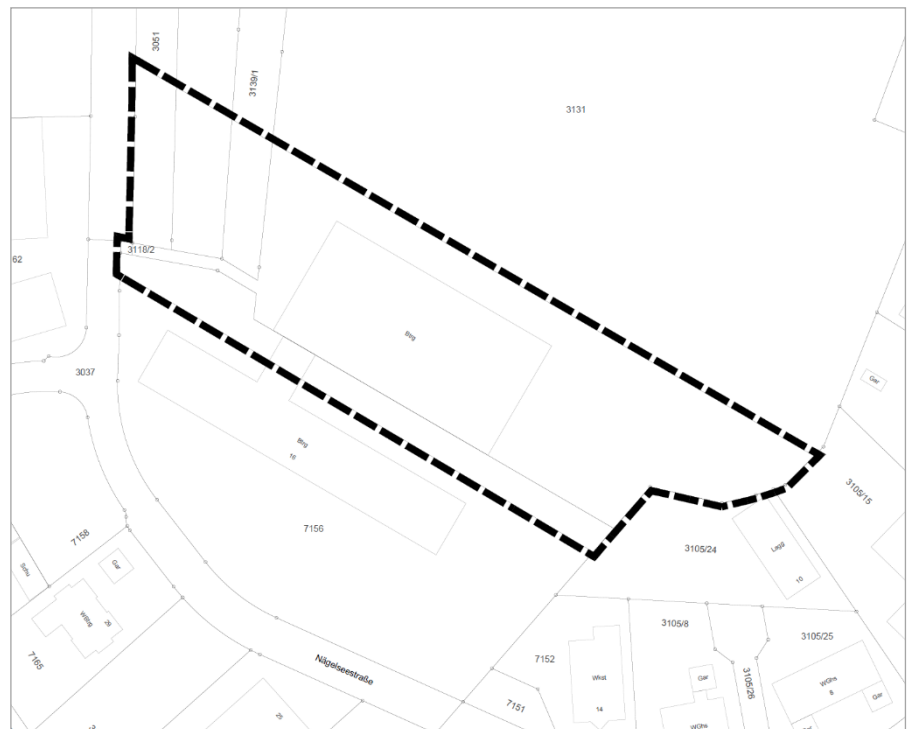




1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“

Satzung
Deckblatt
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 24.06.2026
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB



fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G

der Gemeinde Gottenheim über

die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“, der am 28.11.2008 in Kraft getreten ist.

§ 2

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung sind

- die planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil), in Kraft getreten am 28.11.2008 und
- der Bebauungsplan (Planteil), in Kraft getreten am 28.11.2008.

Die örtlichen Bauvorschriften (in Kraft getreten am 28.11.2008) sind nicht Gegenstand der 1. Änderung und gelten unverändert fort.

§ 3

Inhalt der 1. Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Ziffer 1.3.2.3 wird folgendermaßen neu gefasst:

1.3.2.3 - Gebäudehöhe (H)

Die Gebäudehöhe darf höchstens betragen:

Wohngebäude und Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen: 11,00 m,

überwiegend gewerblich genutzte Gebäude in GE1: 14,00 m,

überwiegend gewerblich genutzte Gebäude in GE2: 16,00 m.

Die Gebäudehöhe wird von der Bordstein-Oberkante der Nägelseestraße an dem Punkt, der der Gebäudemitte am nächsten liegt, bis zur obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Ausnahmen können bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn die Überschreitung betrieblich zwingend notwendig, städtebaulich vertretbar und mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Die Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen von Behörden werden wie folgt geändert:

Ziffer 2.9 wird folgendermaßen hinzugefügt:

2.9 - Artenschutzmaßnahmen

Vögel

Nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) sind alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar jeden Jahres (01.10. – 28./29.02.) zu entfernen.

Erfolgen Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Werden dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Es sind großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar zu machen. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig. Weitere Möglichkeiten stellen beispielsweise Streifenmuster oder Punktmuster aus extrem dünnen metallischen Beschichtungen auf der Außenseite der Scheiben dar, welche einen Einwegspiegel-Effekt erzeugen: Außen ist das Streifenmuster deutlich kontrastierend, vom Innenraum aus ist das Muster nur wenig erkennbar. Wirksame Ideen zum Schutz können der Broschüre der Schweizer Vogelwarte „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“: https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbrochuere_2022_D.pdf entnommen werden.

Zusätzlich müssen große Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, bezüglich der Schutzgüter „Pflanzen/Tiere“ und „Landschaftsbild“ sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (insbesondere Vögel) aus nicht spiegelnden, nicht reflektierenden und nicht blendenden Materialien bestehen.

Fledermäuse

Nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) sind die durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar jedes Jahres (01.11. – 28./29.02.) zu entfernen

Finden Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt statt, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Werden hierbei Fledermäuse nachgewiesen, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nächtliche Bauarbeiten sind zu vermeiden. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit monochromatischem Licht mit Wellenlängen von mindestens 590/600 nm) zu wählen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen.

Es wird eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de> abgerufen werden

Die Planzeichnung wird im Deckblattbereich (Nutzungsschablone für das GE2) überlagert.

Die nicht von der Änderung betroffenen Textteile gelten unverändert fort.

Im gesamten Geltungsbereich kommen die aktuellen Rechtsgrundlagen zur Anwendung.

§ 4

Bestandteile der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht aus

- a) dem zeichnerischen Teil
(Deckblatt, Nutzungsschablone für das GE2, M 1:500) vom _____
- b) den planungsrechtlichen Festsetzungen
für den Gesamtbereich (Satzungstext) vom _____

Beigefügt sind:

- a) Begründung vom _____
- b) Umweltbeitrag mit artenschutzfachlicher Potentialabschätzung vom _____

§ 5

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 2. Erweiterung“ tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Gottenheim, den

Bürgermeister
Christian Riesterer