

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich / Bestandsnutzungen	3
1.3	Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan	3
1.4	Qualifizierter Bebauungsplan	4
1.5	Verfahren	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	6
2.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	6
2.5	Von Bebauung freizuhalten Flächen	6
2.6	Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
2.7	Leitungsrecht	7
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
3.1	Äußere Gestaltung	7
3.2	Werbeanlagen	8
3.3	Einfriedungen.....	8
3.4	Abstell- und Freiflächengestaltung	8
3.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	9
4	UMWELTBELANGE	10
5	VERKEHRERSCHLIESSUNG	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
7	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	11
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	11
9	KOSTEN	11
10	BODENORDNUNG.....	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel 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.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich / Bestandsnutzungen

Das 2,11 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Gottenheim im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet Nägelsee. Es wird im Westen durch den Mühlbach und im Norden durch die B 31 begrenzt. Der östliche Geltungsbereich endet auf Höhe der bestehenden Nägelseestraße. Der Geltungsbereich überlagert keine Bebauungspläne, sondern schließt im Süden nahtlos an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 3. Erweiterung“ an.

Die Flächen sind aktuell noch nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

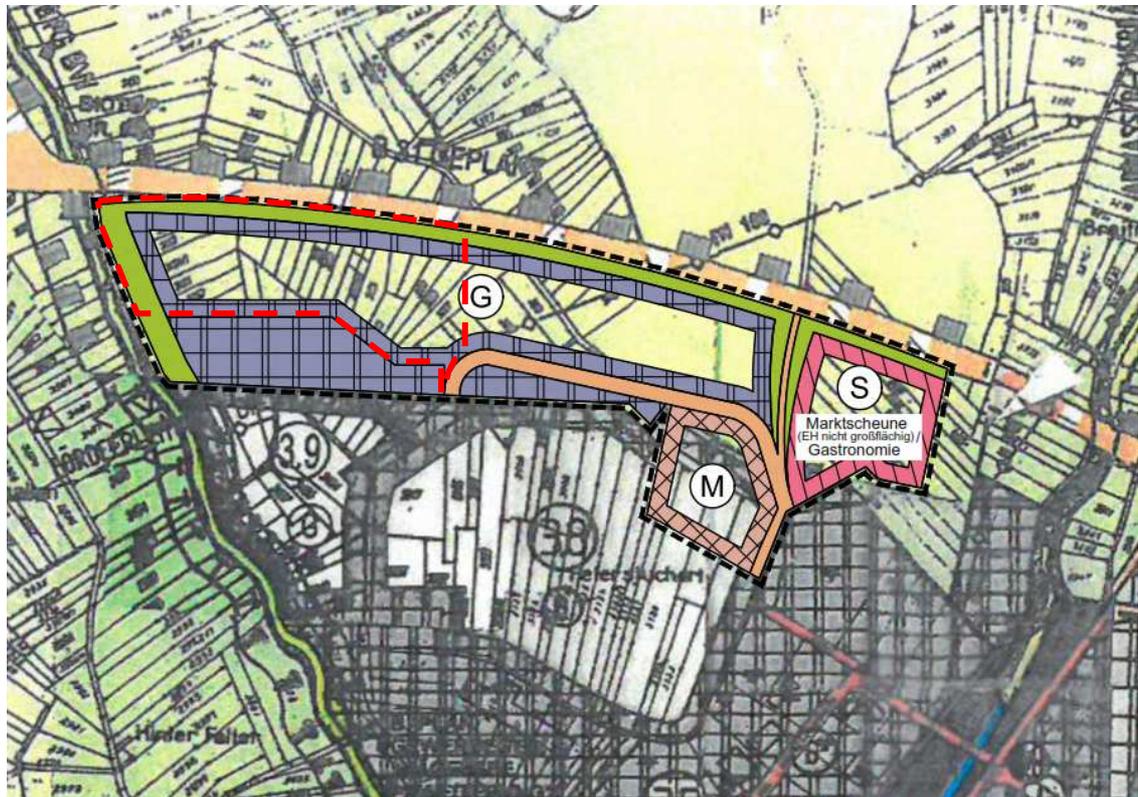


Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: LUBW)

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg von 1997 stellt das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Flächen dar. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wurde die 7. punktuelle Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg bereits im Jahr 2016 eingeleitet. Der Feststellungsbeschluss seitens der Verbandsversammlung wurde am 26. Juli 2017 gefasst. Die Genehmigung des Landratsamts liegt mit Datum vom 29.09.2017 vor. Insofern kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



7. punktuelle FNP-Änderung (Stand: Feststellungsbeschluss, 26. Juli 2017) mit Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 4. Erweiterung“

1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. Qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für den langfristig geplanten Ringschluss der Nägelseestraße noch keine konkrete Planung vorliegt und der Bereich der Neuplanung aus Gründen der Verkehrssicherheit ohnehin über das bestehende Betriebsgelände erschlossen werden soll (s.a. 5 Verkehrserschließung).

Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.5 Verfahren

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

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11

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.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des großen Bedarfs der Firma Merkle werden die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet soll damit klassischen Gewerbetreibenden aus Gottenheim vorbehalten bleiben. Aus gleichem Grund wurden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Sportanlagen ausgeschlossen.

Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde auch ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Gottenheim nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

Aufgrund der Lage zum Kernort und der guten Erreichbarkeit des Gewerbegebietes wurden Festsetzungen zum Schutz des Kernortbereichs in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach dem Willen der Gemeinde soll im Gewerbegebiet kein Einzelhandel als Konkurrenz zum Kernort entstehen. Da auch die Firma Merkle in ihren Entwicklungsabsichten keinen Einzelhandel vorsieht, wird dieser ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Gemeinde Gottenheim verfolgt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist auch aufgrund des knappen Gewerbeflächenangebots an einer flächensparenden Bauweise interessiert. Deshalb wurden die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der vom Gesetzgeber vorgegebenen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung freigehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist.

2.2.2 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen greifen die Gebäudehöhen aus dem benachbarten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 3. Erweiterung“ auf. Damit soll eine homogene Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ermöglicht und gesichert werden. Aufgrund der recht ebenen Geländeverhältnisse und der absehbaren Grundstücksorganisation ist es sinnvoll, die maximale Gebäudehöhe für den gesamten Geltungsbereich auf die einheitliche Höhe von 212 m über Normalnull festzusetzen, was einer Höhe von ca. 19 m über der Nägelseestraße entspricht.

Die maximale Gebäudehöhe kann im Plangebiet durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um max. 2 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand heranrücken. Zudem soll auf diese Weise auch die Eingrünung des Gewerbegebietes gesichert werden.

2.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den Anforderungen insbesondere der großen Gewerbebetriebe entsprochen.

2.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Sinne der Verkehrssicherheit sind die Flächen, die als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ (Zweckbestimmung „Anbaubeschränkung“) gekennzeichnet sind, von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

Aufgrund des enormen Drucks auf das Gewerbegebiet Nägelsee und der künftig sehr eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Gottenheim, kann der gem. § 9 FStrG erforderliche 20 m-Abstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand von Bundesstraßen nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg gem. § 9 Abs. 8 FStrG auf 12 m verringert werden.

2.6 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht näher erläutert werden.

Die Festsetzungen zu Gebäudegründungen, Unterkellerungen, zur Erdgeschossfußbodenhöhe sowie zu Gebäudeöffnungen wurden im Sinne des Grundwasserschutzes getroffen.

2.7 Leitungsrecht

Im westlichen Plangebiet befinden sich 0,4 kV bzw. 20 kV-Leitungen der bnNetze. Zur Sicherung dieser wurden entsprechend mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (R1) zugunsten der bnNetze festgesetzt. Der Verlauf ist in der Planzeichnung ablesbar.

Des Weiteren kann mithilfe der Flächen, welche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde gekennzeichnet sind (R2) die Bewirtschaftung des Mühlbachs sichergestellt werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sind nur Dächer mit 0-15° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung der festgesetzten Dachbegrünung nicht entgegensteht. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die großflächige Dachlandschaft des Gewerbegebiets von den Höhenlagen des Kaiserstuhls zum Teil einsehbar ist und Einfluss auf das Ort- und Landschaftsbild nimmt.

Durch die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen gut kombinieren lässt.

Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solarmodule und Fensterflächen sind deshalb nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert.

3.2 Werbeanlagen

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Deshalb wird für Werbung am Gebäude festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind, sie die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen und die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt wird. Aus gleichem Grund werden auch freistehende Werbeanlagen begrenzt und nur bis zu einer Höhe von 5,0 m und Fläche bis 5 m² zugelassen.

Um gestalterisch aufdringliche und störende Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

3.3 Einfriedungen

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung festgesetzt. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe auf maximal 2,50 m begrenzt sind und nur aus Zäunen und/oder lebenden Hecken zulässig sind. So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich gegenüber Dritten abzuschirmen, andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt.

Zum Schutz des Ortsbilds und aus Sicherheitsaspekten wird die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen. Stützmauern führen zu unerwünschten optischen Eingenungen des Straßenraumes und werden deshalb entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

3.4 Abstell- und Freiflächengestaltung

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Damit soll ein optischer Sichtschutz gegenüber unattraktiven Lagerflächen sichergestellt werden. Dies kann auch in Form einer Einfriedung mit Heckenhinterpflanzung erfolgen.

Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden. Damit wird ein freundliches und optisch ansprechendes Gewerbegebiet angestrebt. Um eine Mindestbegrünung und damit auch ein qualitätsvolles Erscheinungsbild zu sichern, wird ein Mindestanteil von 10% der Grundstücksfläche festgesetzt.

BEGRÜNDUNG

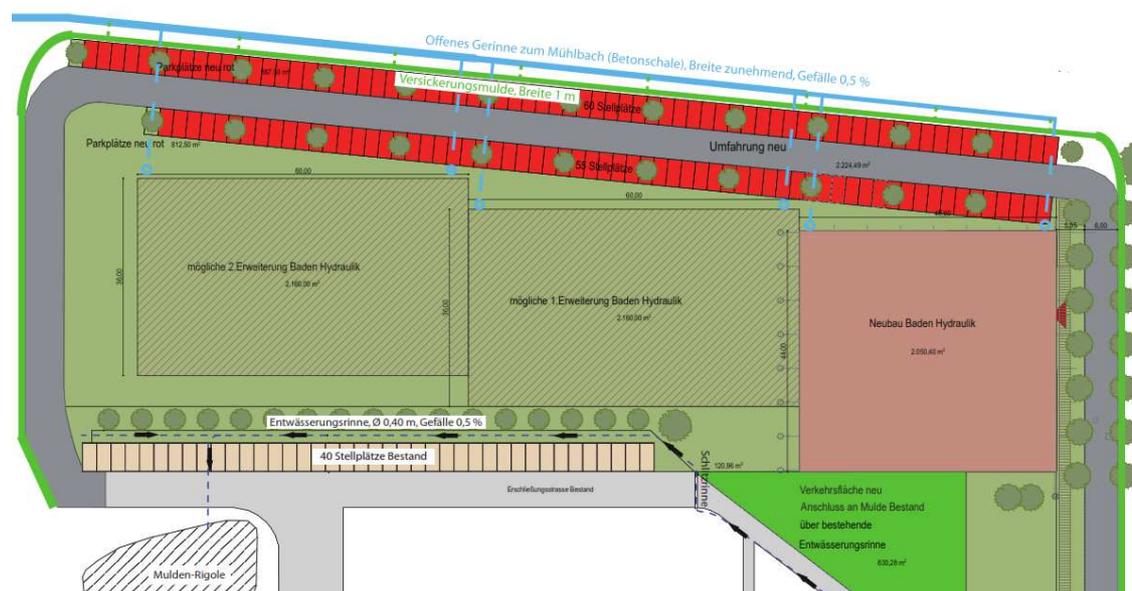
Seite 9 von 11

3.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

3.5.1 Allgemeines

Durch das Büro Frey BGW aus Waldkirch wurde ein detailliertes, vorhabenangepasstes Entwässerungskonzept erarbeitet.

Im Norden sind insgesamt 115 PKW-Stellplätze geplant. Diese sollen mittels Drainpflaster durchlässig gestaltet werden. Um die Gebäude herum soll eine asphaltierte Umfahrung für die Anfahrt der Mitarbeiterparkplätze sowie für die Feuerwehrzufahrt gebaut werden. Die restliche Fläche bleibt als Grünfläche erhalten und entwässert sich entsprechend des Gebietsniederschlags selbst.



Lageplan mit Entwässerungskonzept (Frey BGW, Waldkirch)

3.5.2 Entwässerung der Verkehrsflächen

Die Umfahrung soll mit Gefälle nach außen ausgebildet werden. Hier soll, angrenzend an die Umfahrung, eine straßenbegleitende Mulde ausgebildet werden, die die Niederschlagswasser aus der Umfahrung in den Untergrund ableitet. Im Bereich der Stellplätze soll die Mulde nördlich positioniert werden. Durch entsprechende Gefälleausbildung fließt das Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche über die Stellflächen zur Mulde hin (s. Abb. unter 3.5.1). Die begleitende Mulde soll mit einer Breite von 1 m und einer Einstautiefe von 0,4 m ausgebildet werden. Damit wäre bei einem Einstau von 0,3 m die Versickerung von 1-jährlichen Niederschlagsereignissen gewährleistet. In den Mulden sollen für höhere Jährlichkeiten Überläufe in das offene Gerinne der Gebäudeentwässerung vorgesehen werden. Die südlich an den Neubau angrenzende Verkehrsfläche wird über die bestehende Entwässerungsrinne zur bestehenden Mulde geleitet (s. Abb. unter 3.5.1).

3.5.3 Entwässerung der Gebäude

Das Niederschlagswasser von den Gebäuden soll in den Mühlbach geleitet werden. Die Einleitung ist wasserrechtlich zulässig, wenn dies keine nachteiligen stofflichen und hydraulischen Veränderungen im Gewässer verursacht. Die Grundlagen der ge-

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

wässerhydraulischen Betrachtung sind in der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser, Teil Regenrückhaltung, Juni 2006, der LFU geregelt.

Hydromorphologisch wird davon ausgegangen, dass im Mühlbach keine wesentlichen Veränderungen eintreten, solange die zugeführten Wassermengen geringer sind als der einjährige Hochwasserabfluss (HQ1), bezogen auf ein Niederschlagsereignis nach einjähriger Eintrittswahrscheinlichkeit mit 15-minütiger Dauer. Hierbei sind auch die Einleitemengen des Bauvorhabens sowie der bestehenden Siedlungen, Ortschaften, Straßen sowie weiterer Flächen, die ebenfalls in den Mühlbach entwässern, im Rahmen des Gutachtens der Frey BGW ermittelt worden. Die geplanten Gebäudedächer haben eine Gesamtfläche von 6.370,40 m², reduziert über den Abflussbeiwert von 0,5 für Gründächer verbleiben 3.185,20 m² abflusswirksame Fläche. Daraus ergibt sich eine Wassermenge über den Bemessungsniederschlag von rd. 38 l/s (ausgehend von 120 l/s*ha). Die gesamte, künstliche Einleitemenge am maßgeblichen Fließabschnitt des Mühlbachs beläuft sich damit auf 1,133 m³/s bei einem HQ1 von rd. 10,5 m³/s, also immer noch rd. Faktor 10. Die Genehmigungsfähigkeit ist aufgrund der Bilanzierung der Einleitemengen demnach gegeben.

4 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bauaufstellung wurde durch das Büro FLA Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zunächst ein „Scoping“ durchgeführt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bauaufstellungsplans integriert.

5 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Langfristig soll das Gewerbegebiet mithilfe eines Ringschlusses der bestehenden Nägelseestraße erschlossen werden. Hierfür liegt jedoch noch keine konkrete Planung vor, da der Bereich der Neuplanung aus Gründen der Verkehrssicherheit ohnehin über das bestehende Betriebsgelände erschlossen werden soll, um Ein- und Ausfahrtsverkehr im unmittelbaren Kurvenbereich zu meiden:



*Verkehrliche Erschließung
(Architektur³, Gutach-Bleibach)*

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Energie, Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser können durch den Anschluss an das bestehende Ver- bzw. Entsorgungsnetz gesichert werden.

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

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, sind diese in diesem Fall entbehrlich.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 16.015 m ²
Private Grünfläche	ca. 5.032 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 88 m ²
Geltungsbereich	ca. 21.135 m²

9 KOSTEN

Die entstehenden Planungs- und Baukosten werden vollumfänglich von der AHP Merkle GmbH getragen.

10 BODENORDNUNG

Die Grundstücke für die geplante Gewerbegebietserweiterung werden von der AHP Merkle GmbH erworben. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

Gemeinde Gottenheim, den 27.02.2018



Christian Riesterer
Bürgermeister

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

Planverfasser