im Rahmen der städtebaulichen Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG, die vom Planungsbüro Fischer i.d.F. v. 18.12.2025 erstellt wurde, wurde eine Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung, die beinhaltet

- geplante Bauflächen der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl dargestellt im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg
- Siedlungspotentialflächen der Initiative "Raum+" des VRSG
- 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 Bebauungsplan "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 § 79 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 Hochwassergefahren-

karte 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.

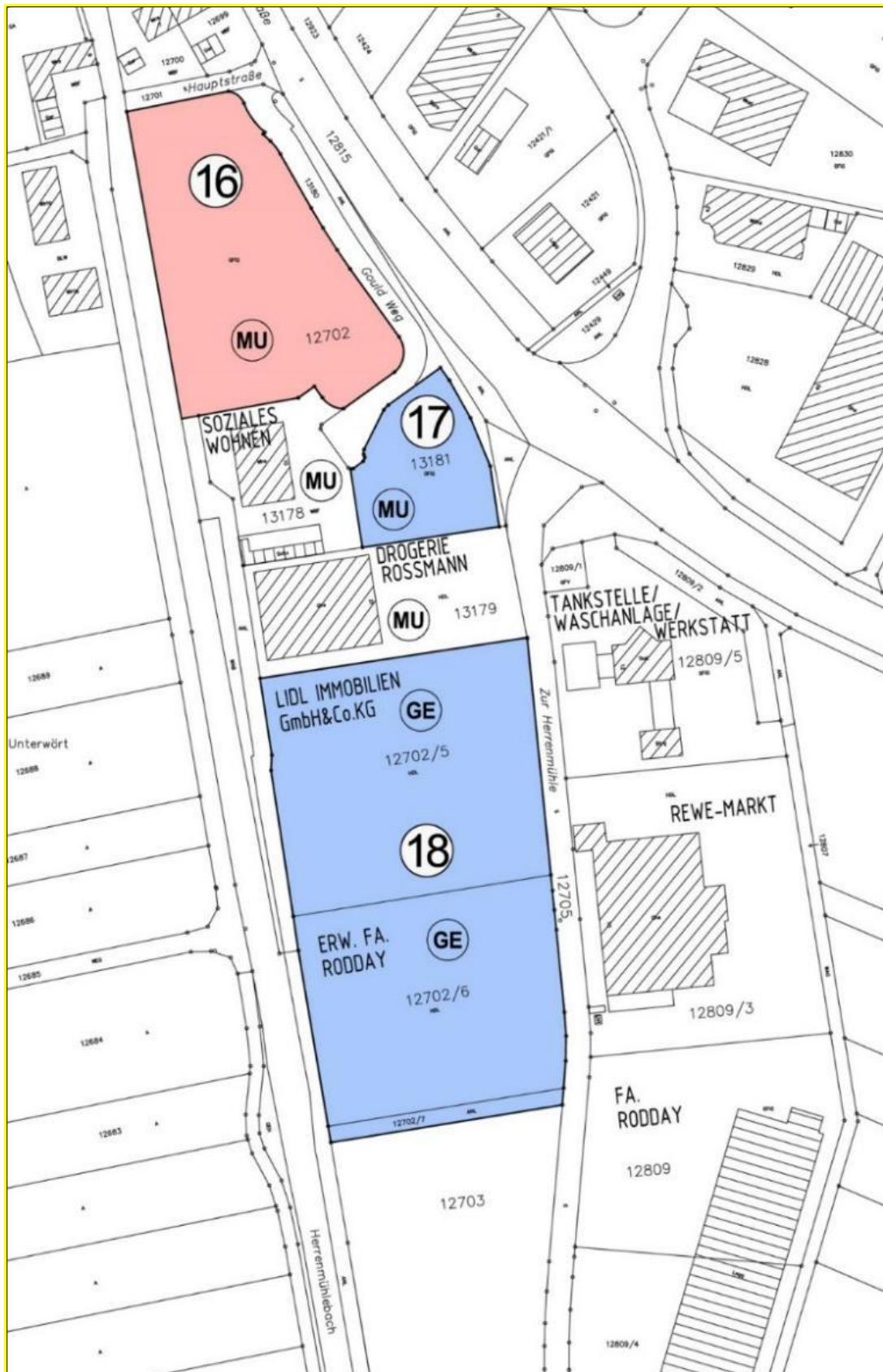
Bei den **Flächen 16** (Fläche I60 gemäß Raum+) **und 17** (Fläche 04 gemäß Raum+) handelt es sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steegmatten II". Die Fläche 16 und die Fläche 17 sind als Urbanes Gebiet für die Ausrichtung von sozialen Einrichtungen 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.

Die **Fläche 18** befindet sich südlich des bestehenden Drogeremarktes. 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 Betriebs-erweiterung an einen ortsansässigen, in räumlicher Nähe liegenden Betrieb verkauft. (s. nachfolgender Plan)

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

Plan: Bereich "Stegmatten II"



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



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.

Fazit:

Die Flächenprüfung im Rahmen des Antrags auf Ausnahme von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG 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" (**Fläche 13**) möglich ist.

6 Inhalte der Planung

6.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung

Das Plangebiet „Bruckmatten III“ grenzt im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten II“, im Nordwesten an den Wirtschaftsweg entlang der alten Dreisam sowie im Norden und Nordosten an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP derzeit nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ ausgewiesen. Im an die Erweiterungsfläche angrenzenden Gewerbegebiet **„Bruckmatten“** ist ein großer Lebensmittelbetrieb vorherrschend, der einen dringenden Erweiterungsbedarf aufweist. Darüber hinaus sind hier **derzeit** noch zwei weitere Gewerbebetriebe ansässig.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

6.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Das heutige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ soll zukünftig der vorhandenen südwestlich angrenzenden gewerblichen Baufläche (G) zugeschlagen und als solche ausgewiesen werden. Der FNP wird im Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten III“ geändert. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.



Geplante Darstellung der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans
(Quelle: Planungsbüro Dipl.-Ing. Ruppel, Waldkirch, 24.03.2021)



2.13 Änderung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Holzlagerplatz“ für den Bereich nordöstlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten“ in „Gewerbliche Baufläche“

G = ca. 1,2 ha

7 Landwirtschaft

Da das Sondergebiet „Holzlagerplatz“ zukünftig der gewerblichen Baufläche zugeschlagen wird, gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Auch darüber hinaus sind Belange der Landwirtschaft nicht berührt.

8 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserschutzgebiete

Die Flächenausweisung 2.13 der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl liegt zum Teil in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG - Bahlingen TB Gewann Löhlinschachen Nr. 316.037.

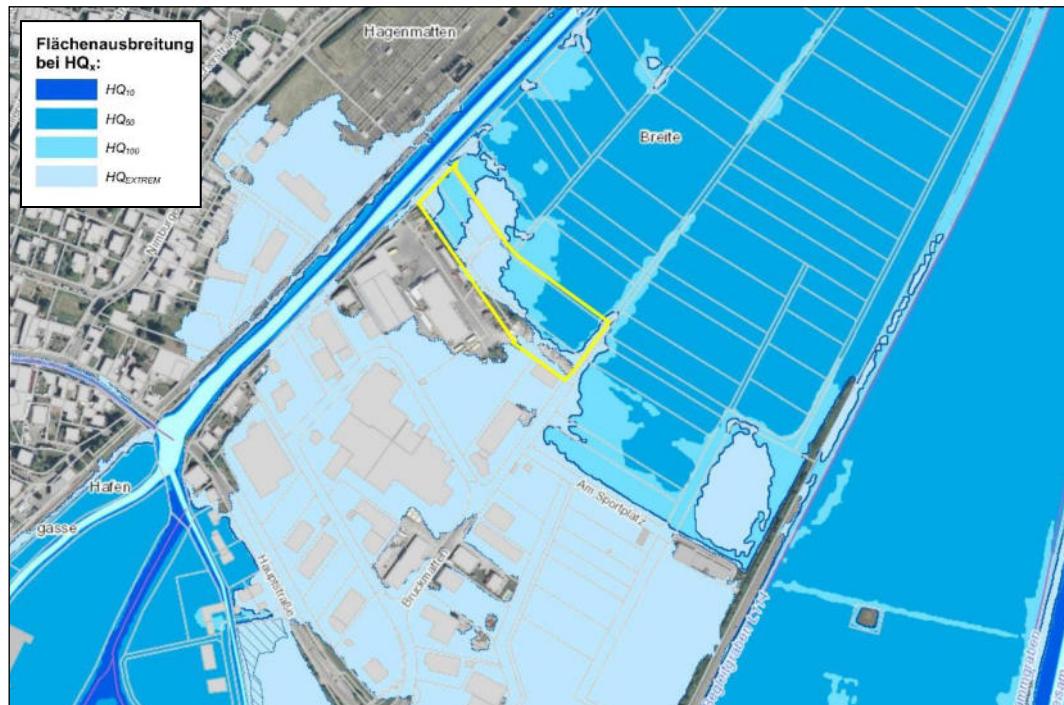
Die entsprechenden Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

8.2 Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, den bestehenden Hochwasserschutz und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte Eichstetten am Kaiserstuhl



(Quelle: LUBW-Abfrage, Dezember 2025)

Wie dem Plan entnommen werden kann, befindet sich die geplante Flächenausweisung in einer Überflutungsfläche von und HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

Damit unterliegt sie gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit. Die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ergeben sich für die Ausweisung neuer Baugebiete aus § 78 Abs. 2 WHG.

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl stellt einen Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs.2 WHG, der 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 (s. Kap. 5.2 der Begründung)
 - **Hydraulische Begründung** für die Punkte 3 bis 9 zur Ausnahme gemäß § 78 Abs. 1 WHG, erstellt vom Ingenieurbüro Keller, Riegel, vom 11.12.2025.

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 erbracht werden.

Auf die Ausführungen im Antrag, der der 8. Änderung des FNP als Anlage beigefügt wird, wird verwiesen.

Zusammengestellt: Freiburg, im Juni 2023 LIF-ba
Dezember 2025

( 114Begründung 8. Änd. FNP 06.docx)



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Schneckenburger, Verbandsvorsitzender



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

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Steckbrief

Stand: Dezember 2025
Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

Gewerbefläche	Luftbild mit Abgrenzung	
		
Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage im Nordosten Eichstettens südlich der Alten Dreisam</p> <p>Flächengröße ca. 1,18 ha</p> <p>Topographie ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher Sonderbaufläche "Holzlagerplatz"</p> <p>geplant 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 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 Gewann Löhlinschachen 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 / Standortgut	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 Lebensmittelbereich 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>	geeignet

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Erschließbarkeit / Entwicklungökonomie	Eignung
<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>	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<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>	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	keine zu erwarten
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
<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>Schutzgebiete: Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung liegt südlich des Gewerbegebiets der Gemeinde Eichstetten.</p>	gering Der Konfliktsschwerpunkt 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
<p>Boden: 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.</p> <p>Bewertung 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).</p>	hoch Der Konfliktsschwerpunkt 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	Erheblichkeit / Konflikte
<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 Gewann Löhlienschachen Nr. 316.037 erstreckt sich in der Flächenausweisung.</p>	<p>hoch</p> <p>Der Konfliktsschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Vergrößerung 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>
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<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 HQ₅₀- bzw. HQ₁₀₀-Überflutungsflächen, im westlichen Teil liegt ein HQ₁₀₀-Überflutungsbereich.</p>	<p>gering</p> <p>Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen.</p> <p>hoch</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>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<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>gering - mittel</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>
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Biotopstrukturen</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>gering</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, (**Ergänzung August 2025**) erstellt.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch Maßnahmen vermieden werden.

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 Habitate 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

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

Gesetzlich geschützte Biotope

sind in ausreichendem Abstand

Streuobstbestände

nicht vorhanden

Biotopverbund:

nicht vorhanden

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<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>gering</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 (Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG)
 bedingt geeignet
 ungeeignet

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

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

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none">•
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none">• 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.

Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg

8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Umweltbericht

Stand: September 2025
Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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	15
4	Zusammenfassung	20

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 Dezember 2021 und Juni 2025

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich aus der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.

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 Arten- schutzes 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	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 u. 3 BlmSchG, § 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

	Datenquellen
Schutzgut	
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/Biotope und biologische Vielfalt	Daten- und Kartendienst der LUBW (gesetzlich geschützte Biotope § 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 "Holzlagerplatz" 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 Bodenfurchtbarkeit	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	Höufigkeit (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
Frischluftproduktion	Flächen der Frischluftentstehung in Abhängigkeit von Vegetation und Oberflächennutzung
Durchlüftung von Siedlungen	Windrichtungen und -stärken, Kaltluftsammelgebiete und -seen, Kaltluftabflüsse
Arten/Biotope und biologische Vielfalt	
Artenschutz	Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten (Rote Liste, Natura 2000)
Schutzwürdigkeit	Natura 2000-Gebiet, LSG, NSG, ND, FND, gesetzlich geschützte Biotope, Streuobstbestand
Vernetzungsfunktion	Generalwildwegeplan, Trittsstein-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	<p>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.</p> <p>Wechselwirkungen infolge der funktionalen Zusammenhänge und Beziehungen innerhalb von Schutzgütern werden bereits im Rahmen der Schutzgutabhandlung berücksichtigt.</p>

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/Biotopen 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.

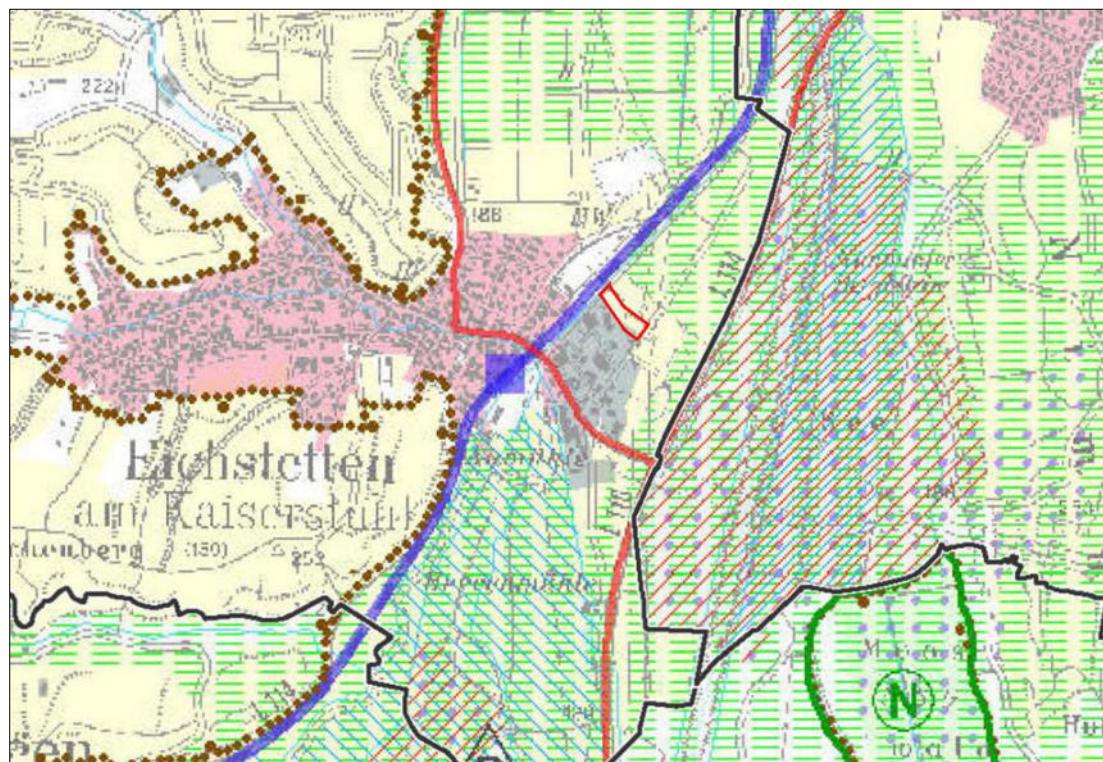
Regionalplan (2019)

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.

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

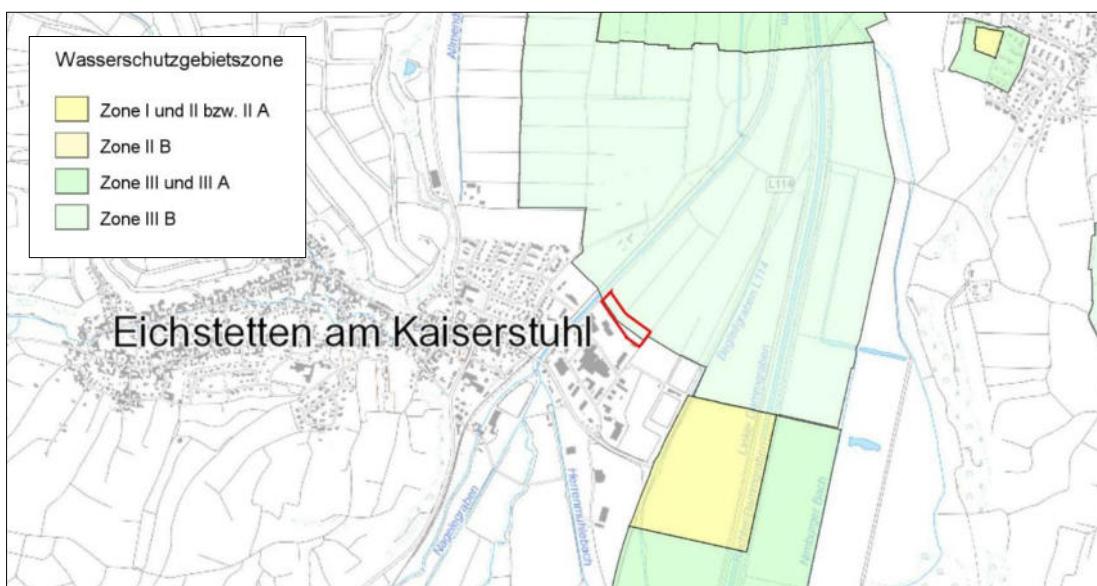
Wasserschutzgebiete

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 Gewann Löhlin-schachen Nr. 316.037.

Planausschnitt: Wasserschutzgebiete



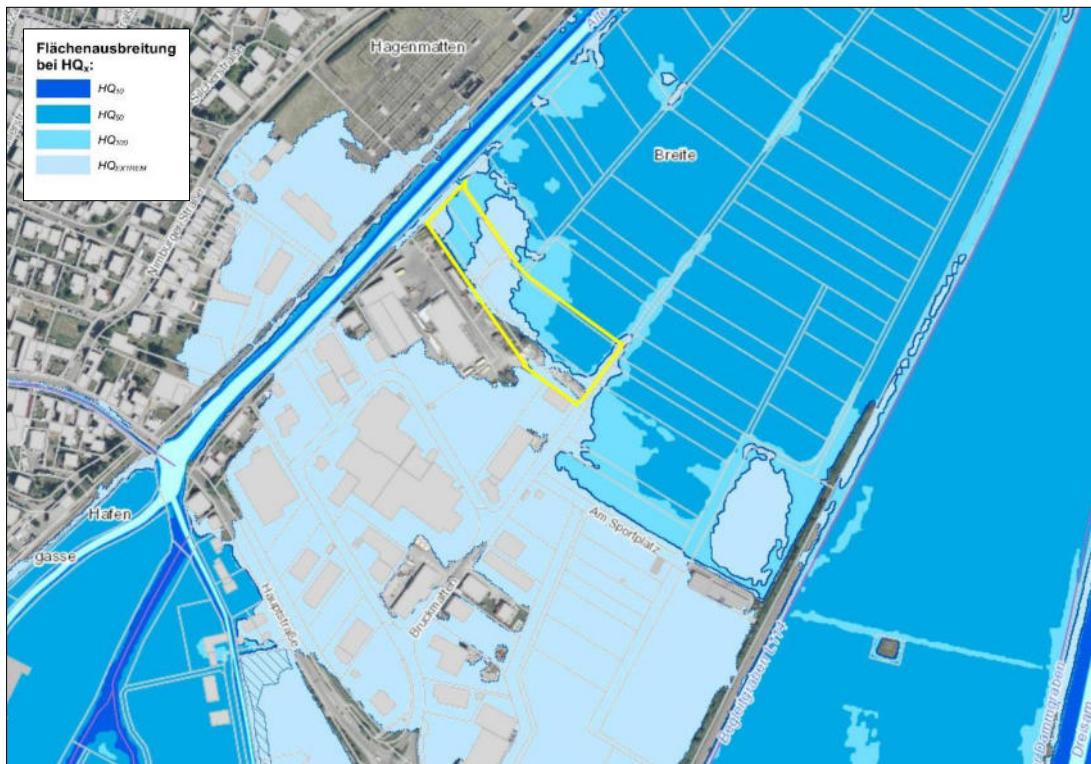
Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen

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 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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**.

Die Hydraulische Begründung wurde aufbauend auf eine **hydraulische Untersuchung**, die von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Dezember 2021 **und-Juni 2025**, erstellt wurde, erarbeitet. **Diese Berichte sind den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.**

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 2005** **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 Gelände-oberfläche 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



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.

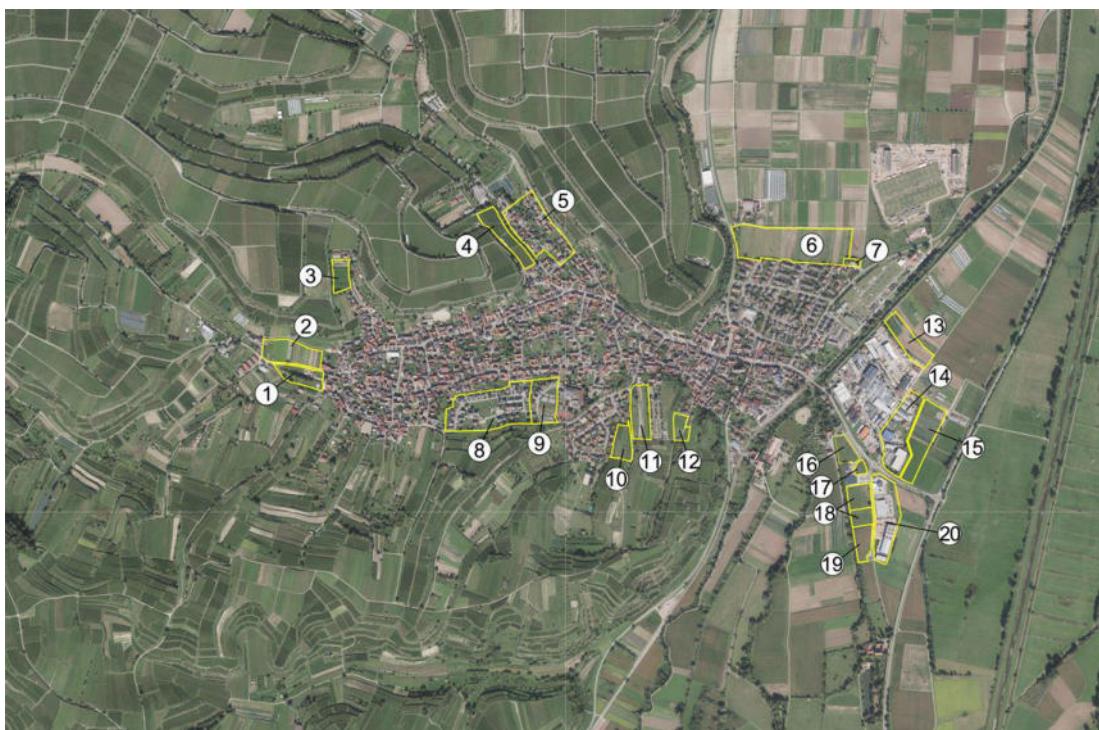
Im Rahmen der städtebaulichen Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG, die vom Planungsbüro Fischer i.d.F. v. 18.12.2025 erstellt wurde, wurde eine Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung, die beinhaltet

- 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 **Flächen 8 und 9** sind im rechtswirksamen FNP laut geoportal - Abfrage als geplante Mischbauflächen und geplante Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Flächen werden durch den Bebauungsplan "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 § 79 Abs. 1 WHG durchzuführen. Bei einer positiven Zustimmung von Seiten der Behörden sollte die Fläche 14 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.

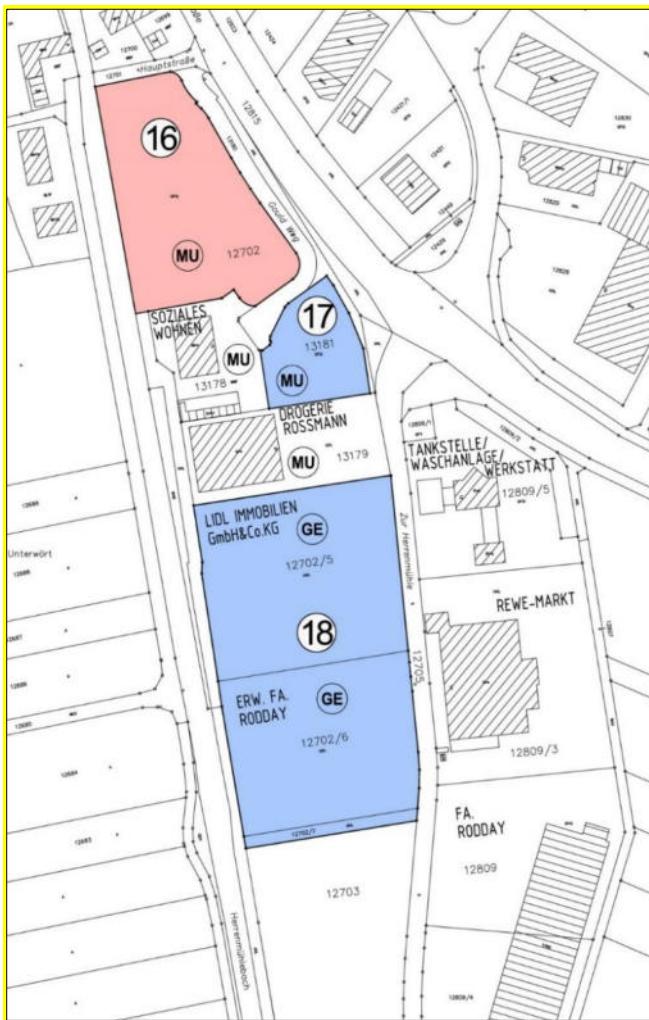
Bei den **Flächen 16** (Fläche I60 gemäß Raum+) **und 17** (Fläche 04 gemäß Raum+) handelt es sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steegmatten II". Die Fläche 16 und die Fläche 17 sind als Urbanes Gebiet für die Ausrichtung von sozialen Einrichtungen 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.

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 Betriebsweiterleitung 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.

Plan: Bereich "Stegmatten II"



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

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 "Stegmatten 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 Bau- leitplanverfahrens 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

Die Hydraulische Begründung wurde aufbauend auf eine hydraulische Untersuchung, die von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Dezember 2021 und Juni 2025, erstellt wurde, erarbeitet. Diese Berichte sind den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

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 2005 sowohl auf der Ausgleichsfläche II (Flurstück Nr. 12715) wie auch auf der Ausgleichsfläche III (Flurstück Nr. 12624) erbracht werden.

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

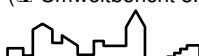
- **Eine Realisierung der geplanten Flächenausweisung 13.2 ist möglich,** da
 - aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht die Flächenausweisung als geeignet eingestuft wurde, da sie eine Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets darstellt.
 - Natura 2000-Gebiete nicht betroffen sind
 - FFH-Mähwiesen 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

Bötzingen, den

.....
Planer

(Umweltbericht 8. Änd. FNP 03.docx)



Planungsbüro Fischer

.....
Verbandsvorsitzender
(Schneckenburger)



**8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DES GEMEINDE - VERWALTUNGSVERBANDES
"KAISERSTUHL - TUNIBERG"**

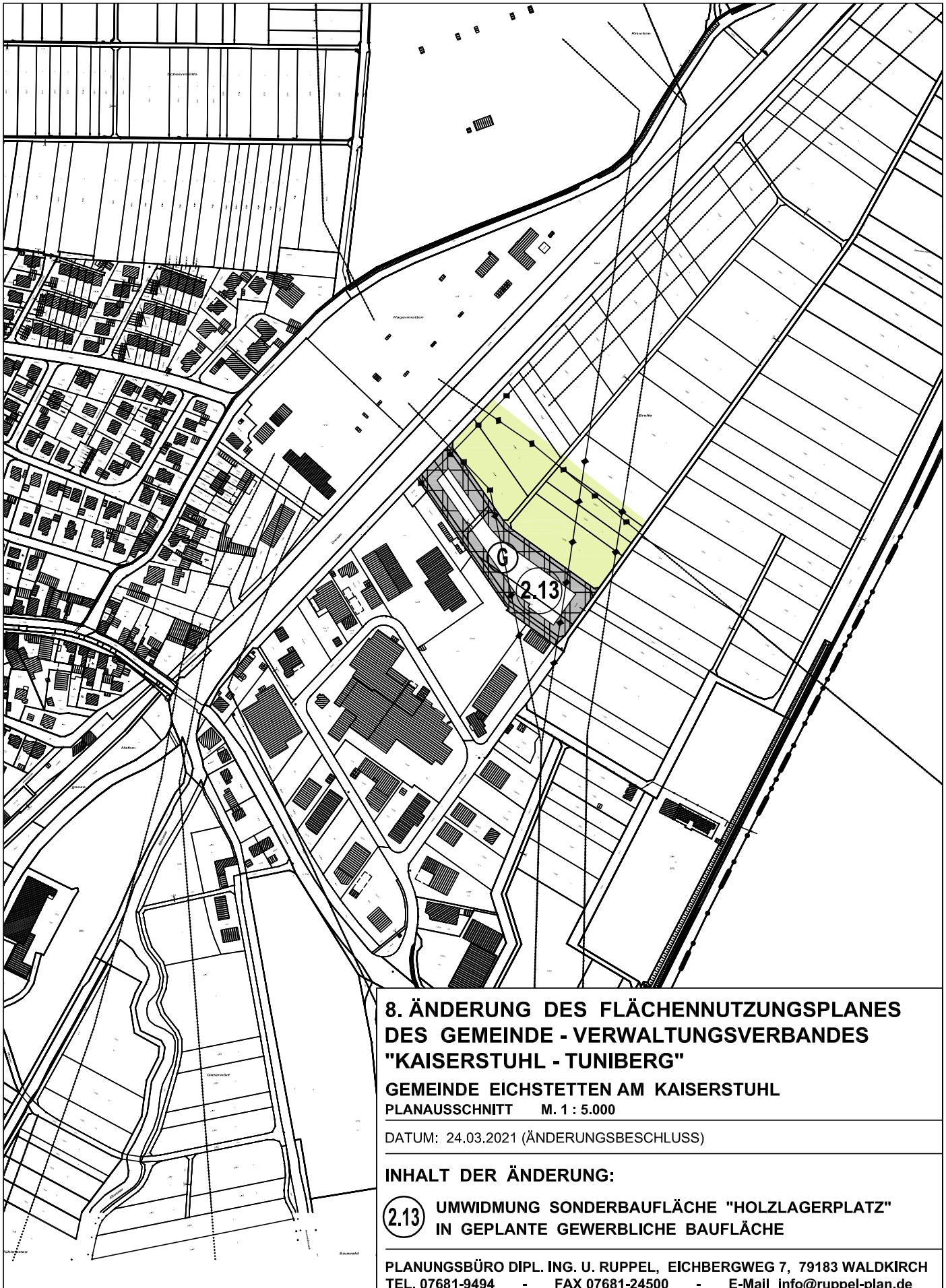
**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
PLANAUSSCHNITT M. 1 : 10.000**

DATUM: 24.03.2021 (ÄNDERUNGSBESCHLUSS)

INHALT DER ÄNDERUNG:

**2.13 UMWIDMUNG SONDERBAUFLÄCHE "HOLZLAGERPLATZ"
IN GEPLANTE GEWERBLICHE BAUFLÄCHE**

**PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. U. RUPPEL, EICHBERGWEG 7, 79183 WALDKIRCH
TEL. 07681-9494 - FAX 07681-24500 - E-Mail info@ruppel-plan.de**



ANTRAG

zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG

**zum Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"
der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl
(Breisgau-Hochschwarzwald)**

bearbeitet von:

**Planungsbüro FISCHER
Günterstalstraße 32, 79100 Freiburg
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR – LANDSCHAFTSPLANUNG**

**KELLER planen + bauen,
Im Kleinfeldele 21, 79359 Riegel
INGENIEURBÜRO**

Stand: 18.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	1
2 Städtebauliche Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG (Büro Fischer)	2
2.1 Siedlungsentwicklung	2
2.1.1 Bedarfsnachweis gewerbliche Bauflächen	2
2.1.2 Flächenprüfung	2
2.1.3 Reserveflächen gemäß "Raum+"	3
2.2 Entwicklung Fa. Rinklin	13
2.2.1 Historie	13
2.2.2 Bestand	15
2.2.3 Künftige Erweiterung / Planungsziel / Auswirkungen	17
2.3 Fazit	19
3 Hydraulische Begründung für die Punkte 3 bis 9 zur Ausnahme nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Ing.büro Keller/Hydrotec)	20

Gutachten als Anlage

- Hydraulische Untersuchung zur Aufstellung der B-Pläne „Bruckmatten III“ und „Stegmatten III“ in Eichstetten am Kaiserstuhl,
erstellt von Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH,
Aachen, Juni 2025

Karten im Anhang

- Siedlungsentwicklung - Luftbild (geodata), M 1:10.000
- Siedlungsentwicklung - FNP mit Regionalem Grüngürtel (geoportal), M 1:10.000
- Siedlungsentwicklung - Schutzgebiete (LUBW), M 1:10.000
- Siedlungsentwicklung - Überflutungsflächen (HWGK), M 1:10.000

1 Einleitung

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" vorrangig eine Erweiterungsmöglichkeit für einen bereits im Gewerbegebiet Bruckmatten ansässigen Betrieb schaffen. Des Weiteren soll eine Erweiterungsmöglichkeit für ein dort ansässiges Baugeschäft ermöglicht werden.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" zwei Bereiche befinden, die bei HQ₁₀₀ bzw. HQ₅₀ gemäß LUBW-Abfrage überflutet werden, ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG die Ausweisung von Baugebieten untersagt. Jedoch kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 § 78 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn die Voraussetzungen des § 78 WHG Abs. 2 zutreffen.

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl stellt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen entsprechenden Antrag, der besteht aus

- 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 am Kaiserstuhl, vom 11.12.2025

Die Hydraulische Begründung wurde aufbauend auf eine hydraulische Untersuchung, die von Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, vom Dezember 2021 und Juni 2025, erstellt wurde, erarbeitet.

Der städtebaulichen Begründung wird ein Kapitel "Siedlungsentwicklung" vorangestellt sowie in einem Kapitel die Entwicklung der Fa. Rinklin Naturkost GmbH aufgezeigt.

2 Städtebauliche Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG (Büro Fischer)

2.1 Siedlungsentwicklung

2.1.1 Bedarfsnachweis gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl ist nach Aussage des Regionalplans als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es den Gemeinden möglich, Flächen für lokale Erweiterungen und Verlagerungen innerhalb der Gemeinde bereits ortsansässiger Betriebe zu schaffen. Darüber hinaus sind auch lokale Neugründungen von Betrieben möglich. Auch im Rahmen der Eigenentwicklung kann dies in Form einer Angebotsplanung (Vorhalten von Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Betriebe) erfolgen, da eine genaue Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs der bereits ansässigen Betriebe nicht möglich ist.

Für den geltenden Zeitraum einer Fortschreibung von ca. 15 Jahren für die gewerbliche Entwicklung setzt der Regionalplan ca. 5 ha an.

Für eine punktuelle Änderung wird ein Zeitraum von ca. 5 Jahren zugrunde gelegt, so dass für die 8. Änderung des FNPs des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg aus raumordnerischer Sicht ein Bedarf von ca. 1,7 ha anzunehmen ist.

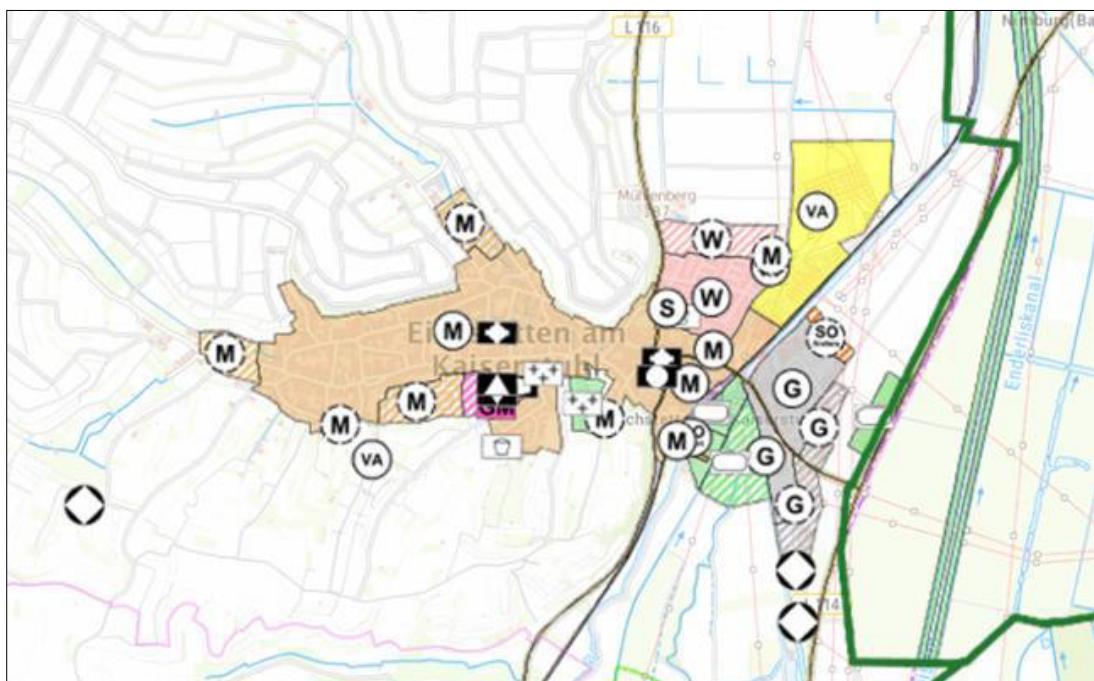
2.1.2 Flächenprüfung

Flächen des Flächennutzungsplans

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg gemäß Abfrage geoportal zu entnehmen ist, sind mehrere gemischte Bauflächen angrenzend an die Hanglagen im Westen der Ortslage dargestellt. Auch das bereits größtenteils bebaute Wohngebiet "Nohl" ist als geplante Mischbaufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Eine geplante Wohnbaufläche befindet sich im Norden der Gemeinde. Geplante gewerbliche Bauflächen grenzen im Osten an bestehendes Gewerbegebiet an. Darüber hinaus befindet sich angrenzend an gewerbliche Flächen eine geplante Sonderbaufläche "Holzlagerplatz".

Kartenausschnitt:



(Quelle: geoportal Abfrage Juli 2025)

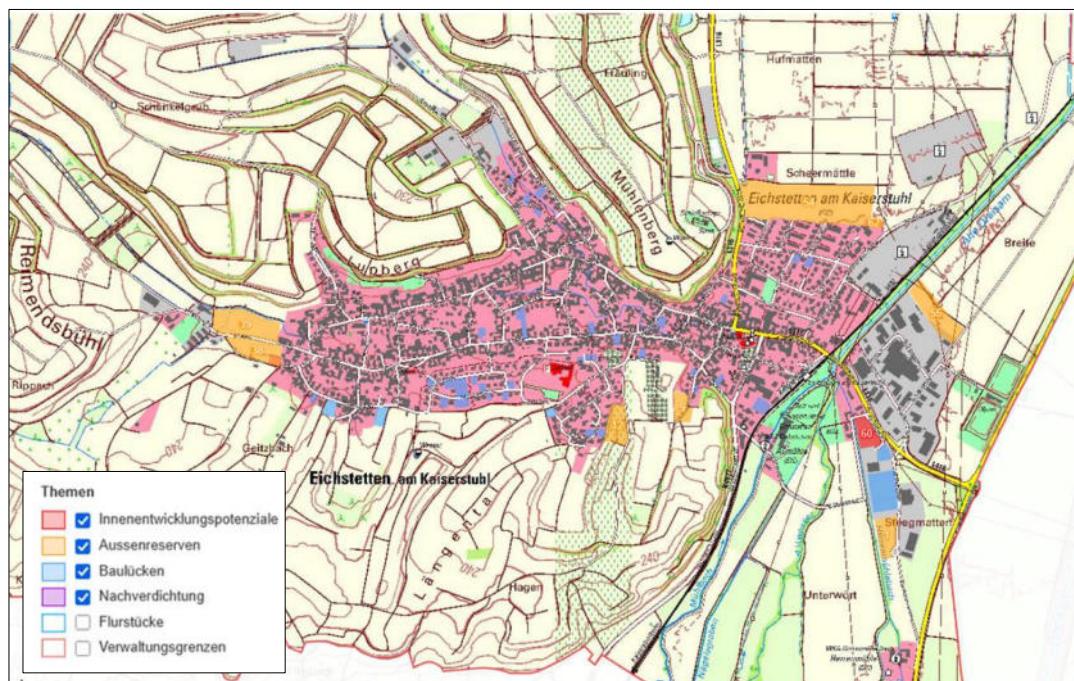
Reserveflächen gemäß "Raum+"

Rechtliche Vorgaben, raumordnerische Festlegungen und politische Absichtsklärungen zielen aus ökologischen wie ökonomischen Gründen seit langem auf eine Minderung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsziele. Für ein Flächenmanagement auf kommunaler Ebene ist eine Übersicht der Siedlungsflächenpotenziale von grundsätzlicher Bedeutung.

Bei den durch den Verband Region Südlicher Oberrhein (VRSO) zur Verfügung gestellten Siedlungspotentialflächen handelt es sich um

- Innenentwicklungspotenziale (rot)
 - Außenreserven in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen (orange)
 - Baulücken (blau)
 - Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand (pink)

die dem nachfolgenden Kartenausschnitt der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl zu entnehmen sind.

Kartenausschnitt:

(Quelle: raum-plus, Abfrage Juli 2025)

Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen

Bei der nachfolgenden Analyse wurden als potentielle Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung

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

betrachtet.

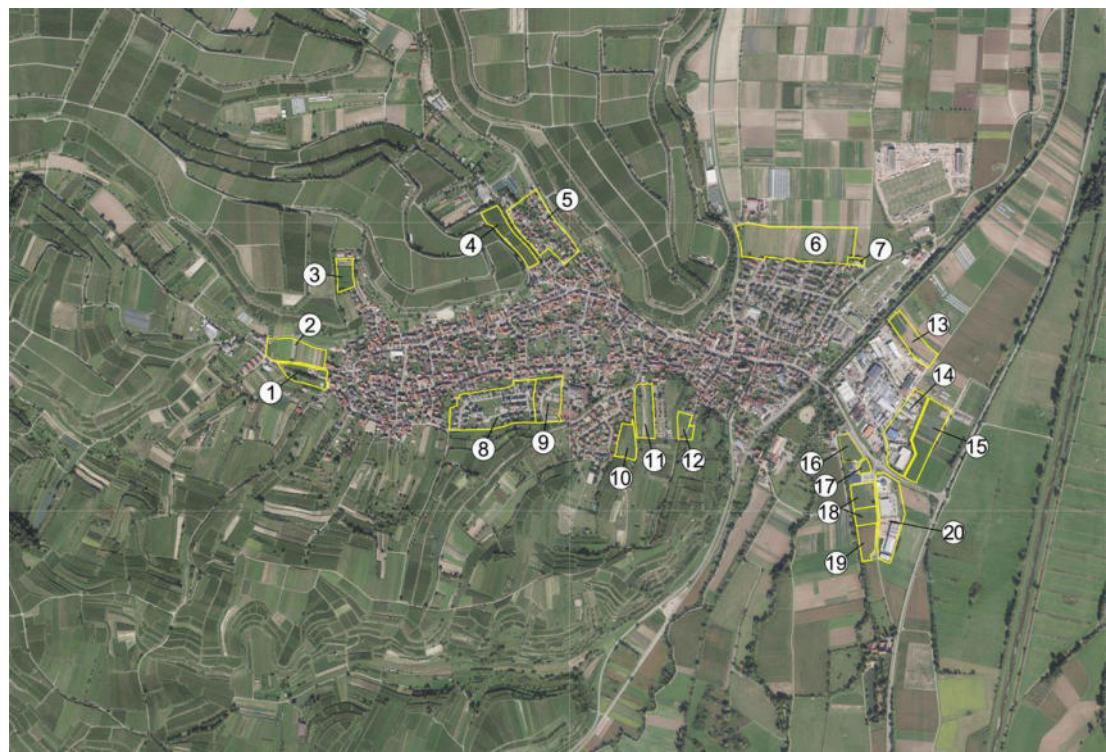
Auf der Grundlage der im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg für die Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl dargestellten geplanten Bauflächen und auf Grundlage der ermittelten Siedlungspotentialflächen der Initiative "Raum+" des VRSO wurden Flächen im Hinblick auf tatsächliche Nutzung, Eigentumsverhältnisse, naturschutzrechtliche sowie wasserrechtliche Restriktionen geprüft, um potentielle gewerbliche Bauflächen zu extrahieren.

Bei der Flächenprüfung wurde auch die Wertigkeiten der betroffenen Böden (Bodenfunktionen) betrachtet. 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 Böden mit hoher Wertigkeit anschließen und daher bei jeder Siedlungsentwicklung diese betroffen sind. Aus diesem Grund wurde dieser Aspekt in der Analyse nicht weiter betrachtet.

Mit in die Flächenprüfung flossen weitere Potentialflächen für eine Siedlungsentwicklung am Ortsrand ein.

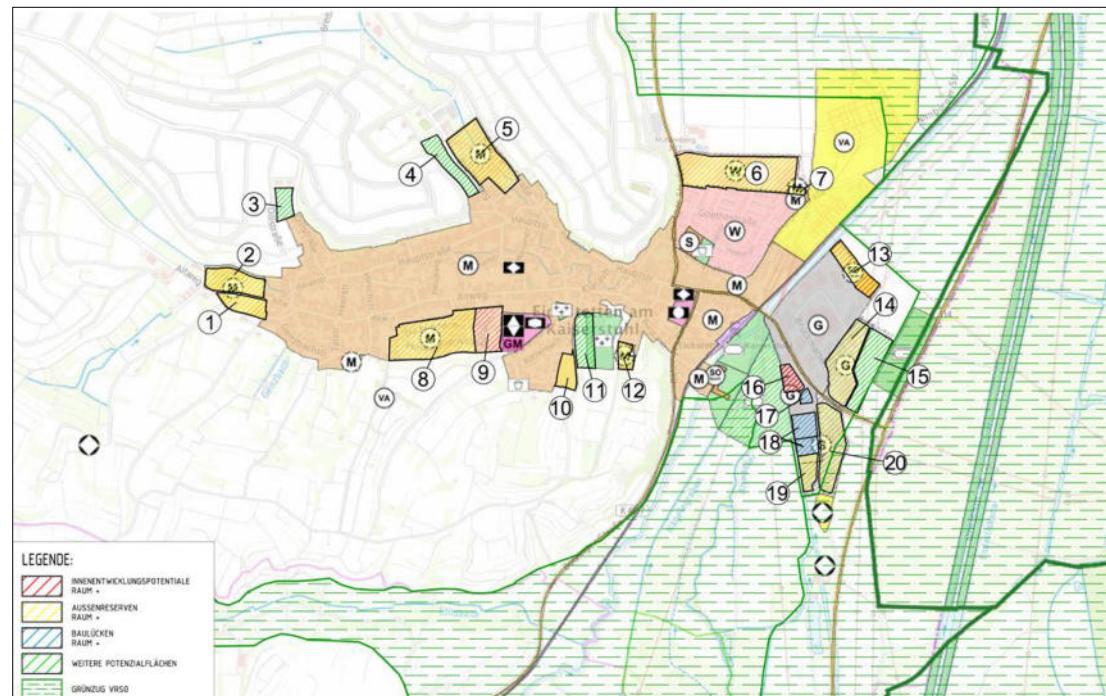
Die untersuchten Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung sind den nachfolgenden Planausschnitten zu entnehmen.

Planausschnitt: Luftbild

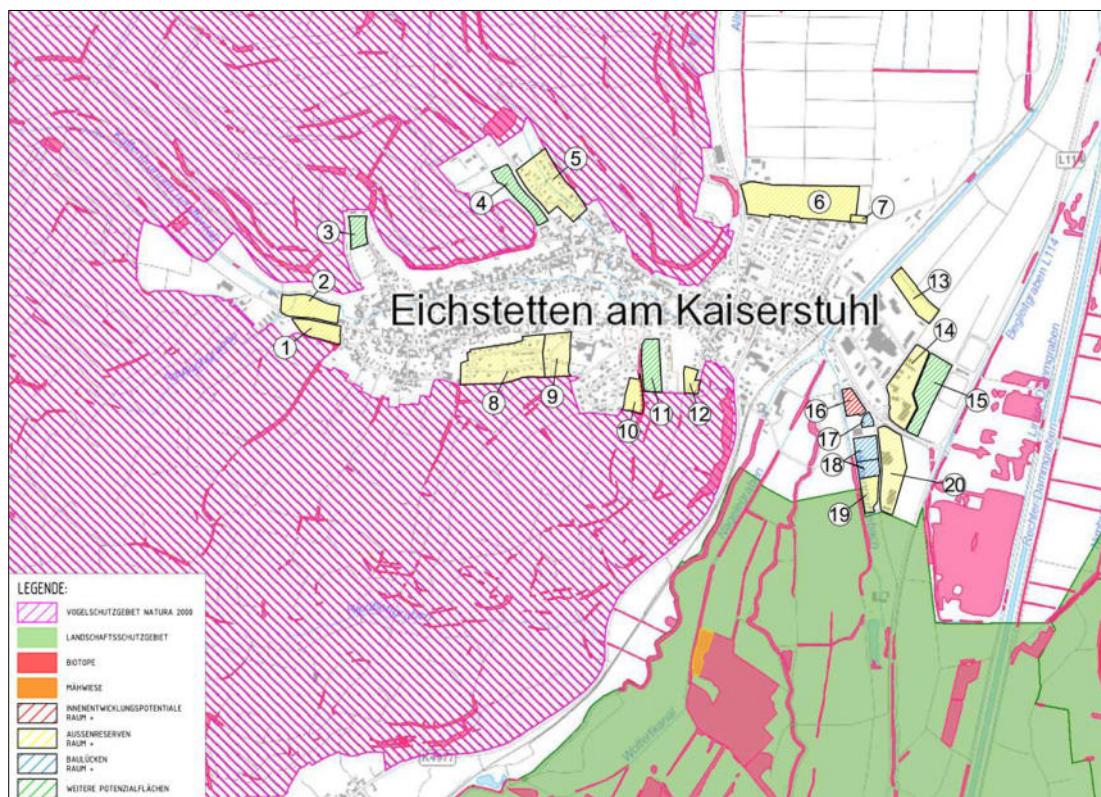


(Quelle. geodata Abfrage 2025, gelb Flächendarstellung Büro Fischer September 2025)

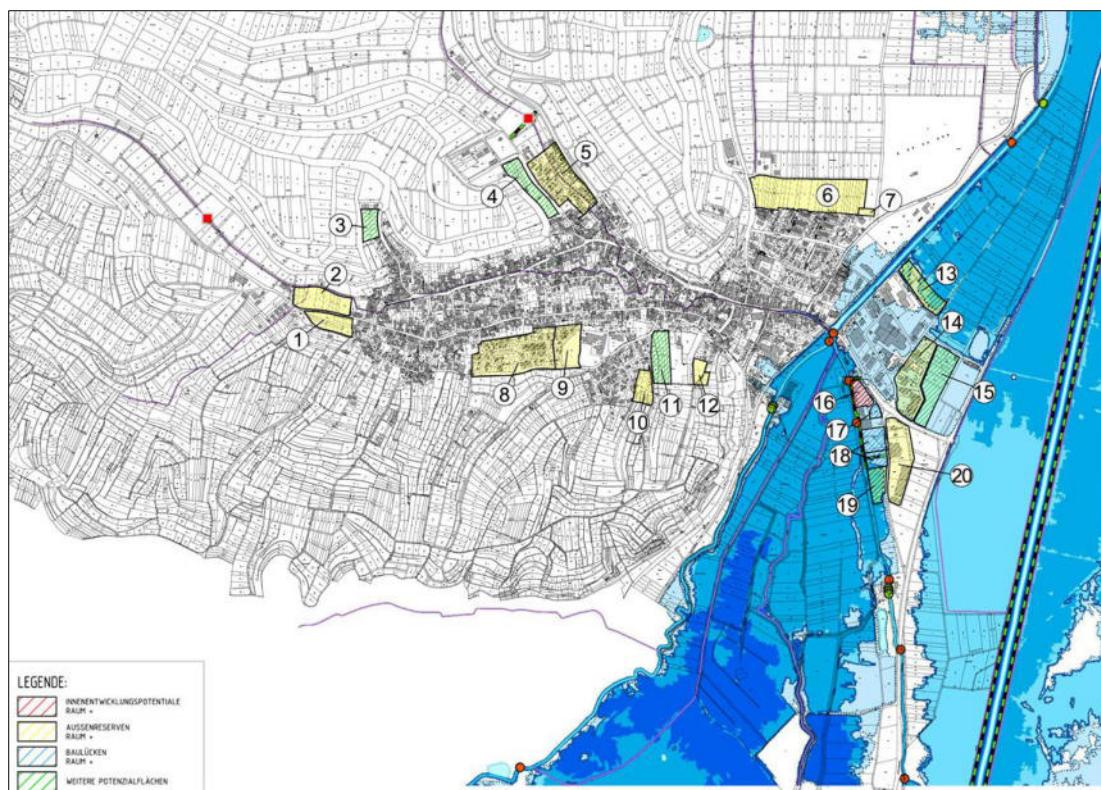
Planausschnitt: Flächennutzungsplan mit Regionalem Grüngzug



(Quelle. geoportal Abfrage 2025, gelb Flächendarstellung Büro Fischer September 2025)

Planausschnitt: Schutzgebiete lt. BNatSchG

(Quelle. LUBW Abfrage 2025, gelb Flächendarstellung Büro Fischer September 2025)

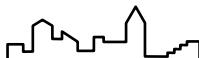
Planausschnitt: Überflutungsflächen

(Quelle. LUBW Abfrage 2025, gelb Flächendarstellung Büro Fischer September 2025)

Tabelle:

Nr.	Größe m ²	Raum+Darstellung	Geoportal FNP / Regionaler Grüngang	Schutzgebiete lt. BNatSchG	Überflutungsflächen lt. HWGK	Beurteilung
1	9.234	A38	gepl. M	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Hohlwege sw Eichstetten I (179123150334), angrenzend	-	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Pfaffental - VSG angrenzend - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
2	14.725	A39	gepl. M	VSG Kaiserstuhl ca. 40 m nördlich und 60 m südlich Biotope Feldhecken trocken-warmer Standorte im Gewann Habe (179123150310), ca. 70 m nördlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Pfaffental - VSG in der Nähe - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
3	6.064	Landw. Fläche	Landw. Fläche	VSG Kaiserstuhl ca. 20 m westlich Biotope Feldhecken trocken-warmer Standorte im Gewann Habe (179123150310), ca. 100 m westlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsausgang an der Dillstraße - VSG in der Nähe - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
4	10.975	Landw. Fläche	Landw. Fläche	VSG Kaiserstuhl ca. 15 m westlich Biotope Böschungsvegetation im Gewann Stein (179123150314), ca. 30 m südlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsausgang oberhalb des Breitenwegs - Topographie sehr problematisch - VSG in der Nähe - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
5	29.227	Landw. Fläche	gepl. M	VSG Kaiserstuhl ca. 5 m östlich Biotope Magerrasen Eichstetten Gewann Mühlenberg (178123151060), ca. 15 m nordöstlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - bestehendes Wohngebiet am Breitenweg und an der Endinger Straße <p>→ G nicht möglich</p>
6	46.107	A54	gepl. W	VSG Kaiserstuhl ca. 140 m westlich Biotope Feldgehölz am nördlichen Bebauungsrand Eichstettens (179123150318), ca. 20 m westlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - einzige geplante Wohnbaufläche angrenzend an Wohngebiet - überwiegend Privateigentum <p>→ nicht geeignet für G</p>
7	1.440	A62	gepl. M	VSG Kaiserstuhl ca. 420 m südwestlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - kleine geplante Mischbaufläche als Ergänzung der Ortslage - Privateigentum <p>→ nicht geeignet für G</p>
8	38.460	Bestand mit Baulücken	gepl. M	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Hohlwege im Gewann Schambach und Rückensberg (179123150340), ca. 10 m südwestlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Baulücken im Wohngebiet "Nohl" <p>→ G nicht möglich</p>
9	14.167	Bestand mit Baulücken	gepl. Gemeinbedarfsfläche	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Hohlweg Gewann Längental (179123150346), ca. 40 m südlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - realisierte Gemeinbedarfsfläche (B-Plan "Nohl") <p>→ G nicht möglich</p>

Nr.	Größe m ²	Raum+ Darstellung	Geoportal FNP / Regionaler Grünzug	Schutzgebiete lt. BNatSchG	Überflutungsflächen lt. HWGK	Beurteilung
10	7.035	A12	Bestand M	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Hohlweg vom Gewann Eck bis Eichstetten (179123150360), betroffen	-	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Rebflächen - Topographie sehr problematisch - VSG und Hohlweg angrenzend bzw. betroffen - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
11	11.908	Landw. Fläche	Landw. Fläche	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Feldhecke s Eichstetten nw Gewann Burg (179123153552), betroffen Biotope Hohlweg vom Gewann Eck -bis Eichstetten (179123150360), betroffen	-	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung z. T. als Rebflächen - z. T. Friedhofserweiterungsfläche - Topographie sehr problematisch - VSG und Hohlweg angrenzend bzw. betroffen - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
12	4.452	A09	gepl. M	VSG Kaiserstuhl angrenzend Biotope Hohlwege s Eichstetten Gewann Burg (179123153554), ca. 95 m südlich Biotope Feldhecke s Eichstetten Gewann Burg (179123153556), ca. 85 m südlich Biotope Feldhecke und Lößwände im Gewann Burg (179123150361), ca. 15 m östlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung z. T. als Rebflächen - Topographie sehr problematisch - VSG angrenzend bzw. betroffen - Privateigentum - Erschließung durch Ortslage <p>→ nicht geeignet für G</p>
13	11.934	A55	gepl. SO Reg. Grünzug ca. 60 m nördlich	VSG Kaiserstuhl ca. 500 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 700 m südlich	z. T. HQ ₁₀₀ sowie HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - Holzlagerfläche nicht mehr erforderlich, derzeit landwirtschaftliche Nutzung - Lage innerhalb HQ₁₀₀ – Überflutungsflächen - Privateigentum (Verkaufsvorverträge mit der Gemeinde) <p>→ geeignet für G (Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG erforderlich)</p>
14	23.060	Bestand G	gepl. G	VSG Kaiserstuhl ca. 540 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 310 m südwestlich	HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - bestehendes Gewerbegebiet (Darstellung als Bestand im FNP)
15	18.653	Landw. Fläche	Landw. Fläche Reg. Grünzug östl. angrenzend	VSG Kaiserstuhl ca. 600 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 300 m südwestlich Biotope Feldhecken im Gewann Breit (179123150373), ca. 15 m südöstlich Biotope Feldhecke und Ried an der L 114/116 (179123160002), ca. 115 m südöstlich	HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Landwirtschaftsfläche - angrenzend Sportplatz - problematische Erschließung - Privateigentum <p>→ geeignet für G</p>
16	5.206	I60	Bestand G lt. B-Plan "Steegmatten II" Urbanes Gebiet (MU)	VSG Kaiserstuhl ca. 380 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 270 m südlich Biotope Gewässerbegleitender Auwaldstreifen 'Herrenmühlenbach' (179123150302), ca. 160 m südlich	z.T. geschützter Bereich bei HQ ₁₀₀ sowie HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb B-Plan "Steegmatten II" <p>→ Urbanes Gebiet, steht somit anderweitig nicht zur Verfügung</p>



Nr.	Größe m ²	Raum+ Darstellung	Geoportal FNP / Regionaler Grünzug	Schutzgebiete lt. BNatSchG	Überflutungsflächen lt. HWGK	Beurteilung
17	1.647	04	Bestand G lt. B-Plan "Steegmatten II" Urbanes Gebiet (MU)	VSG Kaiserstuhl ca. 430 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 45 m südlich Biotop Gewässerbegleitender Auwaldstreifen 'Herrenmühlenbach' (179123150302), ca. 120 m südlich	HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb B-Plan "Steegmatten II" <p>→ Urbanes Gebiet, steht somit an derzeitig nicht zur Verfügung</p>
18	11.207	02 - 03	Bestand G Reg. Grünzug z. T. westl. angrenzend	VSG Kaiserstuhl ca. 410 m westlich LSG Dreisamniederung ca. 45 m südlich Biotop Gewässerbegleitender Auwaldstreifen 'Herrenmühlenbach' (179123150302), angrenzend	z.T. geschützter Bereich bei HQ ₁₀₀ sowie HQ _{extrem}	<ul style="list-style-type: none"> - noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb B-Plan "Steegmatten II" <p>→ Ansiedlungsfläche für einen Betrieb bzw. für einen Betrieb bereits reserviert, steht somit an derzeitig nicht zur Verfügung</p>
19	6.677	A01	gepl. G Reg. Grünzug westl. und südl. angrenzend	VSG Kaiserstuhl ca. 520 m westlich LSG Dreisamniederung angrenzend Biotop Gewässerbegleitender Auwaldstreifen 'Herrenmühlenbach' (179123150302), angrenzend	größten- teils HQ ₁₀₀	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Landwirtschaftsfläche - Lage größtenteils innerhalb HQ₁₀₀- Überflutungsfläche - Gemeindeeigentum <p>→ geeignet für G (Antrag zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG erforderlich)</p> <p>→ Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb, steht somit an derzeitig nicht zur Verfügung</p>
20	22.012	Bestand G	gepl. G Reg. Grünzug östl. angrenzend	VSG Kaiserstuhl ca. 650 m westlich LSG Dreisamniederung angrenzend Biotop Feldhecken im Gewann Breit (179123150373), ca. 115 m östlich	-	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung als Gewerbegebiet <p>(Darstellung als Bestand im FNP)</p>

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 § 79 Abs. 1 WHG durchzuführen. Bei einer positiven Zustimmung von Seiten der Behörden sollte die Fläche 14 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.

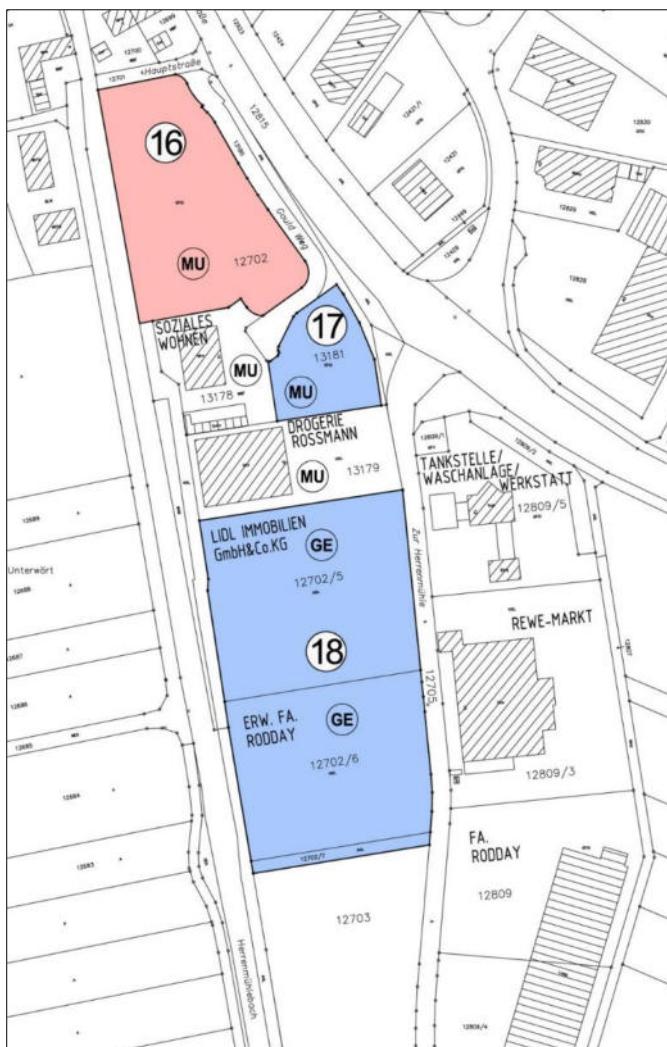
Bei den **Flächen 16** (Fläche I60 gemäß Raum+) **und 17** (Fläche 04 gemäß Raum+) handelt es sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steigmatten II". Die Fläche 16 und die Fläche 17 sind als Urbanes Gebiet für die Ausrichtung von sozialen Einrichtungen 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.

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 Betriebs-erweiterung 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.

Plan: Bereich "Steegmatten II"



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

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.

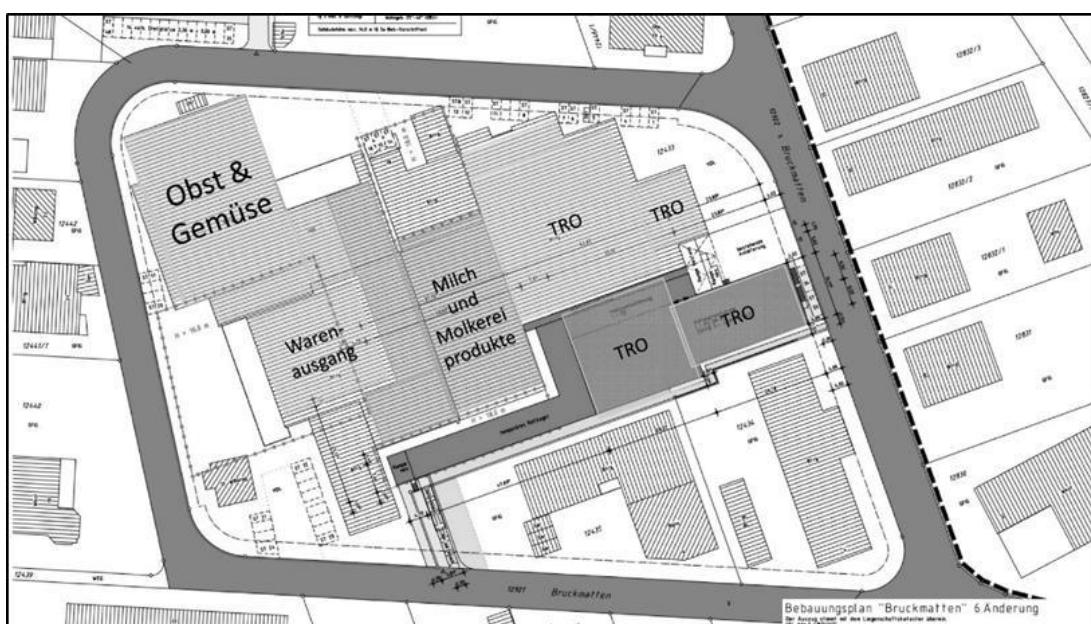
Bei der **Fläche 20** handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, das vollständig bebaut ist, jedoch im rechtswirksamen FNP laut geoportal – Abfrage als geplantes Gewerbegebiet dargestellt ist.

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

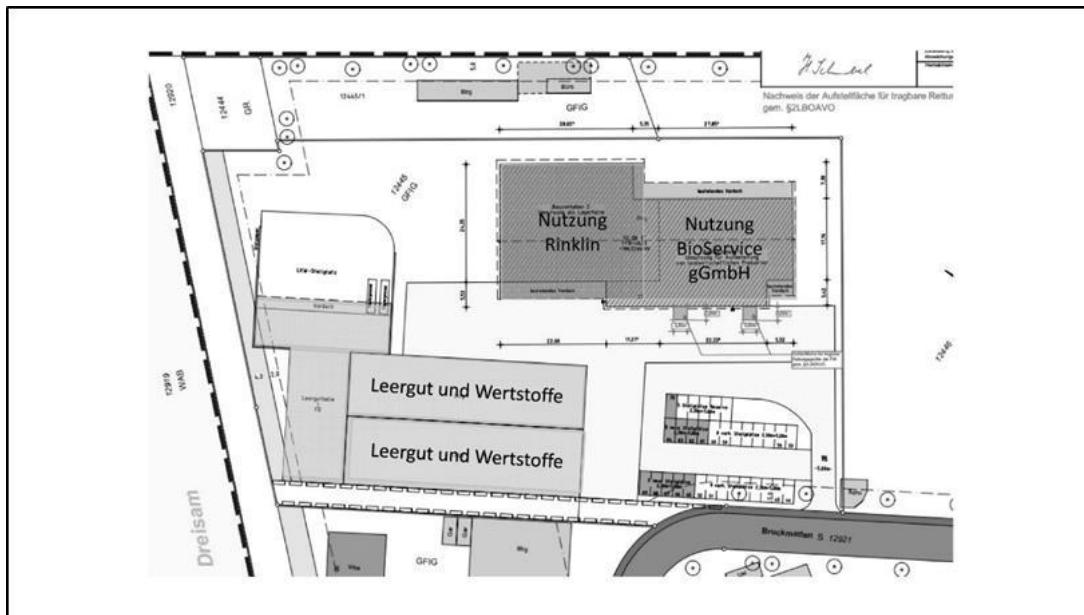
2.2 Entwicklung Fa. Rinklin

2.2.1 Historie

Die Fa. Rinklin ist bereits seit 1983 im Gewerbegebiet "GE Bruckmatten" ansässig, hat sich dort sukzessive auf inzwischen 14.820 m² erweitert und nutzt derzeit aus Platzgründen ca. 9.741 m² Pachtflächen im Gebiet (nördlich des bestehenden Betriebsgeländes). Der Betrieb und damit der Umschlag der biologisch und größtenteils regional erzeugten Lebensmittel befinden sich in einem stetigen Wachstum. Die Lagerfläche hat sich seitdem um das 20-fache vergrößert.



Betriebsgelände Fa. Rinklin im Erschließungsring "Bruckmatten"



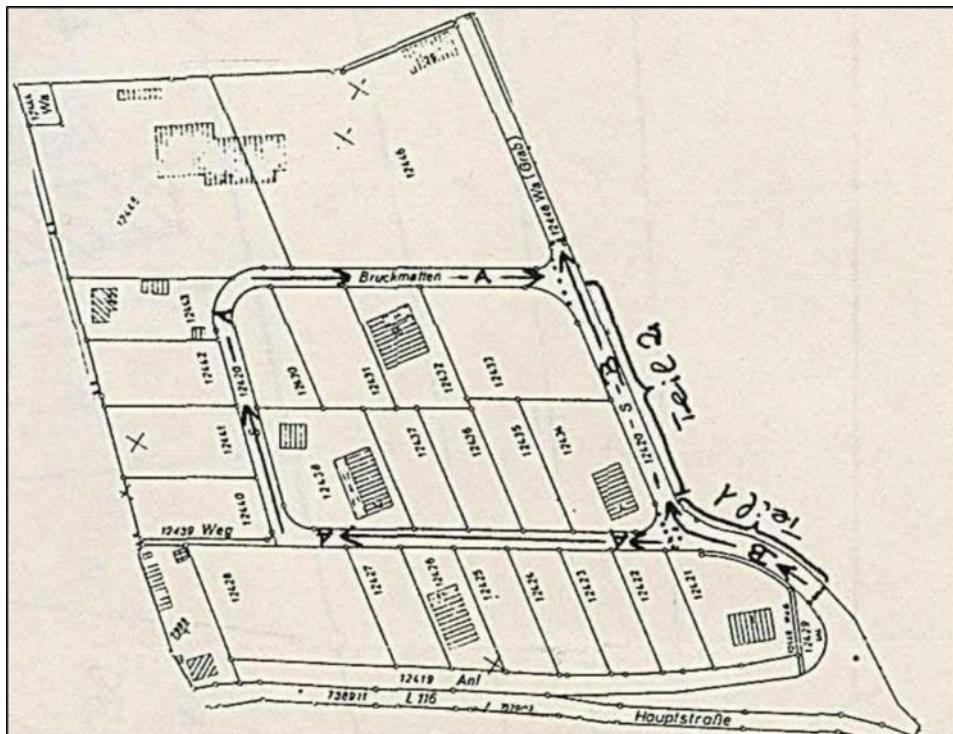
Betriebsgelände nördlich der Straße "Bruckmatten"

Die Entwicklung der Fa. Rinklin in den letzten Jahren spiegelt sich dabei auch in der Zunahme der Mitarbeiter in den letzten 10 Jahren um ca. 62 % auf inzwischen 307 Mitarbeiter wieder. Des Weiteren kann die Firma in den letzten 10 Jahren eine Umsatzsteigerung von ca. 187 % verzeichnen.

Des Weiteren stellt die Fa. Rinklin mit ihren derzeit ca. 300 Mitarbeitern einen der beiden größten Arbeitgeber von Eichstetten am Kaiserstuhl. Viele der Mitarbeiter kommen direkt aus Eichstetten am Kaiserstuhl oder aus den Nachbargemeinden. Mit 36 unterschiedlichen Nationen unterstützt der Betrieb als Integrationsbetrieb vorbildlich die Integration durch die Beschäftigung von Flüchtlingen.

Der Betrieb wird von allen namhaften landwirtschaftlichen Biobetrieben aus der Region beliefert und trägt damit als verlässlicher Abnahme-Partner zum Erhalt dieser Betriebe bei.

Der ursprüngliche Bebauungsplan "GE Bruckmatten" von 1980 hatte eine kleinteilige Grundstücksstruktur, die sich aufgrund der stetigen Entwicklung des Betriebs aufgelöst hat, so dass im inneren Erschließungsring neben der Fa. Rinklin nur noch 2 weitere Betriebe angesiedelt sind.



(Ursprüngliche Grundstückseinteilung "GE Bruckmatten")

2.2.2 Bestand

Inzwischen sind ca. 70 % des bestehenden Betriebsgeländes bebaut. Der bisherige B Plan "GE Bruckmatten" wurde zuletzt durch die 6. Änd. an die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens angepasst.



(Quelle: LUBW, Juli 2025)

Durch die Erhöhung der GRZ vor 4 - 5 Jahren wurde eine noch effektivere Nutzung des Betriebsareals ermöglicht. Die Wasserrückhaltung erfolgt ausschließlich auf den Dachflächen der Betriebsgebäude, da auf dem bestehende Betriebsgelände durch die sukzessive Erweiterung keine Freiflächen mehr zur Verfügung stehen. Mit dieser erforderlichen technischen Lösung erhöhen sich in der Folge die Lasten auf die Dächer und damit auch die Baukosten. Was wiederum bedeutet, dass jede Erweiterung auf der Restfläche mit immensen Baukosten für den Betrieb verbunden ist. Des Weiteren erfordert das Bauen im Bestand durch die enorme Baudichte höhere Anforderungen an den Brandschutz, was wiederum auch mit hohen Kosten verbunden ist.

Damit hat der Betrieb in den letzten Jahren finanziell sehr viel in den bestehenden Standort investiert. Eine Verlegung an einen neuen Standort wäre wirtschaftlich nicht tragbar.

Die letzte Baumaßnahme am Ort, die im Dezember 2021 begonnen wurde, stellt eine Bebauung an der Grundstücksgrenze zur Errichtung eines ca. 500 m² großen Pufferlagers für Rollcontainer dar. Des Weiteren wird derzeit eine zusätzliche Lagerfläche für ungekühlte Lebensmittel mit ca. 1.700 m² gebaut. Damit wird dann die Gesamtfläche eine Fläche von ca. 10.000 m² insgesamt umfassen.

Im Lebensmittelbereich ist bei Milch- und Molkereiprodukten sowie frischem Obst der kurzfristige Umschlag von Produkten im Hinblick auf die kurzen Mindesthaltbarkeitsfristen von wenigen Tagen Voraussetzung.

Die zusammenhängende Bebauung ergibt sich aus der Logistik im Wareneingang, der Bearbeitung, Verpackung und Versand und ist für den Betrieb unabdingbar.

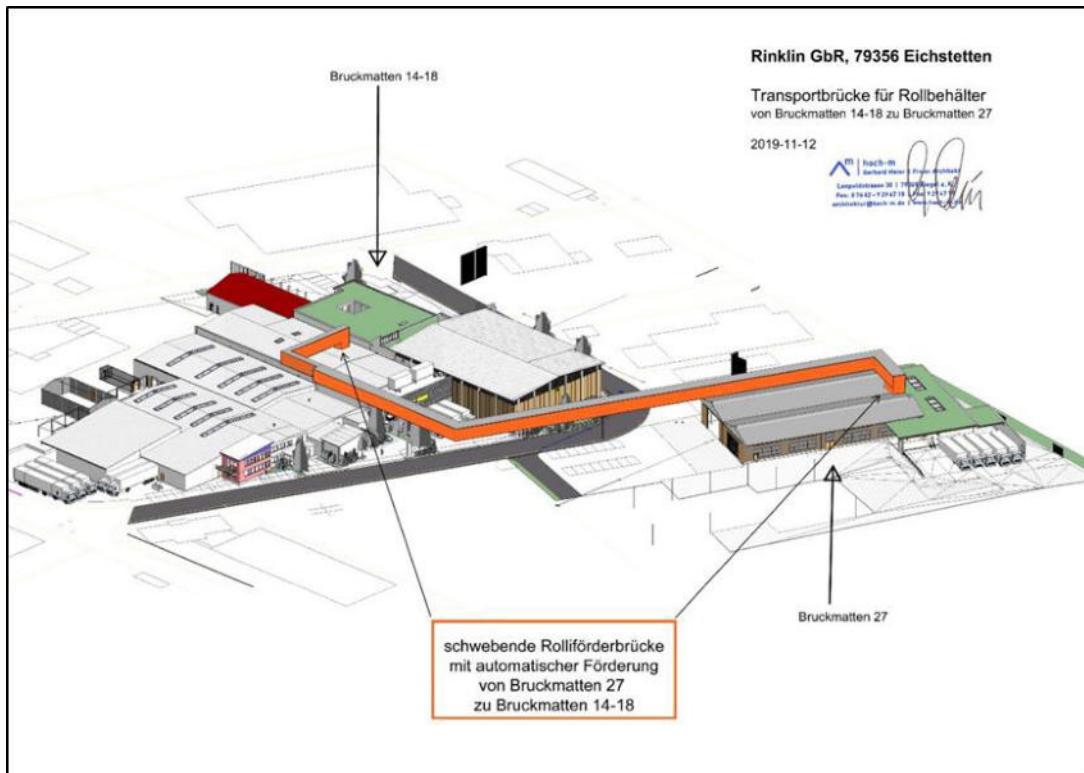
Ein fortlaufender Prozessablauf ohne Zwischenschritte ist Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Betriebsablauf. Ziel ist es, den kompletten Warenfluss in einem Gebäude zu ermöglichen. Die einzelnen Warensegmente sollen dabei automatisiert dem Hauptlauf zugefügt werden. Dabei wird künftig auf ein neues Regalsystem mit einer elektronisch gesteuerten Lagerverwaltung gesetzt. Über Lifte wird ein Zugang zu den Lagerflächen ermöglicht, so dass in kürzester Zeit die von Mitarbeitern angeforderte Ware diesen gebracht werden kann.

Seit 2008 hat die Fa. Rinklin nördlich der Straße "Bruckmatten" Flächen der Fa. Hess gepachtet. Auf diesen Flächen befinden sich die Lkw-Stellplätze für den Fuhrpark. 2013 hat die Fa. Rinklin nördlich der Straße "Bruckmatten" Flächen der Fa. Hess erworben, hier befinden sich heute das Leergut- und Wertstofflager sowie Büroräume und Mitarbeiter-Stellplätze. Trotz der Pacht der Fläche stößt der Betrieb bereits heute an seine Kapazitätsgrenzen.

Derzeit werden im Betrieb ca. 12.000 verschiedene Artikel gelagert. Der Fuhrpark umfasst ca. 45 Lastwagen (bis Sattelzuggröße). Die Fa. Rinklin beliefert derzeit ca. 600 Verkaufsstellen von Naturkosthändlern und Direktvermarktern in einem Liefergebiet von Südwestdeutschland bis Luxemburg und Ostfrankreich.

2.2.3 Künftige Erweiterung / Planungsziel / Auswirkungen

Im Lebensmittelbereich stellt die kurzfristige Verarbeitung von Produkten einen wichtigen Zeitfaktor dar. Die kurze Mindesthaltbarkeitsdauer von wenigen Tagen stellt hohe Anforderungen an die Logistik des Unternehmens und die dafür erforderlichen Lagerflächen. Um die nördlich der Straße "Bruckmatten" gepachteten Betriebsflächen ohne zusätzlichen Shuttleverkehr zu erreichen, wurden vor einigen Jahren bereits Überlegungen angestellt, beide Betriebsareale über eine sog. Transportbrücke für Rollbehälter mit automatischer Förderung zu verbinden (s. Skizze).

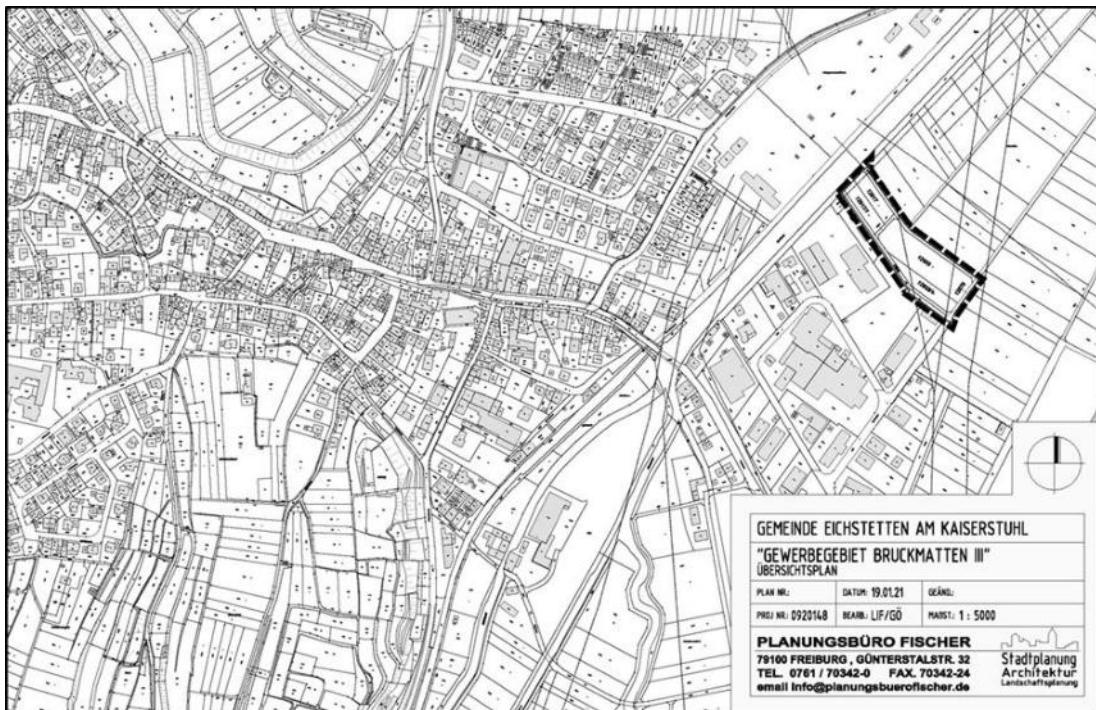


Von der eigenen Trafostation im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes besteht eine Querverbindung zum Betriebsareal nördlich der Straße.

In der Vergangenheit wurden bereits Überlegungen angestellt, beide Betriebsareale durch Unterbrechung des bestehenden Erschließungsrings zu verbinden und damit ein durchgehendes Betriebsgelände zu schaffen, was im Hinblick auf die Betriebsabläufe und die Logistik von großem Vorteil wäre.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "GE Bruckmatten III" soll dem Betrieb perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden ermöglicht werden.

Übersichtsplan: Bebauungsplan "GE Bruckmatten III"



Wie bereits aus den Ausführungen zum Bestand ersichtlich, ist der Betrieb derzeit im Bereich des Betriebsareals im inneren Erschließungsring am Ende seiner Erweiterungsmöglichkeiten. Die 2013 nördlich der Straße erworbenen Flächen werden jetzt schon vollständig als weiteres Betriebsareal genutzt.

Hier sind neben dem Leergutlager mit Pfandabwicklung auch ausgelagerte Büroarbeitsplätze angesiedelt. Des Weiteren sind hier Mitarbeiterstellplätze angelegt. Die Fläche für den Fuhrpark ist lediglich gepachtet. Aber auch im Hinblick auf den Platzbedarf für den Fuhrpark wäre hier eine weitere Bebauung nicht möglich.

Eine Auslagerung einzelner Betriebsflächen in ein anderes Gewerbegebiet scheidet im Hinblick auf Betriebsabläufe und Logistik im Lebensmittelbereich aus.

Ohne perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung würde sich der Betrieb in naher Zukunft gezwungen sehen, seinen Standort zu wechseln.

Dieser würde dann im Hinblick auf das aktuelle großräumige Liefergebiet zwischen Offenburg und Karlsruhe liegen, um den Radius der Zulieferung zu nutzen und lange Lieferwege entsprechend zu reduzieren.

Mit einem Standortwechsel würden in der Konsequenz dann traditionelle und regionale Strukturen aufgebrochen werden, da damit ein verlässlicher Abnahmepartner für viele namhafte landwirtschaftliche Betriebe entfallen würde, was wiederum wirtschaftliche Folgen für viele landwirtschaftliche Betriebe in der Region hätte.

Des Weiteren würde damit der größte Arbeitgeber der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl entfallen, was wiederum Auswirkungen auf viele ortsansässige oder in der Region ansässige Mitarbeiter hätte.

2.3 Fazit

1. Keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung

In Kapitel 2: Siedlungsentwicklung wurde ausführlich die Vorgehensweise bei der Überprüfung der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Flächen sowie der im Programm "Raum +" des VRSO dargestellten Flächen erläutert.

Darüber hinaus wurde der Nachweis geführt, dass aufgrund der naturschutzrechtlichen, wasserwirtschaftlichen, immissionschutzrechtlichen sowie verkehrstechnischen Restriktionen und topographischen Gegebenheiten keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung für ein Gewerbegebiet besteht.

Im Ergebnis der Flächenprüfung zeigt sich, 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.

2. Unmittelbare Angrenzung an bestehendes Baugebiet

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten", für das ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 existiert, der mehrfach geändert wurde und das inzwischen vollständig bebaut ist.

3 Hydraulische Begründung für die Punkte 3 bis 9 zur Ausnahme nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Ing.büro KELLER / Hydrotec), Stand 11.12.2025

Das Büro Hydrotec aus Achen wurde von der Gemeinde Eichtstetten am Kaiserstuhl u. a. mit der Hydraulischen Untersuchung des Plangebietes „Bruckmatten III“ beauftragt. Das Büro hat im Dezember 2021 und ergänzend im Juni 2025 dazu den Ergebnisbericht vorgelegt, aus dem die Beurteilungen der nachfolgend aufgeführten Punkte abgeleitet wurden.

Das Plangebiet ist lt. HWGK von zwei Überflutungsflächen belegt. Die Überflutungsfläche im westlichen Teil von „Bruckmatten III“ stammen aus dem Mühlbach, im östlichen Teil aus der Dreisam (Dammbreschenszenario bei HQ 100).

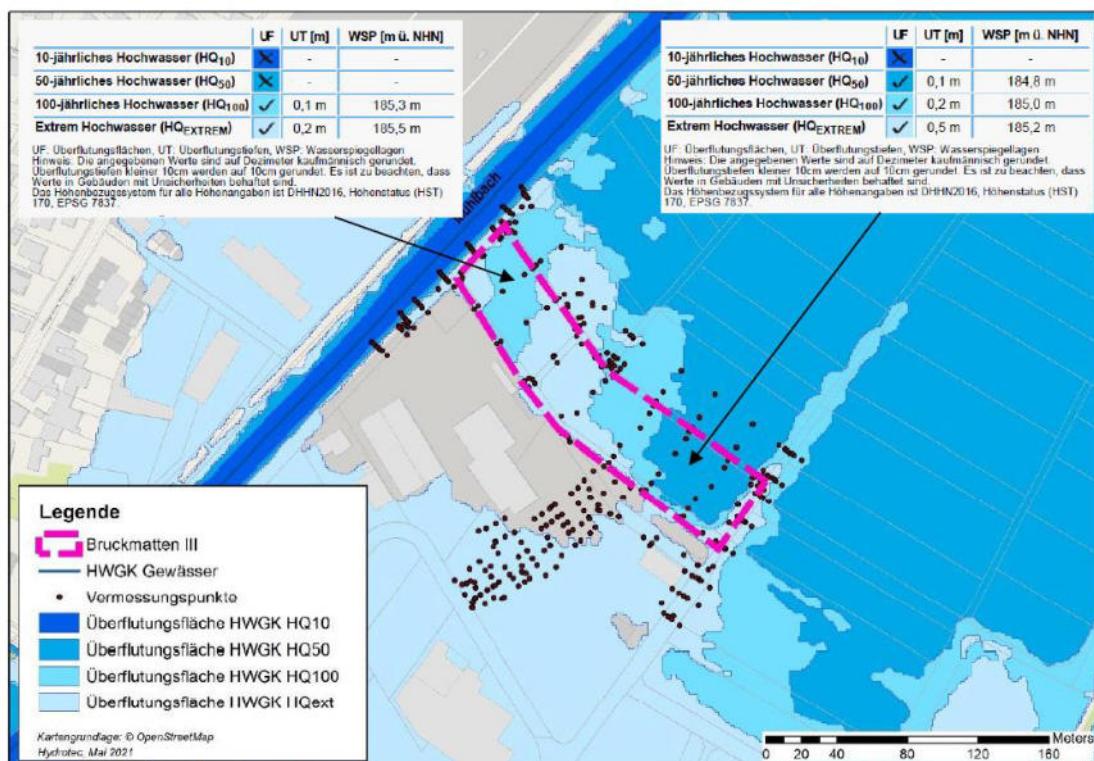
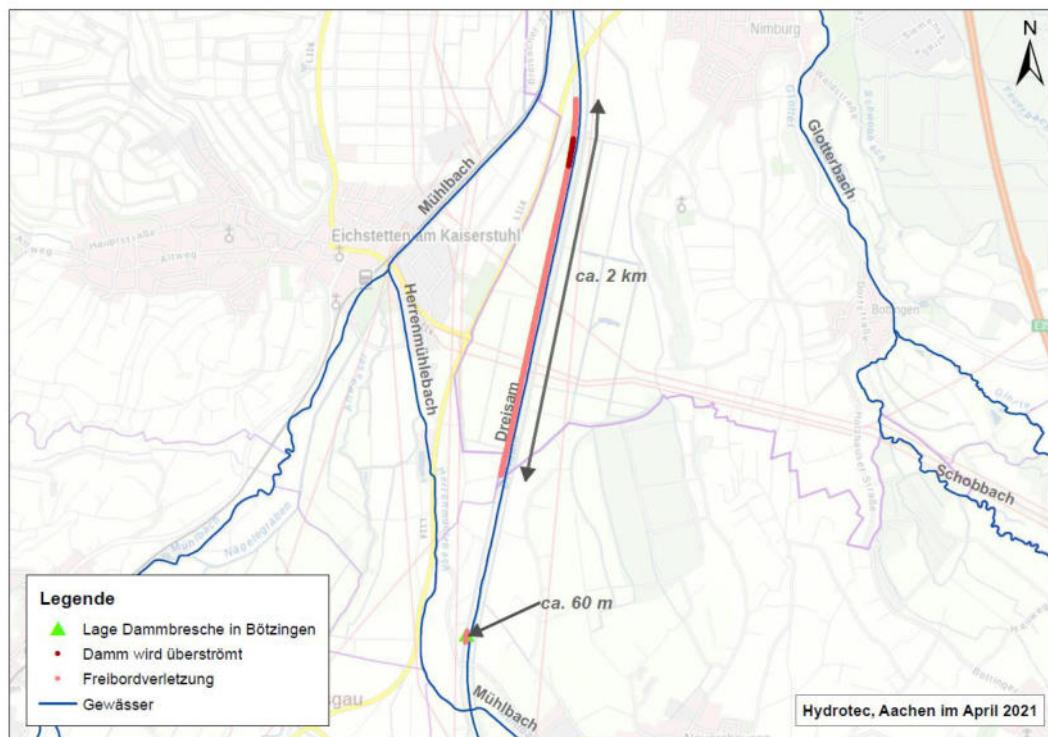


Abbildung 1-1: Übersicht über die Bestandsvermessung (IB KELLER 2021) im Bereich des Gewerbegebiets "Bruckmatten III" und Überflutungsflächen aus der HWGK sowie Informationen aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW)

Quelle: Projektbericht Hydraulische Untersuchung zur Aufstellung der B-Pläne „Bruckmatten III“ und „Steegmatten I“ in Eichstetten am Kaiserstuhl, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH

Dammbreschenszenarien (Dammbruch) wurden in den HWGK aufgrund von Freibordverletzungen an Hochwasserschutzeinrichtungen durchgeführt.



Nach Aktualisierung des Geländes des Istzustandes auf der Grundlage einer durchgeföhrten Geländevertmessung wird der westliche Teil verursacht durch den Mühlbach hochwasserfrei. Hier besteht tatsächlich keine Überflutung (schwarz schraffiert dargestellt).

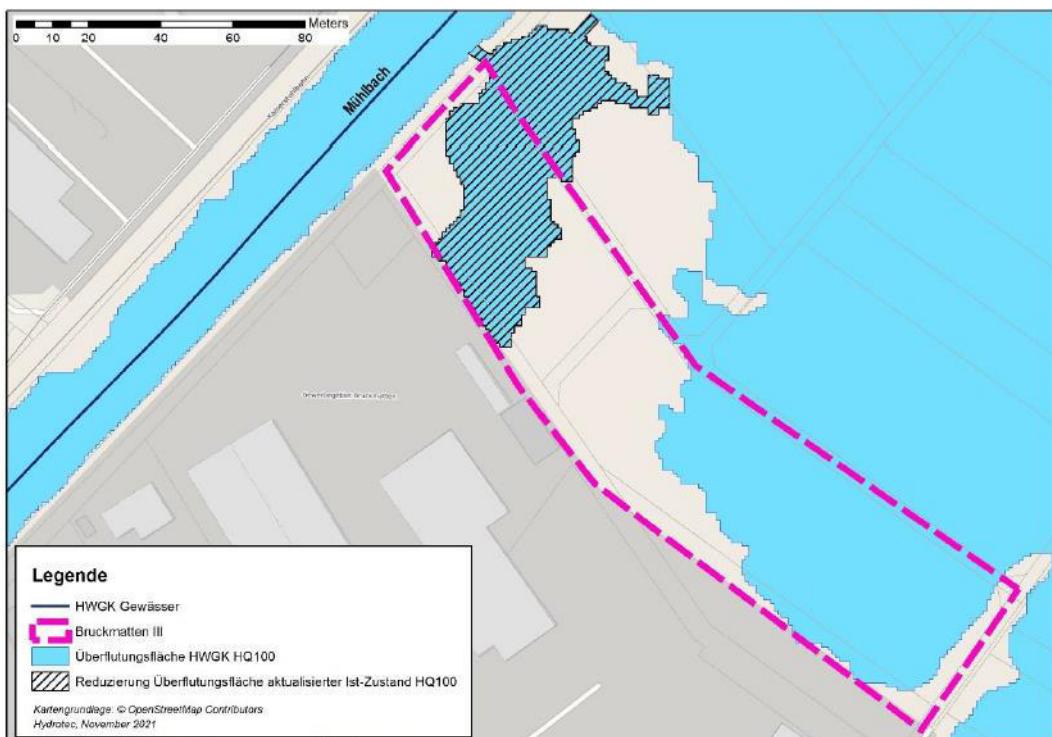


Abbildung 4-3: Überflutungsfläche HQ100 in „Bruckmatten III“: HWGK und aktualisierter Istzustand

Quelle: Projektbericht Hydraulische Untersuchung zur Aufstellung der B-Pläne „Bruckmatten III“ und „Steegmatten I“ in Eichstetten am Kaiserstuhl, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH

Der östliche Teil bleibt unverändert, die Überflutungsfläche bleibt auch nach der Neuberechnung bestehen. Sie stammen aus einem Dammbreschenszenario der Dreisam (vgl. Abbildung 4-3).

3. Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder zu erwartende erhebliche Sachschäden

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten, da die Geländehöhe des Plangebietes über dem Wasserspiegle HQ 100 liegen wird, was einen Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfordert.

4. Nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstands

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden durch die Erschließung nicht nachteilig beeinflusst. Hydrotec kommt in ihren Ausführungen zum Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die für den Retentionsraumausgleich notwendigen Geländeänderungen keinen signifikanten Einfluss auf den HQ-100 Wasserspiegel haben werden, da die Fließgeschwindigkeiten im Bereich der Ausgleichsflächen sehr klein ($\leq 0,1 \text{ m/s}$) sind.

Dazu wurde vom Ingenieurbüro Hydrotec im Zuge der ergänzenden Stellungnahme (2025) eine hydrodynamische Berechnung für eine detaillierte Überprüfung durchgeführt. Als Grundlage dafür wurde das hydraulische Modell dahingehend angepasst, dass die Erweiterungsflächen durch die geplante Auffüllung nicht mehr bei HQ100 überflutet werden. Darüber hinaus wurde ein Retentionsbecken mit einer konzeptionellen Dimensionierung an der im Bericht aufgeführten Ausgleichsfläche I in das hydraulische Modell des aktualisierten Istzustands übernommen.

Der Vergleich der Simulationsergebnisse des Planzustands mit dem aktualisierten Istzustand zeigt, dass die Geländeaufschüttung der Erweiterungsfläche Bruckmatten III über das HQ100-Wasserspiegelniveau keine negativen Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel außerhalb der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der Ausgleichsfläche haben.

5. Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Rückhaltevolumenausgleich

Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum in Höhe von 650 m^3 (lt. Ermittlung Hydrotec) kann umfang-, funktions- und zeitgleich in Abstimmung mit der Fachbehörde ausgeglichen werden kann. 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 m^3 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.

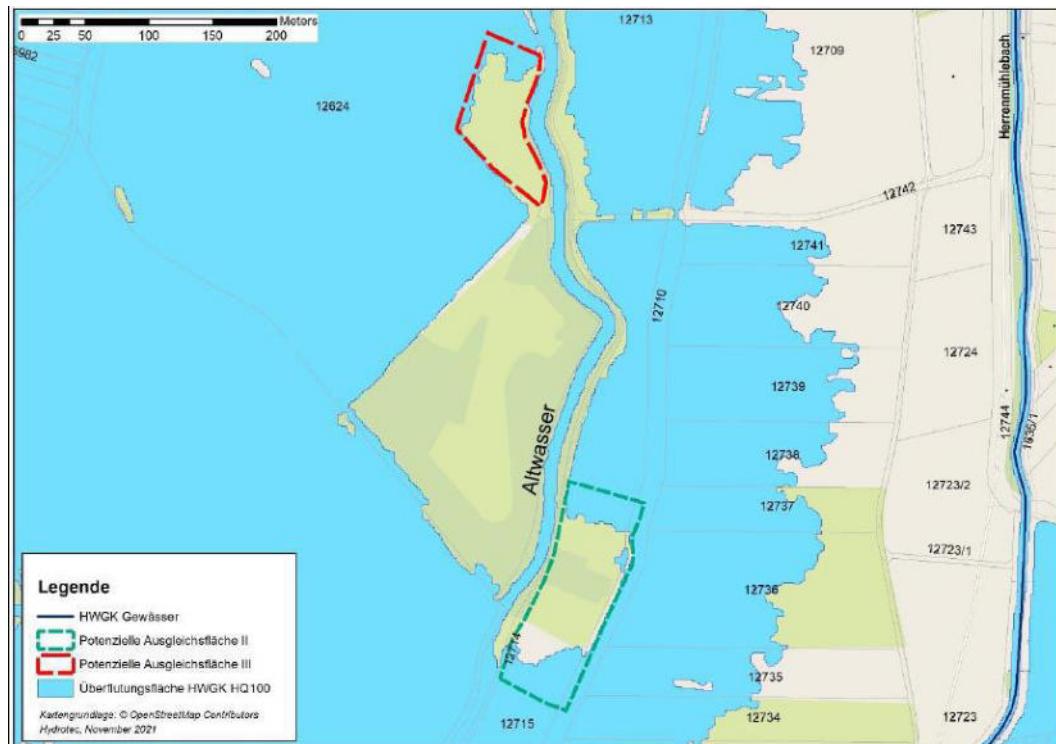


Abbildung 5-1: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche III

Quelle Abbildungen : Projektbericht Hydraulische Untersuchung zur Aufstellung der B-Pläne „Brückmatten III“ und „Stegmatten I“ in Eichstetten am Kaiserstuhl, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH)

Demzufolge ermöglichen beide Ausgleichsflächen die Umsetzung des Ausgleiches des Retentionsraumverlustes.

6. Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutz

Der bestehende Hochwasserschutz wird auf Grund des geringfügigen Retentionsraumverlustes im Zusammenhang mit dem Dammbruchenszenario nicht beeinträchtigt.

7. Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Das Büro Hydrotec kommt auf der Grundlage der Erkenntnisse aus der durchgeführten unter Punkt 4 beschriebenen hydrodynamischen Berechnung zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

8. Belange der Hochwasservorsorge

Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch den geplanten Ausgleich des Retentionsraumverlustes beachtet.

9. Errichtung der Bauvorhaben ohne Erwartung von baulichen Schäden durch Überschwemmung

Die Geländehöhe des Plangebietes wird nicht dem Urgeländeniveau entsprechen. Im Zuge der Erschließung wird das Höhenniveau der südlich angrenzenden Bebauung für die Gewerbegebietserweiterung im Plangebiet fortgeführt und liegt damit über dem Wasserspiegel HQ 100. Eine Überschwemmung der Bebauung ist in Bezug auf das Bemessungshochwasser nach § 76 nicht möglich.

H:\Daten\Eichstetten\BP GE Bruckmatten III\Texte\148Antrag06.docx

Projektbericht

Hydraulische Untersuchung zur Aufstellung der B-Pläne „Brückmatten III“ und „Stegmatten III“ in Eichstetten am Kaiserstuhl



Auftraggeber

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Aachen, Juni 2025

Impressum

Verfasser	Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH Bachstraße 62-64 52066 Aachen +49 241 94689 0 mail@hydrotec.de www.hydrotec.de
Auftraggeber	Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl
Projektbetreuung	Katja Schöpflin
Autoren	Dipl.-Ing. Leandro Mücke Frauke von den Driesch, M.Sc.
Bildnachweis	Das Titelbild zeigt die HWGK-Überflutungsflächen für HQ10, HQ50 und HQ100 im Bereich Bruckmatten III (Hydrotec).
Stand	Juni 2025
Projektnummer	P2524, P3146

© 2025 Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH

Jegliche anderweitige, auch auszugsweise, Verwertung des Berichtes, der Anlagen und ggf. mitgelieferter Projekt-Datenträger außerhalb der Grenzen des Urheberrechts ist ohne schriftliche Zustimmung des Auftraggebers unzulässig. Dies gilt insbesondere auch für Vervielfältigungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Vervielfältigung von Teilen des Werkes ist nur zulässig, wenn die Quelle genannt wird.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1 Veranlassung und Ausgangslage	4
2 Datengrundlage	6
3 Verwendete Software	6
4 Aktualisierung des Istzustands	7
4.1 Anpassung des 2D-Modells	7
4.2 Simulation HQ100	8
5 Stellungnahme zu den Ergebnissen	10
5.1 Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum	10
5.2 Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.....	12
6 Ergänzung Stellungnahme (2025)	12
6.1 Veranlassung	12
6.2 Modellaufbau des Planzustands.....	12
6.3 Auswertung der Simulationsergebnisse des Planzustands.....	14
6.3.1 Analyse der Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel	14
6.3.2 Überprüfung des Rückhaltevolumens an Ausgleichsfläche I	15
7 Fazit	16
8 Literatur und verwendete EDV-Programmsysteme	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1:	Übersicht über die Bestandsvermessung (IB KELLER 2021) im Bereich des Gewerbegebiets Bruckmatten III und Überflutungsflächen aus der HWGK sowie Informationen aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW).....	4
Abbildung 1-2:	Übersicht über Vermessungsdaten (IB KELLER 2021) im Bereich des Gewerbegebiets Stegmatten III und Überflutungsflächen aus der HWGK sowie Informationen aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW).....	5
Abbildung 4-1:	Lage der potenziellen Ausgleichsfläche I	7
Abbildung 4-2:	Lage der potenziellen Ausgleichsfläche II	8
Abbildung 4-3:	Überflutungsfläche HQ100 in Bruckmatten III: HWGK und aktualisierter Istzustand	9
Abbildung 4-4:	Überflutungsflächen HQ100 in Stegmatten III und in der „potenziellen Ausgleichsfläche I“: HWGK und aktualisierter Istzustand	9
Abbildung 4-5:	Überflutungsflächen HQ100 in der „potenziellen Ausgleichsfläche II“: HWGK und aktualisierter Istzustand.....	10
Abbildung 5-1:	Lage der potenziellen Ausgleichsfläche III	11
Abbildung 6-1:	Lage Retentionsbecken der Ausgleichsfläche I	13
Abbildung 6-2:	Darstellung HQ100-Wasserspiegeldifferenzen (Plan- minus aktualisierter Istzustand) im Bereich Bruckmatten III	14
Abbildung 6-3:	Darstellung HQ100-Wassertiefendifferenzen (Plan- minus aktualisierter Istzustand) im Bereich Stegmatten III und der Ausgleichsfläche I	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 5-1:	Retentionsvolumina in den betrachteten Flächen.....	12
--------------	---	----

1 Veranlassung und Ausgangslage

Das Gewerbegebiet „Bruckmatten III“ in Eichstetten am Kaiserstuhl sollte erweitert und ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden. Nach Stand der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) (vgl. Abbildung 1-1) war der westliche Teil der Erweiterung ab einem HQ100 und der östliche Teil der Erweiterung ab einem HQ50 von Hochwasser betroffen. Die beiden Bereiche wiesen unterschiedliche Wasserspiegellagen auf. Es wurde vermutet, dass die Überflutungen aus unterschiedlichen Szenarien (mit und ohne Dammbreschen) und unterschiedlichen Fließwegen stammen.

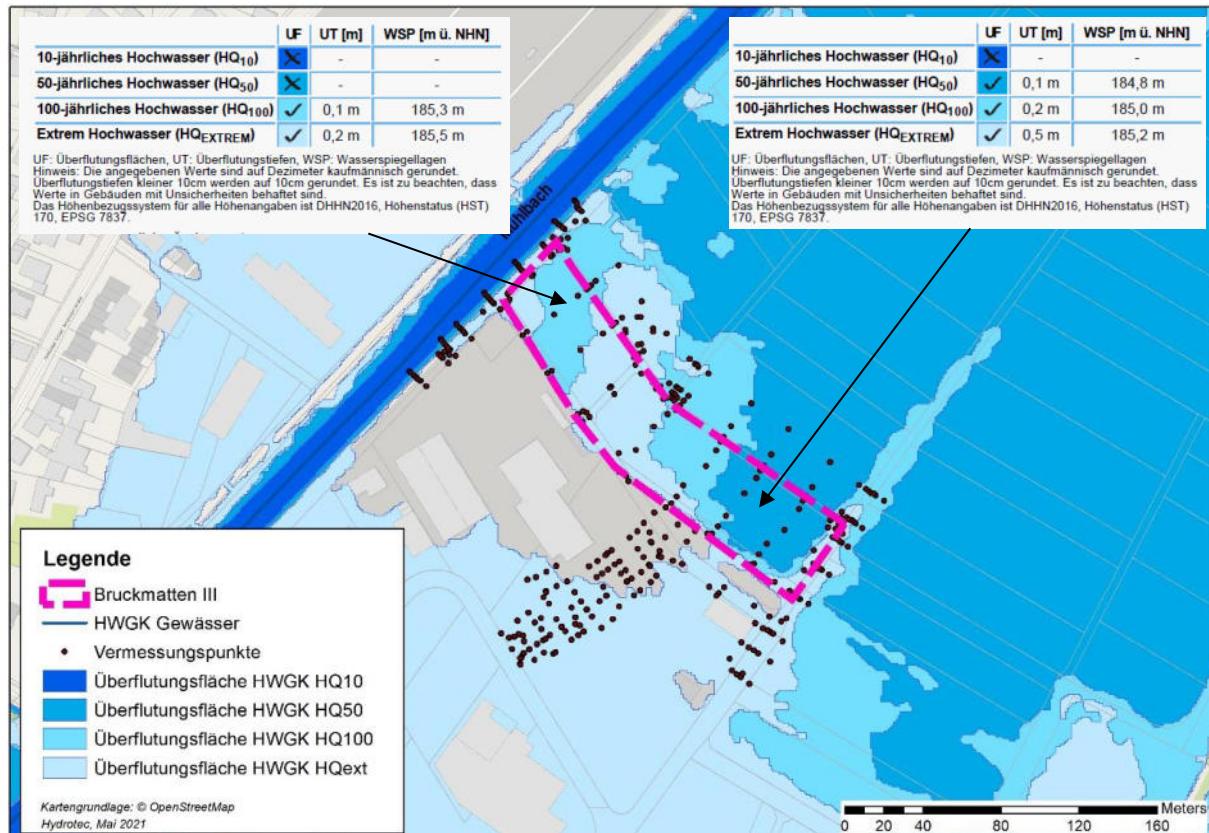


Abbildung 1-1: Übersicht über die Bestandsvermessung (IB KELLER 2021) im Bereich des Gewerbegebiets Bruckmatten III und Überflutungsflächen aus der HWGK sowie Informationen aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW)

Östlich des Herrenmühlbachs sollte das Gewerbegebiet Stegmatten entstehen. Hydrotec hatte für den Abschnitt „Stegmatten III“ bereits 2019 eine hydraulische Stellungnahme verfasst (Hydrotec 2019). Damals wurden neue Vermessungsdaten zur Verfügung gestellt und in das digitale Geländemodell übernommen. Eine hydraulische 2D-Modellierung mit den angepassten Geländedaten fand nicht statt.

Der weiter südlich liegende Abschnitt „Stegmatten III“ wird nach aktuellem Stand der HWGK (vgl. Abbildung 1-2) ab einem HQ50 von Überflutungen betroffen.

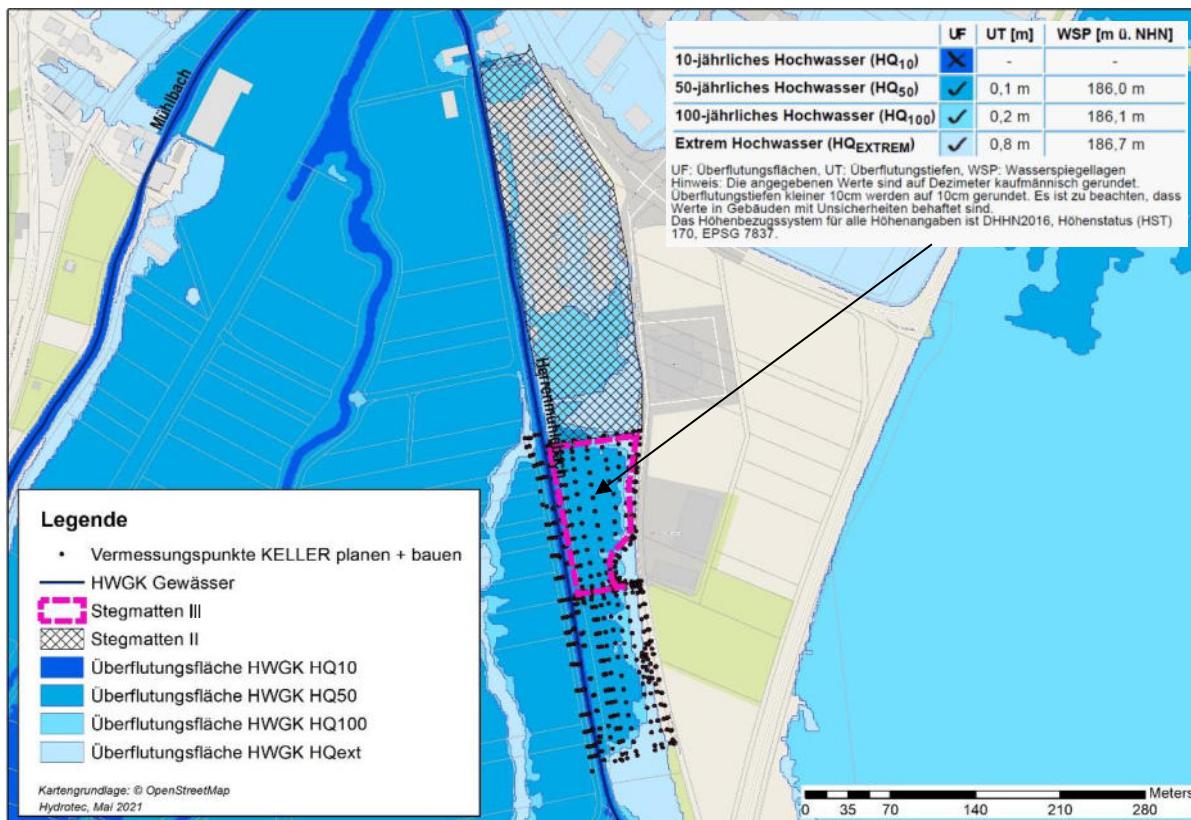


Abbildung 1-2: Übersicht über Vermessungsdaten (IB KELLER 2021) im Bereich des Gewerbegebiets Stegmatten III und Überflutungsflächen aus der HWGK sowie Informationen aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW)

In dieser Untersuchung sollten im ersten Schritt verschiedene Informationen und Daten zusammengetragen und ausgewertet werden, um die Aktualität der Datengrundlage zur Erstellung der HWGK zu überprüfen. Dazu zählte u. a. ein Abgleich der aktuellen Vermessungsdaten mit dem digitalem Geländemodell der HWGK.

Bei signifikanten und hydraulisch relevanten Unterschieden in den Datengrundlagen sollte der Istzustand aktualisiert werden.

Abschließend sollten die Voraussetzungen nach § 78 Absatz 1 bis 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Veränderung und Ergänzung von Bebauungsplänen überprüft werden.

Dazu zählt u. a., dass

- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird und
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Hydrotec wurde am 23.03.2021 von Frau Schöpflin, Gemeinde Eichstetten, mit der Durchführung der oben aufgeführten Leistungen beauftragt.

2 Datengrundlage

Die zugrunde liegenden Überflutungsgebiete wurden im Rahmen des Projekts „Hydraulische Berechnung an Fließgewässern zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg – Hydraulik 2008 Los 2, TBG 312 Freiburg Süd“ (Hydrotec 2013) für verschiedene Hochwasserjährlichkeiten ermittelt. Im Bereich der Gebiete Bruckmatten III und Stegmatten III wurden die Überflutungsgebiete mittels hydraulischer 2D-Modellierung berechnet.

Als Modellgrundlage wurden 2D-Modelle aus der HWGK (TBG312) dearchiviert. Dazu gehören u. a. die hydraulischen 2D-Berechnungsergebnisse, das Geländemodell, die Abflussermittlung, die Zuordnung von Rauheitsparametern etc.

Weiterhin wurden für die Bereiche Bruckmatten III, Stegmatten III sowie für zwei südlich davon gelegene potenzielle Ausgleichsflächen Vermessungen vom Ingenieurbüro KELLER planen + bauen durchgeführt und die Daten zur Verfügung gestellt (IB KELLER 2021).

3 Verwendete Software

Die instationären zweidimensionalen Modellierungen im Rahmen des HWGK-Projekts TBG 312 (Hydrotec 2013) wurden mit der Software HydroAS in der Version 2.2.2 durchgeführt. Die hier durchgeführte hydraulische Berechnung wurde mit derselben Software in der Version (5.2.5) ausgeführt.

Allgemein wird die zweidimensionale Modellierung zur Erfassung komplexer Strömungsverhältnisse eingesetzt (z. B. flächenhafter Abfluss im Vorland, hydraulische Entkoppelung von Fließwegen), bei denen eindimensionale Modelle keine zuverlässigen Aussagen mehr treffen können.

Das in HydroAS integrierte Verfahren basiert auf der numerischen Lösung der 2D-tiefengemittelten Strömungsgleichungen mit der Finite-Volumen-Diskretisierung. Das explizite Zeitschrittverfahren sorgt für eine zeitgenaue Simulation des Wellenablaufs.

Auf Basis der Finite-Volumen-Methode erfolgt die räumliche Diskretisierung unter Berücksichtigung von Bruchkanten und lokal erhöhter Netzauflösung auf Basis von linearen Dreiecks- und Viereckselementen. Das Prä- und Postprocessing erfolgt mit dem Programm Surface-water Modeling System (SMS).

In HydroAS werden folgende, für die Modellierung von Strömungs- und Abflussvorgängen wesentliche Eigenschaften berücksichtigt:

- Massen- und Impulserhaltung,
- hohe Stabilität und Genauigkeit für ein breites Spektrum an Fließverhältnissen und
- zeitgenaue Simulation des Wellenablaufs.

Die Berechnung des Reibungsgefälles erfolgt nach der Formel von Darcy-Weisbach, wobei das Reibungsgefälle aus dem anzugebenden Manningwert (n) berechnet wird. Hierbei wird der hydraulische Radius gleich der Wassertiefe gesetzt:

$$\lambda = 6,34 \frac{2gn^2}{\sqrt[3]{d_{hy}}}$$

Die Turbulenz wird im Modell durch eine Kombination aus dem empirischen Viskositätsansatz und dem Ansatz einer über das Element konstanten Viskosität abgebildet:

$$\nu = \nu_0 + c_\mu h \nu$$

Eine detaillierte Programmbeschreibung kann unter www.hydrotec.de/software/hydro-as-2d/ eingesehen werden.

4 Aktualisierung des Istzustands

Die Überflutungsflächen im westlichen Teil von Bruckmatten III stammen aus dem Mühlbach, im östlichen Teil aus der Dreisam (Dammbreschenszenario bei HQ100). Dammbreschenszenarien wurden in den HWGK aufgrund von Freibordverletzungen an Hochwasserschutzeinrichtungen durchgeführt.

Die Überflutungsflächen im Bereich Stegmatten III stammen hauptsächlich aus dem Herrenmühlebach.

4.1 Anpassung des 2D-Modells

Im Zeitraum zwischen der Laserscanbefliegung für die HWGK (vor 2004) und der vorliegenden Vermessung (Stand 2021) gab es relevante Geländeänderungen. Das bedeutet, dass die HWGK nicht mehr den Istzustand darstellen. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten wurde ein aktualisierter Istzustand erstellt. Hierzu wurden die vom IB KELLER zur Verfügung gestellten Vermessungsdaten zu 3D-Punkten aufbereitet. Die Höhen der 3D-Punkte wurden mit den Höhen des HWGK-Modells verglichen. Für Bereiche mit deutlichen Abweichungen von mehr als +/- 0,1 m wurden die Höhen im 2D-Modell aktualisiert.

Die Vermessungsdaten des Bestandsgeländes weisen im westlichen Teil von Bruckmatten III Abweichungen von teilweise mehr als +/- 0,1 m zum HWGK-Modell auf. In diesem Bereich verläuft ein Feldweg parallel zum Mühlbach. Die Abbildung des Feldweges wurde mithilfe der vorliegenden Daten überarbeitet.

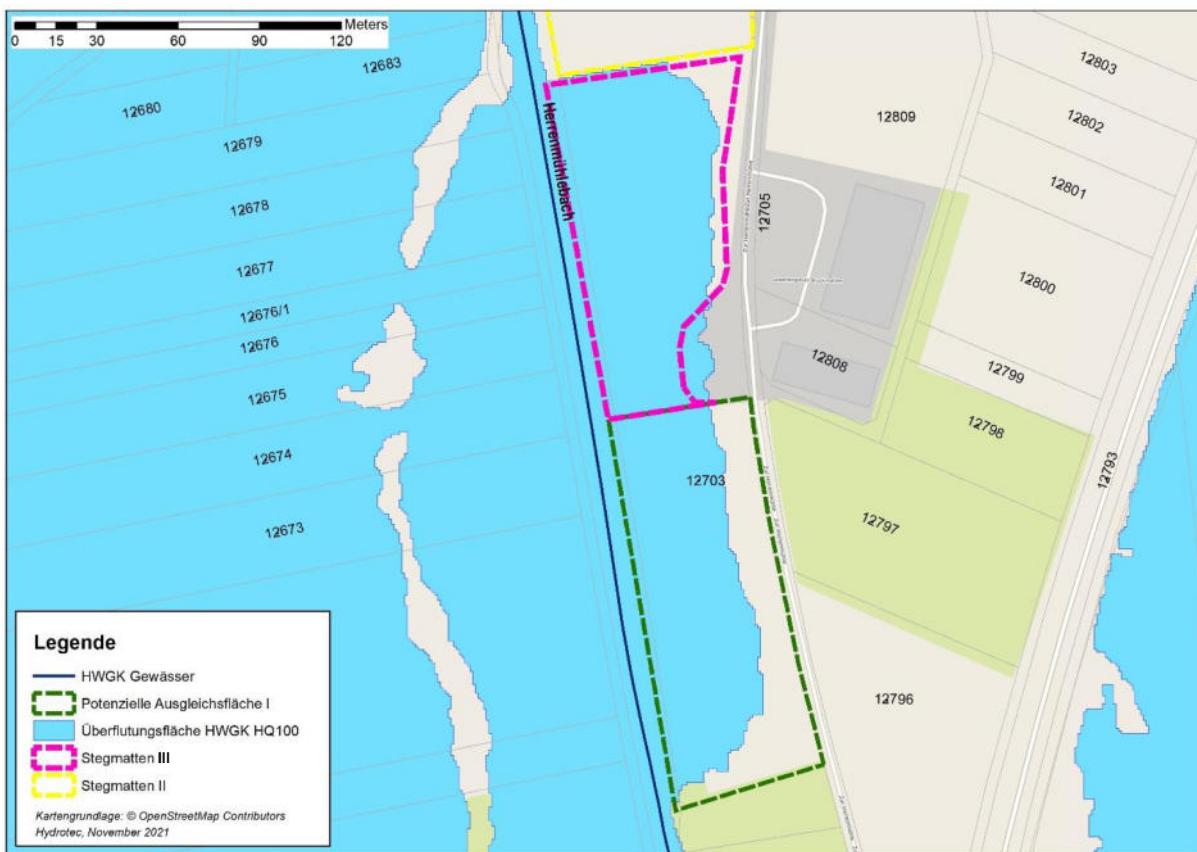


Abbildung 4-1: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche I

Im Gebiet Stegmatten III sowie der direkt südlich angrenzenden potenziellen Ausgleichsfläche I (vgl. Abbildung 4-1) wurden Höhendifferenzen von teilweise mehr als +/- 0,1 m zwischen den aktuellen Vermessungsdaten und dem HWGK-Modell festgestellt.

Das 2D-Modell wurde entsprechend angepasst, insbesondere der Übergang zur angrenzenden Straße sowie ein Graben wurden detaillierter abgebildet.



Abbildung 4-2: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche II

Die potenzielle Ausgleichsfläche II befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Kläranlage am Gewässer Altwasser (vgl. Abbildung 4-2). In diesem Bereich wurden Höhendifferenzen von teilweise mehr als +/- 0,1 m zwischen den Vermessungsdaten und dem HWGK-Modell festgestellt. Das 2D-Modell wurde auf dieser Grundlage angepasst.

4.2 Simulation HQ100

Das aktualisierte 2D-Modell wurde mit einem HQ100 berechnet. Das Dammbreschenszenario wurde nicht neu gerechnet, da die aus der Bresche stammenden Überflutungsflächen nur im östlichen Teil von Bruckmatten III relevant sind und dieser Bereich für den aktualisierten Istzustand nicht überarbeitet wurde.

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass der westliche Bereich von Bruckmatten III im aktualisierten Istzustand abweichend von der HWGK beim HQ100 nicht mehr von einer Überflutung betroffen ist. Diese Flächenreduzierung ist in Abbildung 4-3 schwarz schraffiert dargestellt. Die Überflutungsflächen im östlichen Teil stammen aus einem Dammbreschenszenario der Dreisam und bleiben somit bestehen (vgl. Abbildung 4-3).

Die HQ100-Überflutungsfläche des aktualisierten Istzustands ist im Bereich Stegmatten III im Vergleich zur HWGK etwas kleiner geworden. Der Großteil des Areals Stegmatten III bleibt bei einem HQ100 überflutet (vgl. Abbildung 4-4). Die Unterschiede der Überflutungsflächen der HWGK und des aktualisierten Istzustands sind schwarz (Reduzierung) und rot (Vergrößerung) dargestellt.

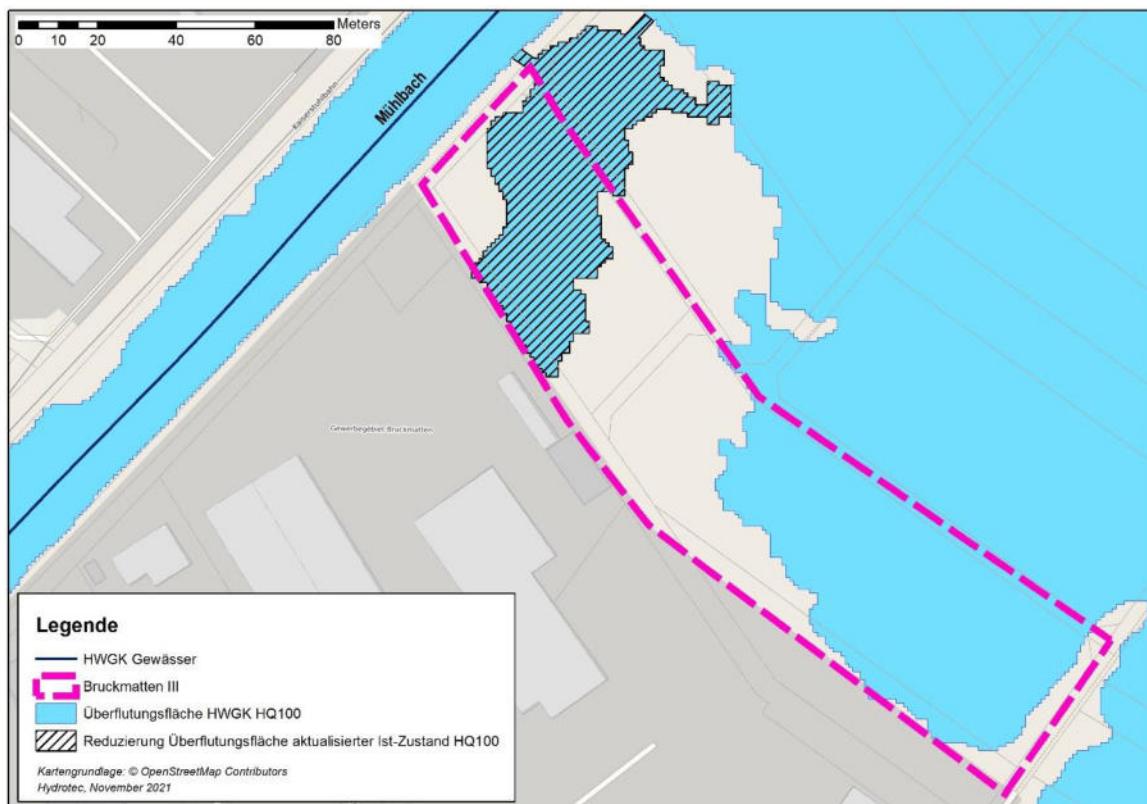


Abbildung 4-3: Überflutungsfläche HQ100 in Bruckmatten III: HWGK und aktualisierter Istzustand



Abbildung 4-4: Überflutungsflächen HQ100 in Stegmatten III und in der „potenziellen Ausgleichsfläche I“: HWGK und aktualisierter Istzustand

Die Überflutungsflächen in den potenziellen Ausgleichsflächen I und II haben sich im aktualisierten Istzustand gegenüber der HWGK leicht verändert. In der potenziellen Ausgleichsfläche I hat sich der überflutete Bereich gegenüber der HWGK verkleinert (vgl. Abbildung 4-4). In der potenziellen Ausgleichsfläche II hat sich die Überflutungsfläche hingegen leicht vergrößert (vgl. Abbildung 4-5).



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

5 Stellungnahme zu den Ergebnissen

5.1 Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich von verloren gehendem Rückhalteraum

Die Gemeinde Eichstetten plant die Erweiterung der Gewerbegebiete Bruckmatten III und Stegmatten III. Nach Aktualisierung des Geländes des Istzustandes auf Basis der neuen Vermessungsdaten liegt der östliche Teil von Bruckmatten III weiterhin innerhalb der Überflutungsflächen eines HQ100 (vgl. Abbildung 4-3). Der westliche Teil wird hochwasserfrei. Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Bruckmatten III wird die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt. Es ist zu beachten, dass für den hier ermittelten Retentionsraumverlust angenommen wurde, dass beide Gewerbegebiete Bruckmatten III und Stegmatten III komplett bebaut und aufgeschüttet werden, sodass die Erweiterungsflächen nicht mehr bei HQ100 überflutet werden.

Der Retentionsraumverlust bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets Bruckmatten III würde ca. 650 m³ betragen und müsste ausgeglichen werden.

Nach der durchgeführten Geländeaktualisierung wird die Erweiterungsfläche in Stegmatten III weiterhin von der HQ100-Überflutungsfläche beim Istzustand betroffen (vgl. Abbildung 4-4).

Die Hochwasserrückhaltung wird somit durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Stegmatten III beeinträchtigt.

Der Retentionsraumverlust bei einer Erweiterung des Gewerbegebiets Stegmatten III würde ca. 1.654 m³ betragen und müsste ausgeglichen werden. Das auszugleichende Gesamtvolumen durch die geplanten Gewerbegebiete Bruckmatten III und Stegmatten III würde ca. **2.304 m³** betragen.

Es wurden drei potenzielle Ausgleichsflächen geprüft, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Die direkt südlich an Stegmatten III anschließende potenzielle Ausgleichsfläche I liegt etwa zur Hälfte innerhalb der Überflutungsfläche eines HQ100 (vgl. Abbildung 4-1). Eine zweite Fläche, Ausgleichsfläche II, befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Kläranlage am Gewässer Altwasser und liegt ebenfalls etwa zur Hälfte innerhalb der HQ100-Überflutungsfläche (vgl. Abbildung 4-2).

Vom AG wurde eine dritte potenzielle Ausgleichsfläche zur Prüfung vorgeschlagen, die sich nordöstlich von Ausgleichsfläche II auf der gegenüberliegenden Gewässerseite befindet (Ausgleichsfläche III) (vgl. Abbildung 5-1).

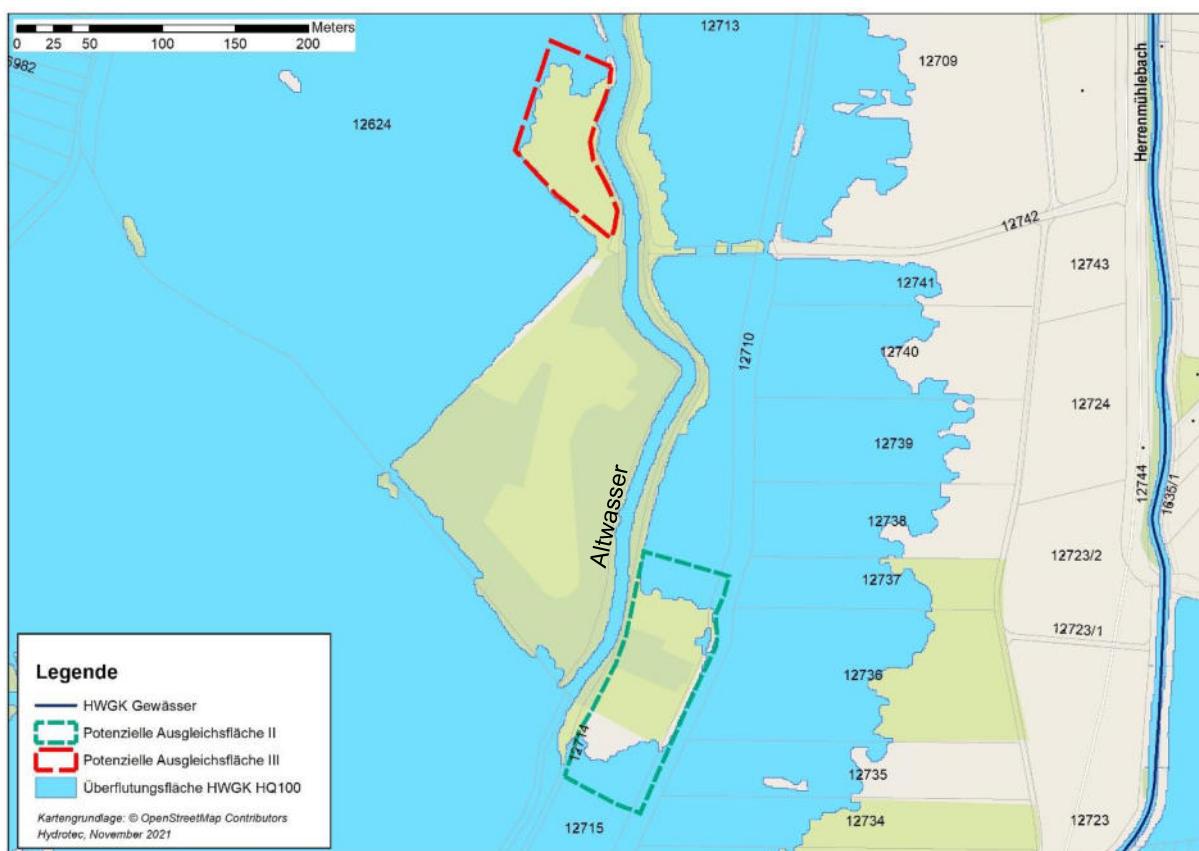


Abbildung 5-1: Lage der potenziellen Ausgleichsfläche III

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald müssen nur die HQ100-Überflutungsflächen des aktualisierten Ist- und Planzustands für die Retentionsraumbilanzierung berücksichtigt werden. Die Betrachtung von häufigeren Jährlichkeiten ist nicht erforderlich.

Auf dieser Grundlage wurde der potenzielle Retentionsraumzugewinn in den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen für ein HQ100 geprüft. Als Referenzvolumen wurde das im aktualisierten Istzustand in den betrachteten Flächen maximal eingestaute Wasservolumen ermittelt. Für den Planzustand wurde angenommen, dass sich durch einen Abtrag der Geländeoberfläche in den Ausgleichsflächen die Wassertiefen entsprechend dem Niveau der maximalen Wassertiefen für den aktualisierten Istzustand einstellen.

Der potenzielle Retentionsraumzugewinn ergibt sich nun aus der Differenz (Δ RetVol) zwischen dem potenziellen Retentionsvolumen für den Planzustand (RetVol Plan) und dem Referenzvolumen für den aktualisierten Istzustand (RetVol Referenz), vgl. hierzu Tabelle 5-1.

Tabelle 5-1: Retentionsvolumina in den betrachteten Flächen

Fläche	RetVol Referenz	Angenommene Wassertiefe Plan	RetVol Plan	Δ RetVol
	m^3	m	m^3	m^3
Ausgleichsfläche I	798	0,25	1.894	+1.096
Ausgleichsfläche II	1.203	0,35	3.534	+2.331
Ausgleichsfläche III	78	0,20	1.052	+974

Für die Ausgleichsfläche I ergibt sich so ein potenzieller Retentionsraumzugewinn von ca. $1.096 m^3$ und für die Ausgleichsfläche II ein potenzieller Zugewinn von ca. $2.331 m^3$ (vgl. Tabelle 5-1). Das ergibt sich in Summe ein potenzieller Retentionsraumzugewinn von $3.427 m^3$, der somit ausreichend ist, um den Retentionsraumverlust durch die geplanten Bauvorhaben Bruckmatten III und Stegmatten III auszugleichen.

Die Ausgleichsfläche III ist demzufolge nicht erforderlich, um den Retentionsraumverlust durch die geplanten Bauvorhaben auszugleichen.

5.2 Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Es ist davon auszugehen, dass die für den Retentionsraumausgleich notwendigen Geländeänderungen keinen signifikanten Einfluss auf den HQ100-Wasserspiegel haben werden, da die Fließgeschwindigkeiten im Bereich der Ausgleichsflächen sehr klein sind ($\leq 0,1 m/s$).

Dementsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten und ein zusätzlicher hydraulischer Nachweis des Planzustands mit Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

6 Ergänzung Stellungnahme (2025)

6.1 Veranlassung

Gemäß den Angaben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald sollten die Auswirkungen der in den vorherigen Kapiteln genannten Ausgleichsflächen mit einer hydrodynamischen Berechnung detaillierter überprüft werden.

6.2 Modellaufbau des Planzustands

Zur detaillierten hydraulischen Überprüfung der Ausgleichsflächen wurden die geplanten Geländeänderungen an den geplanten Erweiterungsflächen Bruckmatten III und Stegmatten III in das hydraulische Modell des aktualisierten Istzustands übernommen. Nach Abstimmung mit der Gemeinde Eichstetten sollten beide Erweiterungsflächen Bruckmatten III und Stegmatten III komplett bebaut und aufgeschüttet werden, sodass die Erweiterungsflächen nicht mehr bei HQ100 überflutet werden. Dementsprechend wurde das gesamte Gelände innerhalb der Erweiterungsflächen über den HQ100-Wasserspiegel angehoben.

Darüber hinaus wurde ein Retentionsbecken an der Ausgleichsfläche I in das hydraulische Modell des aktualisierten Istzustands übernommen. Es ist zu beachten, dass eine detaillierte Planung für das Retentionsbecken nicht vorlag. In dieser Untersuchung wurden die Dimensionen

des Beckens auf konzeptioneller Ebene erarbeitet, die repräsentativ sind, um die hydraulischen Auswirkungen des Beckens nachzuweisen. Die Lage des Beckens an der Ausgleichsfläche I kann Abbildung 6-1 entnommen werden.

Das Bestandsgelände im Bereich der Sohle des Retentionsbeckens wurde einheitlich auf die absolute Geländehöhe von 185,14 m NHN eingetieft. Mit dieser Sohltiefe des Beckens ist ein natürlicher Ablauf des Beckens noch gewährleistet. Diese Sohltiefe ist deutlich tiefer als die angenommenen 25 cm aus Tabelle 5-1 in Kapitel 5.1. Insgesamt wäre ein Erdaushub von ca. 4.200 m³ für das hier untersuchte Becken gemäß dem vorliegendem digitalen Geländemodell erforderlich.

Die Entwässerung des Beckens erfolgte in der Simulierung über einen Durchlass DN100 in den nördlichen Graben, der in den Herrenmühlebach mündet. Die Geländehöhe für die Böschungsoberkante wurde aus dem Bestand übernommen. Die Höhen für die Böschung wurden linear interpoliert. Das gewählte Böschungsverhältnis beträgt 1:3. Der angelegte Grünstreifen bleibt von der Maßnahme unberührt. Die Höhe der Beckeneinlaufkante wurde so gewählt, dass das Becken erst bei Hochwasserereignissen mit einem Abfluss größer als HQ10 eingestaut wird. Die absolute Geländehöhe der Einlaufkante beträgt 185,30 m NHN.

Grundsätzlich wäre es möglich, das Becken auch schon bei kleineren Hochwasserereignissen zu fluten und diese Ausgleichsfläche somit ökologisch aufzuwerten.

Nach Übernahme der Geländeänderungen in das hydraulische Modell des aktualisierten Istzustands wurde für den erstellten Planzustand eine HQ100-Simulation durchgeführt. Die Modellrandbedingungen für die Simulation des Planzustands wurden aus dem Modell des aktualisierten Istzustands übernommen.

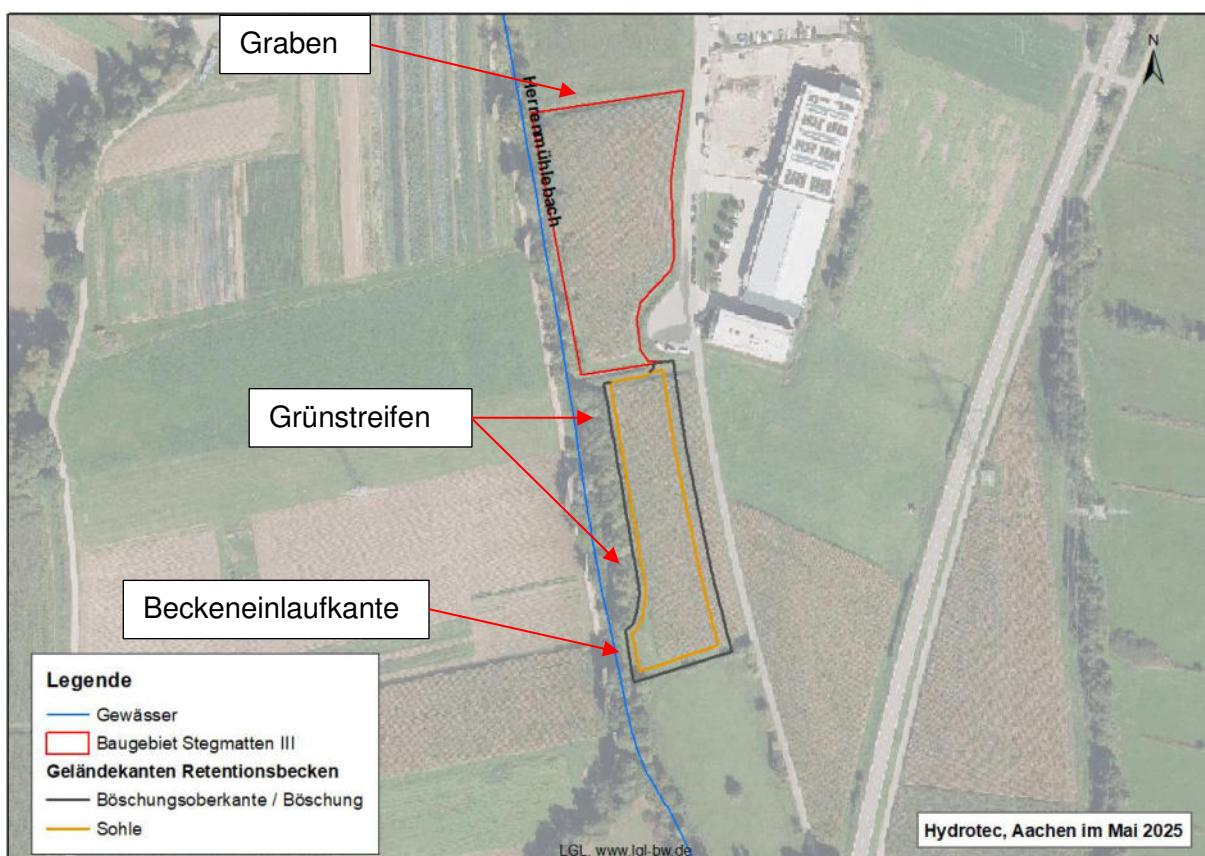


Abbildung 6-1: Lage Retentionsbecken der Ausgleichsfläche I

6.3 Auswertung der Simulationsergebnisse des Planzustands

6.3.1 Analyse der Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel

Der Vergleich der Simulationsergebnisse des Planzustands mit dem aktualisierten Istzustand zeigt, dass die Geländeaufschüttung der Erweiterungsflächen Bruckmatten III und Stegmatten III über das HQ100-Wasserspiegelniveau keine negativen Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel außerhalb der geplanten Gewerbegebiete und der Ausgleichsfläche haben.

Dies ist damit begründet, dass sich beide Baugebiete in Rückströmbereichen der HQ100-Überflutungsfläche befinden und die Fließgeschwindigkeiten in diesen Bereichen gegen Null gehen.

In Abbildung 6-2 und Abbildung 6-3 sind die Differenzen der maximalen Wassertiefen zwischen Plan- und aktualisierten Istzustand für das HQ100-Szenario dargestellt. Eine grüne Einfärbung zeigt eine Verringerung der maximalen Wassertiefen, während eine gelblich bis rote Einfärbung eine Zunahme markiert. Unterschiede von weniger als 1 cm sind grau eingefärbt.

Die farblich hervorgehobenen Bereiche innerhalb des Retentionsbeckens an der Ausgleichsfläche I ergeben sich aus der Geländeanpassung im Planzustand im Vergleich zum aktualisierten Istzustand und sind daher für die Wirkungsanalyse nicht relevant. Aussagekräftig sind vielmehr die Bereiche außerhalb des geplanten Baugebiets, in denen keine Geländemodellierung vorgenommen wurde.

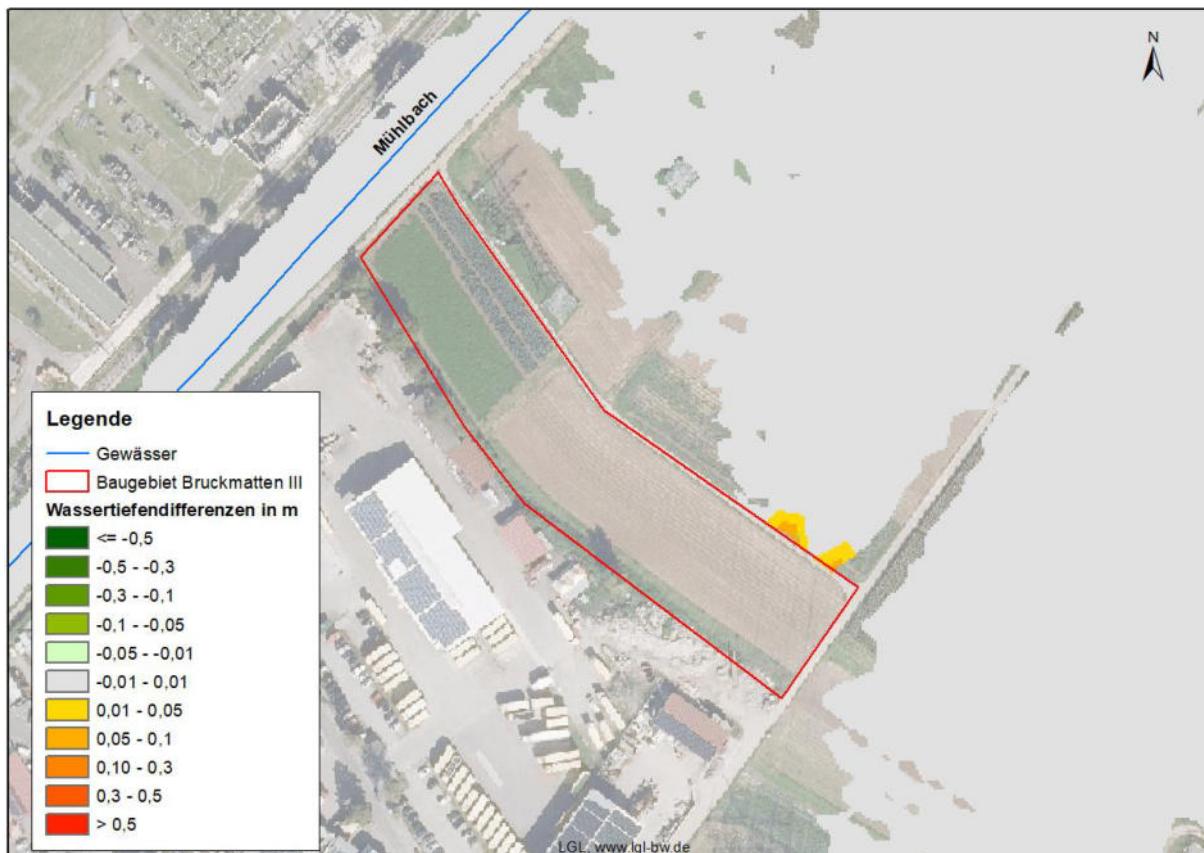


Abbildung 6-2: Darstellung HQ100-Wasserspiegeldifferenzen (Plan- minus aktualisierter Istzustand) im Bereich Bruckmatten III

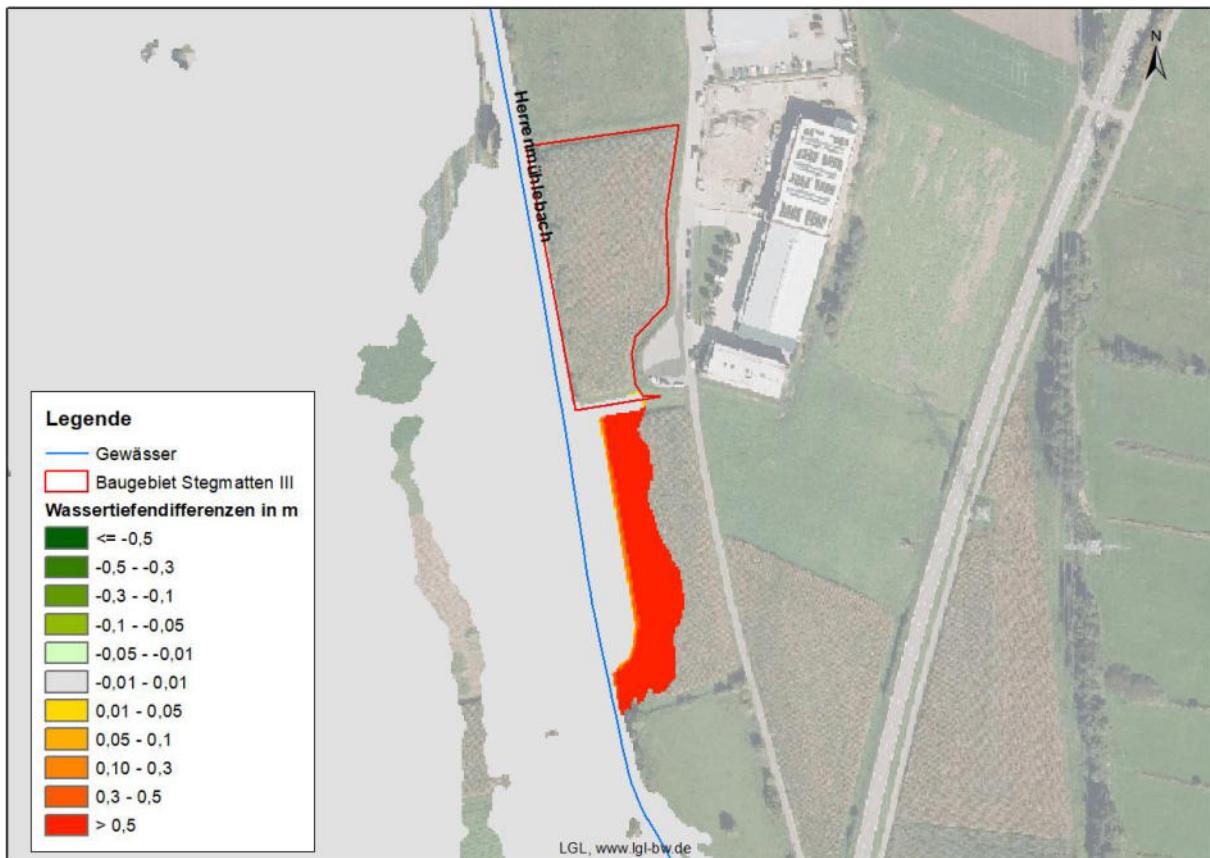


Abbildung 6-3: Darstellung HQ100-Wassertiefendifferenzen (Plan- minus aktualisierter Istzustand) im Bereich Stegmatten III und der Ausgleichsfläche I

In Bruckmatten III wird die maßgebliche Betroffenheit durch ein Dammbreschenszenario an der Dreisam verursacht. Analog zur Simulation des aktualisierten Istzustands ohne Dammbresche erfolgt die Überflutung der geplanten Erweiterungsfläche Bruckmatten III durch eine Rückströmung. Negative Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel sind nicht zu erwarten. Auf einen Nachweis mittels hydrodynamischer Berechnung wurde in dieser Untersuchung verzichtet.

6.3.2 Überprüfung des Rückhaltevolumens an Ausgleichsfläche I

Gemäß den Angaben aus Kapitel 5.1 beträgt das auszugleichende Gesamtvolume, also der Verlust an Rückhaltevolumen, durch die geplanten Gewerbegebiete Bruckmatten III und Stegmatten III ca. 2.304 m³.

Durch das Retentionsbecken an Ausgleichsfläche I wird ca. 3.920 m³ an Retentionsraum neu geschaffen. Abzüglich des erforderlichen Gesamtvolume von 2.304 m³ verbleiben noch 1.616 m³.

Dadurch ergibt sich ein Retentionsraumgewinn durch das Retentionsbecken von 1.616 m³, d. h. das Becken wäre in dieser Form überdimensioniert. Es wäre möglich, dass Becken kleiner zu bauen, um Kosten beim Erdabtrag zu sparen.

Hinweis: Die Berechnung des Hochwasserrückhaltevolumens erfolgte auf Basis eines 1x1-m-Rasters mit dem Programm ArcGIS 10.8. Als Eingangsdaten wurden die Einstautiefenraster für den aktuellen Ist- und den Planzustand für das hundertjährige Hochwasserereignis (HQ100) verwendet. Die Einstautiefenraster enthalten das Volumen zwischen Wasserspiegelhöhe und Geländeoberkante. Die Bilanzierung des Rückhalteraums ergibt sich durch Aufsummieren der eingestaute Rasterzellen (Fläche je Rasterzelle = 1 m²) und Ermittlung der Differenz zwischen Plan- und Referenzzustand.

7 Fazit

Die Gemeinde Eichstetten plant die Erweiterung von zwei Gewerbegebieten Bruckmatten III und Stegmatten III. Beide Erweiterungsflächen sind gemäß HWGK von einer Überflutung bei HQ100 betroffen.

Von den Erweiterungsflächen liegen aktuelle Vermessungsdaten (Stand 2021) vor. Mithilfe dieser Vermessungsdaten wurden die Geländehöhen aktualisiert und die HQ100-Überflutungsflächen neu berechnet. Beide geplanten Erweiterungsflächen bleiben nach Aktualisierung der Geländedaten weiterhin von HQ100-Überflutungsflächen betroffen, allerdings zum Teil in geringerem Ausmaß als in der HWGK.

Durch die geplanten Gewerbegebietserweiterungen geht Retentionsraum verloren. Der gesamte Retentionsraumverlust beträgt unter Annahme einer kompletten Aufschüttung und Bebauung der beiden Erweiterungsgebiete ca. 2.304 m³.

Die Gemeinde kann auf mehrere Ausgleichsflächen zurückgreifen, um den Retentionsraumverlust auszugleichen. In einer Voruntersuchung, ohne hydraulische Berechnung der Auswirkungen der Ausgleichsflächen, wurde theoretisch festgestellt, dass sich diese Flächen als Ausgleichsflächen eignen.

In einer weiteren Untersuchung sollten die theoretisch ermittelten Auswirkungen der Ausgleichsflächen mit einer hydrodynamischen Berechnung überprüft werden. Die Ergebnisse dieser hydrodynamischen Berechnung zeigten, dass durch ein Retentionsbecken an Ausgleichsfläche I der gesamte Retentionsraumverlust ausgeglichen werden kann, d. h. weitere Rückhaltemaßnahmen an den Ausgleichsflächen II und III sind nicht erforderlich.

Ebenso zeigten die Ergebnisse, dass für Ober- und Unterlieger keine nachteiligen Auswirkungen durch die geplanten Gewerbegebietserweiterungen und die Ausgleichsfläche I auftreten.

Das weitere Vorgehen ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

8 Literatur und verwendete EDV-Programmsysteme

IB Ingenieurbüro KELLER planen + bauen (2021): Digitale Vermessungsdaten im Erweiterungsareal „Bruckmatten III“ und „Stegmatten III“ im dwg-Format. Riegel am Kaiserstuhl

Hydrotec (2019): Hydraulische Stellungnahme lt. § 78 WHG zum Bauvorhaben Gewerbegebiet „Stegmatten III“ in Eichstetten. Im Auftrag der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH Aachen

Hydrotec (2013): Hydraulische Berechnung an Fließgewässern zur Erstellung von Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg – Hydraulik 2008 Los 2, TBG 312 Freiburg Süd. Im Auftrag des Regierungspräsidiums Freiburg. Aachen

Verwendete EDV-Programmsysteme

ArcGIS Desktop®, Version 10.8 - ESRI, Redlands (CA), USA

HydroAS, Version 5.2.5 - Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen

SMS, Version 12.3 - AQUAVEO, Provo (Utah), USA

QGIS, Version 3.18 - QGIS.ORG, Freie Software

„GE Bruckmatten III“

Eichstetten am Kaiserstuhl

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu

Belangen des §44 BNatschG

**Auftraggeber:****Bürgermeisteramt Eichstetten**

Anschrift: Hauptstraße 43
79356 Eichstetten am Kaiserstuhl
Telefon: 07663/9323-0
E-Mail: gemeinde@eichstetten.de
Internet: www.eichstetten.de

Auftragnehmer:**Niklas Samuel**

Anschrift: Winzerstraße 3
79292 Pfaffenweiler
Telefon: 0173 / 970 13 05
E-Mail: kontakt@biologe-samuel.de
Internet: www.biologe-samuel.de

Pfaffenweiler, Juni 2023 (Ergänzung August 2025)

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
Anlass und Aufgabenstellung	1
Rechtliche Grundlagen	1
2. Vorhaben und Untersuchungsgebiet	4
Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	4
Beschreibung des Untersuchungsgebiets	4
3. Methodik	6
4. Reptilien	7
5. Avifauna	7
Habitatstrukturen und potenzielles Artenspektrum	7
6. Fledermäuse	9
Habitatstrukturen und potenzielles Artenspektrum	9
7. Andere Artengruppen	11
8. Artenschutzrechtliche Beurteilung und Hinweise zu Belangen gemäß §44 BNatschG	11
9. Fotodokumentation	15
10. Literatur	16

1. Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Das Gewerbegebiet Bruckmatten soll in der Änderung des Bebauungsplans erweitert werden. Für die Änderung des Bebauungsplans wird ein artenschutzrechtliches Gutachten benötigt. Für dieses Gutachten wurde die Potenzialeinschätzung für die Artengruppe der Avifauna und Fledermäuse, sowie Kartierungen für die Artengruppe der Reptilien als Grundlage genommen. Die genauen Ausmaße der geplanten Bebauung stehen zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht fest.

Das Gutachten bildet dabei die Grundlage für eine Einschätzung über die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG. Das vorliegende Gutachten stellt die Ergebnisse der im Jahr 2020, 2021 und 2023 durchgeführten Ortsbegehungen und Kartierungen dar und erläutert die naturschutzfachliche Bedeutung des Gebiets als Lebensräume für planungsrelevante Artengruppen. Außerdem gibt es Hinweise zu möglichen Konflikten und Maßnahmen für die Belange nach § 44 BNatSchG.

Rechtliche Grundlagen

Die Anforderungen des europäischen Artenschutzrechts nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992) und der Vogelschutzrichtlinie-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979) wurden wie folgt im nationalen Naturschutzrecht (BNatSchG) verankert:

- § 44 BNatSchG: Vorschriften (Verbote) für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
- § 45 Abs. 7 BNatSchG: Ausnahmen von den Verboten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 BNatSchG** sind folgendermaßen gefasst:

(1) *Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Erläuterungen zu den Verbotstatbeständen:

- **Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung“ gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:**
Tötung oder Verletzung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Tötung / Verletzung unvermeidbar mit der Beschädigung oder Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte verbunden ist und deren Funktionalität trotz des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
Solche Verletzungen oder Tötungen führen nicht zu einem Verbotstatbestand, wenn die Tötungsgefahr nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht. Das „allgemeine Lebensrisiko“ bezeichnet hierbei das nicht vorhersehbare Töten von Tieren, so wie es in einer Landschaft ohne besondere Habitatfunktion für diese Arten eintreten kann.
- **Verbotstatbestand „Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit“ gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:**
Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verbot liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- **Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**
Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Für Eingriffsvorhaben treten die Regelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Kraft. Entsprechend des § 44 Abs. 5 BNatSchG treten die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei nach § 15 Abs. 1 unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten in Kraft. § 44 Abs. 5 BNatSchG regelt außerdem, dass diese Verbote neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch funktionserhaltende oder konfliktreduzierende Maßnahmen wie CEF-, und/oder Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden können, sofern die „ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“:

§ 44 Abs. 5 BNatSchG:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können Ausnahmen zugelassen werden:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

2. Vorhaben und Untersuchungsgebiet

Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Die Baumaßnahmen beinhalten im Wesentlichen:

- Neubau von einem oder mehreren Gebäuden
- Ausbau/ Veränderung der Zufahrtstraßen
- Ausbau der Straßenbeleuchtung
- Fällung von Bäumen, Rodung von Heckensäumen und Strauchgruppen
- Evtl. Abriss von Lagerstätten

Die möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens sind in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1: Potenziell umweltrelevante Wirkfaktoren

baubedingt
<ul style="list-style-type: none"> - bauzeitliche Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen - Lärm-, Schadstoff-, Licht- und Staubemissionen - Störung und Schädigung von Individuen
anlagebedingt
<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung und Veränderung des Oberflächenabflusses - Verlust von Habitaten (Einzelbäume, Heckenstrukturen, Gestrüpp) - Lichemissionen
betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> - Lichemissionen durch Beleuchtungen - Zunahme Lärm und Verkehr

Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das circa 1 Hektar große Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Eichstetten am Kaiserstuhl. Das Gebiet umfasst intensiv genutztes Ackerland für Gemüse und andere Feldfrüchte. Das Untersuchungsgebiet ist durch Heckensäume (hauptsächlich Brombeere), Strauchgruppen (Hasel, Roter Hartriegel) sowie einen Baumbestand aus Laubbäumen (Erle, Nuss, Pappel, Ahorn) von dem bisherigen Gewerbegebiet getrennt. Das Gewerbegebiet ist allgemein gekennzeichnet durch häufigen Verkehr mit LKW und Flurförderfahrzeugen. Nordwestlich verläuft die Alte Dreisam. Hinter der Dreisam sind Bahngleise und ein Umspannungswerk verortet. Südlich und östlich anschließend an das Untersuchungsgebiet setzt sich die intensive Ackerwirtschaft fort. Im Süd-Westen des Untersuchungsgebietes ist eine Anhäufung von Baumaterialien bestehend aus Kies, Schutt, Sand und Betonteilen, welche häufig bewegt werden, verortet.

Es grenzen keine Schutzgebiete an das Untersuchungsgebiet. In der näheren Umgebung befinden sich keine Biotope.



Abbildung 1: Luftbild der Untersuchungsgebiete „Bruckmatten“, Eichstetten am Kaiserstuhl

Tabelle 2: Baumbestand im Untersuchungsgebiet

Nr.	Art	BHD in cm	Habitatpotenzial (Höhlen/ Rindenabspaltung)
1	Pappel	35	gering
2	Esche	35	gering
3	Hartriegel	10	gering
4	Nuss	45	mittel
5	Ahorn	20	gering
6	Nuss	30	gering
7	Ahorn	20	gering
8-11	Versch. Obstbäume	<10	gering
12	Erle	25	gering



Abbildung 2: Verortung des Baumbestandes im Umfeld des Untersuchungsgebiets

3. Methodik

In diesem Bericht erfolgt für das Untersuchungsbiet eine Potenzialeinschätzung als Grundlage für möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatschG. Dabei wird anhand der Habitatausstattung des Gebiets das potenzielle Artenspektrum der Artengruppen der Avifauna, Reptilien und der Fledermäuse abgeleitet. Die vor diesem Hintergrund potenziell zu erwartenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten und Belange werden im Folgenden erläutert.

Die Begutachtung der Fläche für die Beurteilung des Habitatpotenzials erfolgte am 23.11.2020 sowie 05.06.2023. Dabei wurde der Baum- und umliegende Gebäudebestand auf potenzielle Lebensstätten der Artengruppen Avifauna und Fledermäuse untersucht. Um mögliche Quartiere dieser Artengruppen zu lokalisieren, wurde der betroffene Baumbestand im unbelaubten Zustand mittels Fernglas auf potenzielle Quartiere überprüft. Bei der zweiten Begehung wurde auf Aktualität, der in der ersten Begehung festgestellten Strukturen überprüft.

Für die Artengruppe der Reptilien wurden gezielt potenzielle Habitate auf ihre Eignung und Wertigkeit überprüft. Für die Artengruppe der Reptilien wurden insgesamt 3 Kartierungen in den Monaten von Ende März bis Mai 2021 durchgeführt. Hierbei erfolgte die Kartierung durch langsames Begehen der Untersuchungsfläche. Dabei wurden insbesondere die Bereiche, die zur Thermoregulation dienen können, gezielt abgesucht.

Aufgrund des damaligen Zeitplanes konnten nur 3 der standardmäßigen 5 Kartierungen durchgeführt werden. Aufgrund der zeitlichen Einschränkung fand eine zusätzliche Abwägung über die Habitatpotenziale der Fläche statt.

Tabelle 3: Kartierungen

Datum	Witterungsbedingungen	Begehungszeitraum
23.11.2020	Leicht bewölkt	Tagbegehung, später Vormittag
30.03.2021	Sonnig, 17°C, kein Wind	Tagbegehung, später Vormittag
23.04.2021	geringe Bewölkung bei 16 °C, kein Wind	Tagbegehung, später Vormittag
29.05.2021	Leichte Bewölkung, bei 18 °C, leichter Wind	Tagbegehung, später Vormittag
05.06.2023	Sonnig, kein Wind	Tagbegehung, später Vormittag

4. Reptilien

Habitatstrukturen und Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet konnten sonnenexponierte, kleinklimatisch begünstigte, steinige, kurzrasige oder vegetationslose Strukturen festgestellt werden. In Kombination mit direkt angrenzenden Heckenstrukturen und Gestrüpp (hauptsächlich Brombeere) sowie Ruderalfeldern als Jagdhabitat stellt das Untersuchungsbiet potenzielle Lebensstätten für verschiedene Reptilienarten dar.

Die Aufschüttungen von Bauschutt, Sand und Kies im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebiets sind hierbei besonders beachtet worden. Durch die häufige Verlagerung bzw. Veränderung der Strukturen, die Qualität der Strukturen (Bauschutt) und die allgemein hohe Frequenz an Störfaktoren ist das Potenzial als Lebensstätte für Reptilien insgesamt als gering einzustufen.

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

5. Avifauna

Habitatstrukturen und potenzielles Artenspektrum

Durch die Lage und Biotopausstattung erfolgt eine Einschätzung des potenziellen Artenspektrums durch eine gildenbezogene Betrachtung.

Grundsätzlich sind aufgrund der Ortsrandlage bzw. Angrenzung an das bestehende Gewerbegebiet sowie der damit verbundenen Nutzung und der Verkehrswege folgende resultierende Störwirkungen zu beachten:

- Lärmwirkungen durch Verkehrswege (PKW, LKW, Zug, Landwirtschaftliche Fahrzeuge)
- Lärmwirkung durch Gewerbegebiet und Landwirtschaft
- Visuelle Wirkungen (Scheuch- und Kulissenwirkung, Beleuchtung)
- Prädation und Störwirkungen durch Haustiere (Hunde, Katzen, ...)

Häufige, ungefährdete Brutvogelarten

Das Untersuchungsgebiet bietet durch das Vorkommen von Heckenstrukturen, Strauchgruppen und Baumbeständen zahlreiche Brutmöglichkeiten für **sehr häufig vorkommende** Brutvogelarten. Bei den häufigen und ungefährdeten Vogelarten handelt es sich um die Arten Amsel (*Turdus merula*; RL *), Bachstelze (*Motacilla alba*; RL *), Birkenzeisig (*Carduelis flammea*; RL *), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*; RL *), Buchfink (*Fringilla coelebs*; RL *), Buntspecht (*Dendrocopos major*; RL *), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*; RL *), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*; RL *), Elster (*Pica pica*; RL *), Erlenzeisig (*Carduelis spinus*; RL *), Fichtenkreuzschnabel (*Loxia curvirostra*; RL *), Fitis (*Phylloscopus trochilus*; RL *), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*; RL *), Gebirgsstelze (*Motacilla cinerea*; RL *), Girlitz (*Serinus serinus*; RL *), Grünfink (*Carduelis chloris*; RL *), Haubenmeise (*Parus cristatus*; RL *), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*; RL *), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*; RL *), Kleiber (*Sitta europaea*; RL *), Kohlmeise (*Parus major*; RL *), Misteldrossel (*Turdus viscivorus*; RL *), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*; RL *), Rabenkrähe (*Corvus corone*; RL *), Ringeltaube (*Columba palumbus*; RL *), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*; RL *), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*; RL *), Singdrossel (*Turdus philomelos*; RL *), Sommergoldhähnchen (*Regulus ignicapillus*; RL *), Straßentaube (*Columba livia f. dom.*; RL *), Sumpfmeise (*Poecile palustris*; RL *), Tannenmeise (*Periparus ater*; RL *), Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*; RL *), Waldbaumläufer (*Certhia familiaris*; RL *), Wintergoldhähnchen (*Regulus regulus*; RL *), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*; RL *) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*; RL *).

Diese Arten können durch ihre allgegenwärtigen Ansprüche viele unterschiedliche Lebensräume besiedeln. Bei Lebensraumverlust können sie neue Habitate besiedeln. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Ausweichhabitale. Es wird bei diesen Arten keine Verschlechterung der möglichen lokal vorkommenden Populationen erwartet.

Vogelarten der offenen Feldflur

Aufgrund der Biotopausstattung kann ein potenzielles Vorkommen von **Vogelarten der offenen Feldflur**, wie z.B. der gefährdeten Feldlerche (*Alauda arvensis*), nicht ausgeschlossen werden. Sie benötigen Offenland welches im Untersuchungsgebiet gegeben ist. Zu beachten ist allerdings, dass die Vogelarten der offenen Feldflur spezifische Abstände zu Vertikalstrukturen (Bäume, Gebäude, Strommasten etc.) halten. Diese Abstände sind im Untersuchungsgebiet nicht in der nötigen Ausprägung gegeben.

Aufgrund der geringen Größe, der vorhandenen Störwirkungen und der Aktionsradien der Arten kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flächen **als nicht essenziell eingestuft** werden kann. Aufgrund der umliegenden offenen Strukturen wird keine Verschlechterung durch die Änderung des Bebauungsplans bei den möglichen, lokal vorkommenden Arten erwartet. Daher sind Bodenbrüter der offenen Feldflur im Weiteren für artenschutzrechtliche Belange nicht relevant.

Vogelarten der halboffenen Feldflur & Gehölzbrüter

Brutmöglichkeiten für die Vogelgilde der **halboffenen Feldflur und Gehölzbrüter** sind teilweise gegeben. Durch das im randlichen Bereich vorzufindende Grünland, sowie die Ruderalfbereichen in Kombination mit den Heckenstrukturen und dem Baumbestand kann ein Vorkommen von Arten wie der Goldammer (*Emberiza citrinella*) oder dem Neuntöter (*Lanius collurio*) nicht ausgeschlossen werden. Durch die oben beschriebene Biotausstattung sowie den allgemein gegenwärtigen Störwirkungen sind die Brutmöglichkeiten für diese Artengruppe von geringer Qualität.

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets ist davon auszugehen, dass die Heckenstrukturen, Gehölze und Baumbestände gefällt oder wegfallen werden. Durch diese Maßnahmen gehen die möglichen Habitate und Brutstandorte verloren.

Um den Verlust an Brutmöglichkeiten auszugleichen, wird die Neupflanzung von mindestens 4 einheimischen Laubbäumen. In der unmittelbaren Nähe der Neupflanzung sind außerdem Strauchpflanzungen in der Größenordnung von mindestens 300m² durchzuführen. Für die Strauchpflanzung sollte auf Sträucher zurückgegriffen werden, die ein Nahrungsangebot darstellen können (beispielsweise Roter Hartriegel, Holunder und Liguster). Es wird empfohlen die Neupflanzung in der Umgebung der ehemaligen Pflanzung durchzuführen.

Höhlen- und Gebäudebrüter

Das Untersuchungsgebiet könnte für **Höhlenbrüter** mit dem Baumbestand verschiedene Brutmöglichkeiten bieten. Die Eignung der Bäume als Brutmöglichkeit für Baum-Höhlenbrüter ist dabei als sehr gering einzustufen, da bei der Übersichtsbegehung keine Höhlen, sondern lediglich einzelne Spaltenstrukturen, im Baumbestand identifiziert wurden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gebäude, die eine Eignung für die Arten der Höhlen- und Gebäudebrüter zeigen.

Bedeutung des Gebiets als Nahrungshabitat

Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund seiner Heckenstrukturen, kleinen Grünlandflächen, kleinflächigen Ruderalfbereichen und dem Baumbestand im Westen des Untersuchungsgebiets **Nahrungshabitate** für diverse Vogelarten. Aufgrund der Größe, Qualität, Habitatausstattung sowie der Aktionsradien der Arten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flächen keine essenziellen Nahrungshabitate im Sinne des § 44 BNatSchG sind. Daher ist diese Funktion für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Weiteren nicht mehr relevant.

6. Fledermäuse

Habitatstrukturen und potenzielles Artenspektrum

Lebensraumstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse finden sich im Untersuchungsbiet vor allem in Form von möglichen Quartierstandorten im Baumbestand. Außerdem bietet das Grünland in Kombination mit dem Baumbestand sowie dem nördlich angrenzenden gewässerbegleitenden Gehölzen mit der Alten Dreisam mögliche Jagdhabitale für verschiedene Fledermausarten.

Bedeutung des Gebiets als Quartierstandort

Der Baumbestand im Untersuchungsgebiet wurde auf Quartierpotenzial für **baumbewohnende Fledermausarten** untersucht. So besitzen die Bäume im Gebiet einen BHD zwischen 5-45 cm (siehe Abbildung 2, Tabelle 2).

Insgesamt gab es im Baumbestand Hinweise auf **Spaltenquartiere** durch Rindenabplatzungen und Astgabelungen. Die Spaltenstrukturen können aufgrund ihrer Ausprägung als **Sommerquartiere** bzw. in Form von **Einzel oder Zwischenquartier** genutzt werden. Eine Winterquartiersnutzung kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden ist aber als unwahrscheinlich anzusehen.

Die Qualität der Quartiere ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Für Wochenstubenquartiere werden aufgrund der Jungenaufzucht deutlich höhere Ansprüche an den Standort gestellt. Da im Baumbestand keine Höhlungen oder sonstige geeignete Habitatstrukturen identifiziert wurden, wird eine Nutzung der Bäume als Wochenstubenquartier ausgeschlossen. Die durchgeführte Baumbegutachtung ergab keine Hinweise auf eine aktuelle bzw. aktive Nutzung durch Fledermäuse. Ohne weitergehende Untersuchungen kann ein Fledermausvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Hecken-, Gehölz- und Baumbestand wird vermutlich im Rahmen der Erweiterung gefällt, bzw. wird wegfallen. Durch diese Maßnahme gehen Quartiere für baumbewohnende Fledermaus Arten verloren. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gebäude, welche von gebäudebewohnenden Fledermaus Arten genutzt werden könnten.

Die Fällung des Walnussbaums und damit verbundener Verlust an Spaltenquartieren für die Artengruppe der Fledermäuse kann durch die Anbringung von Spaltenquartieren in Form von 2 Fledermausflachkästen ausgeglichen werden. Mögliche Beispiele für Fledermausflachkästen sind der „Fledermausflachkasten 1FF“ der Firma Schwegler oder „Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel“ der Firma Hasselfeldt. Eine Anbringung vor Beginn der Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe und eine regelmäßige Kontrolle durch eine Fachperson werden festgesetzt.

Bedeutung des Gebiets als Jagdhabitat

Durch den Baumbestand und nördlich angrenzende „Alte Dreisam“ mit gewässerbegleitenden Gehölzen in Kombination mit den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen mit Ruderalbereichen bietet das Untersuchungsgebiet einige Leitlinienstrukturen und **Jagdhabitatem** für **strukturgebunden fliegende Fledermausarten** (z.B. Artengruppe der *Pipistrelliden*). Auch weniger strukturgebunden fliegende Arten wie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) oder Abendsegler (*Nyctalus spec.*) können durch die vorhandenen Strukturen geeignete Nahrungsräume finden.

Aufgrund der geringen Größe, der vorhandenen Störwirkungen und der Aktionsradien der Arten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flächen **nicht als essenzielles Jagdhabitat** genutzt werden. Daher ist diese Funktion für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Weiteren nicht mehr relevant.

7. Andere Artengruppen

Für andere Artengruppen wie beispielsweise Amphibien oder Tagfalter sind keine Auswirkungen in Bezug auf §44 BNatSchG durch die Änderung des Bebauungsplans „Bruckmatten III“ zu erwarten.

8. Artenschutzrechtliche Beurteilung und Hinweise zu Belangen gemäß §44 BNatSchG

Avifauna

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 Habitate insgesamt als mittel eingestuft werden. Dadurch sind hauptsächlich Arten zu erwarten, die als tendenziell störungsunempfindlich gelten und auf umliegende Lebensräume ausweichen können. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann jedoch 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 (siehe Tabelle 4). 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 (siehe Tabelle 4). Um den möglichen Verlust an Spaltenquartieren auszugleichen sind 2 Flachkästen für Fledermäuse im Umfeld des Untersuchungsgebietes aufzuhängen. Die Flachkästen sind als CEF-Maßnahme vor Baubeginn unter einer ökologischen Baubegleitung aufzuhängen.

Je nach Art und Umfang des Eingriffs können auch verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausreichend sein, um nicht gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu verstößen. Diese Hinweise sind nachfolgend in Tabelle 4 zusammengefasst.

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.

Tabelle 4: Überblick über mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sowie Hinweise zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich oder CEF-Maßnahmen.

Art/Artengruppen	Hinweise zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten nach BNatSchG § 44 (1), Nr. 1-3	Zuordnung	Hinweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich (M1-7)
<i>Vogelarten der halboffenen Feldflur & Gehölzbrüter</i>	Bei Fällung der Bäume können Quartiere zerstört und/oder Tiere getötet werden	M1, M2, M3	<ul style="list-style-type: none"> M1: Baumfällungen, Rodung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr: außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen vom 01.11-29.02.
<i>Baumbewohnende Fledermausarten</i>	<p>Bei Fällung der Bäume können Quartiere zerstört und/oder Tiere getötet werden.</p> <p>Die Quartiere besitzen eine potenzielle Eignung als Sommerquartiere; Winterquartiere sind unwahrscheinlich, aber nicht vollkommen auszuschließen.</p>	M1, M3, M4, M5	<ul style="list-style-type: none"> M2: Um das Gebiet als Lebensraum zu erhalten und Brutstätten zu erhalten, sowie den Eingriff zu minimieren, sind Hecken- und Baumbestände nur soweit notwendig zu entfernen. Wünschenswert wäre insbesondere die randlichen Gehölz- und Baumbestände zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. M3: Für die Fällung der Bäume wird eine Ersatzpflanzung von mindestens 4 einheimischen, standorttypischen Bäumen sowie Heckenstrukturen auf einer Fläche von mindestens 300m² festgesetzt. Es wird empfohlen, die Pflanzung in Umgebung zur Untersuchungsfläche durchzuführen.
<i>Jagdhabitat Fledermäuse</i>	<p>Das Jagdhabitat bestehend aus dem Saumbereich in Kombination mit Baum- und Heckenbeständen als Leitlinienstruktur/Flugroute kann je nach Art und Umfang des Eingriffs in seiner Funktion und Qualität beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Funktion als essenzielles Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.</p>	M6	<ul style="list-style-type: none"> M4: Sind Baumfällungen notwendig, müssen die betroffenen Bäume unmittelbar vor Fällung auf aktuellen Fledermausbesatz durch eine geeignete Fachperson überprüft werden. M5: Um die bei Fällung der Walnussbaums wegfallende Spaltenquartiere zu ersetzen wird die Anbringung von 2 Fledermaus-Flachkästen im nahen Umfeld des Untersuchungsgebietes festgelegt. Eine regelmäßige Kontrolle wird festgeschrieben.

Fortsetzung Tabelle 4: Überblick über mögliche artenschutzrechtliche Konflikte und Hinweise zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich oder CEF-Maßnahmen.

Art/Artengruppen	Hinweise zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten nach BNatSchG § 44 (1), Nr. 1-3	Zu-ordnung	Hinweise zur Vermeidung oder zum Ausgleich (M1-7)
Umfeld	Durch den Eingriff und den damit verbundenen Störwirkungen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten im Umfeld gestört und/oder in ihrer Funktion und Qualität beeinträchtigt werden.	M4, M7	<ul style="list-style-type: none"> - M6: Um das Gebiet als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse zu erhalten, werden folgende Maßnahmen empfohlen: <ul style="list-style-type: none"> - Grünlandflächen wenn möglich erhalten - Entwicklung von Extensivgrünland (beispielsweise in nicht genutzten randlichen Bereichen) - Fledermausfreundliche Beleuchtung: Lichtkegel nur in Richtung der neuen Gebäude oder Zuwege installieren; der Leuchtstrahl sollte nach unten gerichtet sein, sodass nur relevante Orte (Gehwege) beleuchtet werden, wenn möglich mit Zeitschaltuhren nutzen - Nur Leuchtmittel mit möglichst geringem UV- und Blauanteil wählen (z.B. LED-Leuchten oder Natriumhochdruckdampflampen)
			<ul style="list-style-type: none"> - M7: Um erhebliche Störungen in angrenzenden Lebensräumen für gefährdete Arten zu vermeiden, sollten Baustelleneinrichtung und Lärm- und Lichthemissionen auf ein Minimum reduziert werden. <p>Die Maßnahmen M3, M5 sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Für die Herstellung bzw. Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durch eine geeignete Fachperson einzusetzen, die die Maßnahme überwacht. Die fachlich korrekte</p>

			Umsetzung, sowie die Funktionalität der Maßnahmen ist zu protokollieren bzw. zu bescheinigen. Die Dokumentation/Protokoll ist der UNB zu übergeben.
--	--	--	---

9. Fotodokumentation



Blick von Süden nach Norden mit Aufschüttungen von Baumaterialien und Gemüseanbau



Blick auf Fläche von Süden nach Norden und Uferbereich der „Alten Dreisam“



Blick von Norden nach Süden und Überblick zu Baumbeständen im Nord-Westen des UG

10. Literatur

- BAUER, H-G, BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas.
- DIETZ, M. & M. SIMON 2008: Fledermäuse im Nationalpark Kellerwald-Edersee. Vom Arteninventar zur Zönosenforschung. Forschungsberichte des Nationalparks Kellerwald-Edersee. Bd. 1. (Hrsg. Nationalparkamt Kellerwald-Edersee), 87 S., Bad Wildungen.
- DIETZ, C.; HELVERON, O.V.; NILL, D (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. - Franckh-Kosmos, Stuttgart. 399 S.
- DIETZ, C., & A. KIEFER (2014): Die Fledermäuse Europas. Kennen, Bestimmen, Schützen. - Kosmos Verlag, Stuttgart. 400 S.
- FÖA LANDCHSCHAFTSPLANUNG (2009): Leitfaden Fledermausschutz. Entwurf Stand 10/2010. Bundesministerium für Verkehr Bau- und Stadtentwicklung. Trier, Bonn.
- GEDEON, K. ET AL. Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und Dachverband Deutscher Avifaunisten (Hrsg.). 2014
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

8. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg, Gemeinde Eichstetten (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen i.R.d. frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB und Bürger i.R.d. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Behörde	Schr.v.	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
1 Regierungspräsidium Freiburg, - Ref. 21, Raumordnung, Baurecht	14.12.2023	<p>Auf die Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) und die entsprechenden wasserrechtlichen Vorgaben gem. § 78 WHG wird hingewiesen.</p> <p>Die Genehmigung einer Flächennutzungsplandarstellung ist in solchen Fällen nur dann möglich, wenn bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Vollziehbarkeit des Planes im Hinblick auf die hier zunächst noch entgegen stehenden Belange absehbar ist.</p> <p>Wir bitten dementsprechend um Abstimmung mit dem Landratsamt (untere Baurechts- sowie untere Wasserbehörde).</p> <p>Hinsichtlich des Bauflächenbedarfs bitten wir auf die hierzu maßgeblichen Festlegungen des Regionalplans einzugehen. Wir schließen uns dementsprechend der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 27.11.2023 vollumfänglich an.</p> <p>Außerdem sollte darauf eingegangen werden, ob für die überplante Sonderbaufläche zur Holzlagerung ein Ersatzbedarf gesehen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, eine weitere Abstimmung ist nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgt. Es wurden ergänzende Untersuchungen durch das Ingenieurbüro Hydrotec durchgeführt und der Antrag in Absprache mit dem LRA überarbeitet.</p> <p>Für den geltenden Zeitraum einer Fortschreibung von ca. 10 Jahren setzt der Regionalplan für die gewerbliche Entwicklung bei Eigenentwicklern ca. 10 ha an. Für eine punktuelle Änderung wird ein Zeitraum von ca. 3 Jahren zugrunde gelegt, so dass für die 8. Änd. des FNPs aus raumordnerischer Sicht ein Bedarf von ca. 1,70 ha anzunehmen ist. Insofern entspricht die Umwandlung der 1,2 ha großen Sonderbaufläche in gewerbliche Baufläche den raumordnerischen Vorgaben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Nachdem in der Gemeinde Eichstetten kein Holzsägewerk mehr existiert, wird kein Holzlagerplatz mehr benötigt. Die Begründung wird noch entsprechend ergänzt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
zu 1 Regierungspräsidium Freiburg, - Ref. 21, Raumordnung, Baurecht	14.12.2023	<p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
- Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	<p>Die vorgenannten Straßen sind von den Flächennutzungsplanänderungen nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.</p> <p>Es gibt keine Einwände und Anregungen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung i. d. F. vom Juni 2023.</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geografahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 04.12.2023 (Az. 2511/23-04883) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.		

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu - Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	14.12.2023	<p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p>
		<p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>
	Boden	Wird zur Kenntnis genommen.
	Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Die Aussagen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Hinweis übernommen.
	<p>Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.</p> <p>Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p>	Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt.
	Mineralische Rohstoffe	Wird zur Kenntnis genommen.
	Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Grundwasser	Wird zur Kenntnis genommen.
	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu - Ref. 91 Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	<p>14.12.2023</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG - Bahlingen TB Gewann Löhlienschachen“ (LUBW-Nr. 316037) wird im Umweltbericht hingewiesen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen
2 Regionalverband Südlicher Oberrhein	<p>27.11.2023</p> <p>Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und stellt im Wesentlichen eine Gewerbefläche GE dar. Derzeit ist die Fläche als Sonderbaufläche Holzlagerplatz dargestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan GE Bruckmatten III wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt.</p> <p>Nach Plansatz 2.4.2.1 Abs. 2 (G) Regionalplan wird zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs ein Orientierungswert von 3 - 5 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt. Bezogen auf eine FNP-Änderung liegt der Orientierungswert aufgrund des kürzeren Planungszeitraums bei 1,0 -1,7 ha.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
zu 2 Regionalverband Südlicher Oberrhein	27.11.2023	<p>In begründeten Fällen sind höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.</p> <p>Verfügbare Bauflächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplänen sind jedoch bei der Ermittlung des Flächenbedarfs zu berücksichtigen.</p>	<p>Mit der Umwandlung der Sonderbaufläche ergibt sich eine gewerbliche Baufläche mit ca. 1,20 ha.</p>
		<p>Da für die Begründung des Flächenbedarfs die Festlegungen des Regionalplans maßgebend sind, sind diese in den Begründungstext zur 8. FNP-Änderung mit aufzunehmen und entsprechend zu berücksichtigen. Es ist darzulegen, welcher Flächenbedarf von in der Gemeinde vorhandenen Gewerbebetrieben ausgeht (insbesondere das Entwicklungskonzept der Fa. Rinklin) und welcher Flächenbedarf für eine Neuansiedlung von Betrieben zur Verfügung gestellt werden soll.</p> <p>Es ist auch darzulegen, inwieweit vorhandene Gewerbegebiete (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) zur Verfügung stehen. Laut Alternativenprüfung (Ziffer 3 Umweltbericht) sind insbesondere im Baugebiet Steegmatten II (Fläche 2) noch nutzbare Gewerbegebiete in größerem Umfang vorhanden. Im Gegensatz zum vorgesehenen Baugebiet GE Bruckmatten III befinden sich diese Flächen nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100.</p>	<p>Aussagen zu noch verfügbaren Bauflächenpotentialen wurden im Zusammenhang mit dem Antrag auf Ausnahme von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG getroffen und werden zur Offenlage auch noch in der Begründung und in der Alternativenprüfung im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich des Plansatzes des RVSO zum Flächenbedarf sowie zu den Flächenreserven entsprechend ergänzt.</p> <p>(s. auch Empfehlung Planer bei Anregungen des RP, Ref. 21)</p>
3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bau- leitplanung, FB 410	13.12.2023	<p>Gesundheitsschutz</p> <p>Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigten eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p>	<p>I.R.d. Überarbeitung des Antrags auf Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG wurden – auch unter Bezug auf die Reserveflächen gemäß "Raum+", VRSO - die Reserveflächen aus "Steegmatten II" geprüft. Das Ergebnis wird entsprechend in die Begründung übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bauleitplanung, FB 410	<p>13.12.2023 Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Baurecht und Denkmalschutz</p> <p>1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:</p> <p>1.1 Anlass der Planung ist der dringende Erweiterungsbedarf eines im Gewerbegebiet „Bruckmatten“ ansässigen Gewerbebetriebs. Die Gemeinde Eichstetten und die VG Kaiserstuhl-Tuniberg unterstützen diesen Entwicklungswunsch und wollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebs in nordöstlicher Richtung schaffen. Allerdings liegt die vorgesehene Fläche im Überschwemmungsgebiet und unterliegt daher den wasserrechtlichen Restriktionen des § 78 WHG.</p> <p>Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Zu diesem Planungsverbot enthält die Begründung zum FNP in Ziffer 7 bislang nur rudimentäre Aussagen, eine detaillierte Betrachtung ist allerdings dem Ausnahmeantrag zum wasserrechtlichen Planungsverbot zu entnehmen. Hierzu fanden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bereits erste Abstimmungen statt.</p> <p>Die Prüfung möglicher Standorte für eine Siedlungsentwicklung setzt zunächst eine Ermittlung voraus, welcher Flächenbedarf im Betrachtungszeitraum besteht. Hierzu fehlen in der Begründung bislang die nötigen Berechnungen anhand den Festlegungen des Regionalplans; wir verweisen daher auf die Stellungnahmen der für die Raumordnung zuständigen Behörden.</p> <p>Eine vorausschauende gesamtstädtische Planung ist auch deswegen geboten, da nach unserer Kenntnis bereits erste Überlegungen bestehen, eine weitere Fläche zu überplanen, die dem wasserrechtlichen Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG unterliegt („Steegmatten III“).</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bau- leitplanung, FB 410	<p>13.12.2023</p> <p>Die Angabe auf Seite 12 des Ausnahmeantrags, dass „derzeit keine weiteren Zugriffe auf HQ100-Flächen im Bereich "Bruckmatten" geplant“ seien, ist daher missverständlich formuliert, wenn (laut Überschrift) eine Aussage über die zukünftige gewerbliche Entwicklung der gesamten Gemeinde Eichstetten getroffen werden soll.</p> <p>Die Antragsbegründung führt aus, dass die gewerbliche Entwicklung im östlichen Bereich der Ortslage von Eichstetten stattgefunden hat. Dementsprechend wurde der Fokus der Untersuchung bereits frühzeitig auf den Bereich östlich der Bahnlinie reduziert.</p> <p>In städtebaulicher Hinsicht ist dies zwar grundsätzlich nachvollziehbar, allerdings wird der Betrachtungshorizont der möglichen gewerblichen Siedlungsentwicklung i.S.d. § 78 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 WHG dadurch bereits enorm eingeschränkt. Daher sollten die Erläuterungen zumindest um eine Prüfung ergänzt werden, ob bzw. welche Flächen im westlichen Teil der Gemeinde Eichstetten, für die keine wasserrechtlichen Restriktionen bestehen, für eine gewerbliche Entwicklung potentiell in Frage kommen könnten.</p> <p>Anschaulich aufgezeigt wird, dass bereits in der Vergangenheit vorhandene Potentiale innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete ausgeschöpft wurden (Anhebung der GRZ und Optimierung der Betriebsabläufe im bestehenden Gewerbegebiet, etc.), so dass eine weitere Siedlungsentwicklung nur "nach außen" stattfinden könne.</p> <p>Kritisch zu beurteilen sind u.E. allerdings die umfangreichen, noch unbebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Steegmatten II“. In Summe stehen dort noch ca. 1,8 ha Fläche zur Bebauung zur Verfügung, für die nach unserer Kenntnis noch keine Baugenehmigungen beantragt oder erteilt wurden (Flst.-Nrn. 12702, 12702/1, 12702/2, 12702/3, 12702/3 und 13181).</p>	<p>Der Antrag wurde zwischenzeitlich überarbeitet, so dass die Anregung hinfällig ist.</p> <p>Die Betrachtung der möglichen Flächenpotentiale, wird im Antrag wie auch in der Begründung und Alternativenprüfung im Umweltbericht noch für den restlichen Gemarkungsbereich ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Überarbeitung des Antrags auf Ausnahme wurden – auch unter Bezug auf die Reserveflächen gemäß "Raum+", VRSO, auch die Reserveflächen aus "Steegmatten II" geprüft.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bau- leitplanung, FB 410	<p>13.12.2023</p> <p>Die Summe der verfügbaren Flächen übersteigt damit die Größe der Fläche, die nach vorliegendem Planentwurf künftig als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt werden soll (1,2 ha laut Ziffer 4.1. der FNP-Begründung). Dass für Teile dieser bebaubaren Flächen bereits Vorgespräche mit möglichen Bauinteressenten stattgefunden haben, dürfte eine Argumentation, dass diese Flächen für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stünden, allein nicht tragen können.</p> <p>Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass die auf Seite 12 des Ausnahmeantrags erwähnte Übersichtskarte fehlt, so dass eine nähere Prüfung nicht erfolgen konnte.</p> <p>Wir halten es daher für erforderlich, die Unterlagen der FNP-Änderungsentwurfs zur Offenlage insbesondere zu folgenden Punkten zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs anhand den maßgebenden Festlegungen des Regionalplans • Konkrete Angaben und Erläuterungen zur (Nicht-)Verfügbarkeit der bebaubaren Flächen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Steegmatten II“ • Intensive Betrachtung möglicher Standortalternativen außerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen (bezogen auf ganz Eichstetten). Bezogen auf die außerhalb des Überschwemmungsgebiet gelegene „Fläche 5“ östlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Bruckmatten II“ sollte dabei auch aufgezeigt werden, aus welchen Gründen die dortigen Freileitungen der Transnet-BW einer Bebauung entgegenstehen, während dies für die Planfläche – die ebenfalls von zwei Höchstspannungsleitungen mit 380 kV bzw. 220 kV überspannt werden – anders bewertet wird. 	<p>Hier hat sich gezeigt, dass inzwischen alle Flächen verkauft, wurden u. a. als Erweiterung für einen angrenzenden Betrieb. Die übrigen Flächen sind im rechtskräftigen B-Plan als MU ausgewiesen und für die Errichtung von sozialen Einrichtungen bzw. eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Insofern stehen keine Reserveflächen mehr zur Verfügung. Die Umwandlung der S-Fläche von ca. 1,2 ha in gewerblicher Baufläche entspricht dem raumordnerischen Bedarf, der für eine punktuelle Änderung ermittelt wurde.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bau- leitplanung, FB 410	<p>13.12.2023</p> <p>1.2 Für den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir zu beachten, dass eine ordnungsgemäße Beschlussfassung über den Bauleitplan sowie die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB erst möglich ist, wenn über den Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 1, 2 WHG positiv entschieden ist, da ansonsten die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage gestellt wäre.</p> <p>2.0 Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>3.0 Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>3.1 Zur Frühzeitigen Beteiligung über die 8. FNP-Änderung wurden eine Begründung, ein Umweltbericht mit Standortalternativenprüfung, ein Flächensteckbrief, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Hydraulische Untersuchung sowie ein Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 1, 2 WHG vorgelegt. Zudem ist Bestandteil der Planung ein „Planausschnitt zur Umwidmung der Fläche 2.13“, Maßstab 1:5.000.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass die eigentliche Änderung des FNP durch Aufbringen eines Deckblatts auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Kaiserstuhl-Tuniberg erfolgen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der FNP der VG aus einem Gesamtplan, Maßstab 1:10.000 und einem Teilplan Eichstetten, Maßstab 1:5.000 zusammensetzt und folglich zwei Deckblätter zu fertigen sein werden. Zur Offenlage bitten wir daher, den Entwurf des Bauleitplans in Form zweier Deckblätter zu fertigen und diese gemeinsam mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB aus- bzw. vorzulegen. Bei der Fertigung bitten wir darauf zu achten, dass die Deckblätter eine eindeutige (physische) Zuordnung zur 8. Änderung ermöglichen, etwa durch einen mit dem Deckblatt verbundenen Reiter. Der Reiter sollte nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass er auch den östlich der Fläche abgedruckten Vermerk „Holzlagerplatz“ im FNP überlagert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
<p>zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Baurecht u. Bau- leitplanung, FB 410</p>	<p>13.12.2023</p> <p>Auf der Deckblatt-Änderung selbst können aufgrund der gerin- gen Größe möglicherweise genauere Angaben zur Beschluss- fassung, Ausfertigung, Genehmigung, Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit nicht angebracht werden. In diesem Fall sollte deshalb sinnvollerweise parallel zu dem Deckblatt noch ein zusätzliches Beiblatt oder der o.g. Deckblattreiter Reiter mit diesen Angaben vorgelegt werden. Das Beiblatt bzw. der Reiter sollte zusätzlich zum Hinweis auf den Feststellungsbe- schluss auch noch den Bekanntmachungsverweis enthalten. Auch sollte hier Platz für den Genehmigungsvermerk des Landratsamtes sein.</p> <p>3.2 Anstelle der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Holzlagerplatz“ soll künftig eine gewerbliche Baufläche vorgesehen werden. Es sollten daher noch Aussagen darüber getroffen werden, ob bzw. aus welchen Gründen die Plangeberin nun keinen Bedarf mehr sieht, eine Fläche für die Holzlagerung vorzusehen.</p> <p>3.3 Wir machen darauf aufmerksam, dass die geplante ge- werbliche Baufläche von einer Freileitung der Transnet-BW überspannt wird. Hierdurch ergeben sich möglicherweise bau- liche Beschränkungen auf Bebauungsplanebene.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.upv-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.</p> <p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der end- gültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungs- gebnisses zu bringen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gege- bener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und entspre- chend berücksichtigt.</p> <p>Nachdem in der Gemeinde Eichstetten kein Holzsägewerk mehr existiert, wird kein Holz- lagerplatz mehr benötigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Freileitung ist im B-Plan dargestellt, auf die baulichen Restriktionen bis zur Verle- gung der Leitungen wird verwiesen.</p> <p>Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren „Vorhaben 72“ der TransnetBW.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	13.12.2023 Umweltrecht / Wasser & Boden 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: 1.1 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt (Planungsverbot). Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1. bis 9 genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, also wenn: 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 verlorengehendem 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 Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.	Der Antrag wurde zur Offenlage entsprechend überarbeitet und berücksichtigt die genannten Punkte.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	<p>13.12.2023</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nrn. 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 und 2 WHG nimmt der Fachbereich Umweltrecht wie folgt Stellung:</p> <p>Zu 1. Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung: Eine Ausnahme vom wasserrechtlichen Planungsverbot kann gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 WGH zugelassen werden, wenn nach Ziffer 1 keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.</p> <p>Diese Ausnahmemöglichkeit von dem strikten Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten soll verhindern, dass einzelne Kommunen aufgrund ihrer ungünstigen räumlichen Lage von jeder Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten werden. In Betracht kommt das in seltenen Ausnahmefällen, in denen beispielsweise (nahezu) das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder aber etwa aus topografischen Gründen eine Gemeindeentwicklung nur dort in Betracht kommt; die Planung muss aus Sicht der Gemeinde objektiv alternativlos sein (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 20.3.2014 - 1 MN 7/14, juris).</p> <p>Im Hinblick auf die im Ausnahmeantrag enthaltenen Ausführungen, dass die geplante Ausweisung am vorgesehenen Standort Bruckmatten III dazu dient, den dringenden Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu decken, weisen wir auf die neueste Rechtsprechung des OVG Lüneburg hin:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	13.12.2023	<p>„Die Überplanung eines Überschwemmungsgebietes ist nicht schon dann zulässig, wenn ein ganz konkretes Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht zulässiger- und zulässiger Weise ausgeführt werden kann. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein sinnvoller außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabenentwicklung gleichzusetzen. Das gilt auch dann, wenn die Planung die Erweiterung eines ortsansässigen Bestandsbetriebes bezieht. Die Entwicklung des Betriebs ist selbst dann, wenn sie nur im Überschwemmungsgebiet möglich und demzufolge alternativlos sein sollte, nicht als alternativlose gemeindliche Siedlungsentwicklung anzusehen.“ (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 2. März 2023 - 1 KN 26/18 -, juris, Rn. 36).</p> <p>Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG ist, dass der Nachweis erbracht wird, dass eine weitere Siedlungsentwicklung weder auf Bestandsflächen möglich ist (insbesondere im Gewerbegebiet „Steegmatten II“) noch auf Flächen, für die der FNP bislang noch keine Bauflächen vorsieht. Zu Letzterem finden sich im Ausnahmeantrag leider nur sehr kurze Ausführungen, zudem fehlt in den Unterlagen die auf Seite 12 erwähnte Übersichtskarte (bitte zur Offenlage beifügen).</p> <p>Gemäß der Handlungsanleitung der ARGE Bau (Stand: 26.11.2018) kann der konkrete Siedlungsbedarf dann ausnahmsweise eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebietes angesiedelter Gewerbetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet.</p>	<p>Hierfür wurden auf der gesamten Gemarkung nochmal 20 Flächen in einer Karte dargestellt und tabellarisch hinsichtlich einer Eignung für eine mögliche Siedlungsentwicklung abgeprüft. Bei dieser Analyse potentieller Siedlungsflächen wurde auch Bezug genommen auf die Reserveflächen aus dem Programm "Raum+" des VRSO. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Gemeinde über keine Reserveflächen mehr verfügt und eine Siedlungsentwicklung nur im Bereich "Bruckmatten III" möglich ist.</p>

Dieser Nachweis wurde mit dem überarbeiteten Antrag erbracht.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	<p>13.12.2023</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist plausibel darzulegen, warum die „Fläche 5“ (außerhalb von Überschwemmungsgebieten) östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Bruckmatten II“ in (un)mittelbarer Nähe der bestehenden Betriebsgebäude liegen, für die gewünschte /notwendige betriebliche Erweiterung nicht in Frage kommt (siehe auch Ausführungen des FB 410).</p> <p>Zu 2. Unmittelbares Angrenzen an ein bestehendes Baugebiet: Eine Ausnahme vom wasserrechtlichen Planungsverbot kann gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 WGH zugelassen werden, wenn nach Ziffer 2 das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an eine bestehendes Baugebiet angrenzt. Dieser Anforderung wird die für die Planung vorgesehene Fläche gerecht (angrenzendes Bebauungsplangebiet „Bruckmatten“).</p> <p>Zu 3. Ausschluss der Gefährdung von Leben /Gesundheit / erheblicher Sachschäden: Im Ausnahmeantrag wird ausgeführt, dass eine Gefährdung nicht zu erwarten ist, da die Geländehöhe des Plangebiets über dem Wasserspiegel HQ100 liegen wird, was einen Ausgleich des Retentionsvolumens erfordert. Diese Ausführung kann aus fachlicher Sicht mitgetragen werden.</p> <p>Zu 4. Keine nachteilige Beeinflussung Hochwasserabfluss / Höhe Wasserstand: Laut dem Ausnahmeantrag werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands durch die Erschließung nicht nachteilig beeinflusst. Hydrotec kommt in ihren Ausführungen zum Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die für den Retentionsraumausgleich notwendigen Geländeänderungen keinen signifikanten Einfluss auf den HQ-100 Wasserspiegel haben werden, da die Fließgeschwindigkeiten im Bereich der Ausgleichsflächen sehr klein (<= 0,1 m/s) sind. Diese Ausführungen sind auch fachlicher Sicht noch zu verifizieren.</p>	<p>Im überarbeiteten Antrag wurde dargelegt, aus welchen Gründen die Fläche Nr. 15 (ehemals Nr. 5) nicht für die Erweiterung der Fa. Rinklin in Frage kommt.</p>

Wird zur Kenntnis genommen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu hat das Ing.büro Hydrotec in einer ergänzenden Stellungnahme eine hydrodynamische Berechnung für eine detaillierte Überprüfung durchgeführt. Der Vergleich der Simulationsergebnisse des Planzustands mit dem aktualisierten Istzustand zeigt, dass die Geländeaufschüttung über das HQ100-Wasserspiegelniveau keine negativen Auswirkungen auf den HQ100-Wasserspiegel außerhalb der geplanten Erweiterung und Ausgleichsfläche haben.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	<p>13.12.2023</p> <p>Zu 5. Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich des Verlusts von verlorengehendem Rückhalteraum: Laut den Ausführungen im Ausnahmeantrag wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum in Höhe von 650 m³ (lt. Ermittlung Hydrotec) umfang-, funktions- und zeitgleich in Abstimmung mit der Fachbehörde ausgeglichen. Die finale Abstimmung mit dem FB 440 / FB 430 ist bisher noch nicht erfolgt.</p> <p>Zu 6. Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes: Der bestehende Hochwasserschutz wird aufgrund des geringfügigen Retentionsraumverlusts im Zusammenhang mit dem Dammbreschenszenario nicht beeinträchtigt. Dies kann aus fachlicher Sicht mitgetragen werden.</p> <p>Zu 7. Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger: Das Büro Hydrotec kommt zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind. Dies ist aus fachlicher Sicht noch nicht abschließend geklärt.</p> <p>Zu 8. Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge: Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch den geplanten Ausgleich des Retentionsraumverlustes beachtet. Diese Aussage ist zutreffend.</p> <p>Zu 9. Errichtung von Bauvorhaben ohne bauliche Schäden durch Hochwasser: Die Geländehöhe des Plangebiets wird nicht dem Urgeländeneiveau entsprechen. Im Zuge der Erschließung wird das Höhenniveau der südlich angrenzenden Bebauung für die Gewerbegebietserweiterung im Plangebiet fortgeführt und liegt damit über dem Wasserspiegel HQ100. Eine Überschwemmung der Bebauung ist in Bezug auf das Bemessungshochwasser nach § 76 nicht möglich. Diese Ausführungen sind fachlich plausibel.</p>	<p>Das Ergebnis der ergänzenden Stellungnahme wurde zwischenzeitlich mit der Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Grundlage der Ergebnisse der ergänzenden hydrodynamischen Berechnung kommt das Ingenieurbüro Keller zum Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	<p>13.12.2023</p> <p>Aus Sicht des FB 440 sind die bisher vorgelegten Nachweise zu den obigen Punkten 4, 5 und 7 sind derzeit noch unvollständig.</p> <p>Die im Umweltbericht des Planungsbüros Fischer (Stand November 2023) unter Punkt 2.8 enthaltenen Aussagen zur Wasserwirtschaft in Bezug auf Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen beruhen auf einem unvollständigen Gutachten des Ingenieurbüros Hydrotec (2021).</p> <p>Erhebliche Geländeveränderungen würden hier zum einen den Verlust von natürlichen Überflutungsflächen bedeuten und könnten zum anderen zu nachteiligen Auswirkungen für Dritte führen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Im Vorfeld der vorliegenden Planung fanden bereits Gespräche mit der Gemeinde Eichstetten statt, unter anderem am 23.10.2023. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde um eine klare Nachweisführung (Ergänzung der Untersuchung des Büros hydrotec aus dem Jahre 2021) gebeten. Leider wurde keine Berechnung / kein Nachweis zum Planzustand vorgelegt, wie es in dem Gesprächstermin am 23.10.2023 mit der Gemeinde und dem Planungsbüro Keller vereinbart worden ist.</p> <p>Nach Rückfragen an das gutachterliche Büro (hydrotec) wurde mitgeteilt, dass die Auswirkungen nach Umsetzung des Retentionsausgleichs lediglich mit einem vereinfachten Ansatz durchgeführt wurden. Für eine genauere Überprüfung wäre eine hydraulische Simulation erforderlich. Diese (zusätzliche) hydraulische Simulation zur genaueren Überprüfung der Wirkung des vorgeschlagenen Retentionsausgleichs (Ausgleichsflächen 1 und 2) und zur Berechnung des Planzustandes ist baldmöglichst vorzulegen / nachzureichen. Details zur Ausführung des notwendigen Retentionsausgleichs sind ebenfalls detailliert mit dem FB 440 abzustimmen. Der FB 440 steht hierzu gerne beratend zur Verfügung, geeignete Retentionsausgleichsflächen auszuwählen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das ergänzte und überarbeitete Gutachten des Ing.büros Hydrotec wurde mit dem LRA abgestimmt und wird zur Offenlage vorgelegt.</p> <p>Der Umweltbericht wird auf Grundlage des überarbeiteten Gutachtens angepasst.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	13.12.2023	<p>Vor Auftragserteilung (Beauftragung der Simulation) sollte eine Kontaktaufnahme mit dem FB 440 erfolgen, um den Umfang des Auftrags abzustimmen. Dadurch können eventuell unnötige Kosten (auch bezüglich Vorhabens bezogener Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte) vermieden werden.</p>
		Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Die erforderliche Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 2 WHG muss spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. Feststellungsbeschluss des FNP vorliegen bzw. erteilt worden sein. Dies bitten wir bei der weiteren Planung des zeitlichen Verfahrensablaufs entsprechend zu berücksichtigen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die spätere Vorhabenzulassung zusätzlich eine hochwasserschutzrechtliche Abweichungsentscheidung gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 WHG erforderlich wird. Diese wird zusammen mit der Baugenehmigung durch die untere Baurechtsbehörde erteilt, ansonsten durch die Kommune.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan "GE Bruckmatten III" aufgenommen.
	<p>2.0 Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
	<p>3.1 Bodenschutz Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gilt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	13.12.2023	<p>Von Seiten des Bodenschutzes bestehen insofern Bedenken, da mit Umsetzung der Planung auf Böden eingegriffen wird, die Bodenfunktionen ihn hohem Maße erfüllen. Insbesondere wurden bei der Standortalternativenprüfung keine Kriterien zum Flächenverbrauch und zur Bodengüte angesetzt. Werden Böden hoher Güte überplant, bedeutet dies einen unweiderbringlichen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. Grundwassererneubildung, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Schadstoffpuffer, Klima, etc.). Die Wertigkeit bzw. der Verlust der zur Verfügung stehenden Böden und Bodenfunktionen wurde nicht in die Abwägung der Standortalternativenprüfung miteinbezogen. Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden ebenfalls nicht umfänglich geprüft und dargestellt.</p> <p>Aus unserer Sicht ist daher eine erneute bzw. Überarbeitung der Standortalternativenprüfung erforderlich, um gegebenenfalls die Planung von Böden mit hoher Standortgüte auf Böden mit geringer Güte, im Sinne der Landwirtschaft und des Bodenschutzes, zu lenken. Als Planungs- und Entscheidungshilfe kann ein Bodenschutzkonzept (BSK) für alle in Frage kommenden Flächen erstellt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei erneuter Abwägung sowohl die Bodenschätzungsdaten nach dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) bzw. dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) als auch die Bodenfunktionsbewertung nach Bodenkarte BK50 gemäß dem Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) zu berücksichtigen sind.</p> <p>3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz Die geplante punktuelle Erweiterung des vorliegenden Flächennutzungsplans liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) Nr. 316.037 „Tiefbrunnen Löhlin-schachen“ der Gemeinde Bahlingen in der Schutzzone IIIB. Auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 11.12.2013 mit den geltenden Verbotstatbeständen und Ausnahmen wird hingewiesen.</p>	<p>Im Rahmen der Überarbeitung des Antrags auf Ausnahme wurden neben der Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen auch mögliche Reserveflächen / Innenentwicklung - auch unter Einbeziehung des Programms "Raum+" des VRSO – detailliert geprüft. Im Ergebnis stehen der Gemeinde keine anderen Reserveflächen für die Entwicklung der Fa. Rinklin zur Verfügung. Die Alternativenprüfung im Umweltbericht wurde dementsprechend auch überarbeitet.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Umweltrecht, Wasser und Boden	13.12.2023	<p>Der nach unserer Datenlage aktuell bekannte Grundwasserflurabstand beträgt < 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und ist somit als sehr gering einzustufen. Dieser geringe Grundwasserflurabstand sowie die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind im weiteren Planungsprozess (Aufstellung der Vorschriften zum Bebauungsplan) entsprechend zu berücksichtigen.</p>
- Gewerbeaufsicht	<p>3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung Gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt oder kaum möglich sein wird. Für die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen kann daher derzeit eine Regenwasserbehandlung und -rückhaltung nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des B-Plans entsprechend berücksichtigt.</p>
- Vermessung & Geoinformation	<p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.</p> <p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Die Entwässerung ist im Detail auf dem B-Planebene zu prüfen. Hinzu werden im parallel aufgestellten B- Plan bereits Aussagen getroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Brand- & Katastrophenenschutz	<p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
- Wirtschaft und Klima	<p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Laut Steckbrief liegt die Flächenausweisung 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. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte in der verbindlichen Bauleitplanung 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>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
- Flurneuordnung	<p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beim B-Plan entsprechend berücksichtigt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 3 LRA Breisgau-Hochschwarzwald - Landwirtschaft	<p>13.12.2023</p> <p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Statt einer landwirtschaftlichen Holzlagernutzung sollen im Nordosten Eichstetts für ortsansässige Betriebe sowie weitere Interessenten ca. 1,18 ha Gewerbefläche ausgewiesen werden.</p> <p>Obwohl diese Ackerflächen zu den höchstproduktiven Böden der Vorrangflur zählen, konnten über das landwirtschaftliche gemeinsame Antragsverfahren keine Bewirtschafter aufgefunden werden.</p> <p>Die Prüfung der vier alternativen Standorte auf der Gemarkung Eichstetten und deren Ergebnis kann aus agrarstruktureller Sicht nachvollzogen und mitgetragen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
- Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	<p>Keine rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	<p>11.12.2023</p> <p>Die Firma Rinklin Naturkost, Fachgroßhändler für Naturkostprodukte, inhabergeführtes Familienunternehmen und mit 260 MitarbeiterInnen einer der beiden größten Arbeitgeber der Gemeinde befindet sich seit mehreren Jahrzehnten am Standort im Gewerbegebiet Bruckmatten der Gemeinde. Die Ernsthaftigkeit der umweltfreundlichen wie nachhaltigen Wirtschaftsweise des Unternehmens zeigt sich u.E. bspw. an der erst kürzlich erfolgten anspruchsvollen EMAS-Zertifizierung. Des Weiteren ist die Gemeinde Eichstetten infolgedessen auch eine der größten Bio-Anbaugemeinden in Baden-Württemberg.</p> <p>Das Unternehmen hat von Beginn an ein stetiges Wachstum erfahren, welches es zudem mit hohen Investitionen in den Standort verbunden hat und auch aktuell wieder verbindet. Das Unternehmen hat als Fachgroßhandel naturgemäß einen großen Flächenbedarf.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Bruckmatten III“ sollen laut Planbegründung die planungsrechtlichen Voraussetzungen „vorrangig für die Erweiterung der dort ansässigen Fa. Rinklin Naturkost GmbH, aber auch ggf. für weitere Gewerbebetriebe“ geschaffen werden. Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" soll „dem Betrieb perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden ermöglicht werden.“</p> <p>Das vorgesehene Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,54 ha und grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Bruckmatten an. Das Plangebiet überlagert sich dabei zum Teil mit dem „rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten“.</p> <p>Eine nachvollziehbare Begründung für eine aktuelle zusätzliche Erweiterung der Betriebsflächen in den neuen Teil des aktuellen Plangebietes hinein ist u.E. den vorgelegten Planunterlagen noch nicht entnehmbar (die dargestellte Planung dürfte sich im bestehenden Gewerbegebiet befinden?).</p> <p>Sollte ein solcher Bedarf bestehen, wovon zumindest perspektivisch sicher auszugehen sein dürfte, stehen wir dem natürlich nicht entgegen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
zu 4 Industrie- und Handelskammer	11.12.2023	<p>Von einer räumlichen Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe im Sinne einer Verlagerung sowie einer möglichen Neuaniedlung weiterer Gewerbebetriebe im aktuellen Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch abgeraten: Sie könnte eine künftig erforderliche weitere Expansion der Rinklin Naturkost GmbH am Standort blockieren. Für diese Betriebe stehen zudem noch freie Flächen im südlicheren (2.) Gewerbegebiet der Gemeinde zur Verfügung (s. FNP-Änderung).</p> <p>Das Plangebiet ist zudem wohl nicht ganz unproblematisch hinsichtlich Hochwasserschutz. Ob mit der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet dann in nördlicher Richtung „abgeschlossen“ wäre bzw. nicht erneut erweiterbar wäre, entzieht sich unserer Kenntnis. Es wäre jedoch wichtig, dies in diesem Zusammenhang noch darzulegen. Gibt es denn bereits konkrete Ansiedlungswünsche für das Plangebiet? Hinsichtlich einer „Ansiedlung“ von mit Rinklin verbundenen (weiteren) Unternehmensausgründungen bestehen selbstverständlich keine Bedenken.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt die ebenfalls erforderliche Änderung des FNP. Angeregt wird, die Flächengrößen noch in die Begründung aufzunehmen. Warum ist die Fläche südlich der Grünfläche noch keine G-Fläche?</p> <p>Laut Steckbrief sollen die Planflächen „vorrangig für die dort ansässigen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten“ bieten. Was ist mit „den dort ansässigen Betrieben“ gemeint? Angeregt wird, dies zu konkretisieren. Im Umweltbericht findet sich eine Standortalternativenprüfung, was begrüßt wird. Angeregt wird, die wichtige zeichnerische Darstellung so zu vergrößern (bzw. zu ersetzen), sodass die Darlegungen nachvollziehbar sind (was bedeutet die rote Schraffur?). Die Begründung zum Ausschluss der Flächen 2 und 3 sind u.E. nicht durchgängig nachvollziehbar. Wir möchten dabei betonen, dass es uns in diesem Zusammenhang nur um die Ansiedlung neuer Betriebe geht.</p>	<p>Neben der Erweiterung der Fa. Rinklin soll lediglich eine Erweiterung für das im östlichen Bereich bereits ansässige Baugeschäft Meier geschaffen werden.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 4 Industrie- und Handelskammer	11.12.2023 Für die Offenlagen behalten wir uns weitere Anmerkungen und Anregungen vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
5 Handwerkskammer	Keine Stellungnahme	
6 Handelsverband Südbaden	12.12.2023 Es soll ein Holzlagerplatz in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Hauptziel ist die Erweiterung der dort ansässigen/benachbarten Fa. Rinklin Naturkost. Die Flächennutzungsplanänderung in der Gemeinde Eichstetten tragen wir so mit.	Wird zur Kenntnis genommen.
7 Polizeipräsidium Freiburg	Keine Stellungnahme	
8 Abwasserzweckverband Breisg. Bucht	13.11.2023 Im o. g. Verfahren ist seitens des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht nichts zu veranlassen	Wird zur Kenntnis genommen.
9 Deutsche Telekom GmbH, Technik Niederl. Südwest	14.12.2023 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Da in diesem Fall auch ein Hausanschluss betroffen ist, muss hierfür der Bauherrenservice der Telekom beteiligt werden (Abbruch, Neubau und Verlegung von Hausanschlüssen). Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehende TK-Linie von den Erschließungsarbeiten betroffen ist (min. 16 Wochen Vorlaufzeit).	Dies ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag				
10 badenova Netze	24.11.2023	<p>Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens.</p> <p>Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			
11 Netze BW GmbH	08.11.2023	<p><u>Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM)</u> Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW.</p> <p><u>Stellungnahme der Netzentwicklung West Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN)</u> Zum FNP „8. Änderung, GVV Kaiserstuhl-Tuniberg“ haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Sollten Sie zu Planungszwecken und Aktualisierung Ihrer Planunterlagen eine Übersicht unserer Niederspannungs- und Mittelspannungsnetze benötigen, so erhalten Sie diese bei unserer Leitungsauskunft online.</p> <p>Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert. In welchem Ausmaß das Versorgungsnetz erweitert werden muss, wird im Zuge des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens beantwortet.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Stellungnahme im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren, nach Abschluss des Verfahrens das Inkrafttreten des Flächennutzungsplans mitzuteilen und uns eine endgültige Fassung des Flächennutzungsplans in digitaler Form an unsere E-Mail-Sammelpostfachadresse.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.			

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag	
12 Transnet BW	15.12.2023	<p>Ein Großteil des geplanten Gewerbegebietes liegt innerhalb des Schutzstreifens unserer o.g. Höchstspannungsfreileitungen. Im Anhang stellen wir Ihnen zur besseren Einordnung die Unterlagen der Höchstspannungsfreileitungsanlage zur Verfügung. Aus diesen sind der Leitungsverlauf und die Lage der Schutzstreifen zu ersehen. Die Daten sind nur zum zweckgebundenen Gebrauch bestimmt, eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist untersagt.</p> <p>Zunächst möchten wir auf Folgendes hinweisen:</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die TransnetBW gemäß des gesetzlichen Auftrags nach §11 Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen hat</p> <p>Die Leitungsanlage 7500 vom Umspannwerk in Eichstetten am Kaiserstuhl zum französischen Umspannwerk Muhlbach bei Fessenheim wird weitestgehend in der bestehenden Trasse erneuert. TransnetBW setzt die Netzverstärkung auf deutschem Bundesgebiet um. Der französische Übertragungsnetzbetreiber Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ist für die Umsetzung ab der Bundesgrenze verantwortlich. Mit der Netzverstärkung wird die Transportkapazität erhöht. Das bedeutet, dass zukünftig mehr Strom über die Landesgrenze hinweg fließen kann. Die 380-kV-Netzverstärkung von Eichstetten bis zur Bundesgrenze ist unter der Vorhabennummer 72 seit 2021 im Bundesbedarfsplan-gesetz (BBPIG) verankert und umfasst rund 18 Kilometer. Bereits heute führt die bestehende Freileitung mit zwei Stromkreisen vom Umspannwerk in Eichstetten zu zwei Umspannwerken in Frankreich: Ein Stromkreis mündet mit einer Spannung von 220 Kilovolt in das Umspannwerk Vogelgrün, der zweite Stromkreis mit einer Spannung von 380 Kilovolt in das Umspannwerk Muhlbach. Nach Abschluss der Arbeiten sollen beide Stromkreise eine Spannung von 380 Kilovolt führen und in das Umspannwerk Muhlbach eingebunden sein.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
zu 12 Transnet BW	<p>Damit entfällt die Anbindung an das Umspannwerk Vogelgrün und das 220-kV-Umspannwerk Eichstetten. Daraus soll sich auch der Rückbau des kurzen Abschnitts der Leitungsanlage 5500, die Anbindung des 220-kV-Stromkreises in das 220-kV-Umspannwerk Eichstetten, ergeben. Als Folgemaßnahme zur 380-kV-Netzverstärkung Eichstetten - Bundesgrenze Frankreich muss die in der Gemeinde Eichstetten parallel geführte Leitungsanlage 7510 aus technischen Gründen ebenfalls verschoben werden.</p> <p>Im Bereich des GE Bruckmatten III werden voraussichtlich umfangreiche Arbeitsflächen zum Umbau der Leitungsanlagen 5500 und 7500 benötigt werden. Bis zum Abschluss der Bauausführung müssen uns die Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Betrachtung raumordnerischer Belange beim Stromnetzausbau im Raum Eichstetten (Stichwort Arbeitsgemeinschaft zur Optimierung des Stromnetzes im Bereich Eichstetten 2035 „ARGE“) inklusive langfristiger Ideen von veränderten Leitungsführungen der Anlagen 1590, 1620, 1630, 1650 der Netze BW in den jetzigen Standort des 220-kV-Umspannwerks, bitten wir von einer Verfestigung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt aus Perspektive der Gemeinde Eichstetten abzusehen beziehungsweise diese kritisch zu hinterfragen. Der Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“ könnte diese Ideen beziehungsweise Vorhaben der Netze BW mindestens erschweren beziehungsweise grundsätzlich gefährden. Etwaige Rückfragen oder Erläuterungen zu diesem Prozess können gerne von der Gemeinde Eichstetten mit der Projektkommunikation von TransnetBW besprochen werden. Wir bitten Sie darüber hinaus die NetzeBW, falls noch nicht geschehen, am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für diese Planungen läuft bereits ein Planfeststellungsverfahren „Vorhaben 72“ der TransnetBW. Nach Abschluss der Maßnahmen befinden sich im Bereich des geplanten Gewerbegebiets keine Leitungsanlagen mehr. Von der Gemeinde wird bei der Umsetzung der gewerblichen Baufläche der Umbau der Leitungsanlagen berücksichtigt.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
13 Vodafone BW GmbH	08.12.2023 <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
14 Pledoc GmbH	15.11.2023 <p>Die von uns verwaltete Versorgungsanlagen von der geplanten Maßnahme sind nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
15 Breisgau-S-Bahn GmbH	Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
16 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme	

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/ Beschlussvorschlag
17 Gemeinde Bötzingen	05.01.2024 Der Entwurf wurde im Rathaus der Gemeinde Bötzingen in der Zeit vom 13.11. - 15.12.2023 öffentlich ausgelegt. Bei der Gemeinde Bötzingen gingen keine Stellungnahmen zum Planentwurf ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
18 Gemeinde Gottenheim	28.11.2023 Wir haben keine Einwände, möchten aber weiterhin am Verfahren beteiligt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
19 Gemeinde Bahlingen	Keine Stellungnahme	
20 Gemeinde Teningen	Keine Stellungnahme	
21 Gemeindeverwaltung March-Umkirch	14.11.2023 Der GVV March-Umkirch sieht sich von der Änderung und der Planung in seinen Belangen nicht berührt und erhebt keine Einwände. Es wird gebeten, den GVV March-Umkirch im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Von betroffenen Bürgern wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Anregungen vorgetragen.

Zusammengestellt: Freiburg, den 08.09.2025 LIF-hoe-bi
24.11.2025
17.12.2025 LIF-hoe
18.12.2025 LIF/FEU

( 114Töb 8. Änd FNP 03.docx)

Von: Hammerschmid, Eva (RPF) <Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 14. Dezember 2023 15:24
An: 'info@planungsbuerofischer.de'
Cc: baurecht@lkbh.de; jehle@rvso.de
Betreff: GVV Kaiserstuhl - Tuniberg 8. Änderung des Flächennutzungsplans, in Eichstetten (frühzeitige Beteiligung)
Anlagen: 2023004906_2511_Geh_lvn.pdf; rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren.

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Auf die Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (HQ 100) und die entsprechenden wasserrechtlichen Vorgaben gem. § 78 WHG wird hingewiesen.
Die Genehmigung einer Flächennutzungsplandarstellung ist in solchen Fällen nur dann möglich, wenn bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Vollziehbarkeit des Planes im Hinblick auf die hier zunächst noch entgegen stehenden Belange absehbar ist.
Wir bitten dementsprechend um Abstimmung mit dem Landratsamt (untere Baurechts- sowie untere Wasserbehörde).

Hinsichtlich des Bauflächenbedarfs bitten wir auf die hierzu maßgeblichen Festlegungen des Regionalplans einzugehen.

Wir schließen uns dementsprechend der Stellungnahme des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 27.11.2023 vollumfänglich an.

Außerdem sollte darauf eingegangen werden, ob für die überplante Sonderbaufläche zur Holzlagerung ein Ersatzbedarf gesehen wird.

Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Die vorgenannten Straßen sind von den Flächennutzungsplanänderungen nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.

Es gibt keine Einwände und Anregungen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung i.d.F vom Juni 2023.

In der Anlage erhalten Sie folgende Stellungnahmen mit der Bitte um Beachtung:

- Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau – Abteilung 9 (inkl. Merkblatt).

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Hammerschmid

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
Büssierstraße 7
79114 Freiburg i. Br.
Telefon: +49 761 208-4660

E-Mail: Eva.Hammerschmid@rpf.bwl.de
Internet: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rpf/>



Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite [Datenschutzerklärungen](#), darunter im Einzelnen für

- [21-06: Beratung und Information über die Erfordernisse der Raumordnung \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-07: Zielabweichungsverfahren, Raumordnungsverfahren bzw. raumordnerische Untersagungsverfahren \(pdf, 508 KB\)](#)
- [21-08: Raumordnungskataster \(AROK\) \(pdf, 508 KB\)](#)
- [A-04: Hinweis Petition \(pdf, 204 KB\)](#)

Diese E-Mail enthält vertrauliche und / oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21
Büssierstraße 7
79114 Freiburg im Breisgau

Freiburg i. Br., 04.12.2023
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 23-04906

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht der GVV Kaiserstuhl - Tuniberg, Gemeinde Eichstetten, Breisgau-Hochschwarzwald (TK 25: 7912 Freiburg im Breisgau Nordwest)

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 07.11.2023

Frist 15.12.2023

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 04.12.2023 (Az. 2511//23-04883) zum Planungsbereich folgende ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Mineralische Rohstoffe

Von rohstoffgeologischer Seite sind zur Planung keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem [Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB](#) (1: 50 000) und [LGRBwissen](#) sowie dem [Informationsystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ \(ISONG\)](#) entnommen werden.

Auf die Lage des Plangebiets in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG - Bahlingen TB Gewann Löhlinschachen“ (LUBW-Nr. 316037) wird im Umweltbericht hingewiesen.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

Von: Ingo Jehle <jehle@region-suedlicher-oberrhein.de>
Gesendet: Montag, 27. November 2023 13:56
An: info@planungsbuerofischer.de
Cc: info@rvso.de; Hammerschmid, Eva (RPF); Steuer, Andrea <Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de> (Andrea.Steuer@freiburg.ihk.de); baurecht@lkbh.de
Betreff: 8. Änderung des Flächennutzungsplans, GVV Kaiserstuhl - Tuniberg

8. Änderung des Flächennutzungsplans betr. „GE Bruckmatten III“ in Eichstetten

GVV Kaiserstuhl - Tuniberg

Ihr Schreiben vom 07.11.2023

hier: Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die 8. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und stellt im Wesentlichen eine Gewerbefläche GE dar.

Derzeit ist die Fläche als Sonderbaufläche Holzlagerplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan GE Bruckmatten III wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt.

Nach Plansatz 2.4.2.1 Abs. 2 (G) Regionalplan wird zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs ein Orientierungswert von 3 - 5 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt.

Bezogen auf eine FNP-Änderung liegt der Orientierungswert aufgrund des kürzeren Planungszeitraums bei 1,0 - 1,7 ha.

In begründeten Fällen sind höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.

Verfügbare Bauflächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplänen sind jedoch bei der Ermittlung des Flächenbedarfs zu berücksichtigen.

Da für die Begründung des Flächenbedarfs die Festlegungen des Regionalplans maßgebend sind, sind diese in den Begründungstext zur 8. FNP-Änderung mit aufzunehmen und entsprechend zu berücksichtigen.

Es ist darzulegen, welcher Flächenbedarf von in der Gemeinde vorhandenen Gewerbebetrieben ausgeht (insbesondere das Entwicklungskonzept der Fa. Rinklin) und welcher Flächenbedarf für eine Neuansiedlung von Betrieben zur Verfügung gestellt werden soll.

Es ist auch darzulegen, inwieweit vorhandene Gewerbeflächen (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) zur Verfügung stehen.

Laut Alternativenprüfung (Ziffer 3 Umweltbericht) sind insbesondere im Baugebiet Steegmatten II (Fläche 2) noch nutzbare Gewerbeflächen in größerem Umfang vorhanden.

Im Gegensatz zum vorgesehenen Baugebiet GE Bruckmatten III befinden sich diese Flächen nicht im Überschwemmungsbereich HQ 100.

Mit freundlichen Grüßen

Ingo Jehle
Siedlungsplanung/Bauleitplanung

Regionalverband Südlicher Oberrhein
Reichsgrafstraße 19

79102 Freiburg
Tel. +49 761 70327-25
E-Mail jehle@rvso.de
www.region-suedlicher-oberrhein.de



LANDRATSAMT
BREISGAU-
HOCHSCHWARZWALD

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Stadtstraße 2, 79104 Freiburg i. Br.

Planungsbüro Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Baurecht und Fachbereich 410
Denkmalschutz Florian Biggel
Stadtstraße 3, 79104 Freiburg i. Br.
Zimmernummer: 101
Telefon: 0761 2187-4142
Telefax: 0761 2187-774142
E-Mail: florian.biggel@lkbh.de

Sprechzeiten:
Dienstag und Freitag 08 - 12 Uhr

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB), Stellungnahmen der beteiligten Fachbereiche

Freiburg, den 13.12.2023

Unser Zeichen: 410.2.12 – 621.31.02.08

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur u. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Angaben

GVV Kaiserstuhl-Tuniberg

- (X) Flächennutzungsplan **8. Änderung (Eichstetten, Bereich GE Bruckmatten III), Frühzeitige Beteiligung**
() Bebauungsplan
() Vorhaben und Erschließungsplan
() Sonstige Satzung

B. Stellungnahmen der Fachbereiche

320 - Gesundheitsschutz

Bearbeiter: Inga Fritz Tel: - 3215

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 keine

410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Florian Biggel Tel: - 4142

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 Anlass der Planung ist der dringende Erweiterungsbedarf eines im Gewerbegebiet „Bruckmatten“ ansässigen Gewerbebetriebs. Die Gemeinde Eichstetten und die VG Kaiserstuhl-Tuniberg unterstützen diesen Entwicklungswunsch und wollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Betriebs in nordöstlicher Richtung schaffen. Allerdings liegt die vorgesehene Fläche im Überschwemmungsgebiet und unterliegt daher den wasserrechtlichen Restriktionen des § 78 WHG. Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Zu diesem Planungsverbot enthält die Begründung zum FNP in Ziffer 7 bislang nur rudimentäre Aussagen, eine detaillierte Betrachtung ist allerdings dem Ausnahmeantrag zum wasserrechtlichen Planungsverbot zu entnehmen. Hierzu fanden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bereits erste Abstimmungen statt.

Die Prüfung möglicher Standorte für eine Siedlungsentwicklung setzt zunächst eine Ermittlung voraus, welcher Flächenbedarf im Betrachtungszeitraum besteht. Hierzu fehlen in der Begründung bislang die nötigen Berechnungen anhand den Festlegungen des Regionalplans; wir verweisen daher auf die Stellungnahmen der für die Raumordnung zuständigen Behörden. Eine vorausschauende gesamtstädtische Planung ist auch deswegen geboten, da nach unserer Kenntnis bereits erste Überlegungen bestehen, eine weitere Fläche zu überplanen, die dem wasserrechtlichen Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WGH unterliegt („Steegmatten III“). Die Angabe auf Seite 12 des Ausnahmeantrags, dass „derzeit keine weiteren Zugriffe auf HQ100-Flächen im Bereich "Bruckmatten" geplant“ seien, ist daher missverständlich formuliert, wenn (laut Überschrift) eine Aussage über die zukünftige gewerbliche Entwicklung der gesamten Gemeinde Eichstetten getroffen werden soll.

Die Antragsbegründung führt aus, dass die gewerbliche Entwicklung im östlichen Bereich der Ortslage von Eichstetten stattgefunden hat. Dementsprechend wurde der Fokus der Untersuchung bereits frühzeitig auf den Bereich östlich der Bahnlinie reduziert. In städtebaulicher Hinsicht ist dies zwar grundsätzlich nachvollziehbar, allerdings wird der Betrachtungshorizont der möglichen gewerblichen Siedlungsentwicklung i.S.d. § 78 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 WHG dadurch bereits enorm eingeschränkt. Daher sollten die Erläuterungen zumindest um eine Prüfung ergänzt werden, ob bzw. welche Flächen im westlichen Teil der Gemeinde Eichstetten, für die keine wasserrechtlichen Restriktionen bestehen, für eine gewerbliche Entwicklung potentiell in Frage kommen könnten.

Anschaulich aufgezeigt wird, dass bereits in der Vergangenheit vorhandene Potentiale innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete ausgeschöpft wurden (Anhebung der GRZ und Optimierung der Betriebsabläufe im bestehenden Gewerbegebiet, etc.), so dass eine weitere Siedlungsentwicklung nur "nach außen" stattfinden könne.

Kritisch zu beurteilen sind u.E. allerdings die umfangreichen, noch unbebauten Flächen im Bebauungsplangebiet „Steegmatten II“. In Summe stehen dort noch ca. 1,8 ha Fläche zur Bebauung zur Verfügung, für die nach unserer Kenntnis noch keine Baugenehmigungen beantragt oder erteilt wurden (Flst.-Nrn. 12702, 12702/1, 12702/2, 12702/3, 12702/3 und 13181). Die Summe der verfügbaren Flächen übersteigt damit die Größe der Fläche, die nach vorliegendem Planentwurf künftig als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt werden soll (1,2 ha laut Ziffer 4.1. der FNP-Begründung). Dass für Teile dieser bebaubaren Flächen bereits Vorgespräche mit möglichen Bauinteressenten stattgefunden haben, dürfte eine Argumentation, dass diese Flächen für eine Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung stünden, allein nicht tragen können.

Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass die auf Seite 12 des Ausnahmeantrags erwähnte Übersichtskarte fehlt, so dass eine nähere Prüfung nicht erfolgen konnte.

Wir halten es daher für erforderlich, die Unterlagen der FNP-Änderungsentwurfs zur Offenlage insbesondere zu folgenden Punkten zu ergänzen:

- Ermittlung des gewerblichen Bauflächenbedarfs anhand den maßgebenden Festlegungen des Regionalplans
 - Konkrete Angaben und Erläuterungen zur (Nicht-)Verfügbarkeit der bebaubaren Flächen im bestehenden Bebauungsplangebiet „Steegmatten II“
 - Intensive Betrachtung möglicher Standortalternativen außerhalb der im FNP dargestellten Bauflächen (bezogen auf ganz Eichstetten). Bezogen auf die außerhalb des Überschwemmungsgebiet gelegene „Fläche 5“ östlich angrenzend an das Gewerbegebiet "Bruckmatten II" sollte dabei auch aufgezeigt werden, aus welchen Gründen die dortigen Freileitungen der Transnet-BW einer Bebauung entgegenstehen, während dies für die Planfläche – die ebenfalls von zwei Höchstspannungsleitungen mit 380 kV bzw. 220 kV überspannt werden – anders bewertet wird.
- 1.2 Für den weiteren Fortgang des Verfahrens bitten wir zu beachten, dass eine ordnungsmaßige Beschlussfassung über den Bauleitplan sowie die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB erst möglich ist, wenn über den Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 1, 2 WHG positiv entschieden ist, da ansonsten die Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Frage gestellt wäre.
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Zur Frühzeitigen Beteiligung über die 8. FNP-Änderung wurden eine Begründung, ein Umweltbericht mit Standortalternativenprüfung, ein Flächensteckbrief, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine Hydraulische Untersuchung sowie ein Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 1, 2 WHG vorgelegt. Zudem ist Bestandteil der Planung ein „Planausschnitt zur Umwidmung der Fläche 2.13“, Maßstab 1:5.000.
- Wir bitten zu beachten, dass die eigentliche Änderung des FNP durch Aufbringen eines Deckblatts auf dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Kaiserstuhl-Tuniberg erfolgen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der FNP der VG aus einem Gesamtplan, Maßstab 1:10.000 und einem Teilplan Eichstetten, Maßstab 1:5.000 zusammensetzt und folglich zwei Deckblätter zu fertigen sein werden. Zur Offenlage bitten wir daher, den Entwurf des Bauleitplans in Form zweier Deckblätter zu fertigen und diese gemeinsam mit der

Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB aus- bzw. vorzulegen. Bei der Fertigung bitten wir darauf zu achten, dass die Deckblätter eine eindeutige (physische) Zuordnung zur 8. Änderung ermöglichen, etwa durch einen mit dem Deckblatt verbundenen Reiter. Der Reiter sollte nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass er auch den östlich der Fläche abgedruckten Vermerk „Holzlagerplatz“ im FNP überlagert.

Auf der Deckblatt-Änderung selbst können aufgrund der geringen Größe möglicherweise genauere Angaben zur Beschlussfassung, Ausfertigung, Genehmigung, Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit nicht angebracht werden. In diesem Fall sollte deshalb sinnvollerweise parallel zu dem Deckblatt noch ein zusätzliches Beiblatt oder der o.g. Deckblattreiter Reiter mit diesen Angaben vorgelegt werden. Das Beiblatt bzw. der Reiter sollte zusätzlich zum Hinweis auf den Feststellungsbeschluss auch noch den Bekanntmachungsverweis enthalten. Auch sollte hier Platz für den Genehmigungsvermerk des Landratsamtes sein.

- 3.2 Anstelle der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Holzlagerplatz“ soll künftig eine gewerbliche Baufläche vorgesehen werden. Es sollten daher noch Aussagen darüber getroffen werden, ob bzw. aus welchen Gründen die Plangeberin nun keinen Bedarf mehr sieht, eine Fläche für die Holzlagerung vorzusehen.
- 3.3 Wir machen darauf aufmerksam, dass die geplante gewerbliche Baufläche von einer Freileitung der Transnet-BW überspannt wird. Hierdurch ergeben sich möglicherweise bauliche Beschränkungen auf Bebauungsplanebene.

Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.upv-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.

420 - Naturschutz

Bearbeiter: Luis Hildenbrand Tel: - 4223

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 Artenschutz
Die Fragen des Artenschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplans „Bruckmatten III“ geprüft.
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Verpflichtung nach § 22 NatSchG zur Erstellung von Biotopverbundplänen

Durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. vom 30.07.2020, S 651) wurde u.a. der § 22 NatSchG geändert. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben.

Für die Umsetzung dieser Verpflichtung haben die Gemeinden, für ihr Gebiet, auf Grundlage des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans (vgl.: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/biotopverbund>) Biotopverbundpläne zu erstellen oder ihre Landschafts- oder Grünordnungspläne anzupassen.

430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden

Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen

(Fachliche Ansprechpartnerin: Frau Tibi, 0761/2187-4444 oder Stephanie.Tibi@lkbh.de)

Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) untersagt (Planungsverbot).

Die zuständige Behörde kann abweichend von Abs. 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1. bis 9 genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind, also wenn:

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 verlorengeheinem 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 Nrn. 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Zu den Tatbestandsvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 und 2 WHG nimmt der Fachbereich Umweltrecht wie folgt Stellung:

Zu 1. Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung:

Eine Ausnahme vom wasserrechtlichen Planungsverbot kann gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 WGH zugelassen werden, wenn nach Ziffer 1 keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

Diese Ausnahmemöglichkeit von dem strikten Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten soll verhindern, dass einzelne Kommunen aufgrund ihrer ungünstigen räumlichen Lage von jeder Entwicklungsmöglichkeit abgeschnitten werden. In Betracht kommt das in seltenen Ausnahmefällen, in denen beispielsweise (nahezu) das gesamte Gemeindegebiet innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder aber etwa aus topografischen Gründen eine Gemeindeentwicklung nur dort in Betracht kommt; die Planung muss aus Sicht der Gemeinde objektiv alternativlos sein (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 20.3.2014 - 1 MN 7/14, juris).

Im Hinblick auf die im Ausnahmeantrag enthaltenen Ausführungen, dass die geplante Ausweisung am vorgesehenen Standort Bruckmatten III dazu dient, den dringenden Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu decken, weisen wir auf die neueste Rechtsprechung des OVG Lüneburg hin:

„Die Überplanung eines Überschwemmungsgebietes ist nicht schon dann zulässig, wenn ein ganz konkretes Vorhaben an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht zulässiger- und zumutbarerweise ausgeführt werden kann. § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein sinnvoller außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. Der Begriff der Siedlungsentwicklung ist nicht mit dem Begriff der Projekt- bzw. Vorhabenentwicklung gleichzusetzen. Das gilt auch dann, wenn die Planung die Erweiterung eines ortsansässigen Bestandsbetriebes bezieht. Die Entwicklung des Betriebs ist selbst dann, wenn sie nur im Überschwemmungsgebiet möglich und demzufolge alternativlos sein sollte, nicht als alternativlose gemeindliche Siedlungsentwicklung anzusehen.“ (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 2. März 2023 – 1 KN 26/18 –, juris, Rn. 36).

Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG ist, dass der Nachweis erbracht wird, dass eine weitere Siedlungsentwicklung weder auf Bestandsflächen möglich ist (insbesondere im Gewerbegebiet „Steegmatten II“) noch auf Flächen, für die der FNP bislang noch keine Bauflächen vorsieht. Zu Letzterem finden sich im Ausnahmeantrag leider nur sehr kurze Ausführungen, zudem fehlt in den Unterlagen die auf Seite 12 erwähnte Übersichtskarte (bitte zur Offenlage beifügen).

Gemäß der Handlungsanleitung der ARGE Bau (Stand: 26.11.2018) kann der konkrete Siedlungsbedarf dann ausnahmsweise eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebietes angesiedelter Gewerbetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet.

Vor diesem Hintergrund ist plausibel darzulegen, warum die „Fläche 5“ (außerhalb von Überschwemmungsgebieten) östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Bruckmatten II“ in (un)mittelbarer Nähe der bestehenden Betriebsgebäude gelegen, für die gewünschte / notwendige betriebliche Erweiterung nicht in Frage kommt (siehe auch Ausführungen des FB 410).

Zu 2. Unmittelbares Angrenzen an ein bestehendes Baugebiet:

Eine Ausnahme vom wasserrechtlichen Planungsverbot kann gemäß § 78 Abs. 2 Satz 1 WGH zugelassen werden, wenn nach Ziffer 2 das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an eine bestehendes Baugebiet angrenzt. Dieser Anforderung wird die für die Planung vorgesehene Fläche gerecht (angrenzendes Bebauungsplangebiet „Bruckmatten“).

Zu 3. Ausschluss der Gefährdung von Leben /Gesundheit / erheblicher Sachschäden:

Im Ausnahmeantrag wird ausgeführt, dass eine Gefährdung nicht zu erwarten ist, da die Geländehöhe des Plangebiets über dem Wasserspiegel HQ100 liegen wird, was einen Ausgleich des Retentionsvolumens erfordert.

Diese Ausführung kann aus fachlicher Sicht mitgetragen werden.

Zu 4. Keine nachteilige Beeinflussung Hochwasserabfluss / Höhe Wasserstand:

Laut dem Ausnahmeantrag werden der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands durch die Erschließung nicht nachteilig beeinflusst. Hydrotec kommt in ihren Ausführungen zum Ergebnis, dass davon auszugehen ist, dass die für den Retentionsraumausgleich notwendigen Geländeänderungen keinen signifikanten Einfluss auf den HQ-100 Wasserspiegel haben werden, da die Fließgeschwindigkeiten im Bereich der Ausgleichsflächen sehr klein (<= 0,1 m/s) sind.

Diese Ausführungen sind auch fachlicher Sicht noch zu verifizieren.

Zu 5. Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und umfang-, funktions- und zeitgleicher Ausgleich des Verlusts von verlorengehendem Rückhalteraum:

Laut den Ausführungen im Ausnahmeantrag wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum in Höhe von 650 m³ (lt. Ermittlung Hydrotec) umfang-, funktions- und zeitgleich in Abstimmung mit der Fachbehörde ausgeglichen.

Die finale Abstimmung mit dem FB 440 / FB 430 ist bisher noch nicht erfolgt.

Zu 6. Keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes:

Der bestehende Hochwasserschutz wird aufgrund des geringfügigen Retentionsraumverlusts im Zusammenhang mit dem Dammbreschenszenario nicht beeinträchtigt. Dies kann aus fachlicher Sicht mitgetragen werden.

Zu 7. Keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger:

Das Büro Hydrotec kommt zu dem Ergebnis, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Dies ist aus fachlicher Sicht noch nicht abschließend geklärt.

Zu 8. Beachtung der Belange der Hochwasservorsorge:

Die Belange der Hochwasservorsorge werden durch den geplanten Ausgleich des Retentionsraumverlustes beachtet.

Diese Aussage ist zutreffend.

Zu 9. Errichtung von Bauvorhaben ohne bauliche Schäden durch Hochwasser:

Die Geländehöhe des Plangebiets wird nicht dem Urgeländeniveau entsprechen. Im Zuge der Erschließung wird das Höhenniveau der südlich angrenzenden Bebauung für die Gewerbegebietserweiterung im Plangebiet fortgeführt und liegt damit über dem Wasserspiegel HQ100. Eine Überschwemmung der Bebauung ist in Bezug auf das Bemessungshochwasser nach § 76 nicht möglich.

Diese Ausführungen sind fachlich plausibel.

Aus Sicht des FB 440 sind die bisher vorgelegten Nachweise zu den obigen Punkten 4, 5 und 7 sind derzeit noch unvollständig.

Die im Umweltbericht des Planungsbüros Fischer (Stand: November 2023) unter Punkt 2.8 enthaltenen Aussagen zur Wasserwirtschaft in Bezug auf Überschwemmungsgebiete / Überflutungsflächen beruhen auf einem unvollständigen Gutachten des Ingenieurbüros hydrotec (2021).

Erhebliche Geländeänderungen würden hier zum einen den Verlust von natürlichen Überflutungsflächen bedeuten und könnten zum anderen zu nachteiligen Auswirkungen für Dritte führen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung fanden bereits Gespräche mit der Gemeinde Eichstetten statt, unter anderem am 23.10.2023. Im Rahmen dieses Gesprächs wurde um eine klare Nachweisführung (Ergänzung der Untersuchung des Büros hydrotec aus dem Jahre 2021) gebeten. Leider wurde keine Berechnung / kein Nachweis zum Planzustand vorgelegt, wie es in dem Gesprächstermin am 23.10.2023 mit der Gemeinde und dem Planungs-

büro Keller vereinbart worden ist. Nach Rückfragen an das gutachterliche Büro (hydrotec) wurde mitgeteilt, dass die Auswirkungen nach Umsetzung des Retentionsausgleichs lediglich mit einem vereinfachten Ansatz durchgeführt wurden. Für eine genauere Überprüfung wäre eine hydraulische Simulation erforderlich. Diese (zusätzliche) hydraulische Simulation zur genaueren Überprüfung der Wirkung des vorgeschlagenen Retentionsausgleichs (Ausgleichsflächen 1 und 2) und zur Berechnung des Planzustandes ist baldmöglichst vorzulegen / nachzureichen. Details zur Ausführung des notwendigen Retentionsausgleichs sind ebenfalls detailliert mit dem FB 440 abzustimmen. Der FB 440 steht hierzu gerne beratend zur Verfügung, geeignete Retentionsausgleichsflächen auszuwählen. Vor Auftragserteilung (Beauftragung der Simulation) sollte eine Kontaktaufnahme mit dem FB 440 erfolgen, um den Umfang des Auftrags abzustimmen. Dadurch können eventuell unnötige Kosten (auch bezüglich vorhabensbezogener Fortschreibung der Hochwassergefahrenkarte) vermieden werden.

Die abschließende Beurteilung, ob eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG erteilt werden kann, ist erst nach Vervollständigung Antragsunterlagen bzw. nach Überarbeitung des Gutachtens des Büro Hydrotec (Durchführung einer Simulation) möglich. Die erforderliche Ausnahmezulassung nach § 78 Abs. 2 WHG muss spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bzw. Feststellungsbeschluss des FNP vorliegen bzw. erteilt worden sein. Dies bitten wir bei der weiteren Planung des zeitlichen Verfahrensablaufs entsprechend zu berücksichtigen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die spätere Vorhabenzulassung zusätzlich eine hochwasserschutzrechtliche Abweichungsentscheidung gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 WHG erforderlich wird. Diese wird zusammen mit der Baugenehmigung durch die untere Baurechtsbehörde erteilt, ansonsten durch die Kommune.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bodenschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de)

Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) gilt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachver-

dichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Von Seiten des Bodenschutzes bestehen insofern Bedenken, da mit Umsetzung der Planung auf Böden eingegriffen wird, die Bodenfunktionen ihn hohem Maße erfüllen. Insbesondere wurden bei der Standortalternativenprüfung keine Kriterien zum Flächenverbrauch und zur Bodengüte angesetzt. Werden Böden hoher Güte überplant, bedeutet dies einen unwiederbringlichen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. Grundwasserneubildung, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Schadstoffpuffer, Klima, etc.). Die Wertigkeit bzw. der Verlust der zur Verfügung stehenden Böden und Bodenfunktionen wurde nicht in die Abwägung der Standortalternativenprüfung miteinbezogen. Die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden ebenfalls nicht umfänglich geprüft und dargestellt.

Aus unserer Sicht ist daher eine erneute bzw. Überarbeitung der Standortalternativenprüfung erforderlich, um gegebenenfalls die Planung von Böden mit hoher Standortgüte auf Böden mit geringer Güte, im Sinne der Landwirtschaft und des Bodenschutzes, zu lenken. Als Planungs- und Entscheidungshilfe kann ein Bodenschutzkonzept (BSK) für alle in Frage kommenden Flächen erstellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei erneuter Abwägung sowohl die Bodenschätzungsdaten nach dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) bzw. dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) als auch die Bodenfunktionsbewertung nach Bodenkarte BK50 gemäß dem Leitfaden der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW-Leitfaden) zu berücksichtigen sind.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Hess, 0761/2187-4461 oder Norbert.Hess@lkbh.de)

Die geplante punktuelle Erweiterung des vorliegenden Flächennutzungsplans liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet (WSG) Nr. 316.037 „Tiefbrunnen Löhlinschachen“ der Gemeinde Bahlingen in der Schutzzone IIIB. Auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 11.12.2013 mit den geltenden Verbotstatbeständen und Ausnahmen wird hingewiesen.

Der nach unserer Datenlage aktuell bekannte Grundwasserflurabstand beträgt < 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und ist somit als sehr gering einzustufen.

Dieser geringe Grundwasserflurabstand sowie die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebiete verordnung sind im weiteren Planungsprozess (Aufstellung der Vorschriften zum Bebauungsplan) entsprechend zu berücksichtigen.

- ### 3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

(Fachliche Ansprechpartnerin: Frau Tibi, 0761/2187-4444 oder Stephanie.Tibi@lkbh.de)

Gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt oder kaum möglich sein wird. Für die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen kann daher derzeit eine Regenwasserbehandlung und –rückhaltung nicht ausgeschlossen werden.

450 - Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
 - 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
 - 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.

470 Vermessung & Geoinformation

Bearbeiter: Stephan Schwartz Tel: - 4700

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 keine

520 - Brand- & Katastrophenschutz

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 keine

530 - Wirtschaft & Klima

Bearbeiter: Sabine Barden Tel: - 5314

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 keine

- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Laut Steckbrief liegt die Flächenausweisung 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. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte in der verbindlichen Bauleitplanung auf eine ausreichende Begrünung der Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) sowie auf eine Ein- und Durchgrünung des Baugebiets zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.

540 - Flurneuordnung

Bearbeiter: Thomas Scheidt Tel: - 5402

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
- 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
- 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 keine

580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
 - 3.1 Statt einer landwirtschaftlichen Holzlagernutzung sollen in Nordosten Eichstettens für ortsansässige Betriebe sowie weitere Interessenten ca. 1,18 ha Gewerbefläche ausgewiesen werden. Obwohl diese Ackerflächen zu den höchstproduktiven Böden der Vorrangflur zählen, konnten über das landwirtschaftliche Gemeinsame Antragsverfahren keine Bewirtschafter ausfindig gemacht werden.
 - 3.2 Die Prüfung der vier alternativen Standorte auf der Gemarkung Eichstetten und deren Ergebnis kann aus agrarstruktureller Sicht nachvollzogen und mitgetragen werden.

650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Kerstin Schneider Tel: - 6621

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
 - 1.1 keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:
 - 2.1 keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 keine

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Flemming

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | Postfach 534 | 79005 Freiburg

ID56789

Planungsbüro Fischer
Lioba Fischer
Günterstalstraße 32
79100 Freiburg

Elektronisch versandt

Unser Zeichen

SU-as

Ihre Ansprechpartnerin

Andrea Steuer

E-Mail

andrea.steuer@freiburg.ihk.de

Telefon

+49 761 3858- 119

Telefax

+49 761 3858- 4119

Freiburg, 11. Dezember 2023

- Bebauungsplanverfahren „GE Bruckmatten III“ der Gemeinde Eichstetten,
- 8. punktuelle Änderung des FNP des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg im Zusammenhang mit
obigem Bereich bzw. Bebauungsplan;
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Fischer,

wir bedanken uns für Ihre beiden Schreiben vom 7.11.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplan- sowie Flächennutzungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist aktuell Folgendes zu äußern:

Die Firma Rinklin Naturkost, Fachgroßhändler für Naturkostprodukte, inhabergeführtes Familienunternehmen und mit 260 MitarbeiterInnen einer der beiden größten Arbeitgeber der Gemeinde befindet sich seit mehreren Jahrzehnten am Standort im Gewerbegebiet Bruckmatten der Gemeinde. Die Ernsthaftigkeit der umweltfreundlichen wie nachhaltigen Wirtschaftsweise des Unternehmens zeigt sich u.E. bspw. an der erst kürzlich erfolgten anspruchsvollen EMAS-Zertifizierung. Des Weiteren ist die Gemeinde Eichstetten infolgedessen auch eine der größten Bio-Anbaugemeinden in Baden-Württemberg.

Das Unternehmen hat von Beginn an ein stetiges Wachstum erfahren, welches es zudem mit hohen Investitionen in den Standort verbunden hat und auch aktuell wieder verbindet. Das Unternehmen hat als Fachgroßhandel naturgemäß einen großen Flächenbedarf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Bruckmatten III“ sollen laut Planbegründung die planungsrechtlichen Voraussetzungen „vorrangig für die Erweiterung der dort ansässigen Fa. Rinklin Naturkost GmbH, aber auch ggf. für weitere Gewerbebetriebe“ geschaffen werden. Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Bruckmatten III" soll „dem Betrieb perspektivisch eine weitere Entwicklung nach Norden ermöglicht werden.“

Das vorgesehene Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,54 ha und grenzt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Bruckmatten an. Das Plangebiet überlagert sich dabei zum Teil mit dem „rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bruckmatten““.

Eine nachvollziehbare Begründung für eine aktuelle zusätzliche Erweiterung der Betriebsflächen in den neuen Teil des aktuellen Plangebietes hinein ist u.E. den vorgelegten

Planunterlagen noch nicht entnehmbar (die dargestellte Planung dürfte sich im bestehenden Gewerbegebiet befinden?). Sollte ein solcher Bedarf bestehen, wovon zumindest perspektivisch sicher auszugehen sein dürfte, stehen wir dem natürlich nicht entgegen.

Von einer räumlichen Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe im Sinne einer Verlagerung sowie einer möglichen Neuansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im aktuellen Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch abgeraten: Sie könnte eine künftig erforderliche weitere Expansion der Rinklin Naturkost GmbH am Standort blockieren. Für diese Betriebe stehen zudem noch freie Flächen im südlicheren (2.) Gewerbegebiet der Gemeinde zur Verfügung (s. FNP-Änderung). Das Plangebiet ist zudem wohl nicht ganz unproblematisch hinsichtlich Hochwasserschutz. Ob mit der vorliegenden Planung das Gewerbegebiet dann in nördlicher Richtung „abgeschlossen“ wäre bzw. nicht erneut erweiterbar wäre, entzieht sich unserer Kenntnis. Es wäre jedoch wichtig, dies in diesem Zusammenhang noch darzulegen. Gibt es denn bereits konkrete Ansiedlungswünsche für das Plangebiet? Hinsichtlich einer „Ansiedlung“ von mit Rinklin verbundenen (weiteren) Unternehmensausgründungen bestehen selbstverständlich keine Bedenken.

Angeregt wird, noch darzulegen, welchen Grund die Überlagerung mit dem bestehenden Bebauungsplan hat.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen wird aktuell Folgendes geäußert:

Die *Bebauungsvorschriften zur Art der baulichen Nutzung* sind u.E. fast vollständig gut nachvollziehbar und u.E. auch sinnvoll. Angeregt wird, die „Dienstleistungsklausel“ in Ziffer 1.1.5 zu streichen. Hier würde es sich u.E. um gewöhnlichen Einzelhandel handeln. Die Firma Rinklin Naturkost betreibt zudem im Süden ihres Betriebsareals einen attraktiven Biofachmarkt.

Hinsichtlich der *Bebauungsvorschriften* zum Maß der baulichen Nutzung wird angeregt, die Vorgaben zur Geschossflächenzahl und zur maximalen Zahl der Vollgeschosse zu streichen, um BauNVO-konform dem Unternehmen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Bebauung zu bieten.

In Ziffer 10.4 der Bebauungsvorschriften dürfte ein Widerspruch enthalten sein. Zudem ist unserer Kenntnis nach der Wirkungsgrad von PV-Anlagen und somit deren Energieertrag bei einer gleichzeitigen Dachbegrünung sogar höher.

*: Ist hiermit die 6. Planänderung gemeint?

Weitere Anmerkungen zur Änderung des FNP

Parallel zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes erfolgt die ebenfalls erforderliche Änderung des FNP.

Angeregt wird, die Flächengrößen noch in die Begründung aufzunehmen.

Warum ist die Fläche südlich der Grünfläche noch keine G-Fläche?

Laut Steckbrief sollen die Planflächen „vorrangig für die dort ansässigen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten“ bieten. Was ist mit „den dort ansässigen Betrieben“ gemeint? Angeregt wird, dies zu konkretisieren.

Im Umweltbericht findet sich eine Standortalternativenprüfung, was begrüßt wird. Angeregt wird, die wichtige zeichnerische Darstellung so zu vergrößern (bzw. zu ersetzen), sodass die Darlegungen nachvollziehbar sind (was bedeutet die rote Schraffur?). Die Begründung zum Ausschluss der Flächen 2 und 3 sind u.E. nicht durchgängig nachvollziehbar. Wir möchten dabei betonen, dass es uns in diesem Zusammenhang nur um die Ansiedlung neuer Betriebe geht.

Für die Offenlagen beider Pläne behalten wir uns weitere Anmerkungen und Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Steuer
Standort und Branchen
Referentin für Raumordnung / Bauleitplanung

Zur Kenntnis per E-Mail an:

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Bauleitplanung, Ingo Jehle, jehle@rvso.de

TRANSNET BW / PARISER PLATZ / OSLOER STRAÙE 15 - 17 / 70173 STUTTGART

Planungsbüro Fischer

Günterstalstraße 32
79100 Freiburg
per Mail an: info@planungsbuerofischer.de

DATUM
15. Dezember 2023
VORGANG
2023.2654
ANSPRECHPARTNER/IN
Diehl
BEREICH
Trassierung & Leitungstechnik
E-MAIL
Bauleitplanung@transnetbw.de
IHR SCHREIBEN VOM
07.11.2023

380-kV-Netzverstärkung Eichstetten - Bundesgrenze (FR)**220-kV-Leitung Eichstetten - Vogelgrün, Anlage 5500 Mast Gerüst – 7500/002****380-kV-Leitung Eichstetten - Muhlbach, Anlage 7500 Mast 001 – 002****380-kV-Leitung Kühmoss - Daxlanden, Anlage 7510 Mast 228 – 229****Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl****Hier:** Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes betreibt die TransnetBW GmbH die o.g. Leitungsanlagen und plant das o.g. Netzauprojekt. Ihre Anfrage wurde unter der Nummer **2023.2654** registriert (bitte in Folge mit angeben).

Ein Großteil des geplanten Gewerbegebietes liegt innerhalb des Schutzstreifens unserer o.g. Höchstspannungsfreileitungen. Im Anhang stellen wir Ihnen zur besseren Einordnung die Unterlagen der Höchstspannungsfreileitungsanlage zur Verfügung. Aus diesen sind der Leitungsverlauf und die Lage der Schutzstreifen zu ersehen. **Die Daten sind nur zum zweckgebundenen Gebrauch bestimmt, eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist untersagt.**

Zunächst möchten wir auf Folgendes hinweisen:

- / Bitte beachten Sie, dass die TransnetBW gemäß des gesetzlichen Auftrags nach §11 Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz - EnWG) ein sicheres, zuverlässiges und leistungsfähiges Energieversorgungsnetz diskriminierungsfrei zu betreiben, zu warten und bedarfsgerecht zu optimieren, zu verstärken und auszubauen hat.

TransnetBW GmbH
Pariser Platz
Osloer Str. 15-17
70173 Stuttgart
Postfach 10 13 62
70012 Stuttgart
Deutschland

Telefon +49 711 21858-0
Fax +49 711 21858-4405
transnetbw.de

Geschäftsleitung:
Dr. Werner Götz (Vorsitzender)
Michael Jesberger
Dr. Rainer Pflaum

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dirk Gusewell

Sitz der Gesellschaft:
Stuttgart
Registergericht Stuttgart
HRB Nr. 740510
Ust-IdNr.: DE 191008872

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank
Bankleitzahl: 600 501 01
Kontonummer: 13 69 520
SOLADEST600
DE96 6005 0101 0001 3695 20

Ein Unternehmen
der EnBW-Gruppe

- / Die Leitungsanlage 7500 vom Umspannwerk in Eichstetten am Kaiserstuhl zum französischen Umspannwerk Muhlbach bei Fessenheim wird weitestgehend in der bestehenden Trasse erneuert. TransnetBW setzt die Netzverstärkung auf deutschem Bundesgebiet um. Der französische Übertragungsnetzbetreiber Réseau de Transport d'Electricité (RTE) ist für die Umsetzung ab der Bundesgrenze verantwortlich. Mit der Netzverstärkung wird die Transportkapazität erhöht. Das bedeutet, dass zukünftig mehr Strom über die Landesgrenze hinweg fließen kann. Die 380-kV-Netzverstärkung von Eichstetten bis zur Bundesgrenze ist unter der Vorhabennummer 72 seit 2021 im Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) verankert und umfasst rund 18 Kilometer. Bereits heute führt die bestehende Freileitung mit zwei Stromkreisen vom Umspannwerk in Eichstetten zu zwei Umspannwerken in Frankreich: Ein Stromkreis mündet mit einer Spannung von 220 Kilovolt in das Umspannwerk Vogelgrün, der zweite Stromkreis mit einer Spannung von 380 Kilovolt in das Umspannwerk Muhlbach. Nach Abschluss der Arbeiten sollen beide Stromkreise eine Spannung von 380 Kilovolt führen und in das Umspannwerk Muhlbach eingebunden sein. Damit entfällt die Anbindung an das Umspannwerk Vogelgrün und das 220-kV-Umspannwerk Eichstetten. Daraus soll sich auch der Rückbau des kurzen Abschnitts der Leitungsanlage 5500, die Anbindung des 220-kV-Stromkreises in das 220-kV-Umspannwerk Eichstetten, ergeben. Als Folgemaßnahme zur 380-kV-Netzverstärkung Eichstetten – Bundesgrenze Frankreich muss die in der Gemeinde Eichstetten parallel geführte Leitungsanlage 7510 aus technischen Gründen ebenfalls verschoben werden.
- / Im Bereich des GE Bruckmatten III werden voraussichtlich umfangreiche Arbeitsflächen zum Umbau der Leitungsanlagen 5500 und 7500 benötigt werden. Bis zum Abschluss der Bauausführung müssen uns die Flächen zur Verfügung stehen.
- / Vor dem Hintergrund der Betrachtung raumordnerischer Belange beim Stromnetzausbau im Raum Eichstetten (Stichwort Arbeitsgemeinschaft zur Optimierung des Stromnetzes im Bereich Eichstetten 2035 „ARGE“) inklusive langfristiger Ideen von veränderten Leitungsführungen der Anlagen 1590, 1620, 1630, 1650 der Netze BW in den jetzigen Standort des 220-kV-Umspannwerks, **bitten wir von einer Verfestigung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt aus Perspektive der Gemeinde Eichstetten abzusehen beziehungsweise diese kritisch zu hinterfragen.** Der Bebauungsplan „GE Bruckmatten III“ könnte diese Ideen beziehungsweise Vorhaben der Netze BW mindestens erschweren beziehungsweise grundsätzlich gefährden. Etwaige Rückfragen oder Erläuterungen zu diesem Prozess können gerne von der Gemeinde Eichstetten mit der Projektkommunikation von TransnetBW besprochen werden. Wir bitten Sie darüber hinaus die NetzeBW, falls noch nicht geschehen, am Verfahren zu beteiligen.

Für den Bebauungsplan sind aus o.g. Gründen die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- / Der Leitungsverlauf und die zugehörigen Schutzstreifen (30 m rechts und links der Leitungsachse) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans korrekt darzustellen.
- / Für den Bereich der Verschneidung dinglicher Schutzstreifen mit dem Gelungsbereich des Bebauungsplans muss ein Leitungsrecht zugunsten TransnetBW GmbH festgeschrieben werden. **Innerhalb dieser mit Leitungsrecht belegten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.**

- / Geländeveränderungen im Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nur in Abstimmung mit der TransnetBW GmbH zulässig.
- / Die Nutzung von Parkplätzen innerhalb des Schutzstreifens muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Flächen für anderweitige Nutzungen (z. B. Übernachtung im Wohnmobil) verwendet werden.
- / Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- / Im Umweltbericht sind derzeit noch keine konkreten Flächen für CEF- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Sollten diese Flächen zukünftig innerhalb des Schutzstreifens einer unserer Höchstspannungsfreileitungen geplant werden, muss eine erneute Beteiligung erfolgen, da es ansonsten zu vermeidbaren Konflikten kommen kann.

Bitte beteiligen Sie und am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Annika Diehl
Bauleitplanung / externe Planungsverfahren