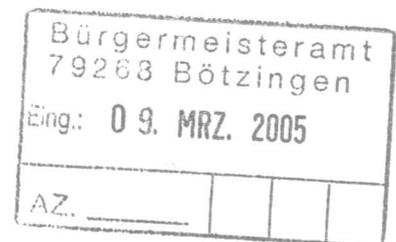


**2. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DES
GEMEINDEVERWALTUNGS - VERBANDES
"KAISERSTUHL – TUNIBERG"
BÖTZINGEN EICHSTETTEN GOTTENHEIM
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG

Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 02.03.2005



PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 e-mail: ruppel-plan@t-online.de

2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungs-Verbandes „Kaiserstuhl – Tuniberg“ Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim Erläuterung

1. Inhalt der 2. punktuellen Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungs-Verbandes „Kaiserstuhl – Tuniberg“ mit den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim soll geändert werden, um in der Gemeinde Bötzingen verfügbare Wohnbauflächen für den einheimischen Bedarf an Wohnbaugrundstücken bereit zu stellen.

Dazu wird die geplante Wohnbaufläche „Nachtwaid V“ mit einer Größe von ca. 4,5 ha ausgewiesen. Gleichzeitig werden die bestehenden Wohnbauflächen „Biegarten“ und „Laire“ flächenmäßig insgesamt um 2,7 ha reduziert:

Fläche Nr. 1.13	„Nachtwaid V“	+ 4,5 ha
Fläche Nr. 1.1	„Laire“	- 1,8 ha
Fläche Nr. 1.2	„Biegarten“	- 0,9 ha

2. Begründung der Änderung

Die Gemeinde Bötzingen ist gegenwärtig einem großen Druck durch bauwillige Bürgerinnen und Bürger ausgesetzt, kann aber keine entsprechenden Baugebiete zur Verfügung stellen.

Da eine Flächennutzungsplanfortschreibung in den nächsten Jahren auf Grund des sonst geringen Veränderungsdrucks nicht zu erwarten ist, soll durch eine punktuelle Änderung, die nur die Gemeinde Bötzingen betrifft, kurzfristig der Bedarf an Wohnbauflächen gesichert werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Zieljahr 2005) sind folgende Wohnbauflächen ausgewiesen:

Nr. Baugebiet	Gesamtfläche (= Restfläche)
1.1 „Laire“	7,2 ha
1.2 „Biegarten“	3,5 ha
1.3 „Steingarten“	1,2 ha
1.4 „Heuwiesen Erweiterung“	4,5 ha
1.5 „Wiesenweg/Heuwiesen“	5,0 ha

Zunächst erscheinen rein rechnerisch die Restflächen ausreichend zu sein. Bei der Realisierung dieser, zum Teil schon sehr lange bestehenden Flächenausweisungen, sind jedoch erhebliche Schwierigkeiten aufgetreten, die es gegenwärtig auf keiner Fläche ermöglichen, eine verbindliche Bauleitplanung durchzuführen, und zwar aus folgenden Gründen:

1.1 „Laire“ und 1.2 „Biegarten“:

Auf Grund der Hanglage ist eine kostengünstige Erschließung nicht möglich, so dass keine preisgünstigen Grundstücke für junge Bötzingen Familien zur Verfügung gestellt werden können. Daher soll bei diesen Flächen jeweils eine Flächenreduzierung am Rand vorgenommen werden.

1.3 „Steingarten“:

Die Gemeinde hatte hier versucht, über einen Bebauungsplan baureife Grundstücke bereitzustellen. Da jedoch bei den Grundstückseigentümern keine Mitwirkungsbereitschaft vorlag, ist diese Fläche, zumindest für die nächsten 5-10 Jahre nicht verfügbar.

1.4 „Heuwiesen Erweiterung“ und 1.5 „Wiesenweg/Heuwiesen“

Hier hat sich die Gemeinde intensiv um die Aufstellung eines Bebauungsplanes bemüht. Im Zuge der Behördenanhörung wurde jedoch klar, dass auf Grund der Geruchsemissionen aus dem südlich gelegenen „Industriegebiet Süd“ das Verfahren nicht weitergeführt werden kann, da die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Werte nicht eingehalten werden können. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald kann diesem Baugebiet auf Grund der vorgenommenen Messungen und Untersuchungen nicht zustimmen und es ist auch nicht absehbar, bis zu welchem Zeitraum die Geruchsbelästigungen nicht mehr auftreten und das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden kann.

Die Gemeinde sieht sich daher gezwungen, an anderer Stelle Bauflächen auszuweisen, die kurzfristig eine Bebauung erlauben.

Da keine anderen Flächen zur Verfügung stehen (wie Brachflächen oder Wald), muss die Ausweisung von Wohnbauflächen in Bötzingen notgedrungen auf landwirtschaftlichen Fläche erfolgen, wobei die Bereitstellung von Wohnbauflächen höher bewertet werden muss, als die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen.

Der Erhalt der Kulturlandschaft soll jedoch weit gehend dadurch gewährleistet werden, dass nur notwendige Flächen umgewidmet werden und die Bebauung sich in die Umgebung einfügen soll.

Im FNP ausgewiesene, noch nicht in Anspruch genommene geplante Wohnbauflächen werden bis zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin landwirtschaftlich genutzt, so dass zumindest bis dahin kein Verlust für die Landwirtschaft eintritt.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Bötzingen daran interessiert, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nicht nur zur Schonung des Landschaftsverbrauchs, sondern auch aus praktischen Erwägungen (Grundstückspreise).

Im Rahmen der Standortsuche wurden zunächst zwei potenzielle Baugebiete in den Gewannen „Juchtweid“ im Nordosten und „Nachtweid“ im Südwesten von Bötzingen näher untersucht und dazu Behördengespräche durchgeführt.

Mit den vorab beteiligten Behörden wurde eine Einigung in Besprechungen vom 07.06.2004 und 28.07.2004 dahingehend erzielt, dass das Gebiet „Juchtweid“ wegen seiner Lage im potenziellen Überschwemmungsbereich und im regionalen Grünzug ausscheidet und nur das Gebiet „Nachtweid V“ ins Verfahren

aufgenommen werden soll, bei gleichzeitiger Reduzierung von Wohnbauflächen an anderen Stellen.

Hierbei blieb es der Gemeinde überlassen, wo die Tauschflächen herausgenommen werden sollten.

An den Vorgesprächen waren neben der Gemeinde beteiligt:

- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Raumordnung, (Stellungnahme vom 28.06.04)
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald:
- FB 411, Bauleitplanung, (Stellungnahme vom 03.06.2004)
- FB 513 Untere Naturschutzbehörde (s. Ziff. 3)
- FB 511 Untere Wasser- Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde (Stellungnahme vom 12.05.2004 mit Hinweisen zum Hochwasserschutz)
- FB 611 Untere Verkehrsbehörde
- FB 531 Struktur- und Wirtschaftsförderung
- Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur, Freiburg (Stellungnahme vom 18.05.2004, Hinweis auf Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen)
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Gewässerdirektion Südl. Oberrhein (Stellungnahme vom 25.05.04, Hinweise zum Überschwemmungsgebiet, Grundwasserstand, Objektschutz und Gewässerrandstreifen)
- Straßenbauamt Freiburg (Stellungnahme vom 19.05.2004, Hinweise für Zufahrten und Einmündungen aus dem klassifizierten Straßennetz)

Im Ergebnis zeigte sich, dass die Fläche „Nachtwaid V“ als Wohnbaufläche insbesondere auf Grund ihrer Topografie (keine Hanglage), wegen der günstigen Erschließungssituation und im Sinne einer städtebaulichen Ordnung und Abrundung, da sie an die bestehende Wohnbaufläche „Nachtwaid“ angrenzt, am besten geeignet ist. Zudem befindet sich ein Teil der Fläche in Gemeinde-eigentum.

3. Vorläufige landschaftsplanerische Bewertung

Die geplante Baufläche „**Nachtwaid V**“ wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und befindet sich innerhalb der landschaftsplanerisch festgelegten Siedlungsgrenze und außerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass gegen die Flächenausweisung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben werden. Ein Gewässerabstand vom Graben (5,0 m ab OK Böschung) soll jedoch eingehalten werden und auf ein potenzielles Libellenvorkommen wurde hingewiesen. Ebenso liegt die Fläche im Bereich der von der BNL betreuten Artenschutzprogramme für Vögel und Bienen.

Zum Schutz des Grundwassers soll in Absprache mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald und der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein die Erforderlichkeit entsprechender Maßnahmen – wie z.B. eine Geländeaufschüttung und die Festsetzung einer Mindestsockelhöhe geprüft werden. (s. dazu nachfolgende Ziff. 4.5).

Zum vorbeugenden Hochwasserschutz werden geeignete konkrete Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft (wie Rückhaltung, Verminderung und Verzögerung des Regen- und Oberflächenwasserabflusses).

Im Rahmen der Grünordnung, der Gebäudegestaltung und der Höhenentwicklung der Baukörper soll auf eine gute Einbindung in die Landschaft durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geachtet werden, um die unvermeidbare Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu minimieren.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Naturhaushalt wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt, da dann erst der Eingriff im einzelnen beurteilt und bewertet werden kann.

Für Ausgleichsmaßnahmen sollen dann ggf. auch Flächen außerhalb des Gebietes herangezogen werden.

In einem Grünordnungsplan sollen detaillierte Maßnahmen für die spätere Bebauung festgelegt werden.

4. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (13.10. – 02.12.2004) und die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB a.F. (17.01. – 18.02.05) ergab, dass gegen die Wohnbauflächenausweisung im Gebiet „Nachtwaid V“ bei gleichzeitiger Teilreduzierung der Bauflächen „Laire“ und „Biegarten“ keine grundsätzlichen Einwände bestehen (Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung/Baurecht, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Bauleitplanung, Regionalverband Südlicher Oberrhein).

Weitere Ergebnisse waren, dass für nachfolgende Bebauungsplanverfahren die nachstehend aufgeführten Anregungen und Hinweise der genannten Träger öffentlicher Belange beachtet werden sollen:

4.1 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Baden-Württemberg, Freiburg

Geotechnik

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Nachtwaid V“ wird der Baugrund vermutlich von z.T. setzungsempfindlichen Abschwemmungsmassen aufgebaut. Als Baugrund in den Wohnbauflächen „Laire“ und „Biegarten“ sind Löss und Lößlehm zu erwarten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufgau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.2 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25

Im Bereich der Wohnbaufläche „Laire“ liegt ein merowingerzeitliches Gräberfeld (archäologisches Kulturdenkmal), dessen exakte Ausdehnung noch nicht bekannt ist.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen

durchführen zu können. Sollten dabei Funde zu Tage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

4.3 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV), Stuttgart

Es wird gefordert, dass beim Baugebiet "Nachtwaid V" die Nussbäume entlang der L114 erhalten bleiben. Außerdem sollte ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,0 m zum bestehenden Graben freigehalten und standortgerecht bepflanzt werden.

4.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420, Naturschutz, Freiburg

Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche "Nachtwaid V" besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Es wird angeregt, die östliche Abgrenzung der Fläche "Biegarten" dahin gehend zu ändern, dass diese mit dem vorhandenen Weg abschließt. Auf die spornartigen Ausweisungen sollte insbesondere auch im Hinblick auf das Landschaftsbild verzichtet werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband beabsichtigt jedoch, bei der Flächenabgrenzung noch einen Spielraum für die verbindliche Bauleitplanung offen zu halten. Es ist daher denkbar, dass im Bebauungsplanverfahren die Abgrenzung der Baufläche noch einmal in einer Feinabstimmung mit der Erschließungsplanung korrigiert wird und insgesamt durch Anordnung der Gebäude und durch Ortseingrünung eine bessere Abrundung und Einbindung in die Landschaft erfolgt.

Da bei der Fläche "Nachtwaid V", die sich am südwestlichen Ortseingang der Gemeinde Bötzingen befindet, das Landschaftsbild nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde durch eine Bebauung in diesem Bereich nachhaltig beeinträchtigt wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere auf eine gute Einbindung und Ortsrandbegrünung Wert zu legen. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes wird als erforderlich angesehen.

Der im Süden an die Fläche angrenzende Röhrichtstreifen ist als Biotop nach § 24 a NatSchB besonders geschützt. Durch die Bauleitplanung darf kein Eingriff in den geschützten Bereich erfolgen (§ 24 a Abs. 2 NatSchG). Im Bebauungsplanverfahren ist der Biotop nachrichtlich zu übernehmen, mit Erhaltungsgebot festzusetzen und durch ausreichende Abstandsflächen zu sichern

Die Fläche "Nachtwaid V" tangiert zudem das Artenschutzprogramm des Landes Baden-Württemberg für die Tiergruppen "Bienen" und "Vögel". Ferner ist das Vorkommen von Libellenarten auf der betroffenen Fläche wahrscheinlich. Den Belangen des Artenschutzes kommt insofern eine besondere Bedeutung zu. Vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sind daher die Stellungnahmen der Betreuer des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg (ASP) einzuholen und bei der Planung zu berücksichtigen (über die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Bissierstraße, 79114 Freiburg). Vom Betreuer des ASP "Bienen" liegt eine kurze Rückmeldung bereits vor. So weit erforderlich, sind ergänzend Erhebungen des Bestandes der genannten Arten durchzuführen. Eine

entsprechende Erhebung wird zumindest für die Libellen als erforderlich angesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Grünordnungsplan sowie in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

4.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440, Wasser und Boden, Freiburg

Die Belange "Grundwasser" (Bauen im Grundwasser) und "Hochwasserschutz" sind betroffen und es muss geklärt werden, ob bzw. wie hier Wechselbeziehungen bestehen.

Die Bebauung im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes "Nachtwaid V" wird ohne entsprechende Maßnahmen auf Grund des geringen Flurabstandes mit dem Grundwasser in Konflikt geraten und außerdem sind die beiden südwestlichen Flurstücke nach einem Hochwassereignis im Mai 1983 teilweise als Überflutungsfläche kartiert worden.

Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan Festsetzungen für erforderlich gehalten werden, nach denen die Gebäude nicht tiefer als in Höhe des mittleren Grundwasserstandes gegründet werden dürfen und bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht gegen drückendes Wasser auszuführen sind.

Die Auswirkungen von Hochwasserereignissen in dem an das Baugebiet grenzenden Gewässer auf die Grundwasserstände in Gewässernähe lassen sich nur mittels einer Grundwassermessstelle in Gewässernähe zuverlässig ermitteln. Da Hochwässer selten auftreten, wird die umgehende Einrichtung einer Grundwassermessstelle für erforderlich gehalten, damit bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes genügend Daten gewonnen werden können. Eine 14-tägige Messung der Grundwasserstände wird für ausreichend gehalten, wenn bei hohen Wasserständen im Vorfluter und in niederschlagsreichen Phasen zusätzliche Messungen vorgenommen werden. Die regelmäßigen Messungen sollten möglichst montags erfolgen, damit sie in Bezug zu Daten der amtlichen Grundwasserbeobachtung gesetzt werden können, deren Messung ebenfalls regelmäßig montags erfolgt. Im Interesse einer fehlerfreien Abwägung bedarf es der Beseitigung dieser Informationsdefizite.

Eine Bebauung in den Gebieten "Laire" und "Biegarten" wird nach Kenntnis des Landratsamtes deutlich oberhalb des Grundwasserspiegels liegen. Dass eine Bebauung in diesem Bereich auf Schichtwasser trifft, wird dennoch nicht für ausgeschlossen gehalten.

4.6 Ehemaliges Straßenbauamt Freiburg

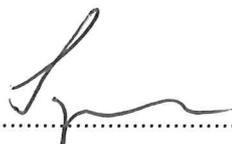
Das geplante Baugebiet Nachtwaid V liegt an der L 114, weshalb die Straßenbauverwaltung von der Planung betroffen ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Zufahrten außerhalb der Erschließungsbereiche der Ortsdurchfahrten der betroffenen Landesstraße grundsätzlich nicht genehmigt werden. Straßeneinmündungen und -kreuzungen außerhalb des Erschließungsbereiches von Ortsdurchfahrten, wie hier bei der L 114, müssen im Einzelfall geprüft werden.

**Hinweis des Landratsamtes Breisgau – Hochschwarzwald, FB 410
(Maßgabe zur Genehmigung der 2. punktuellen Änderung, Schreiben vom
06.05.2005, AZ 410.11-621.31)**

„Der Bebauungsplan ‚Nachtwaid V darf erst rechtswirksam werden, wenn die Sanierung des Rückhaltebeckens ‚Laire‘ abgeschlossen ist. Um eine ausreichende Datengrundlage bezüglich der Auswirkungen von Hochwasserereignissen zu schaffen, ist die Messstelle unmittelbar nach Genehmigung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit dem Landratsamt, FB 440 (Wasser und Boden) einzurichten“.

Bötzingen, den

05. Juli 2005



(Schneckenburger, Vorsitzender)



5. Verfahrensübersicht

Da das Verfahren vor dem 20.07.2004 eingeleitet wurde, wird es nach dem BauGB in der bis zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung zu Ende geführt.

Änderungsbeschluss	§ 2 (1) BauGB	17.03.2004	geändert: 13.10.2004
Beteiligung der Träger öff. Belange	§ 4 (1) BauGB	13.10. - 02.12.2004	
Bürgerbeteiligung	§ 3 (1) BauGB	22.11.2004	
Beschluss zur öff. Auslegung nach	§ 3 (2) BauGB	08.12.2004	
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	17.01. - 18.02.2005	
Feststellungsbeschluss		02.03.2005	

Bötzingen, den 02.03.2005



 (Schneckenburger, Vorsitzender)



Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung unter Beachtung des oben stehenden Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg übereinstimmt.

Bötzingen, den 09. März 2005



 (Schneckenburger, Vorsitzender)



Genehmigt

Genehmigungsvermerk:

Freiburg, den 06. Mai 2005
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald




 Brenneisen

Rechtswirksam

seit dem

15. Juli 2005

durch Bekanntmachung vom

15. Juli 2005

Bötzingen, den 15. Juli 2005



 (Schneckenburger, Vorsitzender)

