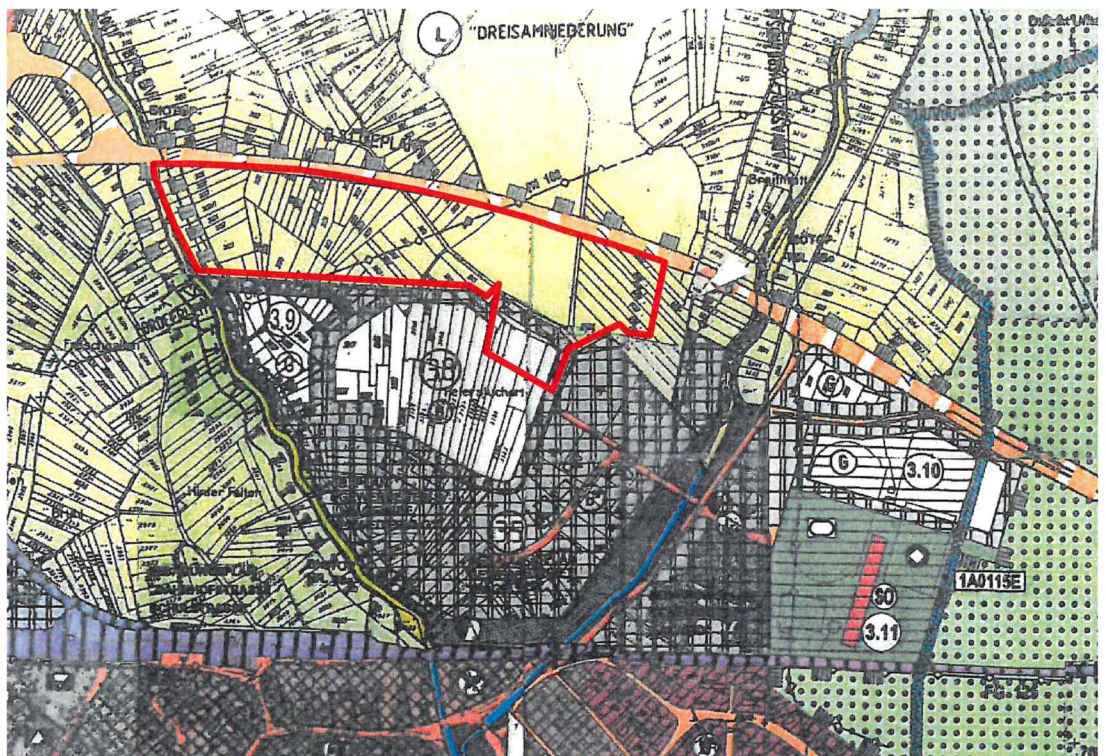


Gemeindeverwaltungsverband
Kaiserstuhl-Tuniberg
7. Punktuelle
Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Gottenheim

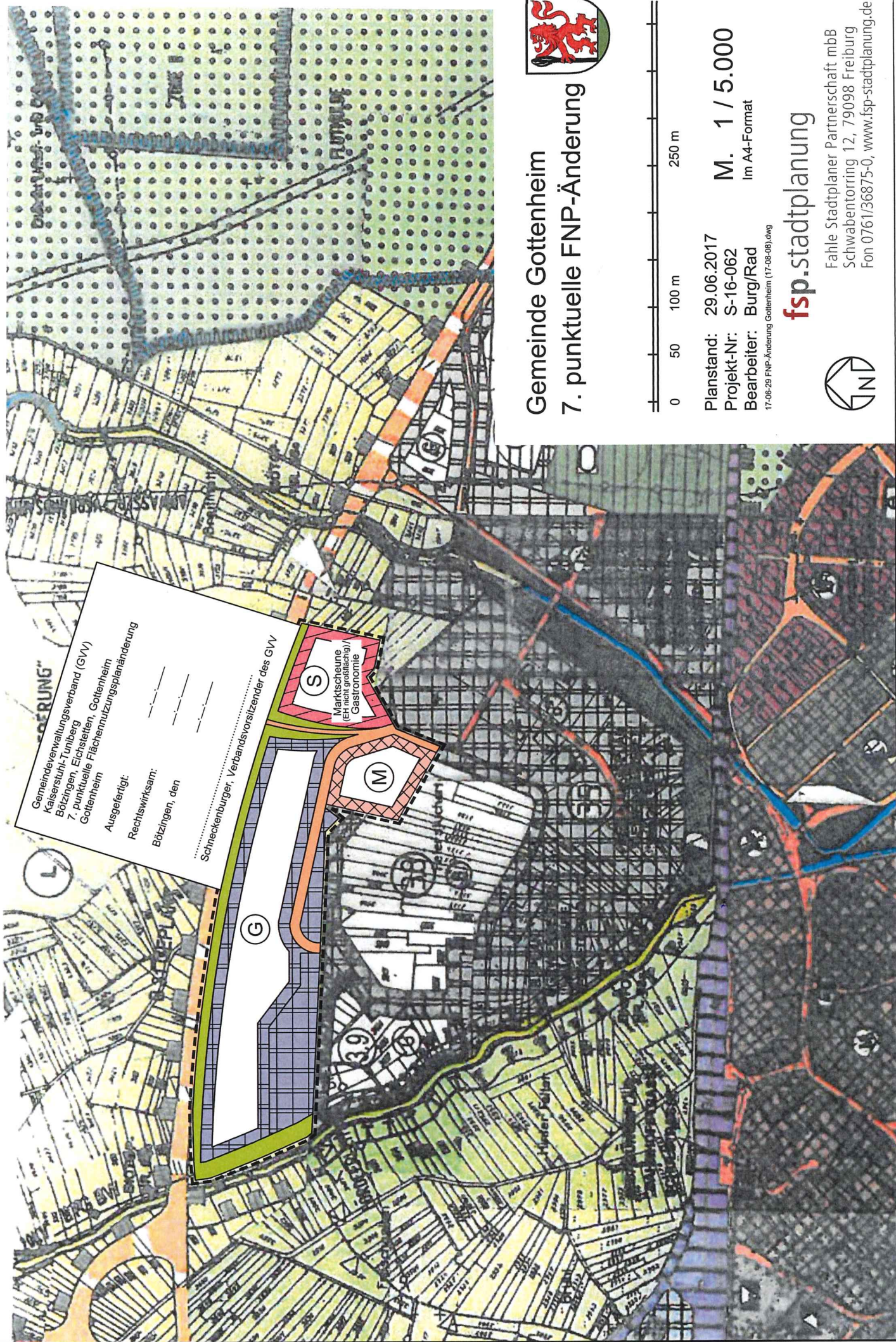
Deckblätter
Steckbriefe
Begründung
Umweltbericht
Artenschutzrechtliche Untersuchung
Zusammenfassende Erklärung

Stand: 29.06.2017
Feststellung



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Gemeindeverwaltungsverband (GVV)
 Kaiserstuhl-Tuniberg
 Bötzingen, Eichstetten, Gottenheim
 Gottenheim
 Ausgefertigt: _____
 Rechtswirksam: _____
 Bötzingen, den _____

Schneckenburger, Verbandsvorsitzender des GVV

S
 Marktscheune
 (EH nicht großflächig)
 Gastronomie

M

G

L



Gemeinde Gottenheim

7. punktuelle FNP-Änderung



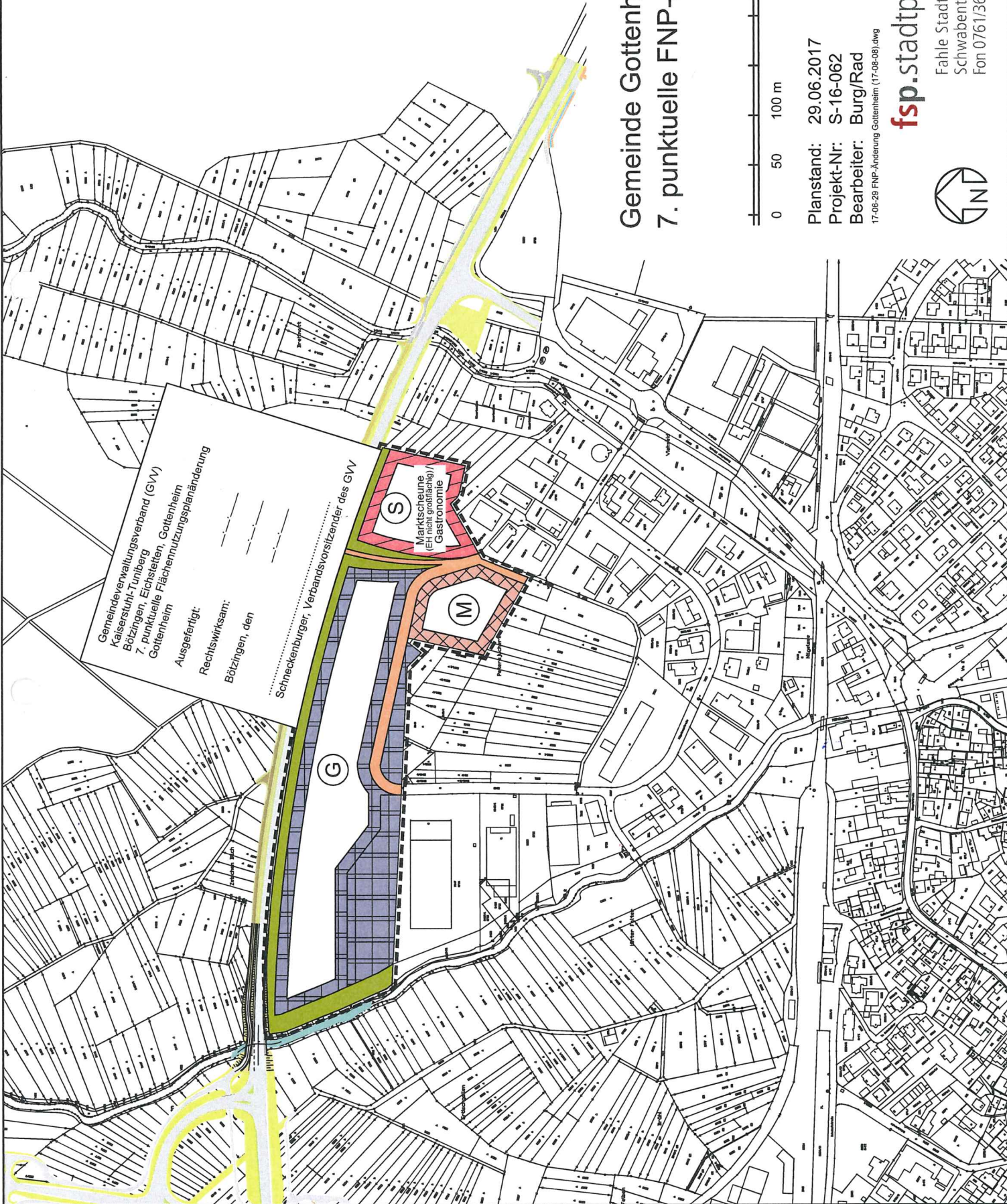
Planstand: 29.06.2017
 Projekt-Nr: S-16-062
 Bearbeiter: Burg/Rad
17-06-29 FNP-Änderung Gottenheim (17-06-09).dwg

M. 1 / 5.000
 im A4-Format

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de





Gemeindeverwaltungsverband (GVV)
 Kaiserstuhl-Tunberg
 Bötzingen, Eichsleiten,
 Gottenheim
 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

Ausgefertigt:
 Rechtswirksam:
 Bötzingen, den

Schneckenburger, Verbandsvorsitzender des GVV



Gemeinde Gottenheim

7. punktuelle FNP-Änderung



Planstand: 29.06.2017
 Projekt-Nr: S-16-062
 Bearbeiter: Burg/Rad

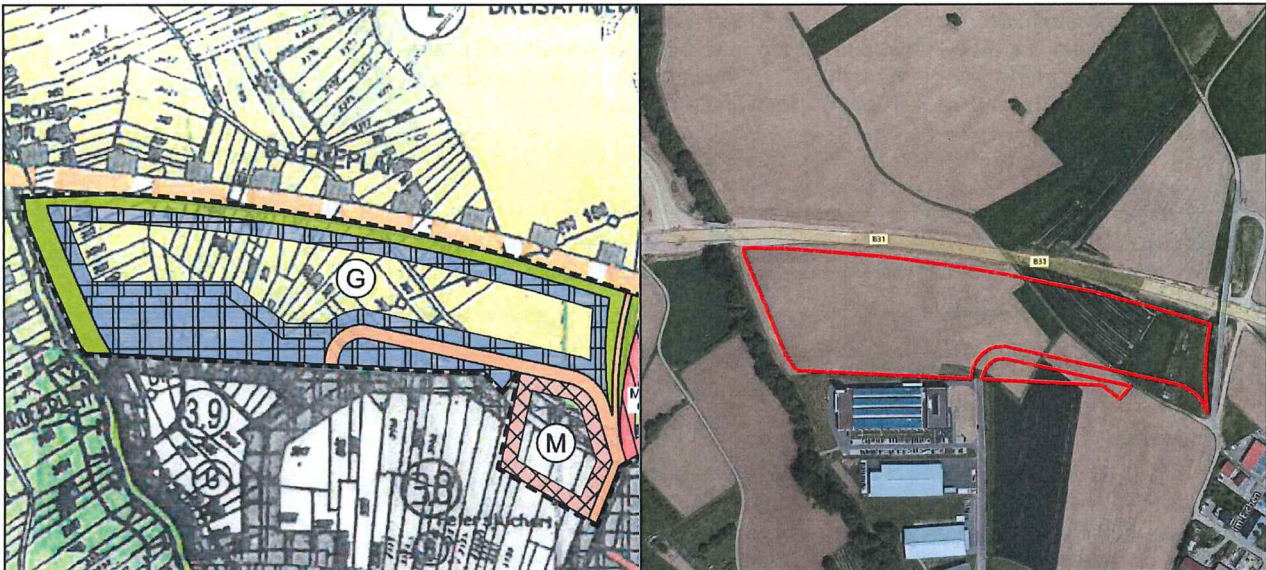
17-06-29 FNP-Änderung Gottenheim (17-08-08).dwg

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Gewerbefläche



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage Im Norden Gottenheims, südlich der B31 und östlich des Mühlbachs</p> <p>Flächengröße 4,08 ha (davon 3,36 ha geplante Gewerbefläche)</p> <p>Topographie Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung Gewerbliche und Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant Gewerbefläche im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Nägelsee“ (FNP-Korrektur)</p> <p>geplante Gewerbefläche im übrigen Bereich</p>	<p>Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sollen im Flächennutzungsplan enthaltene Landwirtschaftsflächen im westlichen Geltungsbereich zu gewerblichen Flächen umgewidmet werden. Neben den Unternehmen Merkle, Carl Stahl Kromer und Sensopart äußerten auch kleinere Firmen konkrete Flächenbedarfe und beanspruchen dafür eine Fläche von insgesamt ca. 7,0 ha. Zur Erweiterung der Firma Sensopart stehen bereits Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan zur Verfügung. Die Befriedigung der übrigen Bedarfe erfordert hingegen die Darstellung neuer Gewerbeflächen.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

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

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gottenheim unmittelbar südlich der B 31, wird im Osten vom Mühlbach begrenzt und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Aufgrund des Anschlusses an das Gewerbegrundstück der AHP Merkle GmbH, welche einen umfangreichen Erweiterungswunsch verfolgt, ist es unter anderem aus ökonomischen und ökologischen Gründen sinnvoll, die Erweiterungsflächen auch an diesem Standort bereitzustellen. Die neu darzustellenden Flächen werden jedoch auch zur Bedarfsbefriedigung zahlreicher weiterer gewerblicher Firmen benötigt. Insofern ist die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in künftige Gewerbeflächen an dieser Stelle aus vielerlei Gründen plausibel.</p>	<p>Geeignet</p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Gewerbeflächen sind von der B 31 kommend über die Buchheimer Straße, die Straße „Im Eichen“ und die Nägelseestraße zu erreichen. Hierfür soll die Nägelseestraße im Norden ringartig erweitert werden. Der Aufwand der Neuerschließung ist hierbei im Verhältnis zur Flächengröße sehr minimal und äußerst effizient.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B 31 und im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet.	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	Keine zu erwarten
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Die westliche Grenze bildet der Mühlbach. Nach Süden grenzen bestehende, bzw. ausgewiesene noch unbebaute Gewerbeflächen an das Gebiet.</p> <p>Für die Erholung ist das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage südlich der B 31 von geringer Bedeutung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Nördlich der B 31 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung.</p> <p>Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 31 durch die Planung nicht zu erwarten.</p>	<p>Gering bis Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines großflächigen, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Durch eine geeignete Ein- und Durchgrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Boden:</u> Im Untersuchungsgebiet herrscht tiefgründiger Auengley-Brauner Auenboden meist pseudovergleyt über Auenlehm vor.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die tiefgründigen Böden mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit sind als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als Standort für Kulturpflanzen sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht.</p>	<p>Hoch</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet und des wahrscheinlich recht geringen Grundwasserflurabstands ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.	<p>Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

<p>Oberflächenwasser</p> <p>Fließgewässer sind in im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzt im Westen der Mühlbach direkt an das Untersuchungsgebiet.</p> <p>Das als naturnaher Bachlauf mit begleitenden Auwaldstreifen erfasste Fließgewässer ist ca. 4-6 m breit mit steilen, unbefestigten Ufern und sandiger Sohle.</p> <p>Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbachs ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Gering</p> <p>Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen.</p> <p>Durch Ausweisung und ökologische Aufwertung eines Gewässerrandstreifens entlang des Fließgewässers können mögliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.</p>
<p>Klima / Luft</p> <p>Das Planungsgebiet 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>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereiches, mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1). Weiterhin liegt das Gebiet in einem Bereich mit potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch, einem potenziell austauscharmen Bereich (REKLISO Zielsetzungen B3 und C3). Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von niedriger Priorität.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</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 Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p>Arten / Biotop und biologische Vielfalt</p> <p>Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Dazwischen finden sich kleine Reste artenarmer Grünlandflächen und Graswege. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Von höher ökologischer Bedeutung ist das an das Planungsgebiet angrenzende Fließgewässer mit begleitenden Auwaldstreifen (siehe unten).</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotop</u></p> <p>Im Westen und Osten finden sich das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG „Mühlbach und Neugraben Nördlich Gottenheim“ Nr.179123150058</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotop im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.</p> <p>Vögel: Das Untersuchungsgebiet hat eine Bedeutung vor allem als Nahrungsraum für die in den benachbarten Siedlungsbereichen brütenden Vögel sowie einigen Arten der halboffenen Landschaft.</p> <p>Schmetterlinge: Das Untersuchungsgebiet hat keine besonders hohe Bedeutung für Tagsschmetterlinge. Aufgrund der Habitatausstattung wird das Gebiet überwiegend von Arten aufgesucht, die als nicht gefährdet gelten und keine speziellen Lebensraumsprüche haben.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Gering - Mittel</p> <p>Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen) und aufgrund der Größe der Eingriffsfläche.</p> <p>Eingriffe in die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotop als gering – mittel einzustufen.</p>

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt ca. 520 m südlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 500 m östlich des Planungsgebietes.</p>	<p>Gering</p> <p>Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der B 31 sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.</p>

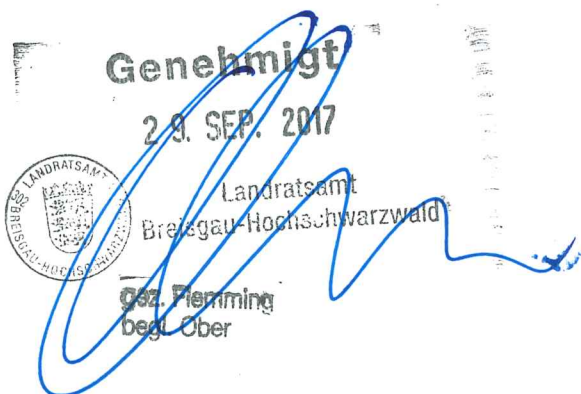
Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet; ggf. mit Auflagen <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> ungeeignet</p> <p>Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Gewerbeflächen.</p>
--

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

<p>Stadtplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung von Gebäudehöhen sinnvoll • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu berücksichtigen, dass der gem. § 9 FStrG einzuhaltende Mindestabstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand der B 31 auf 12 m verringert werden kann (Abstimmung mit Regierungspräsidium Freiburg bereits erfolgt)
<p>Grünplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden. • Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet. • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen. • Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Mühlbachs ist zu berücksichtigen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

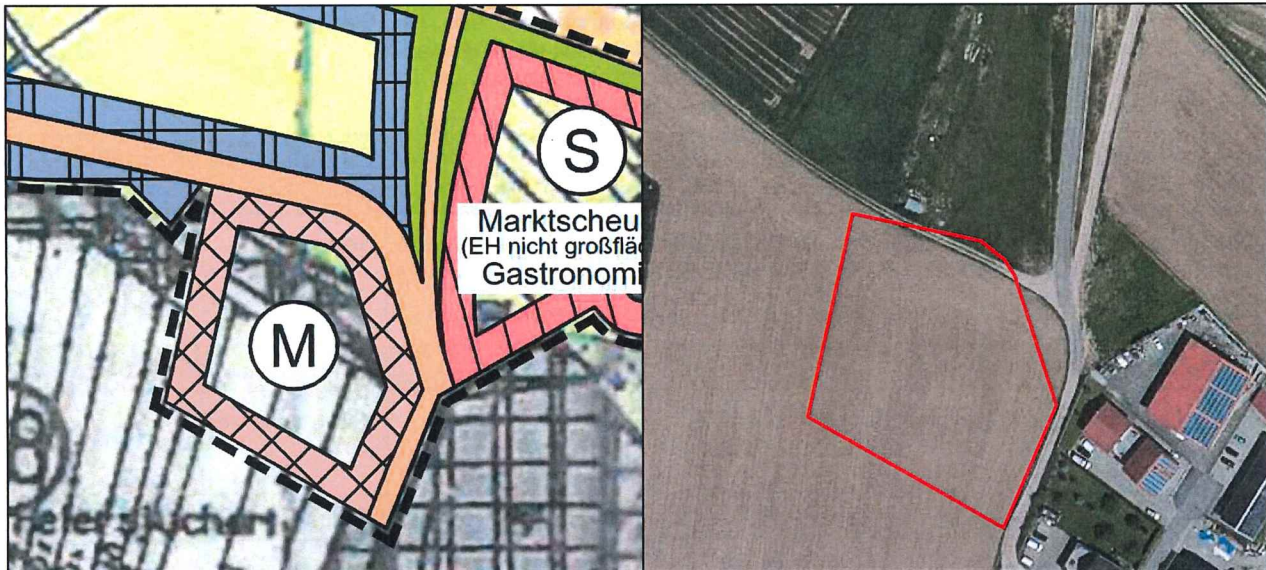
Genehmigt
 29. SEP. 2017



Landratsamt
 Breisgau-Hochschwarzwald

Obz. Flemming
 begl. Ober

Mischbaufläche



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage Im Norden Gottenheims, südlich der B31 unmittelbar westlich und südwestlich der Brücke über die Bundesstraße</p> <p>Flächengröße 0,7 ha</p> <p>Topographie Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher landwirtschaftliche Fläche geplante Gewerbefläche</p> <p>geplant Mischbaufläche</p>	<p>Der Bedarf an Mischbauflächen ist begründet in der geplanten Entwicklung einer Flüchtlingsunterkunft, welche dort mit einer langfristigen Perspektive errichtet werden sollen. Weiterhin liegen der Gemeinde Anfragen von einem Autohaus und einer Praxis für Physiotherapie vor. Sowohl das Autohaus als auch die Praxis für Physiotherapie beabsichtigen, Wohnnutzungen (nicht nur Betriebsleiterwohnungen) zu integrieren. Auf diese Weise kann auch der Mischgebietscharakter sichergestellt werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

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

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gottenheim südlich der B 31 und befindet sich unmittelbar südwestlich der Brücke über die Bundesstraße und schließt an das bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Die Gewerbebetriebe, die sich nahe den geplanten Mischbauflächen befinden, sind nicht störend. Infolgedessen haben sich dort in der Vergangenheit bereits mehrere Wohnnutzungen etabliert, da keine immissionsbedingten Beeinträchtigungen von den Betrieben ausgehen. Aufgrund dieses Mischgebietscharakters empfehlen sich hier die Ansiedlung der geplanten Flüchtlingsunterkunft sowie des Autohauses und der Praxis für Physiotherapie mit den Wohnnutzungen. Diese Nutzungen ließen sich in Wohnbauflächen strukturell nur eher heterogen integrieren.</p>	<p>Geeignet</p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Gewerbeflächen sind von der B 31 kommend über die Buchheimer Straße, die Straße „Im Eichen“ und die Nägelseestraße zu erreichen. Hierfür soll die Nägelseestraße im Norden ringartig erweitert 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>Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B31 und im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet.</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>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Nach Süden grenzen bestehende, bzw. ausgewiesene noch unbebaute Gewerbeflächen an das Gebiet.</p> <p>Für die Erholung ist das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage südlich der B 31 von geringer Bedeutung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Nördlich der B 31 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung.</p> <p>Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 31 durch die Planung nicht zu erwarten.</p>	<p>Gering bis Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines großflächigen, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Durch eine geeignete Ein- und Durchgrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Boden:</u> Im Untersuchungsgebiet herrscht tiefgründiger Auengley-Brauner Auenboden meist pseudovergleyt über Auenlehm vor.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die tiefgründigen Böden mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit sind als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als Standort für Kulturpflanzen sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht.</p>	<p>Hoch</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet und des wahrscheinlich recht geringen Grundwasserflurabstands ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.</p>	<p>Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Fließgewässer sind in im Planungsgebiet nicht vorhanden.	Keine
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet 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>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereiches, mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1). Weiterhin liegt das Gebiet in einem Bereich mit potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch, einem potenziell austauscharmen Bereich (REKLISO Zielsetzungen B3 und C3). Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von niedriger 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 Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
Arten / Biotop und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Dazwischen finden sich kleine Reste artenarmer Grünlandflächen und Graswege. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Von höher ökologischer Bedeutung ist eine kleine gehölzbestandene Gartenfläche.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotop im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.</p> <p>Vögel: Das Untersuchungsgebiet hat eine Bedeutung vor allem als Nahrungsraum für die in den benachbarten Siedlungsbereichen brütenden Vögel sowie einigen Arten der halboffenen Landschaft.</p> <p>Schmetterlinge: Das Untersuchungsgebiet hat keine besonders hohe Bedeutung für Tagsschmetterlinge. Aufgrund der Habitatausstattung wird das Gebiet überwiegend von Arten aufgesucht, die als nicht gefährdet gelten und keine speziellen Lebensraumsprüche haben.</p>	<p>Gering</p> <p>Geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen).</p> <p>Vorbehaltlich artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotop als gering einzustufen.</p> <p>Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotop als gering – mittel einzustufen.</p>
Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt ca. 480 m südlich entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 430 m östlich des Planungsgebietes.</p>	<p>Gering</p> <p>Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der B 31 sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Mischbauflächen zur Realisierung des Flüchtlingswohnens sowie des Autohauses und der Praxis für Physiotherapie.

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

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none">• Begrenzung von Gebäudehöhen sinnvoll• Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu berücksichtigen, dass der gem. § 9 FStrG einzuhaltende Mindestabstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand der B 31 auf 12 m verringert werden kann (Abstimmung mit Regierungspräsidium Freiburg bereits erfolgt)
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none">• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden.• Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet.• Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen.• Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Genehmigt

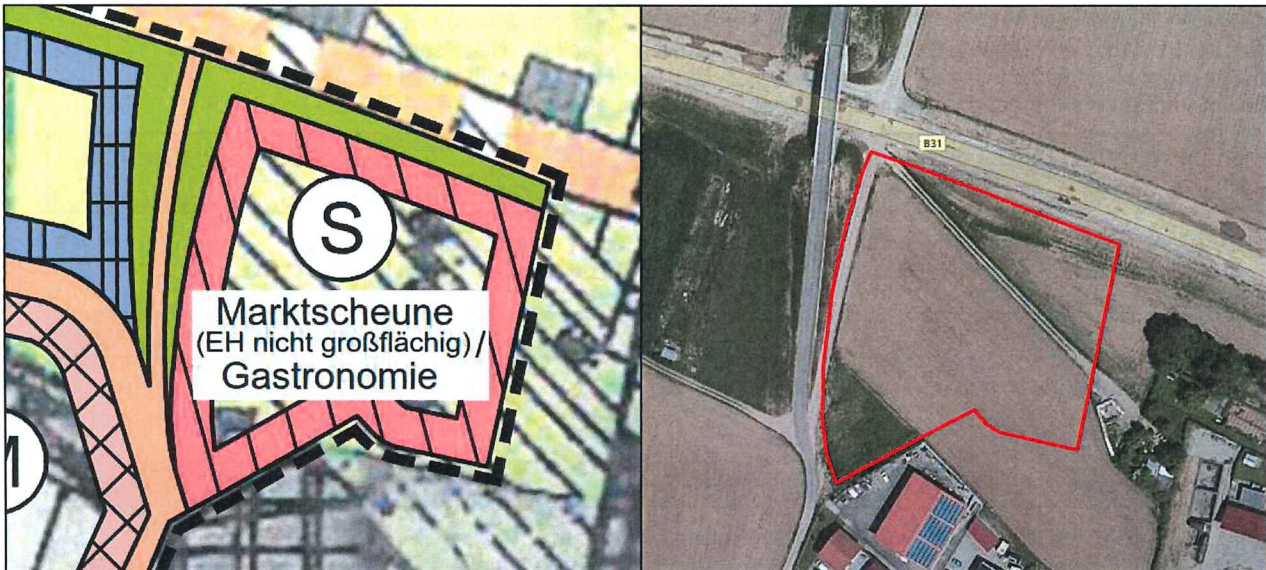
29. SEP. 2017



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Flemming
begl. Ober

Sonderbaufläche



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage</p> <p>Im Norden Gottenheims, südlich der B31 unmittelbar östlich und südöstlich der Brücke über die Bundesstraße</p> <p>Flächengröße</p> <p>0,90 ha</p> <p>Topographie</p> <p>Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher</p> <p>landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant</p> <p>Sonderbaufläche</p>	<p>Um den touristischen Sektor weiter zu stärken, plant die Gemeinde ein touristisches Angebot im Rahmen des Naturgarten-Kaiserstuhl-Konzepts. Dabei handelt es sich um Gastronomie mit angebundenem, regionalen Bauernmarkt sowie einer Produktionsstätte für Bauernhofeis mit Direktvermarktung. Gegebenenfalls sind langfristig auch Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel etc.) vorgesehen. Insgesamt ähnelt das Konzept der sog. „Marktscheune“ in Berghaupten.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

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

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gottenheim südlich der B 31 und befindet sich östlich und südöstlich der Brücke über die Bundesstraße und schließt an das bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Dem geplanten „Marktscheunen“-Konzept soll eine besondere Bedeutung beige-messen werden. Da diese durch den Verkauf regionaler Produkte auch einen hohen repräsentativen Wert für die Gemeinde haben wird und soll, ist ein exponierter Standort unabdingbar. Dementsprechend gilt es, von der Lage an der stark fre-quentierten Bundesstraße zu profitieren, um eine gewisse Präsenz zu generieren. In der Folge ist auch mit einem bedeutend höheren Besucheraufkommen zu rechnen, als es im Ortsinneren (weniger präsen-te Lage) der Fall wäre. Generell ist die Ansiedlung von touristischen Einrichtungen oder langfristig ggf. auch von Hotelgewerbe an der B 31 äußerst sinnvoll, um die Potenziale und die Attraktivität der Gemeinde bestmöglich nach außen zu tragen.</p>	<p>Geeignet</p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Gewerbeflächen sind von der B 31 kommend über die Buchheimer Straße, die Straße „Im Eichen“ und die Nägelseestraße zu erreichen. Hierfür soll die Nägelseestraße im Norden ringartig erweitert werden. Der Aufwand der Neuerschließung ist hierbei im Verhältnis zur Flächengröße sehr minimal und äußerst effizient.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B 31 und im Süden an bestehende Gewerbeflächen. Das Plangebiet steht in keinerlei direkter Beziehung zu einem bestehenden Wohngebiet.	Gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	Keine zu erwarten
Landschafts- und Ortsbild	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Die westliche Grenze des Änderungsbereichs bildet die Brücke zur B3. Nach Süden und Osten grenzen bestehende, bzw. ausgewiesene noch unbebaute Gewerbeflächen und landwirtschaftlich Nutzflächen an das Gebiet.</p> <p>Für die Erholung ist das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage südlich der B 31 von geringer Bedeutung.</p> <p><u>Schutzgebiete:</u></p> <p>Nördlich der B 31 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.016 Dreisamniederung.</p> <p>Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 31 durch die Planung nicht zu erwarten.</p>	<p>Gering bis Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines großflächigen, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Durch eine geeignete Ein- und Durchgrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p><u>Boden:</u> Im Untersuchungsgebiet herrscht tiefgründiger Auengley-Brauner Auenboden meist pseudovergleyt über Auenlehm vor.</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die tiefgründigen Böden mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit sind als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als Standort für Kulturpflanzen sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht.</p>	<p>Hoch</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet und des wahrscheinlich recht geringen Grundwasserflurabstands ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.	<p>Mittel</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Dies sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

<p>Oberflächenwasser</p> <p>Fließgewässer sind in im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Östlich des Planungsgebietes verläuft jedoch der Neugraben.</p> <p>Das als naturnaher Bachlauf mit begleitenden Auwaldstreifen erfasste Fließgewässer ist ca. 4-6 m breit mit steilen, unbefestigten Ufern und sandiger Sohle.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Gering</p> <p>Eingriffe in den Neugraben sind nicht vorgesehen.</p>
<p>Klima / Luft</p> <p>Das Planungsgebiet 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>Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines klimatisch wichtigen Freiraumbereiches, mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (REKLISO Zielsetzungen B1 und C1). Weiterhin liegt das Gebiet in einem Bereich mit potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch, einem potenziell austauscharmen Bereich (REKLISO Zielsetzungen B3 und C3). Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von niedriger Priorität.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</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 Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p>Arten / Biotope und biologische Vielfalt</p> <p>Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.</p> <p>Von höherer ökologischer Bedeutung sind eine kleine gehölzbestandene Gartenfläche sowie der Neugraben mit begleitenden Auwaldstreifen östlich des Planungsgebietes.</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotope</u></p> <p>Im Osten angrenzend gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG „Mühlbach und Neugraben Nördlich Gottenheim“ Nr.179123150058.</p> <p><u>Artenschutz:</u></p> <p>Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.</p> <p>Vögel: Das Untersuchungsgebiet hat eine Bedeutung vor allem als Nahrungsraum für die in den benachbarten Siedlungsbereichen brütenden Vögel sowie einigen Arten der halboffenen Landschaft.</p> <p>Schmetterlinge: Das Untersuchungsgebiet hat keine besonders hohe Bedeutung für Tagsschmetterlinge. Aufgrund der Habitatausstattung wird das Gebiet überwiegend von Arten aufgesucht, die als nicht gefährdet gelten und keine speziellen Lebensraumsprüche haben.</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p> <p>Gering - Mittel</p> <p>Geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen).</p> <p>Eingriffe in die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbelang Arten/ Biotope als gering – mittel einzustufen.</p>

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Flächen mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt ca. 480 m entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 260 m westlich des Planungsgebietes.</p>	<p>Gering</p> <p>Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der B 31 sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen Natura 2000 Gebiete zu erwarten.</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet; ggf. mit Auflagen <input type="checkbox"/> bedingt geeignet <input type="checkbox"/> ungeeignet</p> <p>Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Sonderbaufläche zur Entwicklung des geplanten Marktscheunen-Konzepts.</p>

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

<p>Stadtplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung von Gebäudehöhen sinnvoll • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu berücksichtigen, dass der gem. § 9 FStrG einzuhaltende Mindestabstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand der B 31 auf 12 m verringert werden kann (Abstimmung mit Regierungspräsidium Freiburg bereits erfolgt)
<p>Grünplanung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden. • Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet. • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen. • Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Neugrabens ist zu berücksichtigen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Absatz 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Genehmigt
29. SEP. 2017



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Flemming
begl. Ober

Inhalt

1	EINLEITUNG / ÜBERBLICK	2
2	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE.....	2
2.1	Verfahren	2
2.2	Verfahrensdaten.....	3
3	BEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGEN GOTTENHEIMS.....	4
3.1	Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst	4
3.2	Entwicklung in der Vergangenheit	5
4	VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG	6
4.1	Landesentwicklungsplan.....	6
4.2	Regionalplan	6
5	FLÄCHENBEDARF	8
5.1	Gewerbeflächen	8
5.2	Mischbauflächen.....	12
5.3	Sonderbauflächen	14
6	INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	15
6.1	Gewerbeflächen	15
6.2	Mischbauflächen.....	18
6.3	Sonderbauflächen	19
7	INHALTE DER PLANUNG.....	20
7.1	Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung	20
7.2	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	21
8	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	23
9	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	23

1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK

Die Gemeinde Gottenheim liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg am landschaftlich reizvollen Tuniberg. Darüber hinaus ist die Gemeinde über die B 31 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, sodass Gottenheim als Gewerbestandort sehr attraktiv ist. Dementsprechend besteht in diesem Bereich eine große Nachfrage nach Flächen.

Dieser möchte die Gemeinde im Norden unmittelbar südlich der Bundesstraße B 31 durch die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes begegnen. Die westliche Grenze bildet der Mühlbach, die östliche befindet sich zwischen der Wegeverbindung über die B31 und der Buchheimer Straße.

Im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sollen im Flächennutzungsplan enthaltene Landwirtschaftsflächen im westlichen Geltungsbereich zu gewerblichen Flächen umgewidmet werden. Außerdem ist geplant, einen Teil des östlichen Geltungsbereichs, welcher sich gegenwärtig sowohl aus landwirtschaftlichen als auch aus gewerblichen Flächen zusammensetzt, als Mischgebiet darzustellen, um dort auch partiell Wohnnutzungen realisieren zu können. Der östliche Teil soll als Sonderbaufläche für eine Marktscheune (EH nicht großflächig) und Gastronomie dargestellt werden.

Besonderer Flächenbedarf besteht unter anderem bei den Unternehmen AHP Merkle GmbH sowie Carl Stahl Kromer, welche sich in einem wirtschaftlichen Aufschwung befinden und bereits angekündigten, in absehbarer Zeit neue Flächen zur Expansion zu benötigen.

Die Größe der zu ändernden Fläche beläuft sich auf ca. 7,01 ha.

2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

2.1 Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg, bestehend aus den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim, die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanzeichnung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Flächennutzungsplanänderungen wurden von Hand gezeichnet. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan fünfmal geändert. Die 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 25.07.2003) beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche der Gemeinde Gottenheim, um die Grundlage für die Erweiterung eines Betriebes für Sensortechnik zu schaffen. Gegenstand der 2. punktuellen Änderung (Rechtskraft 15.07.2005) war die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bötzingen, um den kurzfristigen Bedarf zahlreicher bauwilliger Bürgerinnen und Bürger aufzufangen, da in diesem Bereich Knappheit herrschte. Da das Unternehmen Sensopart weitreichende Gewerbeflächen für sich beansprucht, sah die 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 12.12.2008) eine erneute Ausweisung neuer gewerblicher Flächen in Gottenheim vor, um auch anderen Betrieben Expansionen oder Neuansiedlungen offenzuhalten. Anlass der 4. punktuellen Änderung (Rechtskraft 25.06.2010) war

der Erweiterungswunsch der Gottenheimer Firma Metallverwertungsgesellschaft mbH. Die Neuausweisung gewerblicher Flächen wurde in diesem Fall insbesondere notwendig, weil dieses Unternehmen für die Gemeinde eine wichtige Arbeitgeberfunktion erfüllt und nur auf diese Weise der Standortverbleib gesichert werden konnte. Die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (Rechtskraft 18.10.2013) tangierte abermals die Gemeinde Gottenheim und schuf mit der Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel die Grundlage für die Ansiedlung eines Netto-Marktes, welcher die Lebensmittel-Nahversorgung stärkt und neue Arbeitsplätze akquirierte.

Aktuell im Verfahren befindet sich die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung auf der Gemarkung Bötzingen. Grund ist der wiederholte Bedarf an Gewerbeflächen und der Erweiterungswunsch des ortsansässigen Unternehmens SMP. Dementsprechend hat der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg beschlossen, das nun vorliegende 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planungen in Gottenheim zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

2.2 Verfahrensdaten

25.07.2016	Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg zur 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
25.07.2016	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg billigt den Entwurf der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
29.08. – 30.09.2016	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage
10.08.2016 (Anschreiben mit Frist bis 30.09.2016)	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
08.03.2017	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.

- 29.03.2017
(Anschreiben
mit Frist bis
05.05.2017)
- Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 03.04.-
05.05.2017
- Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- 26.07.2017
- Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 7. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.

3 BEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGEN GOTTENHEIMS

3.1 Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst

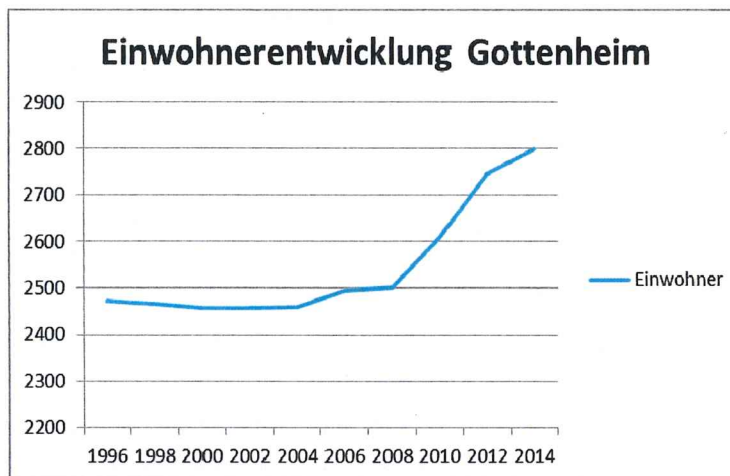
Die Gemeinde Gottenheim liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. Die Nähe zur Natur macht Gottenheim gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv.

Das junge, dynamische und schnell wachsende Oberzentrum Freiburg liegt in einer Entfernung von ca. 12 km südöstlich von Gottenheim. Die Gemeinde ist damit im engeren „Speckgürtel“ von Freiburg verortet.

Freiburg kann in seinen Entwicklungsabsichten nur noch auf ein sehr begrenztes Flächenpotenzial zurückgreifen. Die Innenentwicklungsmöglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft und der Gewerbeflächenbedarf kann dem rasanten Wachstum kaum Schritt halten. Die Entwicklungspotentiale Freiburgs sind zusätzlich topographisch begrenzt. Das Umland und so auch Gottenheim übernimmt hier eine Ausgleichsfunktion für den wachsenden Druck Freiburgs.

Die verkehrliche Anbindung Gottenheims an Freiburg ist sowohl über den öffentlichen Personen-Nahverkehr als auch über die zweispurig ausgebaute B 31 sehr gut. Gottenheim ist vor allem über die Breisgau-S-Bahn, welche täglich ca. im Halbstundentakt verkehrt, sehr gut angebunden. Neben den naturräumlich optimalen Standortvoraussetzungen trägt auch diese verkehrsgünstige Anbindung entscheidend zur Attraktivität des Gewerbestandorts Gottenheim bei.

Die besondere Attraktivität der Gemeinde Gottenheim spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Vor 20 Jahren im Jahr 1996 lebten in Gottenheim 2.472 Menschen. Bis 2004 stagnierte dieser Wert relativ. Seit 2004 sind in der Gemeinde jedoch jährlich Zuwachse zu verzeichnen. 2008 waren es bereits über 2.500 Einwohner, 2014 knapp 2.800. Der durchweg positive Entwicklungstrend des letzten Jahrzehnts spricht für den Reiz Gottenheims auch als Wohnstandort und dokumentiert das ausgewogene Verhältnis aus Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot.

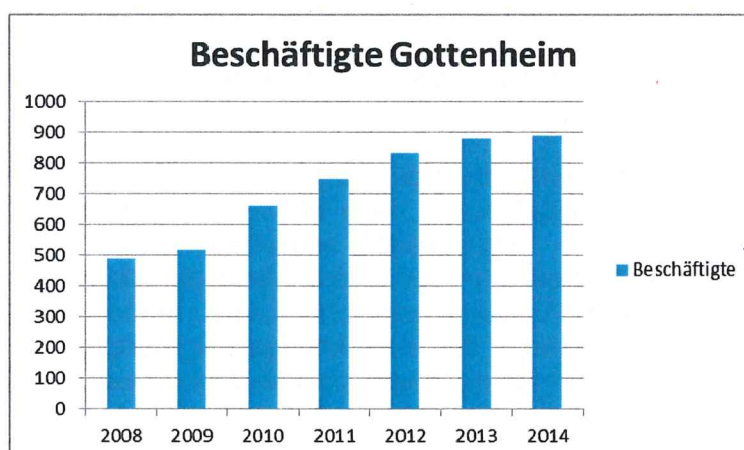


3.2 Entwicklung in der Vergangenheit

Die Gemeinde Gottenheim hat sich als traditioneller Weinbau-Ort in der Nachkriegszeit und den darauf folgenden Jahrzehnten zu einem wichtigen Gewerbestandort in der Region entwickelt. Die guten Standortvoraussetzungen führten dazu, dass sich bestehende Kleinbetriebe weiter entwickeln und wachsen konnten, sowie zur Neuansiedlung von großen Gewerbe- und Industriebetrieben aus beispielsweise der Medizintechnik-, Elektronik- oder Metallrecyclingbranche.

Besonders hervorzuheben ist hierbei die Firma Merkle, welche vor einigen Jahren ihren Firmensitz in Gottenheim bezog und bereits dringende Expansionswünsche äußerte. Zudem sehen die Unternehmen Sensopart und Carl Stahl Kromer in naher Zukunft umfassende Erweiterungen vor.

Infolgedessen entwickelte sich die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Gottenheim in den vergangenen Jahren äußerst positiv und konnte sich von 2008 (491 Beschäftigte) bis 2014 (888 Beschäftigte) fast verdoppeln. Der Wert erhöhte sich ausnahmslos jährlich, was bekräftigt, dass sich Gottenheim in einem wirtschaftlichen Aufschwung befindet und es sich empfiehlt, neue Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen.



4 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

4.1 Landesentwicklungsplan

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächen-Entwicklung Gottenheims stellen sich wie folgt dar:

Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen.

Im geltenden LEP ist die Gemeinde Gottenheim dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet (Plansatz 2.5.9). Sie liegt des Weiteren in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg.

Durch eine frühzeitige planerische Vorbereitung von Flächen für Industrie und Gewerbe, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen sind Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten. (LEP Plansatz G 3.3.4)

Die konkreten Flächeninanspruchnahmen Gewerbetreibender in Gottenheim liegen vor, woraus ablesbar ist, dass der Gemeinde künftig faktisch keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Gottenheim unternimmt mit der siebten FNP-Änderung den Versuch, Gewerbeflächen zu generieren, um weiterhin von den Standortvorteilen zu profitieren, attraktiv für Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen zu bleiben und weiteren Abwanderungen von Betrieben vorzubeugen.

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen. (LEP Plansatz Z 3.3.6)

In Gottenheim liegen sehr gute Bedingungen für gewerbliche Ansiedlungen vor, da über die Bundesstraße B 31 und die nahe gelegene Bundesautobahn A5 ein sehr guter Anschluss an das regionale, überregionale und auch internationale Verkehrsnetz gegeben ist. Vorrangig sind nach landesplanerischer Vorgabe Gewerbeflächen guter Lagequalität zu entwickeln. Die geplanten gewerblichen Flächen liegen unmittelbar an der Entwicklungsachse B 31 und erfüllen diese Voraussetzung.

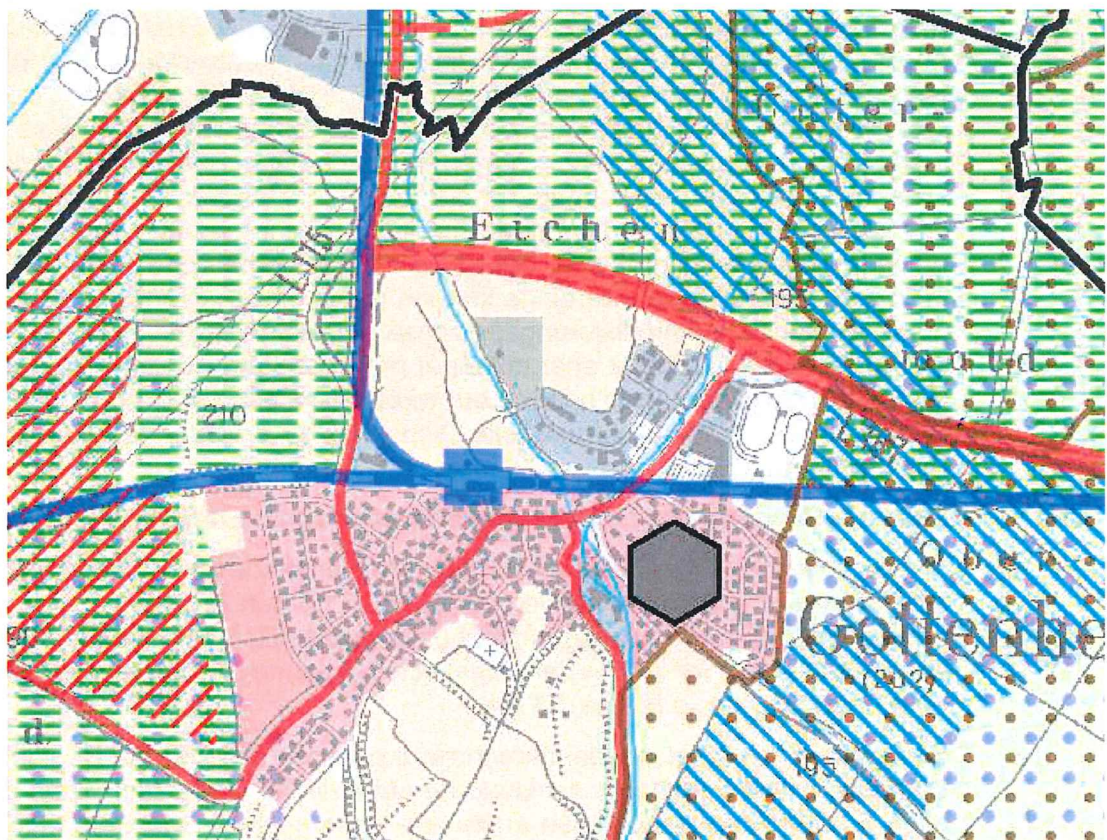
4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Gültigkeit besitzt nach wie vor der Regionalplan von 1995. Die im Offenlageentwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Folgenden der rechtskräftige Regionalplan und der Regionalplanentwurf, bezüglich der für die Gewerbeentwicklung relevanten Inhalte, gegenüber gestellt.

Der Regionalplanentwurf Südlicher Oberrhein weist Gottenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) aus (Regionalplanentwurf Plansatz Z 2.4.2.2). Die Gemeinde Gottenheim wird dabei als Siedlungsbereich der Kategorie C festgelegt. Als Schwerpunkt der Kategorie C sollen sich in Gottenheim dementsprechend vorrangig gewerbliche Ansiedlungen konzentrieren. Kategorie C bedeutet eine Gewerbeflächeninanspruchnahme von bis zu 10 ha in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren.

Im geltenden Regionalplan von 1995 ist die Gemeinde Gottenheim dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet. Laut diesem sind in Gottenheim „Gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu 10 ha)“ denkbar. Demnach unterscheiden sich die Inhalte des geltenden Regionalplans und des Regionalplanentwurfs nicht.

Sowohl der geltende Regionalplan als auch der Regionalplanentwurf stufen die Gemeinde Gottenheim hinsichtlich der Siedlungsentwicklung für die Wohnfunktion als Eigenentwicklungsgemeinde ein. Dies bedeutet, dass keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohn-Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es jedoch möglich, die gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiter zu entwickeln.



Auszug aus dem Regionalplanentwurf

5 FLÄCHENBEDARF

5.1 Gewerbeflächen

5.1.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Künftig werden verschiedene Rahmenbedingungen zu erheblichen Veränderungen der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur führen, die wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung haben werden. Als wesentliche Rahmenbedingungen sind zu nennen: Die Globalisierung der Wirtschaft dauert seit über 50 Jahren an und wird sich weiter fortsetzen, sofern sich zentrale Rahmenbedingungen der Weltwirtschaftsordnung und die Konsum- und Lebensgewohnheiten der entwickelten Länder nicht grundlegend ändern. Im Zuge der Globalisierung nimmt die Konkurrenz zwischen deutschen und ausländischen Standorten sowie zwischen den einzelnen Wirtschafts-räumen innerhalb Deutschlands zu. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren bereits spürbar. Die sich verstärkende interregionale Konkurrenz führt dazu, dass künftig die Bedeutung regionaler Kooperation zunimmt [Raumordnungsbericht, 2000, S. 167]. Die fortschreitende europäische Integration wirkt gesamtwirtschaftlich in die gleiche Richtung wie die Globalisierung. Eine gemeinsame europäische Währung verschafft Vorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Euro-Raumes. Die verschiedenen Raumkategorien und Regionen innerhalb Deutschlands werden jedoch in unterschiedlichem Maße von der beschleunigten Internationalisierung durch den europäischen Binnenmarkt betroffen sein [Raumordnungsbericht, 2000, S. 168]. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Bevölkerungs- als auch auf die Arbeitsmarktentwicklung. Für Westdeutschland wird im Raumordnungsbericht prognostiziert [S. 176], dass sich das Nord-Süd-Gefälle wieder leicht verstärken wird, da im Süden ein vergleichsweise geringer Erwerbersonenzuwachs einer höheren Beschäftigungsdynamik gegenübersteht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Region Südbaden. Der technische Wandel, der insbesondere durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie bestimmt wird, hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung. Allerdings können durch diesen Wandel sowohl Konzentrations- als auch Dezentralisierungsprozesse gefördert werden. So wird auf nationaler und internationaler Ebene eher mit einer großräumigen Konzentration auf bestimmte Zentren gerechnet, wohingegen auf regionaler Ebene eine noch stärkere Dezentralisierung und siedlungsstrukturelle Dispersion zu erwarten ist [Raumordnungsbericht, 2000, S. 169].

5.1.2 Gewerbeflächenbedarf entsprechend regionalplanerischer Vorgaben

Der rechtskräftige Regionalplan sieht für die Gemeinde eine **GE-Funktion** vor, was eine gewerbliche Entwicklung von bis zu 10 ha für den Zeitraum von ca. 15 Jahren ermöglicht. Auf den Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung heruntergebrochen, hier wird in der Regel von 3-5 Jahren ausgegangen, bedeutet dies eine Entwicklung von **bis zu 3,3 ha**.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wurde seitens des Regionalverbandes die gewerbliche Funktionszuweisung neu überdacht. Dabei hat neben den individuellen Standortvoraussetzungen auch eine Rolle gespielt, wie viele Flächen in einer Gemeinde realistisch noch für gewerbliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. In dieser Fortschreibung wird Gottenheim als Gemeinde mit ver-

stärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Kategorie C) gesehen, was weiterhin einen Flächenbedarf von 10 ha für den Zeitraum von 15 Jahren bedeutet.

5.1.3 Gewerbeflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die 2013 fortgeschrieben wurden. Das aktualisierte Hinweispapier verzichtet auf einen pauschalen Flächenansatz für den Gewerbeflächenbedarf. Es wird ausgeführt, dass ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit der gewerblichen Bedarfsansprüche nicht geeignet ist. Die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen sollen berücksichtigt werden.

5.1.4 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, sodass die Entwicklungsflächen weitestgehend aufgebraucht sind. Konkret stehen aktuell keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Der noch unbebaute Bereich nördlich der Nägelseestraße befindet sich in Besitz der Sensopart Industriensensorik GmbH, welche sich dieses Areal vollumfänglich für Ihre absehbare Betriebserweiterung vorbehält.

Anfragen von Gewerbetreibenden haben gezeigt, dass ein dringender Wunsch nach Flächen unmittelbar an der B 31 besteht, der aufgrund des derzeitigen Flächenzuschnitts nicht befriedigt werden kann. Zur Klärung, welcher Bedarf konkret in den kommenden 5 Jahren zu erwarten ist, wurde eine Umfrage unter den Gewerbetreibenden durchgeführt, die, zusammen mit den der Gemeinde bekannten, konkreten Anfragen, folgendes Bild ergibt:

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf in ha	Anmerkungen
		ca.	
AHP Merkle	Betriebserweiterung	2,05	
Carl Stahl Kromer	Betriebserweiterung	1 - 1,2	
Mutschler Reifen & Kfz	Lageverbesserung	0,25	
SB Computer	Neuerrichtung	0,15 - 0,2	
Betten-Striebel	Produktionsauslagerung (kein Verkauf)	0,15 - 0,2	
Dachdecker Maßmann	Neuerrichtung	0,2 - 0,3	
Remmers GmbH	Betriebserweiterung	0,1	

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf in ha	Anmerkungen
		ca.	
Sensopart Industriesensork	Betriebserweiterung (für 0,6 ha der 2,8 ha liegt bereits Bauantrag vor)	2,8	Nicht in Änderungsbereich enthalten. Wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht an Bedarf angerechnet.
	Summe	6,7 – 7,1 (Gesamtbedarf)	Abzgl. Sensopart: bis 4,3 ha

Insbesondere die bereits ortsansässige Firma AHP Merkle GmbH, welche auf die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Hydraulikzylindern spezialisiert ist, plant zeitnah eine umfassende Erweiterung. In Gottenheim beschäftigt das innovative Unternehmen mehr als 150 Mitarbeiter und ist zudem im asiatischen Raum engagiert. Die Niederlassung wurde 2010 in Gottenheim neu errichtet. Hinzu kam im Jahr 2014 das Technikum, welches unter anderem für Schulungen genutzt wird oder auch Raum für ein Testlabor mit Live-Demonstrationen bietet. Im Zuge des zügigen Aufschwungs und Wachstums stößt die AHP Merkle GmbH nun auf einen immensen Kapazitätsengpass, aus welchem der Wunsch der kurzfristigen Expansion hervorgeht. Zur Steigerung der Leistungsfähigkeit sollen nun auf einer Fläche von **ca. 2,05 ha** in Richtung Norden und Nordosten bis an die B 31 weitere Produktionshallen und betriebliche Einrichtungen entstehen, um den Standort langfristig zukunftsfähig zu machen.

Außerdem bestehen weitere Gewerbeflächenbedarfe bis zu **1,2 ha** bei dem Unternehmen Carl Stahl Kromer. Da der Standort im Freiburger Gewerbegebiet Haid keinen Raum für Erweiterungen bot, jährlich jedoch ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen war, zog Carl Stahl Kromer im Jahr 2011 ins Gottenheimer Gewerbegebiet. Die Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten und die Innovationskraft sowie die Wettbewerbsfähigkeit ständig zu stärken und zu steigern, sind Teil der Unternehmensphilosophie. Auf dieser Basis entwickelte sich der Federzug- und Gewichtsausgleicherhersteller auch in Gottenheim weiter und strebt nun wiederholt eine umfassende Erweiterung an, um dem Wachstum und den eigenen Ansprüchen gerecht zu werden.

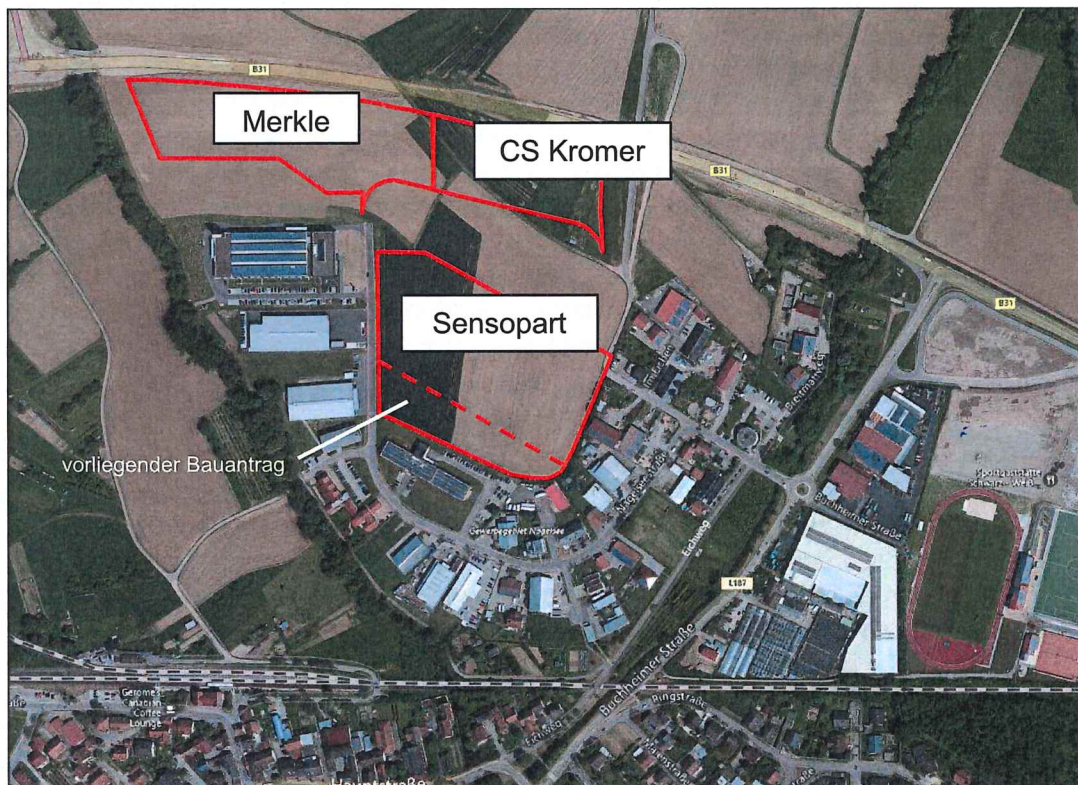
Südlich außerhalb des Geltungsbereichs der 7. Flächennutzungsplanänderung sind geplante Gewerbeflächen dargestellt. Diese befinden sich jedoch zum Großteil in Besitz der Firma Sensopart. Sensopart ist ebenso wie Merkle und Carl Stahl Kromer eines der wachsenden Unternehmen der Gemeinde und produziert in Gottenheim Industriesensoren. Aufgrund des ebenfalls vorhandenen Erweiterungswunsches nach Norden, ist eine Entwicklung der **2,8 ha** großen Fläche in naher Zukunft absehbar. Für 0,6 ha der 2,8 ha Reserveflächen von Sensopart liegt bereits ein Bauantrag mit konkreter Planung vor, wofür mit einer Änderung des Bebauungsplans Nägelsee auch schon Baurecht geschaffen wurde. Dementsprechend ver-

bleiben voraussichtlich in naher Zukunft nur noch 2,2 ha für deren weitere Entwicklung (s. Abbildung unten).

Hinzukommen weitere Anfragen von fünf kleineren Firmen, welche sich auf bis zu **1,05 ha** belaufen (s. Tabelle). Diese streben ebenfalls Erweiterungen bzgl. Umsiedlungen an.

Der Gewerbeflächenbedarf (inkl. Sensopart) beläuft sich in der Summe somit insgesamt auf bis zu 7,1 ha für den Planungszeitraum der punktuellen FNP-Änderung (3-5 Jahre).

Da die 2,8 ha, welche von Sensopart benötigt werden, bereits im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind nahezu alle Gewerbeflächen der Gemeinde erschöpft (noch 0,65 ha geplante Gewerbefläche vorhanden). Um große Firmen wie Merkle oder Carl Stahl Kromer, welche für Gottenheim eine äußerst große Bedeutung haben, halten zu können, ist es notwendig, die Grundlage für die geplanten Erweiterungen, auch für die kleineren Betriebe, zu schaffen und den Flächennutzungsplan mit weiteren Gewerbeflächen zu ergänzen. Abzüglich der 2,8 ha der Sensopart-Flächen und der 0,65 ha noch vorhandener geplanter Gewerbefläche sind bei dem Gesamtbedarf von 7,1 ha ca. 3,65 ha bedarfsdeckend neu darzustellen, um die Entwicklung der gemeindeeigenen Betriebe zu sichern.



Darstellung der geplanten Erweiterungsflächen von Merkle, Carl Stahl Kromer und Sensopart

5.2 Mischbauflächen

In der Gemeinde Gottenheim besteht zusätzlich Bedarf an neuen Mischbauflächen. Dieser wurde zum einen anhand des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau begründet. Zum anderen wurden die konkreten Mischbauflächenbedarfe dargelegt.

5.2.1 Mischbauflächenbedarf bzw. darin enthaltener Wohnbauflächenbedarf nach dem sog. Hinweispapier

Innerer Bedarf

Da die Belegungsdichte in Gottenheim mit 2,3 Bewohnern pro Wohneinheit sowohl über dem Kreis- als auch über dem Landesdurchschnitt (jeweils 2,1) liegt, ist es plausibel, den Kennwert (Hinweispapier) zur Ermittlung des inneren Bedarfs für die nächsten fünf Jahre von 0,3 % auf 0,4 % pro Jahr zu erhöhen:

$$2.891 \text{ Einwohner} \times 5 \text{ Jahre} \times 0,4 \% = 57,82 \text{ „fiktive Einwohner“}$$

Bei der m angenommenen Einwohnerdichte von 50 Ew./ha ergibt sich für den inneren Bedarf somit ein **Flächenbedarf von 1,16 ha**.

Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der Einstufung als Eigenentwicklungsgemeinde sind gemäß Hinweispapier bei der rechnerischen Bedarfsermittlung auf Grundlage der Bevölkerungsprognose nur die Geburten und Sterbefälle (Geburtensaldi) zu berücksichtigen. Die faktisch in der Vergangenheit stattgefundenen und auch künftig nicht vermeidbaren Wanderungsgewinne können bei Eigenentwicklungsgemeinden rechnerisch nicht in Ansatz gebracht werden. Im Hinblick auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtensaldo) prognostiziert das Statistische Landesamt der Gemeinde Gottenheim noch leichte Bevölkerungszuwächse bis zum Jahr 2023. Diese sind jedoch so gering, dass sie statistisch nicht zu Buche schlagen und im Folgenden von einer Bevölkerungsstagnation ausgegangen wird.

Ganz anders stellen sich die Prognosen mit Wanderungen dar. Das Statistische Landesamt prognostiziert für Gottenheim in den nächsten fünf Jahren (2017-2022) eine Bevölkerungszunahme von 214 Einwohnern (2017: 3.022 Ew., 2022: 3.236 Ew.). Auch die faktische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde verläuft sehr positiv (2016: 2.891 Ew.). Neben den steigenden Einwohnerzahlen und positiven Geburtensaldi in den vergangenen Jahren übernimmt Gottenheim eine wichtige Ausgleichsfunktion für den immer weiter wachsenden Druck Freiburgs, der sich negativ auf das Wohnungsangebot für Ortsansässige auswirkt.

Innenentwicklungspotenzial

Im Ortsinneren der Gemeinde sind insgesamt 52 Baulücken vorhanden, die zum großen Teil bereits seit langem bebaubar wären und von Seiten der Gemeinde trotz intensiver Bemühungen nicht aktiviert werden konnten. Diese umgreifen insgesamt Flächen von 29.043 m² und werden mit einer Aktivierungsrate von 8,3% in fünf Jahren berücksichtigt (ausgehend von 25% in 15 Jahren). Von den 29.043 m² sind 28.077 m² Wohnbauflächen und 1.932 m² gemischte Bauflächen (Anrechnung 50 % [966 m²]).

$$29.043 \text{ m}^2 \times 8,3 \% = 2.411 \text{ m}^2$$

Insgesamt ergibt sich ein **Flächenpotential von 0,24 ha**.

Flüchtlingsunterbringung

Gottenheim beherbergt aktuell 24 Flüchtlinge. Zur Bedarfsermittlung der Folgeunterbringung wird davon ausgegangen, dass 30 % der Flüchtlinge langfristig in Gottenheim bleiben (Schlüssel: 70 Ew./ha):

$$24 \text{ Flüchtlinge} \times 30\% / 70 \text{ Ew./ha} = 0,10 \text{ ha}$$

Der Bedarf zur Folgeunterbringung der derzeit in Gottenheim lebenden Flüchtlinge beläuft sich auf 0,10 ha.

Bedarf insgesamt

Innerer Bedarf	1,16 ha
Bevölkerungsentwicklung	0,00 ha
Innentwicklungspotenzial	- 0,24 ha
Flüchtlingsunterbringung	0,10 ha

Gesamt 1,02 ha

Demnach beläuft sich der anhand des sog. Hinweisepapiers errechnete aktuelle **Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Gottenheim auf ca. 1,02 ha**, was die Darstellung einer 0,7 ha großen Mischbaufläche (Wohnanteil: 50 % bzw. 0,35 ha) plausibilisiert.

5.2.2 Konkreter Mischbauflächenbedarf

Der Mischbauflächenbedarf ist unter anderem begründet in der geplanten Entwicklung von Flüchtlingsunterkünften, welche dort mit einer langfristigen Perspektive auf einer Fläche von etwa **0,3 ha** errichtet werden sollen.

Da der Gemeinde keine Kapazitäten zur Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung stehen, müssen neue geschaffen werden. Hinsichtlich der gegenwärtig unklaren Situation der Entwicklung der Flüchtlingsproblematik soll der Wohnraum auch langfristig und nicht nur temporär nutzbar sein. Hinzu kommt, dass das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald am 11. April 2016 im Rahmen einer Bürgerversammlung konstatierte, dass die Gemeinde entsprechend der Prognosezahlen bzw. der anhängigen Asylverfahren mit der Aufnahme von ca. 80 Flüchtlingen zu rechnen habe. In der Folge beschloss der Gemeinderat am 12. Mai 2016 in öffentlicher Sitzung die Bereitstellung einer Fläche im Anschluss an das Gewerbegebiet Nägelsee.

Weiterhin liegen der Gemeinde Anfragen von einem Autohaus (Bedarf ca. **0,35 ha**) und einer Praxis für Physiotherapie (Bedarf: ca. **0,05 ha**) vor. Sowohl das Autohaus

als auch die Praxis für Physiotherapie beabsichtigen, Wohnnutzungen (nicht nur Betriebsleiterwohnungen) zu integrieren. Auf diese Weise kann auch der Mischgebietscharakter sichergestellt werden.

Künftig möchte sich Gottenheim auch vermehrt in der Schaffung von günstigem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau engagieren. Da es an diesen Wohntypen bisher mangelt, sollten auf den Mischbauflächen infolge des Bedarfs hierfür neue Flächen bereitgestellt werden. Auch aufgrund der erläuterten Zuwanderungszahlen wird neuer Wohnraum benötigt. Dies kann jedoch infolge der Flächenknappheit nicht an der Nägelseestraße umgesetzt werden. Da aus diesem Grund nur 0,7 ha Mischbaufläche bereitgestellt werden können, wurden dem Flüchtlingswohnen sowie den zwei Gewerbetreibenden an dieser Stelle Vorrang eingeräumt.

Nutzung / Firma	Bauvorhaben	Flächenbedarf in ha
		ca.
Flüchtlingswohnen	Neuerrichtung	0,3
Autohaus Löffel + Wohnen	Erweiterung (nur Verkauf, keine Werkstatt)	0,35
Physiotherapie + Wohnen	Praxisraumverlegung aus Platzmangel	0,05
	Summe	0,7

Der konkrete Mischbauflächenbedarf beläuft sich in der Summe somit insgesamt auf mindestens 0,7 ha.

5.3 Sonderbauflächen

Lagebedingt ist Gottenheim attraktiv für die Entwicklung von touristischen Potenzialen. Gottenheim liegt an der Badischen Weinstraße, und ist Mitglied im Naturgarten-Kaiserstuhl. Von dort aus bieten sich Touren zum Tuniberg, zum Kaiserstuhl in den Südschwarzwald oder auch grenzübergreifend in den Elsass oder in die Schweiz an. Weiterhin verfügt die Gemeinde über Rebenlandschaften und ist aufgrund der Lage im wärmsten Gebiet Deutschlands prädestinierter und etablierter Weinbauort. Mit der St. Stephan-Kirche und dem Wein- und Gassenfest bietet Gottenheim weitere Anziehungspunkte für Touristen.

Um den touristischen Sektor weiter zu stärken, plant die Gemeinde ein touristisches Angebot im Rahmen des Naturgarten-Kaiserstuhl-Konzepts. Dabei handelt es sich um ein konkret vorliegendes Konzept einer Gastronomie mit angebundenem, regionalen Bauernmarkt sowie einer Produktionsstätte für Bauernhofeis mit Direktvermarktung. Dies soll auf einer Fläche von ca. **0,9 ha** verwirklicht werden. Da dieses Vorhaben lediglich ergänzenden und attraktivitätssteigernden Charakter für Gotten-

heim haben soll, ist in diesem Bereich kein großflächiger Einzelhandel geplant. Gegebenenfalls sind langfristig auch Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel etc.) denkbar. Insgesamt ähnelt das Konzept der sog. „Marktscheune“ in Berghaupten.

Zur Umsetzung stehen jedoch im aktuellen Flächennutzungsplan keine Sonderbauflächen bereit, auf denen dieses Konzept verwirklicht werden kann, was die Darstellung neuer erforderlich macht.



Übersicht der durch die 7. Flächennutzungsplanänderung entstehenden Flächen sowie der Planungen von AHP Merkle und des Marktscheunenkonzepts

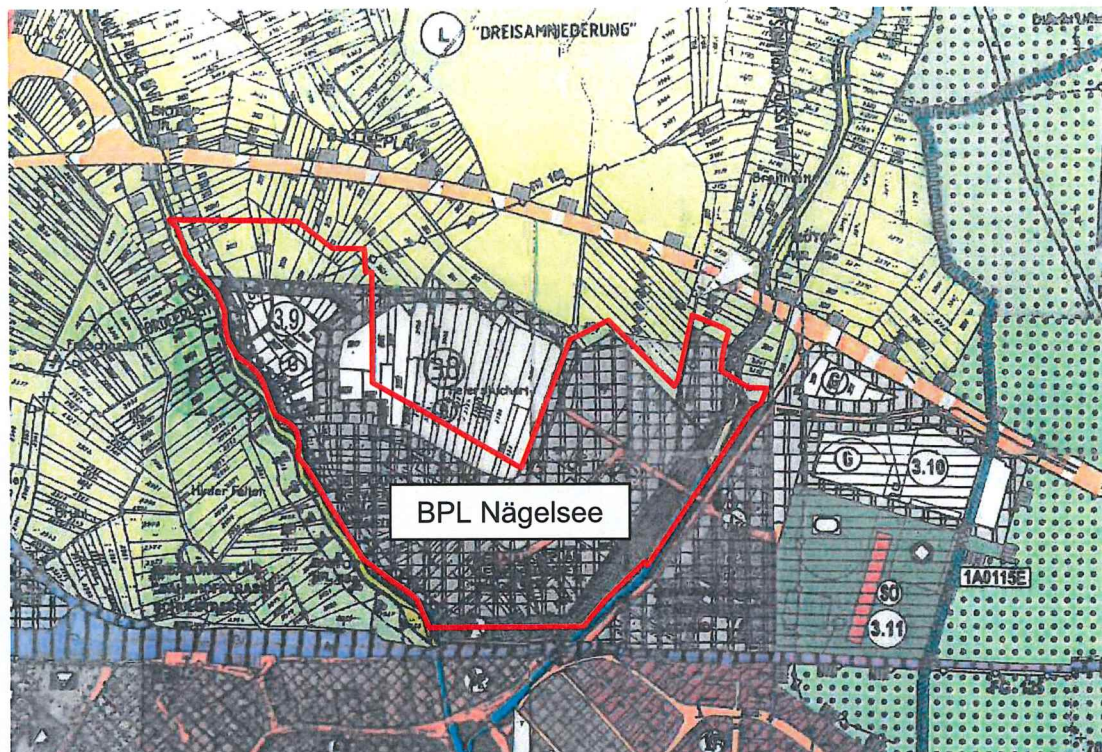
6 INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

6.1 Gewerbeflächen

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Gottenheim konzentriert sich auf das Gewerbegebiet im Norden der Gemarkung unmittelbar an der B 31, welches durch den Bebauungsplan „Nägelsee“ (1989) mit seinen Änderungen und Erweiterungen „Gewerbegebiet Nägelsee, Erweiterung“ (2000), „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ (2008) sowie „Gewerbegebiet Nägelsee, Erweiterung“ (2008) entwickelt wurde.

Aus dem aktuellen Flächennutzungsplan geht deutlich hervor, dass keine gewerblichen Flächen mehr zur Verfügung stehen und alle Möglichkeiten erschöpft sind

(freie geplante Gewerbefläche = Erweiterungsfläche Sensopart), wie folgende Abbildung verdeutlicht:



Im Bereich des Bebauungsplans „Nagelsee“ wird deutlich, dass der Bebauungsplan etwas über die Grenze des Flächennutzungsplans hinaus entwickelt wurde (ca. 0,72 ha), da dieser keine parzellenscharfe Abgrenzung festlegt. An dieser Stelle wird der Flächennutzungsplan mit der 7. Änderung korrigiert.

Da der Flächennutzungsplan aktuell keine weiteren Flächen für Gewerbe vorsieht und sich das Gottenheimer Gewerbe auf den nördlichen Bereich konzentriert, ist es sinnvoll, auch im Hinblick auf die geplanten Expansionen von Sensopart und Merkle, die weitere Entwicklung bis an die B 31 fortzuführen.



Das Luftbild zeigt die einzige Fläche, die im Gewerbegebiet liegt und für die noch keine konkrete Planung vorliegt. Diese ist jedoch in privater Hand und mit einer Größe von lediglich ca. 0,3 ha nicht annähernd bedarfsdeckend.

Zur Ansiedlung neuer Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen wurden mehrere Standortalternativen geprüft und die Abwägung und Auswahl eines präferierten Standorts nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien vorgenommen.

Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Gottenheim vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich des Gemeindegebiets zu realisieren. Eine Verwirklichung des Gewerbeflächenbedarfs innerhalb des Siedlungszusammenhangs ist wegen der erforderlichen Größe von 7,1 Hektar nicht möglich. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort:

Die räumliche Nähe des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31 ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand und zur Bundesstraße immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich anzusiedeln. Dies zum Schutz der übrigen wohnbaulich genutzten Siedlungsbereiche von Gottenheim. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden Siedlungsrändern der Gemeinde würde Konfliktpotential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Darüber hinaus bestehen im Umfeld der Gemeinde Gottenheim FFH- sowie Landschafts- und Vogelschutzgebiete, die ein Wachstum der Gewerbeflächen in dieser Größenord-

nung an alternativen Standorten bedeutend erschweren. Hinzu kommt ein Regionaler Grünzug im Westen.

Die Flächen westlich des Mühlbachs sind langfristig für Wohn- und Gewerbebebauungen vorgesehen. Da es jedoch sinnvoll ist, zunächst das bestehende Gewerbegebiet im Rahmen seiner Möglichkeiten auszuschöpfen, soll die 7. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung dieserorts vollzogen werden. Im Hinblick auf die geplanten Betriebserweiterungen von Merkle, Carl Stahl Kromer und Sensopart ist dies auch ökonomisch und ökologisch äußerst plausibel. Westlich der L 115 schließt ein Regionaler Grünzug an. Daher kommt diese Fläche für Neubebauungen nicht infrage. Im Süden der Gemeinde sind die noch freien Flächen für zukünftige Wohnbebauungen vorgesehen, um den steigenden Siedlungsdruck aufzufangen. Da der Verkehr der Gewerbebetriebe auch durch den Ort geleitet werden müsste, liegt hier zudem eine äußerst ungünstige Erschließungssituation vor.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der ermittelte Flächenbedarf von 7,1 ha auf den bestehenden Gewerbeflächen nicht befriedigt werden kann und somit die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen erforderlich ist.

6.2 Mischbauflächen

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind im Ortsinneren mehrere Mischbauflächen dargestellt. Diese befinden sich vor allem entlang der Hauptstraße Gottenheims. Resultierend aus der dichten Bebauung im Zentrum, sind dieserorts keine freien Flächen mehr verfügbar. Eine weitere Mischbaufläche ist zwischen der Maienstraße und der Umkircher Straße dargestellt. Die dort befindliche ca. 0,07 ha große Freifläche (1) ist jedoch nicht bedarfsdeckend und wird von der Gemeinde als Wohnbauplatz vorgesehen. Die vorliegenden Mischbauflächenanfragen lassen sich ohnehin besser in den gewerblich Kontext im Norden Gottenheims integrieren.



Zwischen der Umkircher Straße und der Waltershofer Straße fließen der Mühlbach und der Neugraben innerhalb einer Mischbaufläche (2) dicht aneinander vorbei. Diese exponierte Freiraumqualität ist von Grünflächen umrahmt und könnte nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche entwickelt werden. Da es im Gottenheimer Zentrum jedoch an hochwertigem Grünraum mangelt, ist es, auch im Hinblick auf den Flächenzuschnitt, nicht plausibel, diesen Raum zu überplanen.

Insofern ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, um neue Mischbauflächen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde bereitzustellen.

Der Standort südlich der B 31 empfiehlt sich aus mehreren Gründen. Die Gewerbebetriebe, die sich dort bereits befinden, sind nicht störend. Infolgedessen haben sich dort in der Vergangenheit bereits mehrere Wohnnutzungen etabliert, da keine immissionsbedingten Beeinträchtigungen von den Betrieben ausgehen. Aufgrund dieses Mischgebietscharakters empfehlen sich hier die Ansiedlung der geplanten Flüchtlingsunterkünfte oder die Schaffung von günstigem und gefördertem Wohnraum. Diese Nutzungen ließen sich in Wohnbauflächen strukturell nur eher heterogen integrieren. Zudem besteht über die Brücke über die B 31 auch eine Anbindung an die nördlichen Erholungsräume. Zwar sollen die Flächen westlich des Mühlbachs (im aktuellen Flächennutzungsplan noch landwirtschaftliche Flächen) langfristig ggf. auch als Mischbauflächen genutzt werden, für den kurzfristigen Bedarf und aufgrund der genannten strukturellen Vorteile ist es jedoch sinnvoll, zunächst die Flächen zwischen der B 31, dem Mühlbach und dem Neugraben kohärent und lückenlos zu entwickeln. Da der konkrete langfristige Bedarf nur schwer abschätzbar ist und auch das erläuterte Konzept in jeder Hinsicht nachhaltig plausibel erscheint, ist eine Entwicklung der Mischbauflächen auf diese Art und Weise nachvollziehbar.

6.3 Sonderbauflächen

Aufgrund des Mangels an Sonderbauflächen wird die Darstellung neuer erforderlich, um die geplanten Vorhaben der Gemeinde realisieren zu können.

Dem geplanten „Marktscheunen“-Konzept soll eine besondere Bedeutung beigemessen werden. Da diese durch den Verkauf regionaler Produkte auch einen hohen repräsentativen Wert für die Gemeinde haben wird und soll, ist ein exponierter Standort unabdingbar. Dementsprechend gilt es, von der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße zu profitieren, um eine gewisse Präsenz zu generieren. In der Folge ist auch mit einem bedeutend höheren Besucheraufkommen zu rechnen, als es im Ortsinneren (weniger präsenzte Lage) der Fall wäre. Generell ist die Ansiedlung von touristischen Einrichtungen oder von Hotelgewerbe an der B 31 äußerst sinnvoll, um die Potenziale und die Attraktivität der Gemeinde bestmöglich nach außen zu tragen. Zusätzlich entsteht für das geplante angrenzende Mischgebiet hinsichtlich der Nahversorgung ein erheblicher Mehrwert.

Immens wichtig für ein solches Sondergebiet ist eine entsprechende Erschließung. Für diese sind die Voraussetzungen über die Buchheimer Straße bereits geschaffen. Die Buchheimer Straße ist die einzige Gottenheimer Abfahrt von der B 31. Durch die unmittelbare Nähe zu dieser ist die Entwicklung der Sonderbaufläche an der vorgesehenen Stelle weiter begründet.



Darstellung der strukturellen Entwicklungsplanung Gottenheims

7 INHALTE DER PLANUNG

7.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung

Eingefasst wird der Änderungsbereich im Westen vom Mühlbach, im Osten vom Neugraben, im Norden von der B 31 und im Süden vom bereits bestehenden Gewerbe.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (ca. 6,2 ha) und als geplante Gewerbefläche (ca. 0,8 ha) dargestellt.

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung ist derzeit lediglich im westlichen Bereich zum Teil durch die Firma Merkle bebaut. Dies jedoch auf einer 0,72 ha großen Fläche, welche gegenwärtig im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Das Hereinragen des Gewerbebetriebs in die landwirtschaftliche Fläche unterstreicht die Gewerbeflächenknappheit abermals.

Weiterhin grenzen südlich die Firma Sensopart und kleinere Gewerbebetriebe an.



Darstellung der strukturellen Entwicklungsplanung Gottenheims

7 INHALTE DER PLANUNG

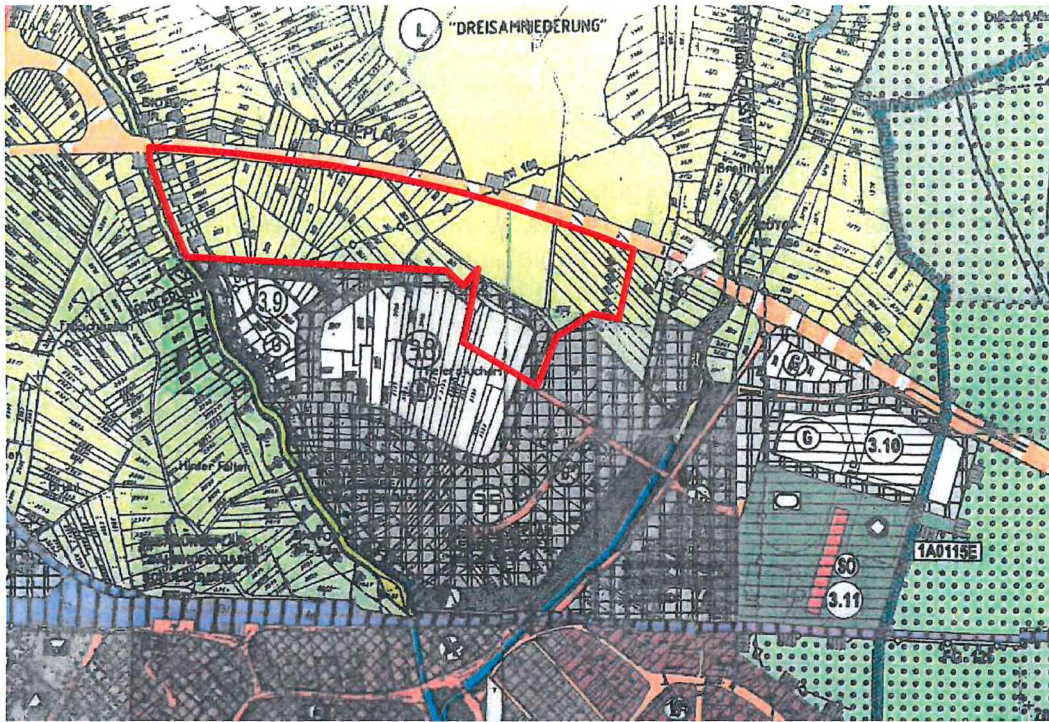
7.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung

Eingefasst wird der Änderungsbereich im Westen vom Mühlbach, im Osten vom Neugraben, im Norden von der B 31 und im Süden vom bereits bestehenden Gewerbe.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (ca. 6,2 ha) und als geplante Gewerbefläche (ca. 0,8 ha) dargestellt.

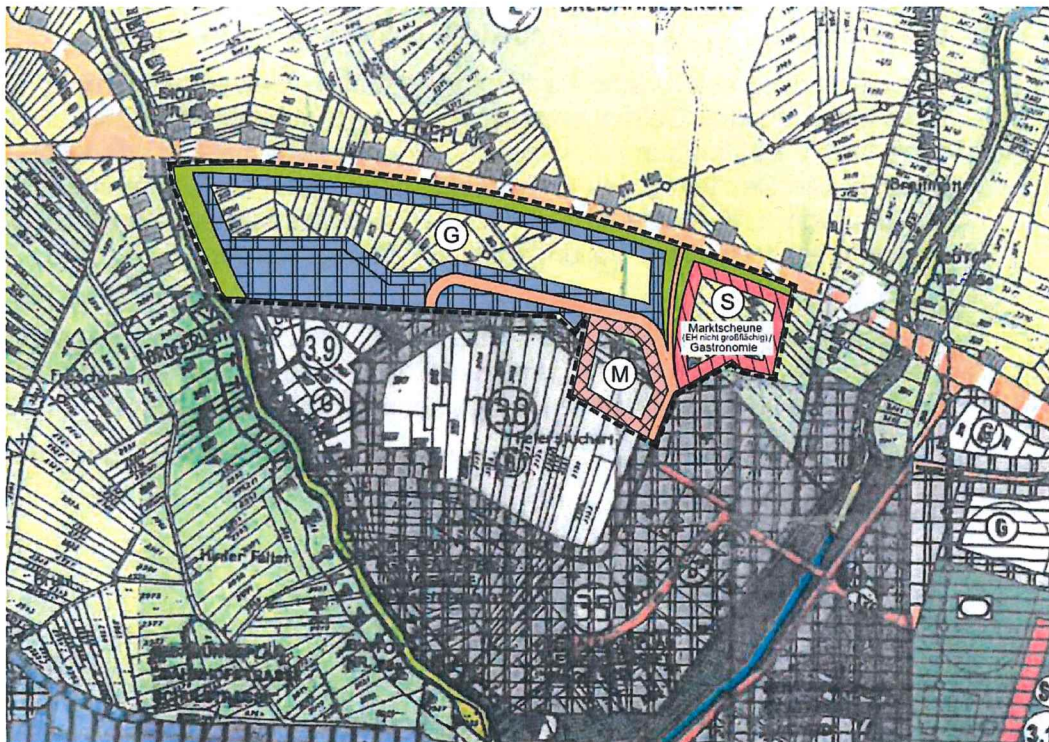
Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung ist derzeit lediglich im westlichen Bereich zum Teil durch die Firma Merkle bebaut. Dies jedoch auf einer 0,72 ha großen Fläche, welche gegenwärtig im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Das Hereinragen des Gewerbebetriebs in die landwirtschaftliche Fläche unterstreicht die Gewerbeflächenknappheit abermals.

Weiterhin grenzen südlich die Firma Sensopart und kleinere Gewerbebetriebe an.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

7.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan



geplante Darstellung der 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung sollen vor allem Gewerbeflächen, aber auch Misch- und Sonderbauflächen dargestellt werden. Zur Darstellung der Mischbauflächen wird zum Teil eine geplante Gewerbefläche überplant. Dritte geplante Nutzung im östlichen Teil ist ein touristisches Angebot im Rahmen des Naturgarten-Kaiserstuhl-Konzepts. Für diese Nutzung ist der Bereich westlich der Buchheimer Straße vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Entwicklung erscheint die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Marktscheune (EH nicht großflächig) / Gastronomie“ im Flächennutzungsplan am zielführendsten, um die hierfür vorliegende Planung für diesen Ort zu sichern und andere rein gewerbliche Nutzungen, welche nicht auf den touristischen, repräsentativen Sektor der Gemeinde abzielen, auszuschließen.

Die Gewerbefläche in der vorliegenden FNP-Änderung schließt unmittelbar an die Gewerbefläche im rechtskräftigen FNP an. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan „Nägelsee“ bereits über die bestehende Gewerbeflächendarstellung hinaus entwickelt wurde. Dies bedeutet, dass Gewerbeflächen überplant werden, die aktuell noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, für die jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die auch bereits gewerblich genutzt werden.

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 7,01 ha. Davon sollen künftig 0,42 ha als Verkehrsfläche, 0,91 ha als Grünfläche, 0,72 ha als Gewerbefläche, 3,36 ha als geplante Gewerbefläche, 0,70 ha als Mischbaufläche und 0,90 ha als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Die 0,72 ha, welche nicht als geplante Gewerbefläche dargestellt sind, werden bereits gewerblich genutzt und sind durch den Bebauungsplan „Nägelsee“ bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Diese Fläche steht für die Befriedigung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs nicht mehr zur Verfügung.

Für die verbleibenden 3,36 ha liegen vollständig Gewerbeflächenanfragen vor, so dass innerhalb des Geltungsbereichs der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung für die Befriedigung des sonstigen Gewerbeflächenbedarfs keine Flächen verbleiben. Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs (s. 5.1.4) ergab, dass die Darstellung von 3,65 ha neuer Gewerbefläche notwendig ist. Somit können nicht alle Gewerbeflächenbedarfe vollumfänglich befriedigt werden.

Zur Erschließung der Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen ist die Fortführung des bestehenden Straßennetzes erforderlich. Hierfür ist eine Ringschließung angedacht (Fortführung der Nägelseestraße), die als Straßenplanung mit in die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird.

Zum Schutz des Mühlbachs erhält dieser einen 18 m breiten Grünstreifen als Pufferzone.

8 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Bei den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich ausnahmslos um Vorrangflur Stufe I. Da die Gemeinde jedoch vollständig von Vorrangfluren der Stufe I umgeben ist und die gewerblichen Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des Drucks auf das im Norden der Gemeinde befindliche Gewerbegebiet sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen (s.u.), sind diese in diesem Fall entbehrlich.

9 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Im Plangebiet können aufgrund der Lage in einem HQ_{extrem} äußerst selten auftretende Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} in einer hochwasserangepassten Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

Bötzingen, den 17. Okt. 2017



Schneckenburger

Vorsitzender des
Gemeindeverwaltungsverbandes
Kaiserstuhl-Tuniberg

fsp.stadtplanung *Benz*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Genehmigt

29. SEP. 2017



Landratsamt
Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Flemming
begl. Ober