

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Gottenheim verfügt über einen guten Gewerbebesatz. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Der Bereich Nägelsee stellt den gewerblichen Schwerpunkt in der Gemeinde dar und soll bis zur Grenze der B 31 neu weiterhin gewerblichen Zwecken dienen.

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. 2,11 ha in Richtung Norden und Nordosten bis an die B 31 weitere Produktionshallen und betriebliche Einrichtungen entstehen, um den Standort langfristig zukunftsfähig zu machen.

Um große Firmen wie Merkle, welche für Gottenheim eine äußerst große Bedeutung haben, halten zu können, ist es notwendig, die Erweiterungsmöglichkeiten im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes baurechtlich zu eröffnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nägelsee, 4. Erweiterung“ soll im Außenbereich Planungsrecht geschaffen werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Standortsicherung für die Firma AHP Merkle
- Ökonomische Erschließung
- Integration eines attraktiven Gewerbegebietes in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext (Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung)
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Sicherung der Grünstrukturen am Mühlbach

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung wurde bereits ein FNP-Änderungsverfahren in Gang gesetzt, wofür bereits der Feststellungsbeschluss gefasst und die Genehmigung erteilt wurde.

2 VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

24.05.2017	Aufstellungsbeschluss
27.07.2017	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 04.08.2017 mit Frist bis zum 22.09.2017	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
21.08.2017 – 22.09.2017	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
23.11.2017	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
04.12.2017 - 05.01.2018	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 24.11.2017 mit Frist bis zum 05.01.2018	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
22.02.2018	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 4. Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht vom Büro FLA Wermuth liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei. Dem Umweltbericht war zeitlich (d.h. im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung) ein Scoping vorgeschaltet.

Schutzgut Arten und Biotope

Der Vegetationsbestand wird durch die geplante Erschließung entfernt und bei der Zwischenlagerung von Oberboden vorübergehend in Anspruch genommen. Es sind fast ausschließlich Flächen mit einem eingeschränkten ökologischen Wert (Ackerflächen) betroffen. Von mittlerer ökologischer Bedeutung sind die kleinflächigen Ruderalfluren am südlichen Rand der geplanten Erweiterungsfläche. Ein sehr hochwertiges Biotop stellt der westlich angrenzende Mühlbach mit begleitendem Auwaldstreifen dar. Ein Eingriff in das Fließgewässer und die begleitenden Gehölzstrukturen ist nicht vorgesehen. Durch die geplante Ausweisung eines Gewässerrandstreifens bzw. einer privaten Grünfläche mit insgesamt 18 m Breite kann die bestehende Bestandsituation deutlich verbessert werden.

Schutzgut Boden

In der Bauphase könnten sich bei unsachgemäßem Umgang mit Oberboden auf den angrenzenden Flächen von Straßen, Wegen und Gebäuden Gefährdungen durch Verdichtungen und Bodengefügeveränderungen ergeben, welche jedoch durch fachgerechten Umgang minimiert werden können. Bei sachgerechtem Umgang mit Boden (vgl. Kap. 9.1.1 Umweltbericht) während der Bauphase mit Oberbodenabtrag, sachge-

rechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) sind somit keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten. Eine starke Beeinträchtigung ergibt sich durch die anlagebedingte zusätzliche Überbauung und Versiegelung (Gewerbefläche, Zufahrtsstraßen) offener Böden. Die Versiegelung von Böden bedeutet den vollständigen Verlust aller natürlichen Funktionen und führt zur Bewertungsklasse 0. Durch Baumaßnahmen (Auffüllungen, Abgrabungen, Baugruben, etc.) werden die „natürlichen“ Bodenschichten gestört und der Boden wird verdichtet. Die Eingriffe in natürliche Bodenschichten sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.

Schutzgut Klima

Konflikte sind in gewissen Umfang durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher, großflächiger Versiegelungen zu erwarten. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Durchgrünung der Bebauung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden. Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird auch durch entsprechende Maßnahmen Rechnung getragen (Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, festgesetzte Dachbegrünungen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen).

Schutzgut Wasser

Auswirkungen baulicher Art sind insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen und aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen wird die Grundwasserneubildung lokal zusätzlich unterbunden. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Oberflächenwasser zu erwarten. Eingriffe in den angrenzenden Mühlbach sind nicht vorgesehen. Ein geringer Konflikt liegt in der potenziellen Gefährdung durch Schadstoffeinträge bei Unfällen während der Bauphase. Bei Einhaltung aller Vorschriften und Auflagen ist das Risiko jedoch zu relativieren. Als Pufferstreifen zwischen dem gehölzbestandene Mühlbach und dem geplanten Gewerbegebiet wird ein insgesamt 18 m breiter Grünstreifen festgesetzt (incl. 10 m breiten Gewässerrandstreifen).

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an bestehendes Gewerbegebiet und wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Daher hat die Fläche keine große Bedeutung für die Erholung. Allerdings ist das Planungsgebiet von der B 31 her gut einsehbar. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die zusätzliche Bebauung eines siedlungsnahen Freiraumes durch Gewerbegebäude zu erwarten. Eine Minderung des Konfliktes kann durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes mit Ausweisung von über 10 m breiten Grünstreifen und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen erreicht werden. Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der trennenden Wirkung der B 31 und der geplanten Eingrünung mit standortgerechten Obstbäumen durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch/Wohnen

Während der Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen. Allerdings sind davon keine Wohngebiete betroffen. Indirekte Wirkungen z.B. durch erhöhten Liefer- und Lastverkehr auf Wohngebiete sind nicht zu erwarten, da die Zufahrt wie auch bei der bestehenden Gewerbefläche von der Autobahn über die B31 möglich ist ohne den Ort zu durchqueren.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Gebiet bekannt. Im Landschaftsrahmenplan finden sich keine Hinweise auf archäologische Denkmäler etc.

4 **BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG / PLANUNGSALTERNATIVEN**

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

4.1 **Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Das **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald** forderte, die Geschossflächenzahl festzusetzen, da die zulässige Obergrenze gem. BauNVO mit den übrigen Festsetzungen überschritten werden könne.

In der Folge wurde die gem. BauNVO zulässige Obergrenze für Gewerbegebiete von 2,4 als maximal mögliche Geschossflächenzahl festgesetzt.

Abstände von Baumpflanzungen zur B31

Das **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald** bat zu prüfen, inwiefern Baumpflanzungen an der Bundesstraße aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht in der festgesetzten Anbauverbotszone zulässig sind.

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg dürfen Baumpflanzungen bis zu 7,50 m an die Bundesstraße heranrücken. Dieser Abstand wird von den festgesetzten Pflanzgebieten berücksichtigt. Die Festsetzung, dass Baumpflanzungen geringfügig von ihren festgesetzten Standorten abweichen dürfen, wurde dahingehend präzisiert, dass bei Abweichungen weiterhin ein Abstand von 7,50 m sicherzustellen ist.

Ausschluss von Einzelhandel

Die **IHK Südlicher Oberrhein**, der Regionalverband Südlicher Oberrhein sowie der **Handelsverband Südbaden** regten den Ausschluss von Einzelhandel an.

Der Bebauungsplan wird vollumfänglich zur Betriebserweiterung der Firma AHP Merkle dienen, deren Entwicklungsabsichten keinen Einzelhandel vorsehen. Insofern wurden die Unterlagen überarbeitet und die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

Festsetzung von Dachbegrünung zur Sicherung der Unterlieger

Die Gemeinden **Bötzingen** und **Eichstetten** forderten, im Sinne des Entwässerungskonzepts zum Schutz der Unterlieger Dachbegrünungen verbindlich festzusetzen, das zur Offenlage Dachbegrünungen lediglich für Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 15° festgesetzt waren.

Durch das Büro Frey BGW aus Waldkirch wurde ein umfangreiches Entwässerungskonzept erarbeitet und mithilfe der einschlägigen Methoden entsprechende Berechnungen durchgeführt. Das Fachgutachten kam zum Ergebnis, dass der angrenzende Mühlbach deutlich imstande ist, anfallende Wässer des Plangebiets aufzuneh-

men. Da das von der Firma AHP Merkle geplante Vorhaben jedoch ohnehin nur eine Dachneigung von 2° vorsieht und somit entsprechend der Festsetzung 1.7.3 verpflichtet ist, 80 % Dachbegrünung zu erbringen, konnte den Anregungen und Bedenken gefolgt und die zulässige Dachneigung von 0° bis 35° auf 0° bis 15° reduziert werden. Somit wird sichergestellt, dass alle Gebäude auf mindestens 80 % zu begrünen sind.

4.2 Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.3 Standort- und Planungsalternativen

Städtebaulich erschien es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Gottenheim vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich mit dem bestehenden Gewerbe zu realisieren. Mehrere Gründe sprachen für den geplanten Standort. Die Lage 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. Zudem eignet sich das ebene Gelände hervorragend. Alle weiteren Freiflächen in und um Gottenheim sind großräumig untersucht worden. Vor allem im Hinblick auf die Erschließung, naturräumliche Restriktionen, die Topografie und den Schutz von Wohnnutzungen war letztlich nur die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bis an die Bundesstraße plausibel.

Gemeinde Gottenheim, den 27.02.2018

fsp.stadtplanung

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

Christian Riesterer
Bürgermeister

Planverfasser