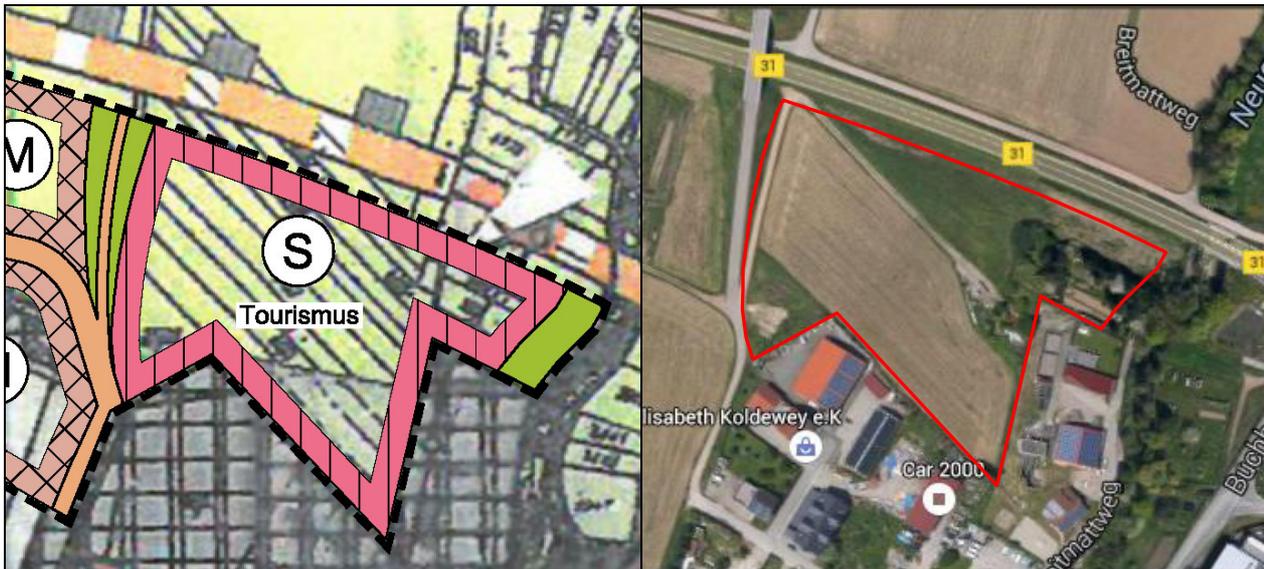


**Sonderbaufläche**



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p><b>Lage</b></p> <p>Im Norden Gottenheims, südlich der B31 unmittelbar östlich und südöstlich der Brücke über die Bundesstraße</p> <p><b>Flächengröße</b></p> <p>1,74 ha</p> <p><b>Topographie</b></p> <p>Ebenes Gelände</p> <p><b>Aktuelle Nutzung</b></p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p><b>bisher</b></p> <p>landwirtschaftliche Fläche</p> <p><b>geplant</b></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 Bauernhofeisen mit Direktvermarktung. Gegebenenfalls sind auch Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel etc.) vorgesehen. Insgesamt ähnelt das Konzept der sog. „Markt-Scheune“ 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 unmittelbar östlich und südöstlich der Brücke über die Bundesstraße und schließt an das bestehende Gewerbegebiet im Süden an.</p> <p>Dem geplanten „Markt-Scheunen“-Konzept soll eine besondere Bedeutung beigegeben 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 präzente 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.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>

<b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b>	<b>Eignung</b>
<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>	<p><b>Geeignet</b></p>
<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>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..</p>	<p><b>Gering</b></p>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p><b>Keine zu erwarten</b></p>
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Das Planungsgebiet wird im Norden durch die B 31 begrenzt, die weiterhin in die freie Landschaft übergeht. Die östliche Grenze bildet der Neugraben. 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><b>Gering bis Mittel</b></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>
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<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 <b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b> und als <b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b> von mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2,5). Als <b>Standort für Kulturpflanzen</b> sind die Böden von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,0). Als <b>Standort für natürliche Vegetation</b> wird die Bewertungsstufe hoch nicht erreicht.</p>	<p><b>Hoch</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Aufgrund des mittleren bis hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir.</p>	<p><b>Mittel</b></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
<p>Fließgewässer sind in im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzt im Osten der Neugraben 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 Neugrabens und Neugrabens sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Gering</b></p> <p>Eingriffe in angrenzende Fließgewässer sind nicht vorgesehen.</p> <p>Durch Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Fließgewässer können mögliche Konflikte durch die Planung vermieden werden.</p>
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><b>Gering - Mittel</b></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. 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 sowie das an das Planungsgebiet angrenzende Fließgewässer mit begleitenden Auwaldstreifen (siehe unten).</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotop</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 wird eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotop (Vorabschätzung) im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt, die im Verfahrensverlauf im Umweltbericht und Flächensteckbrief berücksichtigt wird.</p>	<p><b>Gering - Mittel</b></p> <p>Geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen).</p> <p>Mittleres Konfliktpotenzial durch Eingriffe in gehölzbestandene Gartenfläche.</p> <p>Eingriffe in die angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind nicht vorgesehen.</p> <p>Vorbehaltlich artenschutzfachlicher Potenzialabschätzung 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 entfernt. Das ausgewiesene Vogelschutzgebiet 7912-441 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt ca. 260 m westlich des Planungsgebietes.</p>	<p><b>Gering</b></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 Sonderbaufläche zur Unterbringung von Stellplätzen für die Umstrukturierung des Baumarktes.

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

<b>Stadtplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung von Gebäudehöhen sinnvoll</li> </ul>
<b>Grünplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden.</li> <li>• Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet.</li> <li>• Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen.</li> <li>• Die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Neugrabens sind zu berücksichtigen.</li> </ul>