

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

Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl

Begründung

Stand: April 2026

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

VERFAHRENSABLAUF

Beschluss zur Neuauufstellung der 8. Änderung des Flächen-
nutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl -
Tuniberg

am 24.03.2021

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung in Bötzingen
Bekanntmachung in Eichstetten am Kaiserstuhl
Bekanntmachung in Gottenheim

am 03.11.2023

am 03.11.2023

am 10.11.2023

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

vom 13.11.2023

bis 15.12.2023

Beschluss der Verbandsversammlung zur Veröffentlichung

am 11.02.2026

Bekanntmachung in Bötzingen
Bekanntmachung in Eichstetten am Kaiserstuhl
Bekanntmachung in Gottenheim

am 20.02.2026

am 20.02.2026

am 20.02.2026

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 23.02.2026

bis 25.03.2026

Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB
erfolgte

am 07.05.2026

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

am 07.05.2026

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 26. Mai 2026

Verbandsvorsitzender

(Schneckenburger)



Genehmigt

22. Juni 2026

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. *V. L. K. L. K.*
begl. Biegel



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.

27. Mai 2026

22. Juni 2026

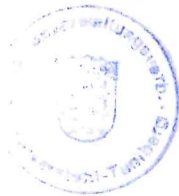
Die Genehmigung ist in den beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplans am
31. Juli 2026 wirksam geworden.

Bötzingen, den 31. Juli 2026

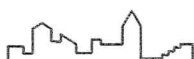
Verbandsvorsitzender

(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 Gewerbeflächenbedarf	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

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.

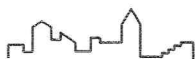
Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Änderungen wurden von Hand gezeichnet. Die Planung wurde inzwischen sieben Mal geändert. Die erste punktuelle Änderung (rechtswirksam am 25.07.2003) beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche 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 Gewerbeflächen 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 zur Erweiterung der dort bereits ansässigen 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 Verdichtungsgebiete verbunden sind.

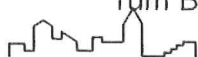
Die Randzone um die Verdichtungsräume umfassen Gebiete mit erheblicher Siedlungsverdichtung im Einzugsbereich der Verdichtungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Wohnattraktivität und ein starkes Siedlungswachstum aus (...). Standortvorteile der Randzonen bestehen darin, dass sie in vielfach guter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

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.



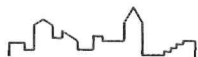
Die Gemeinde unterstützt die Erhaltung und Weiterentwicklung der lokalen Betriebsstruktur im Rahmen ihrer Möglichkeiten, weil diese Betriebe die Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, den lokalen Arbeitsmarkt und letztlich den sozialen Zusammenhalt der Gemeindegemeinschaft 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 Region 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.

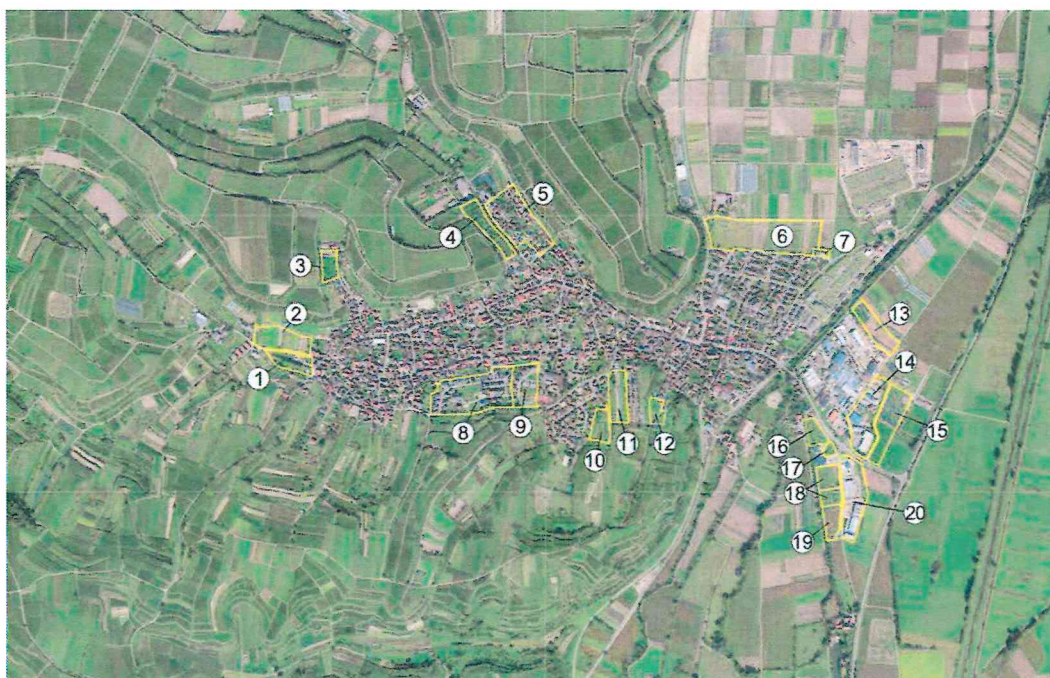
Im Rahmen der städtebaulichen Begründung für die Punkte 1 und 2 zur Ausnahme nach § 78 Abs. 1 WHG, die vom Planungsbüro Fischer i.d.F. v. 18.12.2025 erstellt wurde, wurde eine Analyse potentieller Siedlungsentwicklungsflächen für eine gewerbliche Nutzung, die beinhaltet

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

durchgeführt.

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

Planausschnitt: Luftbild



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

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

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



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

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

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

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

Somit kann eine gewerbliche Nutzung nicht in Betracht kommen.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Fläche 15** befindet sich östlich von Eichstetten am Kaiserstuhl und grenzt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet „Bruckmatten II“ und im Osten an den Sportplatz an und wäre somit ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Sportplatz. Diese Fläche ist im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nach Aussage der 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 Drogeriemarktes. es handelt sich um bisher nicht bebaute Grundstücke im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steegmatten II". Das nördliche Grundstück ist bereits für die Ansiedlung eines Discounters verkauft. Das sich nach Süden daran anschließende Grundstück wurde zwischenzeitlich für eine konkrete Betriebserweiterung an einen ortsansässigen, in räumlicher Nähe liegenden Betrieb verkauft. (s. nachfolgender Plan)

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

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

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

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

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

Fazit:

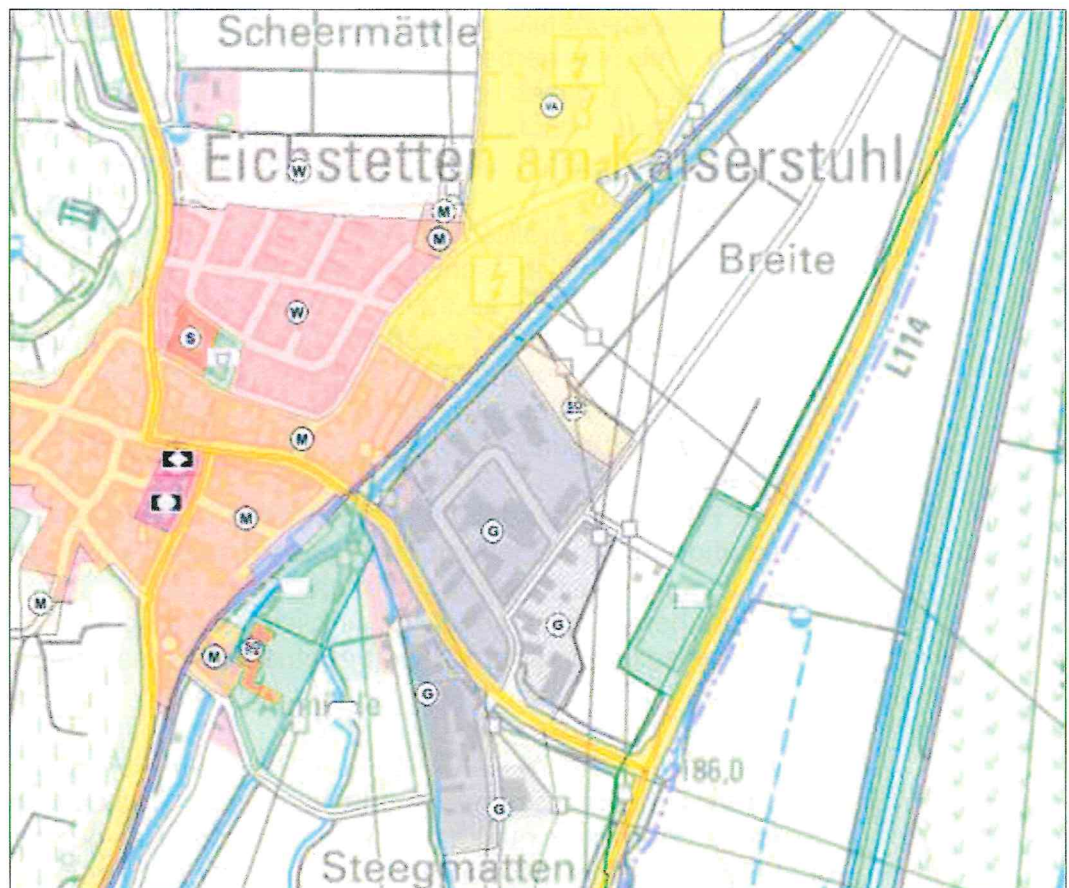
Die Flächenprüfung im Rahmen des Antrags auf Ausnahme von § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG kam zu dem Ergebnis, dass eine Siedlungsentwicklung für gewerbliche Bauflächen nur im nördlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Bruckmatten" im Bereich der derzeit noch im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten 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.

Für die Änderung wurde je ein Deckblatt im Maßstab 1:5.000 und 1:10.000 gefertigt. Anstelle der Sonderbaufläche "Holzlagerplatz" wurde eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Um mit dem Deckblättern auch den Einscrib der bisherigen Sonderbaufläche zu überdecken, wurde der nördlich angrenzende Bereich als Landwirtschaftsfläche (grün) dargestellt.



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

○ Änderung

- 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 Löhlinshachen 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 stellte 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.

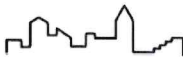
Auf die Ausführungen im Antrag, der der 8. Änderung des FNP als Anlage beigefügt wird, wird verwiesen.

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

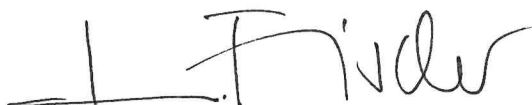
Zusammengestellt: Freiburg, im Juni 2023
Dezember 2025
April 2026

LIF-ba

(114Begründung 8. Änd. FNP 08.docx)

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Genehmigt

22. Juni 2026

Freiburg, den
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

i. V. gez. Flemming
begl. Biggel 



Schneckenburger, Verbandsvorsitzender

