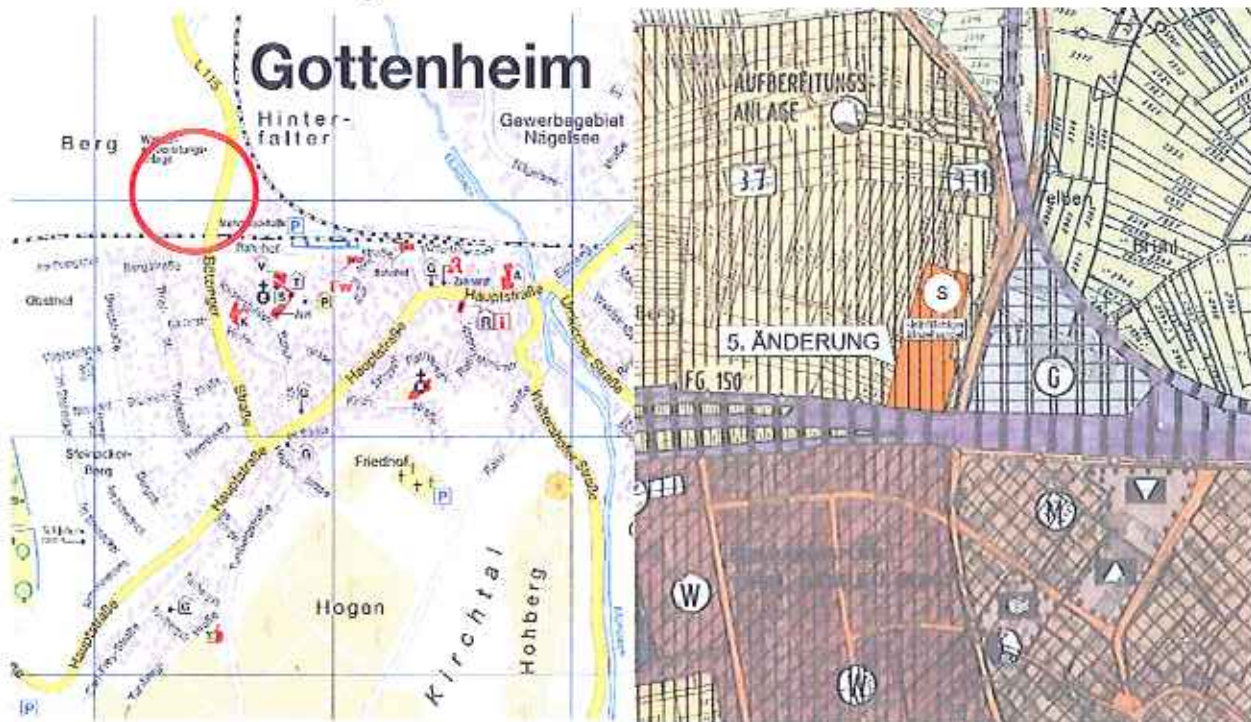


# Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl - Tuniberg

## 5. punktuelle Planänderung (Gemeinde Gottenheim)

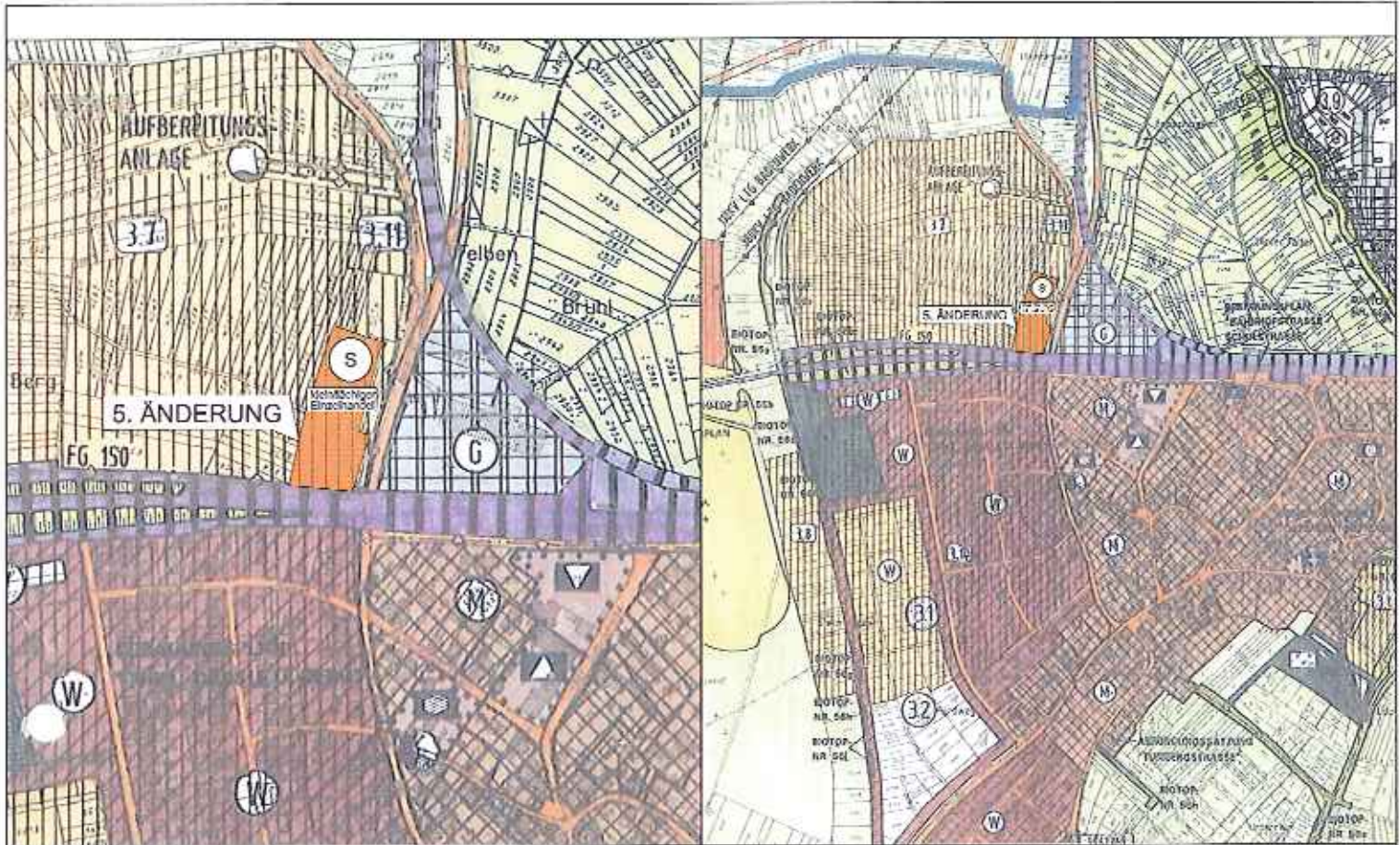
Stand: Feststellungsbeschluss 09.07.2013



Dipl.-Ing. Horst Dietrich  
Freier Landschaftsarchitekt  
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg  
Tel. 0761/4764665

**fsp.stadtplanung**

Fähle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg  
Tel. 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



M. 1:5.000

M. 1:10.000

**Genehmigt**

**5. punktuelle Planänderung** (Gemarkung Gottenheim)  
**NEU:**  
**Sonderbaufläche -kleinflächiger Einzelhandel**

**Verfahrensdaten**

Aufstellungsbeschluss	21.12.2010
Frühzeitige Beteiligung und Scoping	18.02.2013 - 18.03.2013
Offenlage - Beteiligung der Öffentlichkeit	06.05.2013 - 07.06.2013
Offenlage - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB	06.05.2013 - 21.06.2013
Feststellungsbeschluss	09.07.2013

Bötzingen, den 09.07.2013

*J. L.*  
 (Der Verbandsvorsitzende)

Genehmigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. punktuellen Planänderung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeindeverwaltungsverbandes "Kaiserstuhl-Tuniberg" übereinstimmt.

11. Okt. 2013

Bötzingen, den

*J. L.*  
 (Der Verbandsvorsitzende)

Rechtswirksam seit dem durch Bekanntmachung vom

18. Okt. 2013

18. Okt. 2013

18. Okt. 2013

Bötzingen, den

*J. L.*  
 (Der Verbandsvorsitzende)

27. Sep. 2013



Freiburg, den  
 Kreisratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

*[Handwritten Signature]*  
 gez. Dr. Dusch  
 bezt. Ober

**ZEICHENERKLÄRUNG**



Sonderbaufläche - kleinflächiger Einzelhandel

**5. punktuelle Planänderung**  
**des Flächennutzungsplans**  
**des Gemeindeverwaltungsverband**  
**Kaiserstuhl - Tuniberg**

**Gemeinde Gottenheim**  
**Deckblatt für die Sonderbauflächen**

Plandatum: 09.07.2013

Bearbeiter: Fa / Wa

Projekt-Nr: S-10-120

M. 1 / 1000

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partner GmbH  
 Schwabentorring 12 | 79098 Freiburg  
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung .....	3
2.2	Ziele des Regionalplans .....	4
<b>3</b>	<b>Entwicklungsziele und Planungsinhalte</b> .....	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Begründung .....	5
3.2	Entwicklungskriterien bei der Standortwahl .....	5
3.3	Erschließung .....	6
<b>4</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Alternative Standorte und städtebauliche Abwägungskriterien .....	6
4.2	Ökologische Bewertung der Standortalternativen .....	8
4.3	Zusammenfassende Bewertung aus Sicht der Gemeinde Gottenheim .....	11
<b>5</b>	<b>Verfahren und Rechtsgrundlage</b> .....	<b>11</b>
5.1	Verfahren .....	11
5.2	Rechtsgrundlage .....	12
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>13</b>
6.1	Rechtliche Grundlagen, Planungen und Ziele der Flächennutzungsplanänderung (siehe Begründung Kapitel 1) .....	13
6.2	Aufgabe und Methodik des Umweltberichtes .....	13
6.3	Schutzgüter .....	14

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl - Tuniberg wurde im Jahre 1998 als 1. Fortschreibung von der Verbandsversammlung beschlossen. Er soll nun für einen Teilbereich der Gemeinde Gottenheim im Rahmen der 5. punktuellen Änderung überarbeitet werden.

Die Gemeinde Gottenheim verfolgt an diesem Standort das Ziel, einen kleinflächigen Lebensmittel Discounter anzusiedeln, um in diesem ortskernnahen Bereich eine zeitgemäße, qualifizierte Lebensmittel-Nahversorgung für die Gemeinde Gottenheim zu schaffen und zu sichern.

Der Gemeinde Gottenheim ist es gelungen, die Fa. Netto Marken-Discount AG & Co.KG zur Ansiedlung eines Netto Discount-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm in Gottenheim zu bewegen. Mit dieser Marktansiedlung wäre auch die Neuschaffung von ca. 12 bis 15 Arbeitsplätzen verbunden. Es wird eine Fläche von rund 5000 qm benötigt. Darauf sollen nach derzeitiger Planung 77 Stellplätze und ein Verkaufsgebäude mit folgenden Abmessungen errichtet werden: 36,86 m Breite und 5 m Nebengebäude, Länge 28,36 m. Das Baugrundstück wäre über die Landesstraße L 115 erschlossen und weist mit einer Entfernung zum Ortszentrum von ca. 150 bis 200 m eine große Ortsnähe auf.

Der Standort für die geplante Ansiedlung eines Netto Discount-Marktes liegt im Gewann „Hinterer Berg“ am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Gottenheim, nördlich der Bahnlinie Freiburg – Breisach (Breisgau S-Bahn) und westlich der in Richtung Bötzingen führenden Landesstraße L 115 (Bötzingener Straße). Auf der gegenüberliegenden, östlichen Seite der Landesstraße L 115 ist auf einem dreieckigen Grundstück zwischen den Bahntrassen nach Breisach und nach Riegel die Firma Mayer Wilhelm GmbH & Co. Landtechnikgroßhandlung angesiedelt. Westlich und nördlich des geplanten Marktgeländes öffnet sich die freie Landschaft, die hier durch gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen gebildet wird.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der ein Sondergebiet „Kleinflächiger Einzelhandel“ festsetzt. Die beiden Verfahren werden parallel durchgeführt.

Der Bereich der geplanten Marktansiedlung auf dem nördlichsten Vorsprung des Tunibergs wird derzeit hauptsächlich als Grabeland für den kleinflächigen Anbau verschiedener Ackerfrüchte, aber auch für den Obstanbau in Niederstammkulturen genutzt. Dazwischen liegen schmale Wiesenstreifen oder Brachen mit Zwischenbegrünung und Ruderalvegetation.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung**

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

Für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl - Tuniberg ist der die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisierende Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein maßgebend. Im Folgenden werden die Ziele erläutert. Da sich die 5. punktuelle Änderung

des Flächennutzungsplans nur auf das Gebiet der Gemeinde Gottenheim bezieht, wird sich auch im Folgenden auf die Betrachtung der Gemeinde Gottenheim beschränkt.

## 2.2 Ziele des Regionalplans

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ 1995 enthält folgende - für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl - Tuniberg relevanten - Aussagen zu strukturellen Zielen für die Gemeinde Gottenheim:

### Zentralität

Gottenheim ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung (2.5).

### Siedlungsentwicklung

In einer Eigenentwicklungsgemeinde soll keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

### Gewerbliche Entwicklung

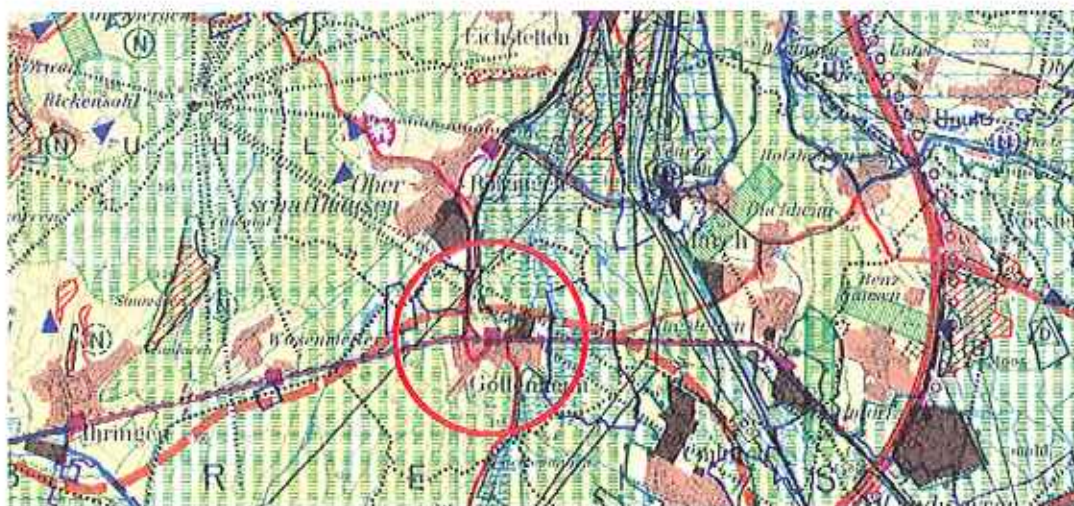
In Gottenheim sind Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur zulässig.

### Freiraumstruktur

Die Gemeinde Gottenheim ist von allen Seiten durch einen Regionalen Grünzug umgeben. Westlich der Gemeinde befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

### Einzelhandelsentwicklung

Als Eigenentwicklungsgemeinde sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung zulässig.



Ausschnitt des Regionalplans

### 3 ENTWICKLUNGSZIELE UND PLANUNGSINHALTE

#### 3.1 Städtebauliche Begründung

Die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung mit Lebensmitteln ist in Gottenheim nicht gewährleistet. Deshalb ist die Gemeindeverwaltung seit Jahren bemüht, einen Einkaufsmarkt zur Sicherung der Grundversorgung anzusiedeln. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl von 2.600 Einwohnern, hat sich jedoch bisher kein Investor gefunden. Die kleinen örtlichen Betriebe wie die am Ort vorhandene Bäckerei, die Metzgerei, die beiden landwirtschaftlichen Hofläden und der kleine „Dorfladen“ können den Bedarf für die Gemeinde Gottenheim nicht abdecken. Derzeit kaufen die Einwohner von Gottenheim im Oberzentrum Freiburg oder im Mittelzentrum Breisach sowie in weiteren Nachbargemeinden ein, wobei meist der PKW benutzt wird.

Durch die Erschließung eines Neubaugebietes im Jahr 2008 wird die Einwohnerzahl in der Gemeinde Gottenheim in den nächsten Jahren um ca. 400 Einwohner anwachsen. Durch diesen Einwohnerzuwachs und die demographischen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (insbesondere der Altersstruktur) wird es wichtiger denn je, zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Gottenheim einen ortsnahen, auch fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt mit einem umfassenden zeitgemäßen Sortiment anzusiedeln.

#### 3.2 Entwicklungskriterien bei der Standortwahl

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort mussten mehrere städtebauliche, funktionale und betriebliche Kriterien „unter einen Hut“ gebracht werden.

- Möglichst integrierter Standort mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Wohngebieten und dem Markt
- Kurze Entfernungen zwischen dem Ortskern und den dort vorhandenen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten
- Kurze Entfernung zwischen dem Bahnhof und dem Markt
- Flächenverfügbarkeit von circa 5.000 m<sup>2</sup> für den kleinflächigen Markt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Raum für circa 70 bis 80 Stellplätze
- Gute Erschließungsvoraussetzungen auch für den Pkw Verkehr
- Gestalterische Integrierbarkeit des Marktgebäudes ohne zu große Beeinträchtigung der vorhanden und historischen Ortsgestalt

Im Zusammenhang des Antrags bei der Raumordnungsbehörde zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 24 LplG wurden mehrere Standortalternativen geprüft und die Abwägung und Auswahl eines präferierten Standorts nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien vorgenommen. Neben dem Standort an der L 115 Bötzingenstraße wurden vier weitere Standorte untersucht: zwei Standorte im Ortskernbereich an der Bahnhofstraße, ein Standort nördlich der Bahntrasse sowie ein Standort am westlichen Ortszugang.

Der vorgesehene Standort stellt nach Auffassung der Gemeinde Gottenheim einen weitgehenden Kompromiss zwischen den teilweise in Widerspruch stehenden Entwicklungskriterien dar. Die ausführlichen Bewertungen und Abwägungen sind im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

### **3.3 Erschließung**

Der vorgesehene Standort für den Markt liegt zwar im Regionalen Grünzug, ist aber durch seine gute Anbindung an das Ortszentrum mit einer Entfernung von nur circa 150 m von der Schule in nahezu integrierter Lage. Vom Bahnhof und von der Ortsmitte ist dieser Standort sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad wie auch mit dem PKW erreichbar.

Durch den Bau der B 31- West, 1. Bauabschnitt, wird die L 115 in diesem Bereich neu gebaut. Die künftige L 115 neu wird über ein Brückenbauwerk über die Bahnlinie Gottenheim- Bötzingen geführt und liegt künftig etwa 1 m über dem heutigen Geländeniveau. Dadurch ist für die Erschließung des Marktstandorts nur ein geringer Eingriff in das vorhandene Gelände notwendig. Die Anbindung des asphaltierten Rad- und Wirtschaftsweges an die L 115 könnte künftig auf der Höhe der Einfahrt der Firma Wilhelm Mayer GmbH und Co oder auch an einem Standort weiter südlich näher zum Bahnübergang liegen. Durch die Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der B 31 West findet übrigens bereits ein Eingriff in den dort geltenden Regionalen Grünzug westlich der L115 statt.

Die sich dort im Bau befindliche asphaltierte Zufahrt zum künftigen Rad- und Wirtschaftsweg, kann künftig auf einem Teilbereich als Zufahrtsstraße zum geplanten Marktstandort genutzt werden, wodurch der ökologische Eingriff für die Erschließungsstraße deutlich minimiert wird und erschließungsökonomische Synergien entstehen.

## **4 PRÜFUNG VON STANDORTALTERNATIVEN**

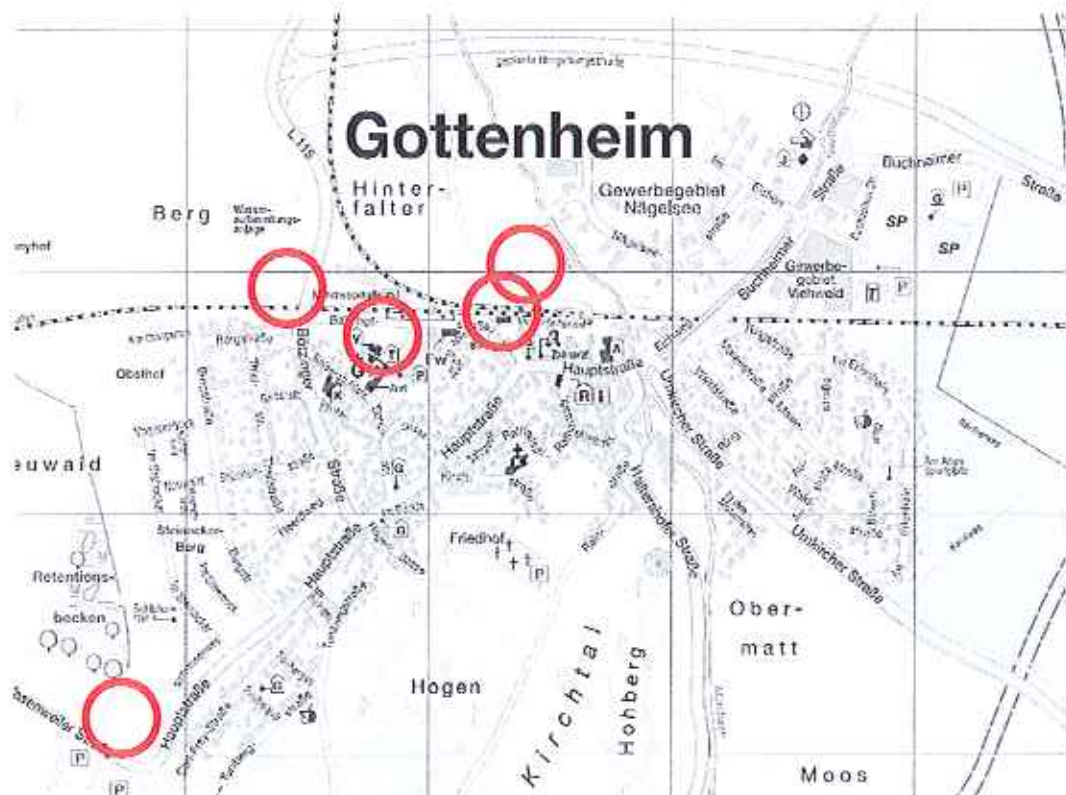
### **4.1 Alternative Standorte und städtebauliche Abwägungskriterien**

Die Gemeinde hat sich bemüht einen Standort in noch integrierterer, zentralerer Ortslage für die Marktansiedlung zu finden. Ein Planungs- und Ortsentwicklungsinstrument war dabei auch der Rahmen des seit 2009 etablierten Landessanierungsprogramms mit den entsprechenden Förderangeboten. Bei den angestrebten Zielen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung steht im Vordergrund, die zentrale Eigenversorgung weiter auszubauen und eine zukunftsfähige, dem demographischen Wandel gerecht werdende, ergänzende Infrastruktur zu entwickeln.

Diese Entwicklung soll hauptsächlich im Bereich des Bahnhofs und entlang der Bahnhofstraße erfolgen. Zunächst war angedacht, das Bahnhofsgebäude für die Unterbringung eines Einkaufsmarktes zu nutzen. Deshalb hatte die Gemeinde das Gebäude von der DB erworben. Allerdings mussten mit dem Erwerb auch ehemalige Mietverträge von Bahnmitarbeitern übernommen werden, die deshalb weiter im Bahnhofsgebäude wohnen werden. Eine Umnutzung des Gebäudes war aufgrund der zu geringen Flächen nicht mehr möglich. Deshalb hat die Gemeinde das Gebäude an einen Privatinvestor weiterveräußert, der dort ein Bistro einrichten wird. Es wäre dabei im Übrigen unmöglich gewesen, an diesem Standort und mit diesem Gebäude einen Markendiscoun-ter zu akquirieren, da weder die notwendigen Verkaufsflächen noch die Erschließungsvoraussetzungen für Pkw vorhanden sind.

Ein weiterer geprüfter Standort ist eine als Bolzplatz genutzte innerörtliche Grünfläche, die unmittelbar an das Schulgebäude und das Vereinsheim der Gottenheimer Vereine angrenzt. An diesem Standort ist es aber vernünftiger, ein „Familienzentrum“ entstehen zu lassen. Es ist angedacht, dort Gebäude für die Unterbringung einer Ganztagsbetreuung für die Schul- und Kindergartenkinder zu errichten und auch Räumlichkeiten für betreutes Wohnen zu integrieren. Außerdem sollen

Räumlichkeiten für ortsgemeinschaftliche Kommunikation als Treffpunkt für Jung und Alt entstehen. Diese Entwicklung soll in einem Bürgerbeteiligungsprozess unter der Moderation der STEG, Stuttgart im Rahmen des Landessanierungsprogramms erfolgen, so dass auch dieser Standort ausscheidet. Auch dieser Standort wäre im Übrigen nicht in der Lage, die notwendigen Flächen zu bieten.



#### Alternative Untersuchungsstandorte

Deshalb wurde als weitere Möglichkeit ein nördlich der Bahnlinie Freiburg – Breisach und westlich der Baugebiete „Gewerbegebiet Nägelsee“ bzw. „Gewerbegebiet Nägelsee Erweiterung“ im Gewann „Hinterfallter“ gelegener Standort geprüft. Dieser Standort liegt zwar nicht im Regionalen Grünzug, ist aber durch eine Vielzahl von Zerschneidungslinien sowohl mit dem Kfz als auch zu Fuß nur über große Umwege erreichbar. Der Erschließungsaufwand zur Verbesserung dieser Anbindung ist für die Gemeinde wirtschaftlich nicht darstellbar, da die Mittel für einen weiteren Ausbau des Bahnhofes Gottenheim und für den damit verbundenen Bau einer Unterführung nicht gesichert sind.

Im Einzelnen handelt es sich bei diesen Zerschneidungslinien im Süden um die Bahnlinie Freiburg- Breisach, im Norden um den Mühlbach, im Osten um den Neugraben und die L 187 und im Westen um die Bahnlinie Gottenheim- Bötzingen sowie um die L115. Aufgrund dieser Barrierewirkung ist die Anbindung dieses Standorts nicht möglich, ohne große Entfernungen vom Ortszentrum zurücklegen zu müssen. Deshalb scheidet auch dieser Standort aus.

Vom Naturschutzbeauftragten wurde noch ein weiterer Standort zur Prüfung empfohlen, nämlich eine Fläche bei der sogenannten Riedkurve am südwestlichen Ortsrand von Gottenheim. Aber auch hier erscheinen die Standortqualitäten nicht sehr vorteilhaft. Abgesehen davon, dass auch dieser Standort sich im Bereich eines regionalen Grünzugs befindet, ist er von allen untersuchten



Standorten am weitesten vom Ortskern entfernt und wäre wohl auch nach orts- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten nicht einfach zu integrieren.

#### 4.2 Ökologische Bewertung der Standortalternativen

Bei der nachfolgenden ökologischen Bewertung der Standortalternativen wurden die innerörtlichen Standorte außen vor gelassen.

##### Standort „Hinterer Berg“



Der Bereich der geplanten Marktansiedlung auf dem nördlichsten Vorsprung des Tunibergs wird derzeit hauptsächlich als Grabeland für den kleinflächigen Anbau verschiedener Ackerfrüchte, aber auch für den Obstanbau in Niederstammkulturen genutzt. Dazwischen liegen schmale Wiesenstreifen oder Brachen mit Zwischenbegrünung und Ruderalvegetation. Aus ökologischer Sicht ist am östlichen Rand eine Wiese mit acht mittelstämmigen, vitalen Kirschbäumen mit Stammdurchmessern von etwa 60 cm hervorzuheben. Dieser Baumbestand wird jedoch bereits der Umgestaltung der Bötzingen Straße im Zuge der Anbindung an die neue B 31-West zum Opfer fallen. Im Westen und Norden setzt sich die oben beschriebene Nutzungsstruktur noch mindestens 200 Meter fort, bevor das Gelände in mehreren, mit Feldgehölzen bewachsenen Stufen zur intensiv genutzten Ebene hin abfällt. Die im Süden verlaufende Bahnlinie Freiburg-Breisach liegt in einem Geländeeinschnitt, dessen Böschungen mit Gehölzen bewachsen sind, die zum Teil als gesetzlich geschützte Biotope kartiert sind. Durch diesen Baumbestand ist das dahinter liegende Wohngebiet gut in die Landschaft eingebunden. Im Osten wird der Bereich durch ökologisch unbedeutende Verkehrs- und Gewerbeflächen begrenzt.

Aus der beschriebenen Flächennutzung ergeben sich keine Hinweise auf erhebliche artenschutzrechtliche Konflikte. Zwar könnten sich zum Beispiel geschützte Vogelarten wie Schwarzkehlchen, Dorngrasmücke oder Wendehals, oder aus der Gruppe der Reptilien die Zauneidechse zeitweise zur Nahrungssuche im Gebiet aufhalten, eine erhebliche Störung der lokalen Populationen ist jedoch nicht zu erwarten. Auch sind innerhalb der überplanten Fläche keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten zu erwarten. Grundsätzlich ist der Flächenverlust für Tiere und Pflanzen als zeitnah und gleichartig ausgleichbar einzustufen.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter) sind ebenfalls keine Eingriffe erkennbar, die nicht mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden könnten. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die sorgfältige Eingrünung der West- und Nordseite des Standorts zu richten. Gegebenenfalls sind auch planexterne Ausgleichsflächen bereitzustellen. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass die Gemeinde Gottenheim ein Planungsbüro mit der Einrichtung eines Ökokontos beauftragt hat, um für künftige Bebauungsplanverfahren ausreichend Ausgleichsflächen bereitzustellen zu können.

#### Standort „Riedkurve“



Auch dieser Alternativstandort am Westrand Gottenheims, nördlich der Wasenweiler Straße (K 4995), liegt im Regionalen Grünzug. Er wurde mit ca. 1,0 ha etwas größer gewählt, um verschiedene Anordnungen des Marktes zu ermöglichen.

Hier sind derzeit zwei Nutzungsformen anzutreffen. Der westliche, fast ebene Teil wird intensiv ackerbaulich genutzt (Maisanbau). Der östliche Teil steigt zur Straße hin an und wird von zwei Hecken eingerahmt, die aber durch starken Rückschnitt gekennzeichnet sind und daher nur eingeschränkten Biotopwert haben. Auf der dazwischen liegenden Fläche ist eine Wiesenbrache anzutreffen.

Im Norden liegt das Neubaugebiet *Steinacker Berg* mit der zugehörigen großen Retentionsfläche, die von wechselfeuchten Wiesen und einem neu angelegten Streuobstbestand eingenommen wird. Im Nordwesten und Westen schließen zunächst weitere Ackerflächen an, dahinter liegen großflächige Feuchtwiesen (Gottenheimer Ried, östlich der Straße) und Pferdekoppeln (westlich der Straße). Im Süden liegen auf der anderen Straßenseite ein Regenrückhaltebecken mit Gehölzbewuchs und eine Obstwiese, östlich der Wasenweiler Straße ragt eine steile, gehölzbestandene Böschung auf, die den Rand des Tunibergs markiert. Darüber liegen Wohnbebauung und Feldgärten.

Aufgrund der Vorbelastung durch die Straße und die in Teilbereichen vorhandene intensive Nutzung ist auch an diesem Standort mit keinen erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, insbesondere wenn der Markt auf dem Maisacker im westlichen Teil angesiedelt werden würde. Auch bezüglich der übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Vor- oder Nachteile zu erkennen, mit Ausnahme des Landschaftsbildes, da der Markt etwas vom Ortsrand abgerückt wäre (s.u.).

Bei einer landschaftsplanerischen Gesamtbetrachtung des Gemeindegebietes ist aber eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich nicht wünschenswert. Der westliche Siedlungsrand ist bislang klar durch die Geländekante zwischen Tuniberg und Gottenheimer Ried definiert und vor allem oberhalb der Riedkurve gut durch Gehölze in die Landschaft eingebunden. Die Betreiber von Lebensmittelmärkten achten aber in der Regel darauf, mit entsprechenden Werbetafeln möglichst weithin sichtbar zu sein. Durch das leicht ansteigende Gelände wäre ein Markt in der Riedkurve tatsächlich über das ganze Ried zu sehen.

Das Gottenheimer Ried beinhaltet wertvolle Feuchtlebensräume für viele geschützte Vogel-, Insekten-, Amphibien- und Reptilienarten. Unterstellt man, dass der zweite Bauabschnitt der B 31-West planfestgestellt und realisiert wird, vollziehen sich erhebliche Eingriffe in diesen Lebensraum, der unter anderem durch Flächenzugewinn am südlichen Rand des Rieds kompensiert werden soll (Dietrich, LBP zum Neubau B 31-West, 2. BA, Entwurf 2010). Auch im Ökokonto der Gemeinde ist die Umwandlung eines rund 200 m entfernt liegenden Maisackers an der Wasenweiler Straße vorgesehen, um das dort vorhandene große Biotopentwicklungspotential auszuschöpfen. Gleichzeitig würde durch die B 31-West auf der Wasenweiler Straße nur noch ein sehr geringes Verkehrsaufkommen von 150 Kfz/24h verbleiben, während für die Bötzingener Straße zwischen Gottenheim und Bundesstraße 2.600 Kfz/24h prognostiziert werden (RP Freiburg, Verkehrsuntersuchung B 31, Aktualisierung des Verkehrsmodells vom November 2008 mit Prognose-Netzfall 1 2025 für die Planfeststellungsvariante). Die verkehrliche Vorbelastung würde also abnehmen, gleichzeitig würden wertvolle Lebensräume näher an den Standort heranrücken.

#### Standort „Nördlich Bahnhof“



Zwischen der Bahnlinie im Süden und Westen, dem Regionalen Grünzug im Norden und dem Mühlbach im Osten liegt ein rund 8,8 ha großer, ebener Bereich, der sich grundsätzlich für eine zukünftige Siedlungsentwicklung anbietet, derzeit aber nur durch Wirtschaftswege erschlossen ist. Im Gebiet dominiert eine eher kleinteilige Nutzungsstruktur mit Wiesen, Feldgärten und Obstbäumen, während im nordöstlichen Teil auch großflächige Maisäcker und eine größere Obst-Niederstammkultur zu finden sind. Der Mühlbach mit seinen Ufergehölzen hat eine hervorzuhebende Bedeutung als Biotopverbundelement und ist als Biotop nach § 32 NatSchG (§ 30 BNatSchG) geschützt.

Ungeachtet der Erschließungssituation kommt für einen Lebensmittelmarkt nur ein siedlungsnaher Standort am Hinterfalter Weg unmittelbar an der Bahnlinie in Betracht. Eine Ausrichtung des Standorts weiter nördlich an der Brücke über den Mühlbach (ins Gewerbegebiet Nägelesee) scheidet außerdem aus landschaftsplanerischer Sicht aus, da hier zwar ökologisch geringwertige Maisäcker liegen, aber kein Bezug zum Siedlungskörper mehr gegeben ist.

Die Eingriffssituation am Hinterfalter Weg ist insgesamt ähnlich wie am Standort Hinterer Berg. Zusätzlich ist aber beim Schutzgut Wasser zu beachten, dass über den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen hinaus eventuell noch größere Abstände zum Mühlbach einzuhalten sind, da bei extremem Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) mit Überschwemmungen entlang des Bachlaufes zu rechnen ist (ERNST & CO, Flussgebietsuntersuchung 2006). Diese Bereiche sollten von Bebauung freigehalten werden.

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung aus Sicht der Gemeinde Gottenheim

Nach den dargestellten Sachverhalten ist die Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzugs gegen die dringend benötigte Ansiedlung des Discount-Marktes der Fa. Netto Marken-Discount AG & Co.KG abzuwägen. Es ist festzustellen, dass nach Prüfung der Situation kein anderer sinnvoller Standort für die Ansiedlung eines Netto Discount-Marktes vorhanden ist und die geplante Ansiedlung des Marktes am Nordwestrand der Gemeinde die beste Lösung darstellt.

Die ökologische Bewertung legt nachvollziehbar dar, dass ausreichend Möglichkeiten bestehen, den Eingriff in den „Regionalen Grünzug“ funktional zu verringern bzw. auszugleichen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind hier weitere Untersuchungen vorzunehmen, die entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen weiter zu konkretisieren und mit Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Vor dem Hintergrund, die in der Gemeinde Gottenheim unbefriedigende Nahversorgungssituation entscheidend verbessern zu können, in Verbindung mit der ökologischen Bewertung sowie den aufgezeigten Möglichkeiten, die Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs räumlich oder funktional auszugleichen, ist die Gemeinde Gottenheim der Meinung, dass die Grundzüge der Regionalplanung nicht berührt sind und die Abweichung vom Ziel der Raumordnung, nämlich der Einhaltung des Regionalen Grünzugs unter raumordnerischen Gesichtspunkten, im vorliegenden Fall vertretbar erscheint.

## 5 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

### 5.1 Verfahren

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Das Scoping wird parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

#### Verfahrensdaten

21.12.2010

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl – Tuniberg

18.02.2013 bis 18.03.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
18.02.2013 bis 18.03.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
16.04.2013	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch die Verbandsversammlung
06.05.2013 bis 07.06.2013	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
06.05.2013 bis 21.06.2013	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.
09.07.2013	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Feststellungsbeschluss durch die Verbandsversammlung

## 5.2 Rechtsgrundlage

Die FNP-Änderung wird nach den Vorschriften des durch das EAG-Bau geänderte Baugesetzbuchs durchgeführt. Demnach beziehen sich alle Rechtsgrundlagen in der vorliegenden FNP-Änderung auf das BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

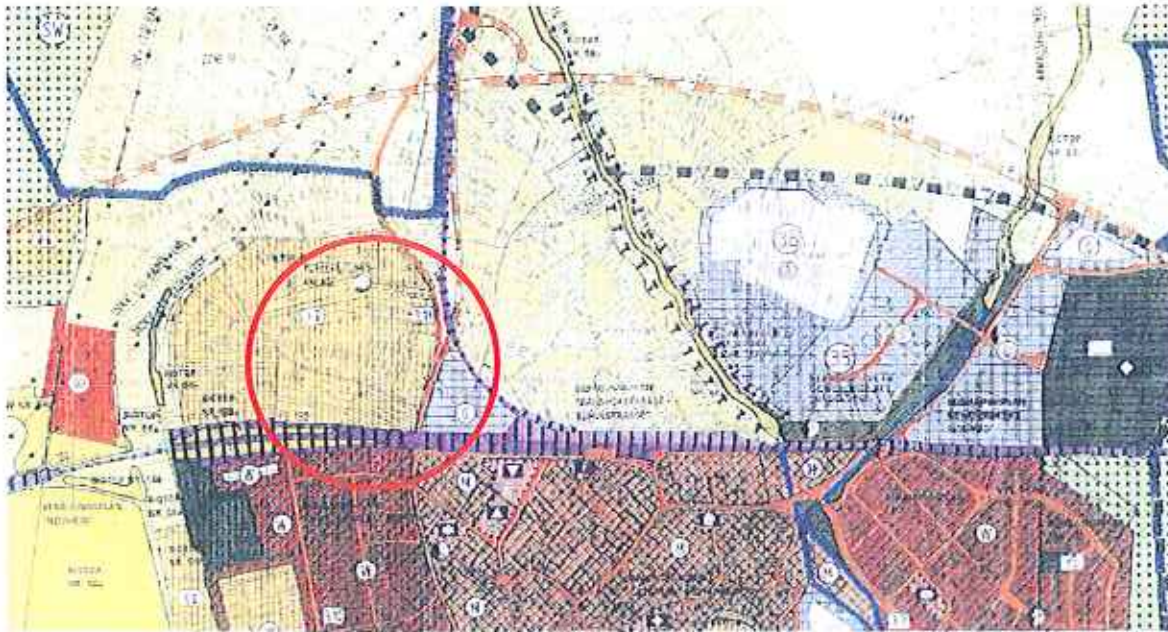
Gemäß § 1 (5) BauGB sind, um eine „... nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu erreichen, (...) eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln...“, unter anderem auch die „... Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Diese Vorgaben werden im § 1 a (3) BauGB genauer geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Zuge der Abwägung nach Möglichkeit zu mindern.

Das BauGB sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Dieser wird ein gesonderter Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan (vgl. Kap. 6).



Änderungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung

## 6 UMWELTBERICHT

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der einen ausführlicheren Umweltbericht enthält.

### 6.1 Rechtliche Grundlagen, Planungen und Ziele der Flächennutzungsplanänderung (siehe Begründung Kapitel 1)

### 6.2 Aufgabe und Methodik des Umweltberichtes

#### Aufgabe

Aufgabe des Umweltberichtes zur Änderung des FNP's ist die Bestandserfassung und -bewertung der einzelnen Schutzgüter. Zur Ermittlung voraussichtlicher erheblicher Umweltauswirkungen sind die geplanten Baugebiete oder sonstigen Planungen in einer detaillierten Konfliktanalyse hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft zu prüfen, diese darzustellen und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu ermitteln.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt.

#### Scopingverfahren

Nach § 2 (4) BauGB muss im Vorfeld der Erstellung der Umweltprüfung zunächst festgelegt werden, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat (sog. „Scoping“). Dieser Verfahrensschritt wird im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### Bestandsaufnahme

Der Umweltbericht ist auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme der natürlichen Gegebenheiten einschließlich ihrer Nutzungen zu erstellen.

Die Bestandserfassung erfolgt zum einem auf der Grundlage bereits verfügbarer Daten (Landschaftsplan, Regionalplan Südlicher Oberrhein, § 32 Kartierung u.s.w.) zum andern werden die Ergebnisse örtlicher Begehungen berücksichtigt.

#### Bewertung

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt verbal-argumentativ nach den einschlägigen Zielen und Grundsätzen von Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, wie sie in §§ 1 und 2 BNatSchG sowie NatSchG vorgegeben sind. Gegenstand der Bewertung sind die verschiedenen Teilfunktionen des Beziehungs- und Wirkungsgefüges, welche die natürlichen Faktoren und die Naturgüter im Naturhaushalt und in der Landschaft bilden. Diese Funktionen werden als Schutzgüter (Landschaftspotenziale) beschrieben und hinsichtlich folgender Aspekte bewertet:

- Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Regulations- und Regenerationsfunktionen) bzw. für das Landschaftsbild,
- Bedeutung für die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und als Lebensgrundlage des Menschen (Funktionen für umweltabhängige Nutzungen),
- Empfindlichkeit gegenüber potenziellen Beeinträchtigungen.
- Die relevanten Schutzgüter wurden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit nach einer vierstufigen Skala bewertet (keine Erheblichkeit, geringe, mittlere oder hohe Erheblichkeit).

#### Bewertung der Umweltauswirkungen / Konfliktanalyse

Die Bewertung der Umweltauswirkungen greift die schutzgutbezogenen Funktionen auf und führt für diese, vor dem Hintergrund der wesentlichen negativen Umweltauswirkungen durch die konkreten Planungen der Gemeinden (z. B. Siedlungserweiterung), eine entsprechende Einschätzung durch.

### 6.3 Schutzgüter

Siehe Anlage „Flächen- und Projektsteckbrief“



Dipl.-Ing. Horst Dietrich  
Freier Landschaftsarchitekt  
Schwimmbadstraße 23 79100 Freiburg  
Tel. 0761/4764665

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partner  
Schwabentorring 12, 79102 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Bötzingen, den 09. Juli 2013  
Der Verbandsvorsitzende

Die Planverfasser



### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 5. Punktuellen Änderung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens (Ziffer 5.1) mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeindeverwaltungsverbandes „Kaiserstuhl-Tuniberg“ übereinstimmt.

Bötzingen, den 11. Okt. 2013



*[Signature]*  
(Der Verbandsvorsitzende)

### Genehmigungsvermerk:

**Genehmigt**



Freiburg, den 27. Sep. 2013  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Dr. Dusch  
begl. Ober

Rechtswirksam seit dem

18. Okt. 2013

18. Okt. 2013

durch Bekanntmachung vom

18. Okt. 2013

Bötzingen, den 18. Okt. 2013



*[Signature]*  
(Der Verbandsvorsitzende)



### **ALLGEMEINES**

Im Zuge der 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung im Flächennutzungsplan im Bereich des neu geplanten Marktes am Standort „Hinterer Berg“ dahingehend geändert werden, dass die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche zugunsten einer „Sonderbaufläche kleinflächiger Einzelhandel“ aufgegeben wird. Die Gemeinde Gottenheim verfolgt an diesem Standort das Ziel, einen kleinflächigen Lebensmittel Discounter anzusiedeln, um in diesem ortskernnahen Bereich eine zeitgemäße, qualifizierte Lebensmittel-Nahversorgung für die Gemeinde Gottenheim zu schaffen und zu sichern.

Die Entwicklungsfläche liegt in einem regionalen Grünzug. Ein Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan 1995 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wurde gestellt. Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde am 01.09.2011 genehmigt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB). Gem. § 6 (5) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen.

### **UMWELTBELANGE**

Zur Ermittlung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurde in der Umweltprüfung die vorgesehene Planung in einer detaillierten Konfliktanalyse hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft geprüft und dargestellt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ermittelt. Dabei wurden die erheblichen Schutzgüter wie folgt behandelt.

#### **Schutzgut Mensch**

Der Standort eignet sich hervorragend für das Nutzungsziel „Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und circa 75 Stellplätzen. Er bietet die dafür notwendige Fläche von circa 5000 m<sup>2</sup>. Er zeichnet sich aus durch seine gute Erschließung von der Landesstraße L115 und ist von der Ortsmitte sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad wie auch mit dem PKW erreichbar. Die Lebensmittelnahversorgung für die Gemeinde Gottenheim ist damit umfassend und nachhaltig gesichert. Der Standort ist geprägt durch Emissionsvorbelastungen der Bahntrasse der Breisgau S Bahn im Süden und der L 115 sowie einen großflächigen Landmaschinenbetrieb im Osten. Ein Lärmgutachten hat ermittelt, dass die südlich jenseits der Bahntrasse angrenzende Wohnbebauung aufgrund der Entfernung durch Lärmeinwirkungen nicht betroffen ist.

#### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Eine beeinträchtigende Fernwirkung des Marktes auf erholungsrelevante Bereiche ist nicht gegeben, da der Standort in nördlicher und westlicher Richtung vom leicht ansteigenden Gelände, im Süden vom Gehölzbestand entlang der Bahn abgeschirmt wird. Die angestrebte hohe Gestaltqualität des Marktes und seiner umgebenden Parkierungsflächen wird durch Eingrünungen und eine vollflächige Dachbegrünung unterstützt.

#### **Schutzgut Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser**

Die tertiären Gesteine im Untergrund sind als Grundwassergeringleiter anzusprechen. Eine Gefährdung von Grundwasser ist nicht erkennbar. Die Flächenversiegelung verschlechtert aufgrund der lößartigen Bodenbeschaffenheit die Oberflächenwasserversickerung nur unwesentlich, sie stellt allerdings einen erheblichen Eingriff in die bisherige landwirtschaftliche Bodennutzung dar. Dieser Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen im engeren und weiteren Umfeld des Standorts ausgeglichen. Das zukünftig anfallende Oberflächenwasser wird durch die Dachbegrünung des Marktes sowie durch eine Ableitung in eine Retentions- und Versickerungsfläche jenseits der L 115 soweit zurückgehalten, das die nachfolgende Einleitung in den Mühlbach auf ein Minimum gedrosselt werden kann.

### **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der hauptsächlich als Grabeland für Ackerfrüchte und Obstanbau in Mittel- und Niederstammkulturen genutzte Bereich muss für diese Nutzung aufgegeben werden. Der entsprechende Eingriff durch den geplanten Markt wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Aus der Flächennutzung ergeben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte. Der Bereich kommt lediglich als Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Insekten, Kleinsäuger und Reptilien in Betracht. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind aber nicht zu erwarten.

### **ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **Grundsätzliche Kritik des Projekts**

Der Landesnaturschutzverband hat sowohl in der Frühzeitigen Anhörung als auch in der Offenlage trotz positiver Bewertungen durch die Raumordnung (Zielabweichungsverfahren) und die Untere Naturschutzbehörde (Bestätigung der Umweltprüfung) an seiner grundsätzlichen Kritik des Projekts festgehalten. Diese Kritik bezieht sich insbesondere auf den Bedarf für den Markt, alternative Standorte, Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderung und Gestaltung des Ortsrandbildes sowie die Planung geeigneter Zuwegungen.

Die vorgebrachten Auffassungen werden grundsätzlich respektiert. Widersprüchliche Entwicklungsziele und Interessenskonflikte wurden im Verfahren gewissenhaft gegeneinander abgewogen. Berücksichtigung fand dabei das weit überwiegende Interesse der Bevölkerung und des Gemeinderats, die Lebensmittelversorgung im Ort in Qualität und Umfang nachhaltig zu sichern. Demgegenüber werden gewisse Nachteile – unter anderem aus dem Bereich Umwelt und Ökologie – in Kauf genommen.

#### **Hochwassersituation für Unterlieger**

Von der Gemeinde Bötzingen und vom Landratsamt wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bebauung und Flächenversiegelung zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation für die Unterlieger führen darf und dass die Möglichkeiten zur Drosselung bzw. zum Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers maximal ausgenutzt werden müssen.

Mit Zustimmung des Landratsamtes erfolgt eine Ableitung von maximal 70 l/s Oberflächenwasser aus dem Marktareal in einen circa 400 m langen Graben, in welchen die Entlastungsleitung des Regenüberlaufs mündet. Weitere Maßnahmen sind die Retention des Dachflächen-Niederschlagswassers durch extensive Dachbegrünung auf allen Dächern sowie die Retention des Hofflächen-Niederschlagswassers durch den Einbau der Drainfix-Clean-Rinnen.

### **PLANUNGALTERNATIVEN**

Schon im vorausgegangenem raumordnerischen Zielabweichungsverfahren war die Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzugs gegen die dringend benötigte Ansiedlung des kleinflächigen Lebensmittelmarktes abzuwägen. In der städtebaulichen und landschaftsökologischen Untersuchung von insgesamt 5 alternativen Standorten wurde die geplante Ansiedlung des Marktes am Nordwestrand der Gemeinde als die beste Lösung ermittelt. Maßgebende Bewertungskriterien waren hierbei die relative Nähe zum Ortskern, die ökonomische Erschließbarkeit und die Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Die durchgeführten Untersuchungs- und Abwägungsverfahren und die daraus resultierenden Ergebnisse wurden sowohl im Antrag zur Zielabweichung wie auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegt.

Bötzingen, den ..... 02. Aug. 2013

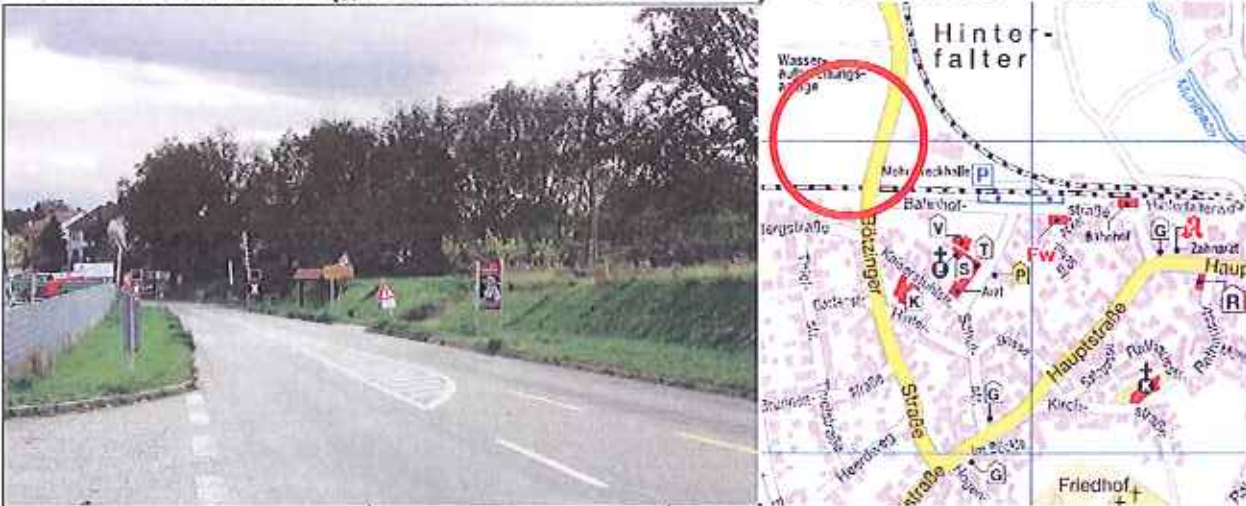


  
(Der Verbandsvorsitzende)

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tübingen

Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

### Gewerbefläche („Lebensmittelmarkt“) Gemeinde Gottenheim



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage: westlich der L 115 (Bötzingenstraße), unmittelbar nördlich der Bahnlinie nach Breisach und südlich des Wasserhochbehälters</p> <p>Entwicklungsfläche ca. 0,5 ha</p> <p>Entfernung zum Ortskern / Bahnhof circa 300 m</p> <p>Erschlossen von der L 115</p>	<p>Fläche für landwirtschaftliche Nutzungen</p> <p>Fläche, in der Keltensiedlungen vermutet werden</p>	<p>Planung und Realisierung eines kleinflächigen Lebensmittel-Discount Marktes an diesem ortskernnahen Standort zur Sicherstellung einer zeitgemäßen, qualifizierten Nahversorgung der Gemeinde Gottenheim</p> <p>Erschließung über die neue Trassenführung der Bötzingenstraße L 115 und Anschluss an die B 31 West (Freiburg – Breisach)</p>

### Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Räumlicher Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren B 31 West und den entsprechenden Straßenplanungen und Brückenbauwerken

Die geplante Erweiterung der Bebauung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.

Die Entwicklungsfläche liegt in einem regionalen Grünzug. Ein Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan 1995 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein wurde gestellt. Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde am 01.09.2011 genehmigt.

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Der Standort eignet sich hervorragend für das Nutzungsziel „Lebensmittelmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und circa 75 Stellplätzen. Er bietet die dafür notwendige Fläche von circa 5000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Entfernung zum Ortskern / Bahnhof beträgt nur circa 300 m.</p>	geeignet

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tuniberg

Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

<p><b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b></p> <p>Die Erschließung des Grundstücks steht in Zusammenhang mit dem Neubau der L 115 (Bötzingenstraße), welche als Zubringer zur neuen B 31 West ausgebaut wird. Bestandteil dieser Planung ist ein Brückenbauwerk über die Breisgau S Bahn nach Bötzingen.</p> <p>Die Planfeststellung sieht weiterhin ein Erschließungsohr nach Westen für landwirtschaftlichen Verkehr vor. Dieser Anschluss soll auch für die Erschließung des Marktes beziehungsweise seiner Parkierungsflächen und Andienung genutzt werden.</p> <p>Eine Linksabbiegespur von Süden erscheint nicht erforderlich. Auch der südliche Bahnübergang mit Schrankenbetrieb erscheint unproblematisch, da bei geschlossener Schranke der gesamte Verkehr in den Zufahrtsbereichen zum Stillstand gebracht wird.</p> <p>Die neue Straßenlage wird gegenüber dem heutigen Niveau um circa 1 m angehoben.</p>	<p><b>Eignung</b></p> <p>geeignet</p>
<p><b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b></p> <p>Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Emissionsvorbelastung, hervorgerufen durch die Bahntrasse der Breisgau S Bahn im Süden sowie die L 115 und den großflächigen Landmaschinenbetrieb im Osten. Im Süden der Entwicklungsfläche befindet sich jenseits der Bahn in einer Entfernung von circa 50 m ein Wohngebiet und im Westen grenzt sie an landwirtschaftlich genutzte Flächen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering</p>
<p><b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p> <p>Der Standort liegt in einem Bereich, wo historische Keltengräber vermutet werden. Entsprechende Schutzmaßnahmen müssen beachtet werden.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering</p>
<p><b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b></p> <p>Der geplante Standort stellt den heutigen und auch zukünftigen nördlichen Ortseingang nach Gottenheim dar. Das Erscheinungsbild ist durch den östlich sich anschließenden Landmaschinenbetrieb beeinträchtigt. Die Ortseingangssituation wird durch die Bahntrasse und den Bahnübergang noch bekräftigt.</p> <p>Eine beeinträchtigende Fernwirkung des Marktes auf erholungsrelevante Bereiche ist nicht gegeben, da der Standort in nördlicher und westlicher Richtung vom leicht ansteigenden Gelände, im Süden vom Gehölzbestand entlang der Bahn abgeschirmt wird.</p> <p>Ziel der Standortentwicklung ist eine hohe Gestaltqualität des Marktes und seiner umgebenden Parkierungsflächen. Die Westseite ist sorgfältig einzugrünen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering - mittel</p>
<p><b>Boden</b></p> <p>Die Bodenfunktionen sind wie folgt bewertet (Wertstufen 1-5 nach Heft 31, Fettdruck kennzeichnet den jeweils größeren Flächenanteil):</p> <p>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 – 4  Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 3 – 4  Filter und Puffer: 4  Standort für natürliche Vegetation: 1 – 2</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>mittel – hoch</p>
<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die tertiären Gesteine im Untergrund sind als Grundwassergeringleiter anzusprechen. Eine Gefährdung von Grundwasser ist nicht erkennbar.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p>gering</p>

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tuniberg

Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

<b>Oberflächenwasser</b>  Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen. Niederschlagswasser darf nur gedrosselt an den Vorfluter (Mühlbach) abgegeben werden.	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>  gering
<b>Klima / Luft</b>  Die Verluste klimatisch relevanter Oberfläche und Vegetationsstrukturen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Siedungsklimas sind nicht erkennbar. Grundsätzlich sollten aber größere versiegelte Flächen mit Bäumen überstellt werden.  Der betriebsbedingte Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen treten unabhängig von der Standortwahl auf.  Durch die Standortwahl wird versucht für einen größtmöglichen Teil der Wohnbevölkerung eine fußläufige Erreichbarkeit zu ermöglichen, u.a. um Kfz-Emissionen möglichst gering zu halten.	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>  gering
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>  Hauptsächlich als Grabeland für den kleinflächigen Anbau verschiedener Ackerfrüchte, aber auch für den Obstanbau in Mittel- und Niederstammkulturen genutzter Bereich. Dazwischen liegen schmale Wiesenstreifen oder Brachen mit Zwischenbegrünung und Ruderalvegetation. Die an der L 115 stehenden hochstämmigen Kirschbäume werden dem Ausbau dieser Straße zum Opfer fallen.  Aus der Flächennutzung ergeben sich keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Konflikte. Der Bereich kommt als Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Insekten, Kleinsäuger und Reptilien in Betracht. Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind aber nicht zu erwarten. Grundsätzlich ist der Flächenverlust für Tiere und Pflanzen als zeitnah und gleichartig ausgleichbar einzustufen.	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>  mittel
<b>Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</b>  Das Plangebiet liegt zwischen verschiedenen Teilflächen des FFH-Gebietes „Breisgau“, zu denen aber eine Entfernung von fast 900 m besteht. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes können ausgeschlossen werden.	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>  keine

### Prognose der Aus- und Wechselwirkungen

Für die mit mittel oder hoch bewerteten Schutzgütern sind erhebliche Eingriffe zu erwarten, die gemäß § 1a BauGB als Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Somit sind insbesondere für die Schutzgüter *Boden, Tiere und Pflanzen* sowie *Landschaftsbild* nachteilige Auswirkungen zu prognostizieren, die Planungsänderungen nach sich ziehen können, oder über planexterne Kompensationsflächen und flankierende Maßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden müssen.

### Prognose-Nullfall

Bei Nichtdurchführung der Planung ist weitestgehend von einer Beibehaltung der gegenwärtigen Flächennutzung auszugehen. Entsprechend unterbleiben die oben genannten Eingriffe in den Boden, Tier- und Pflanzenlebensräume und das Landschaftsbild. Allerdings wird unabhängig von der geplanten Marktansiedlung durch den Ausbau der L 115 und den Bau eines begleitenden Wirtschaftsweges in den östlichen Randbereich eingegriffen, mit der Folge, dass die dort stehenden Kirschbäume gefällt werden müssen. Durch die Höherlegung der Straße und die prognostizierte Verkehrszunahme wird der Bereich insgesamt einer stärkeren Vorbelastung unterliegen als heute.

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl - Tuniberg

Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

### Hinweise zur Abschichtung

Die bedingt erheblich sowie erheblich beeinträchtigten Schutzgüter sind auf der Bebauungsplanebene genauer zu untersuchen.

### Planungsalternativen

Nach einer durchgeführten Standortuntersuchung im Zusammenhang des Zielabweichungsverfahrens wurde der dargestellte Bereich insbesondere aufgrund der integrierten Lage und der Verkehrsanbindung für eine Marktansiedlung innerhalb eines Gewerbegebiets am geeignetsten angesehen.

### Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen**  
 **bedingt geeignet**  
 **ungeeignet**

Aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht wird der Bereich im Hinblick auf die zentralörtliche und verkehrsgünstige Lage insbesondere für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als geeignet angesehen.

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

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist folgendes zu beachten:

- **Bereitstellung ausreichender Grünflächen auf der Nord- und Westseite für eine landschaftsgerechte Einbindung**
- **Hochwertige grünordnerische Gestaltung der Zufahrt und des Parkplatzes**
- **Konzept zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers.**
- **Adäquater Ausgleich insbesondere für erfolgte Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden.**