

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am 27.06.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung sollen das bestehende Gewerbegebiet Nägelsee bis zur B 31a im Norden erweitert und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und/oder die Erweiterung bestehender Firmen ermöglicht werden.

Im Südosten des Plangebiets sollen gewerbliche Nutzungen und/oder Dienstleistungen in Kombination mit Wohnnutzung untergebracht werden, weswegen an dieser Stelle Mischbauflächen angedacht sind.

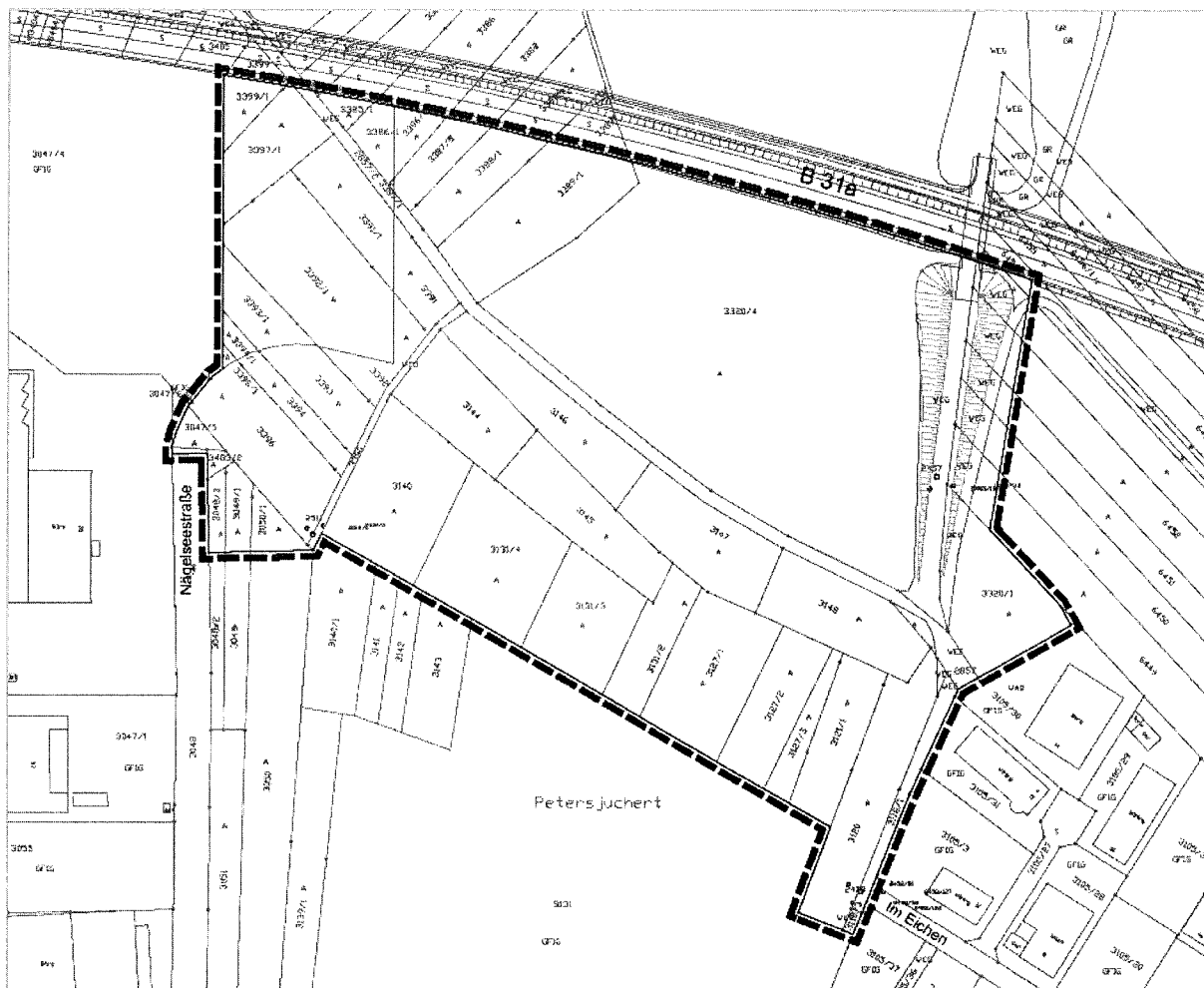
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung hat sich die Gemeinde Gottenheim intensiv mit den Aspekten der Klimaanpassung und des Klimaschutzes auseinandergesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“ soll im Außenbereich Planungsrecht geschaffen werden. Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Entwicklung eines nachhaltigen, klimagerechten neuen Gewerbegebiets durch Fortführung des bestehenden Gewerbestandorts und Lückenschluss mit der Bestandsbebauung
- Schaffung einer Entwicklungsperspektive für ortansässige Betriebe und zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben
- Förderung und Sicherung einer Gewerbegebietsentwicklung vor dem Hintergrund der Klimaanpassung, z.B. durch intensive Begrünungsmaßnahmen und des Klimaschutzes
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit dem Ziel einer ausgewogenen Siedlungsstruktur und Stärkung des Gewerbestandorts Gottenheim
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen durch Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, z.B. mit Bäumen und Sickermulden zur Förderung eines klimaangepassten Gewerbegebiets
- Festlegung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Bebauung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

Das 4,11 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Gottenheim. Im Westen und im Osten schließt es an das bereits bestehende Gewerbegebiet Nägelsee an. Im Norden wird es durch die B 31a begrenzt, im Süden befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen, die für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs freigehalten werden.

Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 27.06.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung und Umweltbericht sowie Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Untersuchung, Gutachterliche Stellungnahmen zur Straßenverkehrslärmeinwirkung und zur Lärmeinwirkung auf das Mischgebiet, Geotechnischer Bericht und Erläuterungen zur Erschließung) vom

22.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Gemeinde unter

<https://www.gottenheim.de/Rathaus/Planungen/Naegelsee/> im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Foyer im Rathaus der Gemeinde Gottenheim, Hauptstraße 25, 79288 Gottenheim während der folgenden Dienststunden (Mo-Fr: 8.00 – 12.00 Uhr; Di: 14.00 – 16.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 27.06.2024 (Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur (Ralf Wermuth), Eschbach). Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher

Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zu den im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Auskunft über mögliche Konflikte durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit geringem bis mittlerem ökologischer Wertigkeit und Eingriffe in ein Plangebiet mit erhöhter artenschutzrechtlicher Bedeutung. Informationen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich. Informationen zu artenschutzrechtlichen Konflikten und den erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen;

2. auf den Boden:

Informationen über vorherrschende Bodentypen sowie die Bewertung der Bodenfunktionen. Informationen über die möglichen Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen);

3. auf die Fläche:

Informationen zu den durch die Planung entstehenden möglichen Auswirkungen;

4. auf das Klima:

Informationen über die Bestandssituation und die mögliche Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung. Hinweise zu den festgesetzten Anpflanzungen, Grünflächen sowie der Dachbegrünung zur Minderung der Belastungswirkungen im Plangebiet;

5. auf das Wasser:

Informationen zum Schutzgut Grundwasser und die möglichen Konflikte hinsichtlich der Verunreinigung durch Unfälle aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet. Informationen zum nächstgelegenen Fließgewässer;

6. auf die Erholung und das Landschaftsbild:

Information zu den möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der Bebauung eines siedlungsnahen Freiraums und Maßnahmen zur Minderung des Konflikts. Informationen zu den geringen Auswirkungen auf den Umweltbelang der Erholung;

7. auf den Menschen:

Informationen zu geringen Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch/Wohnen.

8. auf Kulturgüter:

Informationen darüber, dass keine Betroffenheit von Kultur- und sonstigen Sachgütern vorliegt.

- **Artenschutzfachliche Prüfung** vom 18.01.2023 (Kunz GalaPlan)
Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Basis bereits erfolgter Untersuchungen vom Büro IFO (Stand 2016) und Büro FrInaT (Stand 2022) für die Artengruppen Vögel, Reptilien sowie für den Großen Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer und Heuschrecken. Darstellung von (vorgezogenen) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.


- **gutachterliche Stellungnahme zur Straßenlärmverkehrseinwirkung** vom 09.04.2024 (Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim)
Auseinandersetzung mit dem auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärm verursacht durch die angrenzende Bundesstraße 31a.
- **gutachterliche Stellungnahme zur Lärmeinwirkung MI** vom 19.04.2024 (Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim)
Auseinandersetzung mit der Frage, ob die geplante Nachbarschaft zwischen geplantem Mischgebiet und der bestehenden angrenzenden Gewerbegebietsnutzung zu schalltechnischen Konflikten führt.
- **geotechnischer Bericht** vom 27.02.2019 (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten)
Untersuchungen zum Baugrund, zum Untergrundaufbau, zur geotechnischen Einstufung und zu den Wasserverhältnissen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz vom 17.11.2021 zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz und zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umwelt / Wasser und Boden vom 17.11.2021 zu Bodenschutz und Altlasten, Bodenschutzkonzept sowie zu Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser. Des Weiteren zum Bauen im Grundwasser, zum Hochwasserschutz und Starkregen.
- Landesnaturschutzverband BW vom 22.11.2021 zur Flächeninanspruchnahme, zum Lebensraum von Tieren und Pflanzen sowie zum Klimaschutz.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Gottenheim abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z.B. per E-Mail an a.schindler@gottenheim.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.



Gottenheim, 12.07.2024