

**1. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DES
GEMEINDEVERWALTUNGS - VERBANDES
"KAISERSTUHL – TUNIBERG"
BÖTZINGEN EICHSTETTEN GOTTENHEIM**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 1. ÄNDERUNG

FASSUNG DES FESTSTELLUNGSBESCHLUSSES VOM 12.12.2002

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 e-mail: ruppel-plan@t-online.de

1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungs-Verbandes
„Kaiserstuhl – Tuniberg“

Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim

Erläuterungsbericht
(Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 12.12.2002)

Inhalt der 1. Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs-Verbandes „Kaiserstuhl – Tuniberg“ mit den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim soll geändert werden, um eine neue geplante gewerbliche Baufläche der Gemeinde Gottenheim auszuweisen (Nr. 3.8).

Begründung der Änderung

Das bestehende Gewerbegebiet „Nägelsee“ enthält im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche (Ziff. 3.6), die sich westlich des Mühlbaches befindet und eine Fläche von insgesamt 4,9 ha umfasst.

Im Bebauungsplangebiet „Nägelsee Erweiterung“ östlich des Mühlbaches hat sich ein Betrieb für Sensortechnik angesiedelt, der einen großen Teil des Bebauungsplanes einnimmt. Der Betrieb wird in den nächsten Jahren stark expandieren und benötigt Planungssicherheit für seine Erweiterung, die nur in nordöstlicher Richtung erfolgen kann (Fläche Nr. 3.8). Daher wurden hier bereits für die meisten in Frage kommenden Grundstücke (3,715 ha) Optionsrechte durch die Firma erworben. Die westlich des Mühlbaches und nördlich der Bahnlinie bisher geplante gewerbliche Baufläche (Nr. 3.6) kann für die Erweiterung des Betriebes nicht genutzt werden, da der räumliche Zusammenhang fehlt. Die Fläche des Bebauungsplanes „Nägelsee, Erweiterung“ wird als bestehende Gewerbefläche dargestellt.

Die Erweiterungsfläche Nr. 3.8, die Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist, umfasst eine Größe von 4,9 ha (geplante vorherige Größe in der Fassung zur Behördenbeteiligung 5,57 ha) und ist wesentlich für die bestehende Firma zweckgebunden vorgesehen. Diese geplante Erweiterungsfläche reicht im Norden bis an die nach dem Landschaftsplan vorgesehene spätere Grenze der Siedlungsentwicklung bzw. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Dreisamniederung“ und den regionalen Grünzug gemäß Regionalplan.

Die genehmigte geplante gewerbliche Fläche Nr. 3.6 westlich des Mühlbaches entfällt im Tausch für die Fläche 3.8, um das Flächenkontingent der Gemeinde Gottenheim nicht zu überschreiten. Dies ist das Ergebnis einer am 20.02.02 stattgefundenen Behördenbesprechung mit Teilnahme des Regierungspräsidiums, des Landratsamtes und des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein.

Eine spätere Änderung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes durch Verschieben bis an die neue B-31-West zusammen mit der Rücknahme des Regionalen Grünzuges wurde von den genannten Trägern öffentlicher Belange in Aussicht gestellt, sobald die B-31-West fertig gestellt ist. Für die Änderung des Landschaftsschutzgebietes sind dann Ersatzflächen bereitzustellen.

Landschaftsplanerische Bewertung

Die Fläche wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb der landschaftsplanerisch festgelegten Siedlungsgrenze.

Die landschaftsökologisch bedeutsamen Funktionen hinsichtlich Boden, Grundwasser, Klima und Luft dürften der Bewertung der Fläche 3.6 „Nägelsee“ (S. 75 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan) mit Einstufung vorwiegend „mittlere Bedeutung“, insgesamt „geeignet mit Auflagen“ entsprechen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ist festzustellen, dass sich die Fläche außerhalb des Biotopes Nr. 58a (Mühlbach) befindet. Hinsichtlich der vorhandenen Vegetation sind durch die Fläche nur ein Obstgarten und ca. 5 Bäume betroffen.

Bei der Bewertung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls mit einer gleichlautenden Funktionsbewertung („mittlere Bedeutung“) zu rechnen, da es sich um einen vergleichbaren Bereich handelt.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach § 8a BNatSchG wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt, da dann erst der Eingriff im einzelnen beurteilt und bewertet werden kann. Für Ausgleichsmaßnahmen sollen dann ggf. Flächen außerhalb des Gebietes herangezogen werden.

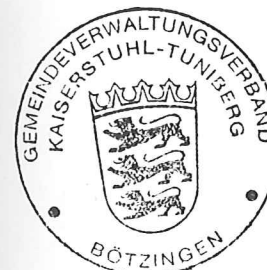
Im Rahmen der Grünordnung, der Gebäudegestaltung und der Höhenentwicklung der Baukörper ist auf eine gute Einbindung in die Landschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu achten.

Hinweise gemäß Maßgabe zur Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vom 08.05.03:

Zum Schutz des Grundwassers ist durch entsprechende Maßnahmen – wie z.B. Geländeaufschüttung, Festsetzung einer Mindestsockelhöhe, Verzicht auf Unterkellerung – das Bauen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes zu vermeiden.

Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein weist auf mögliche Überflutungsgefahren bei größeren Hochwässern für die geplante Gewerbegebietsfläche Nr. 3.8 hin und empfiehlt entsprechende Objektschutzmaßnahmen für ein HQ₁₀₀, die in Eigenverantwortung der Betroffenen durchgeführt werden sollten.

* Ergänzt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald vom 08. Mai 2003.



Verfahrensübersicht:

| | | |
|---|---------------|---------------------|
| Änderungsbeschluss | § 2 (1) BauGB | 12.12.2000 |
| Beteiligung der Träger öffentl. Belange | § 4 (1) BauGB | 01.08. - 17.09.2001 |
| Bürgerbeteiligung | § 3 (1) BauGB | 20.03.2002 |
| Öffentliche Auslegung | § 3 (2) BauGB | 15.07. - 30.08.2002 |
| Feststellungsbeschluss | | 12.12.2002 |

Bötzingen, den 12.12.2002

W. K. A. W.

(Der Vorsitzende)



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeindeverwaltungs-Verbandes "Kaiserstuhl-Tuniberg" übereinstimmt.

Berichtigigt: 21. Juli 2003
~~12. März 2003~~
Bötzingen, den

W. K. A. W.

(Der Vorsitzende)



Genehmigungsvermerk

Auflagen/Maßgaben erfüllt

Freiburg, den 18.7.03
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Brenneisen

Genehmigt

mit Auflagen/Maßgaben

Freiburg, den 08. Mai 2003
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



gez. Lögler
begl. Brenneisen

25. Juli 2003

Rechtswirksam seit dem

durch Bekanntmachung vom

25. Juli 2003

Bötzingen, den 25. Juli 2003

W. K. A. W.

(Der Vorsitzende)

