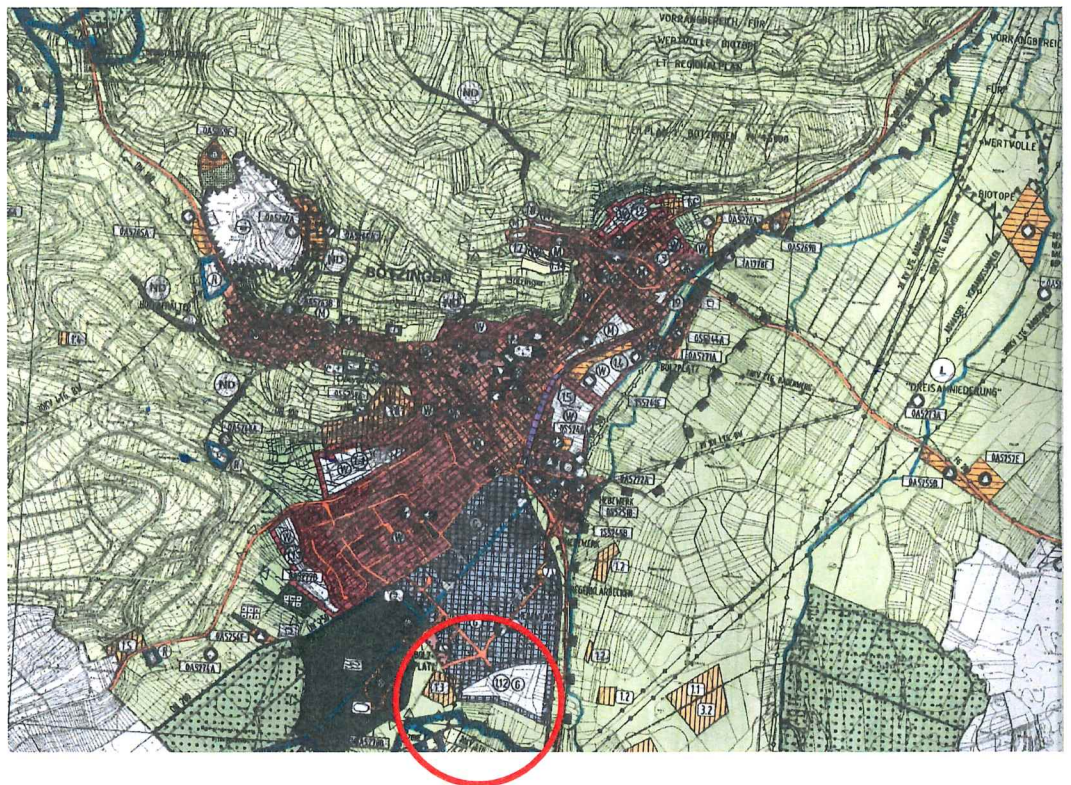


# Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg

## 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung

### Gemeinde Bötzingen „Gewerbegebiet Frohmatten II“

Stand: 08.03.2017  
Feststellung



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG / ÜBERBLICK</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE</b> .....	<b>2</b>
	2.1 Verfahren .....	2
	2.2 Verfahrensdaten.....	3
<b>3</b>	<b>BÖTZINGEN ALS GEWERBESTANDORT</b> .....	<b>4</b>
	3.1 Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst.....	4
	3.2 Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit .....	5
<b>4</b>	<b>VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Landesentwicklungsplan .....	6
	4.2 Regionalplan .....	7
<b>5</b>	<b>GEWERBEFLÄCHENBEDARF</b> .....	<b>9</b>
	5.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung .....	9
	5.2 Gewerbeflächenbedarf entsprechend regionalplanerischer Vorgaben .....	10
	5.3 Gewerbeflächenbedarf nach sog. Hinweispapier .....	10
	5.4 Konkreter Gewerbeflächenbedarf.....	10
<b>6</b>	<b>GEWERBLICHE INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG</b> .....	<b>14</b>
	7.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung.....	14
	7.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan .....	15
	7.3 Gemarkungsgrenze / Flächentausch.....	17
<b>8</b>	<b>STANDORTWAHL / ALTERNATIVENPRÜFUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>20</b>
	10.1 Wasserschutzgebiet.....	20
	10.2 Archäologisches Kulturdenkmal Nr. 1.3.....	20

## **1 EINLEITUNG / ÜBERBLICK**

Die Gemeinde Bötzingen verfügt über einen guten Gewerbebesatz, wobei das Unternehmen SMP Deutschland GmbH (ehemals Peguform) aufgrund der Betriebsgröße eine herausragende Rolle einnimmt. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Zur Entwicklung und Standortsicherung der Firma SMP in Bötzingen plant das Unternehmen den Bau eines Headquartiers mit bis zu 700 Arbeitsplätzen. Aufgrund dieser konkreten Nachfrage und zur Schaffung von kurz- bis mittelfristig benötigten Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, beabsichtigt die Gemeinde Bötzingen die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Frohmatten.

Durch die Planung soll das vorhandene Gewerbegebiet lückenlos nach Süden erweitert und ein städtebaulicher Zusammenhang zum westlich gelegenen Freizeitstandort mit Sportplatz und Schwimmbad geschaffen werden. Es ist vorgesehen, dem Wunsch des Eigentümers entsprechend den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb in diesem Bereich an den zukünftigen Ortsrand im Südosten zu verlagern. Dies ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Gliederung (Gewerbe – Verwaltung – Freizeit/Soziales) und eine Verbesserung der Erschließungssituation von Sportplatz und Schwimmbad.

Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde wird im Süden durch die Gemarkungsgrenze sowie naturräumliche Restriktionen und den regionalen Grünzug langfristig begrenzt. Um eine effiziente Erschließung zu ermöglichen, wurde die Gemarkungsgrenze mittels Flächentausch begradigt.

## **2 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE**

### **2.1 Verfahren**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Verwaltungsverbandes die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 30.10.1997 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan wurde in den Jahren 2002 (1. Änderung; Rechtskraft 25.07.2003), 2005 (2. Änderung; Rechtskraft 15.07.2005), 2008 (3. Änderung; Rechtskraft 12.12.2008), 2010 (4. Änderung; Rechtskraft 25.06.2010) und 2013 (5. Änderung; Rechtskraft 18.10.2013) punktuell geändert.

Sowohl die ursprüngliche Flächennutzungsplanzeichnung aus dem Jahr 1997 als auch die punktuellen Flächennutzungsplanänderungen wurden von Hand gezeichnet. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan fünfmal geändert. Die 1. punktuelle Flächennutzungsplanänderung beinhaltete die Ausweisung einer neuen gewerblichen Baufläche der Gemeinde Gottenheim, um die Grundlage für die Erweiterung eines Betriebes für Sensortechnik zu schaffen. Gegenstand der 2. punktuellen Änderung war die Schaffung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Bötzingen, um den kurzfristigen Bedarf zahlreicher bauwilliger Bürgerinnen und Bürger aufzufangen, da in diesem Bereich Knappheit herrschte. Da das Unternehmen Sensopart

weitreichende Gewerbeflächen für sich beansprucht, sah die 3. punktuelle Flächennutzungsplanänderung eine erneute Ausweisung neuer gewerblicher Flächen in Gottenheim vor, um auch anderen Betrieben Expansionen oder Neuansiedlungen offenzuhalten. Anlass der 4. punktuellen Änderung war der Erweiterungswunsch der Gottenheimer Firma Metallverwertungsgesellschaft mbH. Die Neuweisung gewerblicher Flächen wurde in diesem Fall insbesondere notwendig, weil dieses Unternehmen für die Gemeinde eine wichtige Arbeitgeberfunktion erfüllt und nur auf diese Weise der Standortverbleib gesichert werden konnte. Die 5. und bisher letzte punktuelle Flächennutzungsplanänderung tangierte abermals die Gemeinde Gottenheim und schuf mit der Ausweisung einer Fläche für Einzelhandel die Grundlage für die Ansiedlung eines Netto-Marktes, der die Lebensmittel-Nahversorgung stärkt und neue Arbeitsplätze akquirierte.

Aufgrund des wiederholten Bedarfs an Gewerbeflächen, möchte nun auch die Gemeinde Bötzingen den Flächennutzungsplan auf ihrer Gemarkung ändern. Dementsprechend hat die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg beschlossen, das nun vorliegende 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließende Umsetzung der Planungen zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 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. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

## 2.2 Verfahrensdaten

- |  |   |
|--|---|
| 04.04.2016   | Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg zur 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung  |
| 04.04.2016   | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg billigt den Vorentwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.  |
| 18.04.2016   | Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung   |
| 05.04.2016<br>(Anschreiben)<br>mit Frist bis<br>06.05.2016 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).   |
| 14.11.2016   | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg. |
| 16.11.2016<br>(Anschreiben)<br>mit Frist bis<br>30.12.2016 | Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |

28.11.- 30.12.2016	Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
08.03.2017	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.

### **3 BÖTZINGEN ALS GEWERBESTANDORT**

#### **3.1 Besondere Standortvoraussetzungen und Lagegunst**

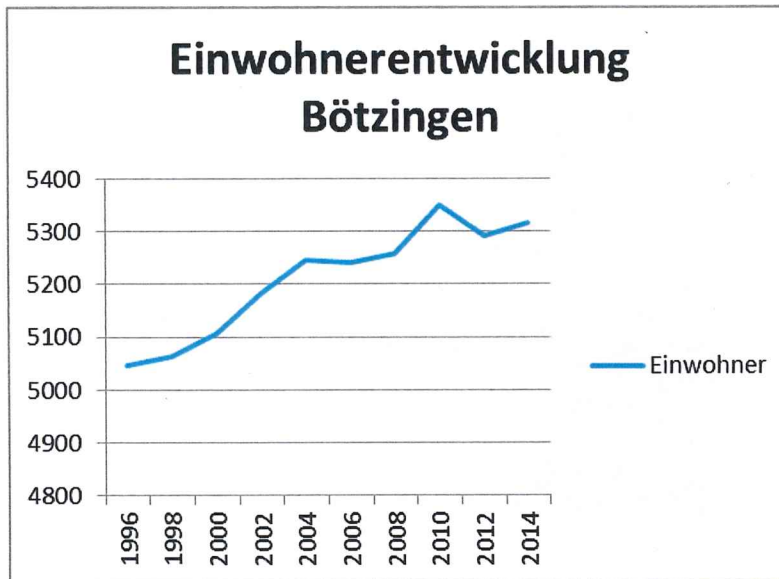
Die am Kaiserstuhl gelegene Gemeinde Bötzingen liegt in einer der am stärksten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. Die Nähe zur Natur macht Bötzingen gerade als Wohnort für junge Familien attraktiv. Das Angebot an Freizeitaktivitäten der Gemeinde Bötzingen ist vor allem im Sommer, aber auch im Winter als besonders hoch einzuschätzen.

Das junge, dynamische und schnell wachsende Oberzentrum Freiburg liegt in einer Entfernung von ca. 14 km südöstlich von Bötzingen. Die Gemeinde liegt damit im Verdichtungsraum von Freiburg und profitiert von der Dynamik und Attraktivität unmittelbar.

Freiburg kann in seinen Entwicklungsabsichten nur noch auf ein sehr begrenztes Flächenpotenzial zurückgreifen. Die Innenentwicklungsmöglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft und der Gewerbeflächenbedarf kann dem rasanten Wachstum kaum Schritt halten. Die Entwicklungspotenziale Freiburgs sind zusätzlich topographisch begrenzt. Das Umland und so auch Bötzingen übernimmt hier eine Ausgleichsfunktion für den wachsenden Druck im Raum Freiburg.

Die verkehrliche Anbindung Bötzingens an Freiburg ist sowohl über den öffentlichen Personen-Nahverkehr als auch über die zweispurig ausgebaute B 31 sehr gut. Bötzingen ist über die SWEG (Südwestdeutsche Verkehrsaktiengesellschaft) und die BSB (Breisgau-S-Bahn) mit Umstieg in Gottenheim im Halbstundentakt an Freiburg angebunden. Der Ausbau der B 31 brachte für Bötzingen eine deutliche Verbesserung der Anbindung an das überörtliche Straßennetz, indem die A 5 in kürzester Zeit erreichbar ist.

Die besondere Attraktivität der Gemeinde Bötzingen spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Vor 20 Jahren im Jahr 1996 lebten in Bötzingen 5.047 Menschen. Diese Zahl stieg bis heute fast jährlich an. Bis 2006 wanderten weitere 195 Einwohner zu. Im Jahr 2014 betrug die Einwohnerzahl bereits 5.316. Dieser durchweg positive Entwicklungstrend der letzten zwei Jahrzehnte spricht für den Reiz der Gemeinde auch als Wohnstandort und dokumentiert das ausgewogene Verhältnis aus Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot.



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

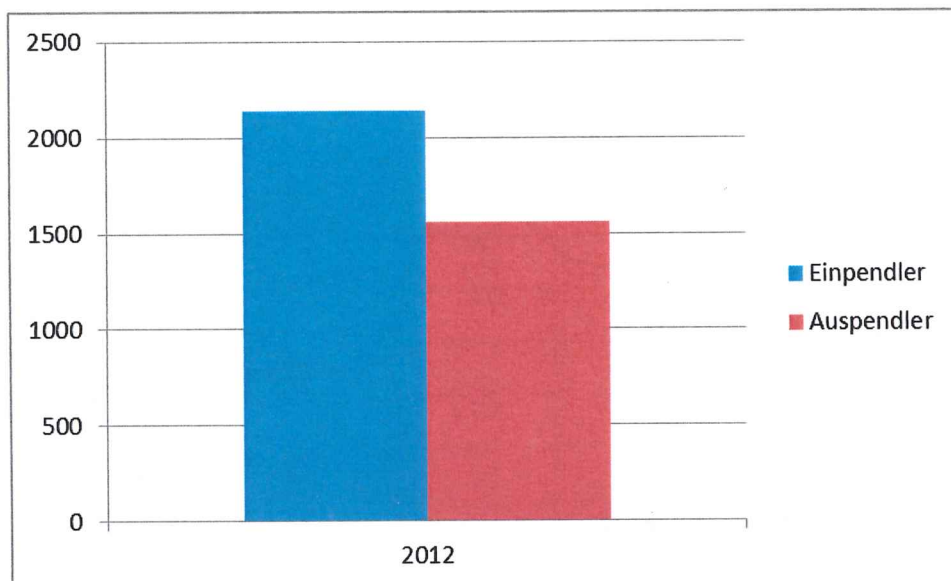
### 3.2 Gewerbeentwicklung in der Vergangenheit

Die Gemeinde Bötzingen hat sich als traditioneller Weinbau-Ort in der Nachkriegszeit und den darauf folgenden Jahrzehnten zu einem wichtigen Gewerbeort in der Region entwickelt. Die guten Standortvoraussetzungen führten dazu, dass sich bestehende Kleinbetriebe weiter entwickeln und wachsen konnten, sowie zur Neuan siedlung von großen Gewerbe- und Industriebetrieben.

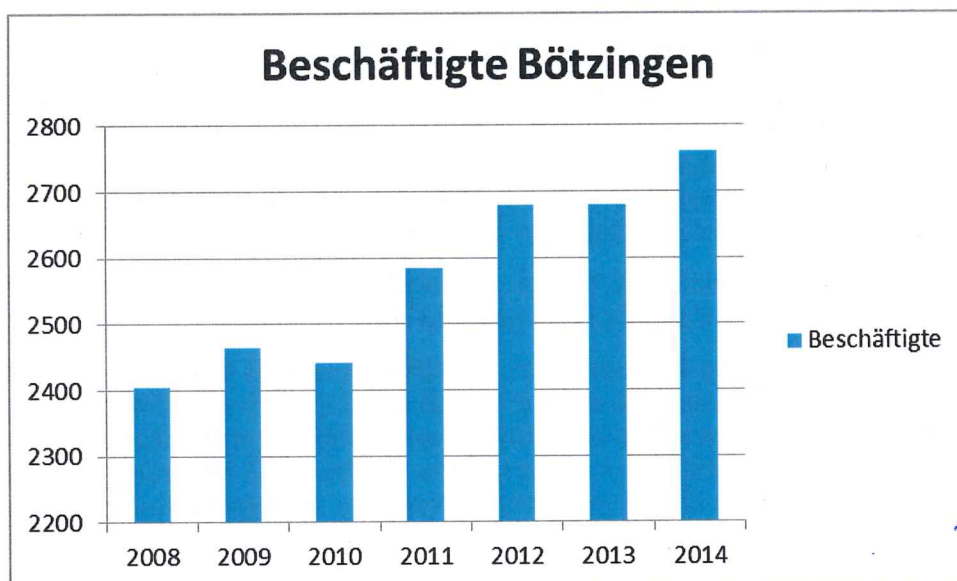
Dadurch vollzog sich eine überproportionale Entwicklung bei der Schaffung von Arbeitsplätzen im industriellen und gewerblichen Bereich.

Mit der Ansiedlung der Badischen Plastikwerke 1959 (ab 1978 „Peguform-Werke“; seit 2011 SMP Deutschland GmbH) gab es einen wirtschaftlichen Aufschwung. Die vier größten Gewerbebetriebe (SMP Deutschland GmbH, Bilcare Research GmbH, Zimmerlin Edelstahltechnik GmbH, Hans G. Hauri KG Mineralstoffwerke) sowie das stark vorhandene klein- und mittelständische Kleingewerbe mit zahlreichen Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben sichern eine hohe Arbeitsplatzzahl. Außerdem gewährleisten sie die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Bedeutung als Arbeitsort spiegelt sich auch in dem Verhältnis der Ein- und Auspendler sowie der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen wider. Die Pendlerzahlen liegen zwar nur aus dem Jahr 2012 vor, jedoch verdeutlichen auch diese Werte, dass Bötzingen eine wichtige Funktion für Arbeitnehmer und Arbeitgeber innehat, da in diesem Jahr knapp 600 Menschen mehr ein- als auspendelten. Weiter unterstrichen wird dies durch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen. Seit 2008 (2.405 Beschäftigte) steigen die Zahlen stetig an. So waren es 2011 bereits 2.584 Beschäftigte, bis zum Jahr 2014 erhöhte sich der Wert auf 2.761.



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)



(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

Räumlich betrachtet vollzog sich die gewerbliche Entwicklung entlang des Riedkanals und dehnte sich bis zur Bahntrasse im Osten und nahezu bis zur Gemarkungsgrenze im Süden aus.

#### 4 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

##### 4.1 Landesentwicklungsplan

Die landesplanerischen Vorgaben für die Gewerbeflächenentwicklung Bötzingens sind im Landesentwicklungsplan zusammengefasst. Demnach gilt:

*Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren. (LEP Plansatz Z 3.1.2)*

Schwerpunkte für Gewerbe werden gemäß § 8 Landesplanungsgesetz in den Regionalplänen ausgewiesen.

Im geltenden LEP ist die Gemeinde Bötzingen dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet (Plansatz 2.5.9). Sie liegt des Weiteren im Verdichtungsraum Freiburg, der durch eine stark überdurchschnittliche Siedlungsverdichtung und eine intensive innere Verflechtung gekennzeichnet ist (Plansatz 2.1.1).

#### 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Gültigkeit besitzt nach wie vor der Regionalplan von 1995. Die im Offenlageentwurf des Regionalplans enthaltenen Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten und entsprechend in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Folgenden der rechtskräftige Regionalplan und der Regionalplanentwurf, bezüglich der für die Gewerbeentwicklung relevanten Inhalte, gegenüber gestellt.

In beiden Regionalplanfassungen ist die Gemeinde Bötzingen als **Kleinzentrum** festgelegt. Kleinzentren sollen als Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf ihres Verflechtungsbereichs decken können.

Ebenfalls in beiden Regionalplanfassungen ist die Gemeinde Bötzingen als Teil der **Entwicklungssachse** Freiburg - Breisach - Rheinübergang Breisach - (Colmar) dargestellt. Diese landesbedeutsame Entwicklungssachse dient der Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur hin zu einer ausgewogenen Raumentwicklung. Zudem wird die Entwicklung einer leistungsfähigen, gebündelten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur beabsichtigt.

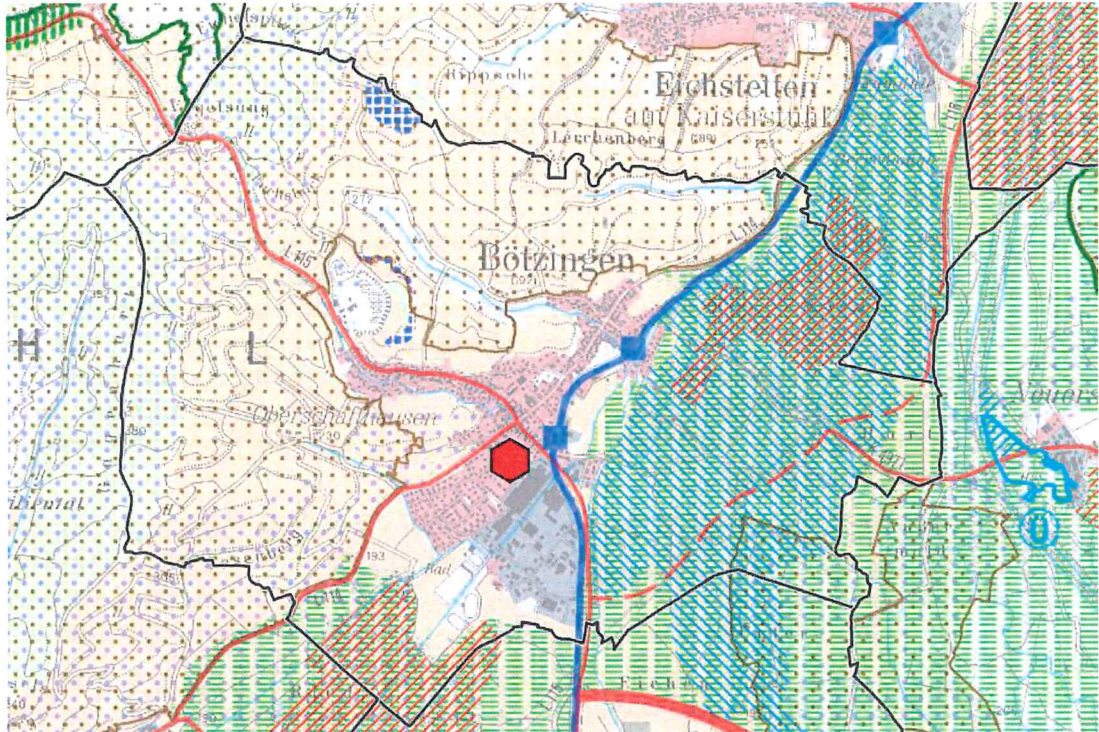
Der rechtskräftige Regionalplan sieht für die Gemeinde Bötzingen die sog. **GE+(GI)-Funktion** vor. Demnach sind in Bötzingen „Gewerbliche und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkte industrielle Entwicklungsmöglichkeiten (bis zu 30 ha)“ möglich.

Der Regionalplanentwurf weist Bötzingen hingegen als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe aus (Regionalplanentwurf Plansatz Z 2.4.2.1). Demnach sind in der Gemeinde Bötzingen sowohl gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Erweiterungen und Verlagerungen bereits ortsansässiger Betriebe als auch für lokale Neugründungen vorzusehen. Der Flächenbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung beläuft sich lt. Regionalplanentwurf auf 3 bis 5 ha für 15 Jahre, wobei im Einzelfall bei entsprechender Begründung unter bestimmten Umständen auch größere Gewerbeflächen dargestellt werden können.

Demnach besteht hinsichtlich der Gewerbefunktion eine große Diskrepanz zwischen dem rechtskräftigen Regionalplan und dem Regionalplanentwurf.

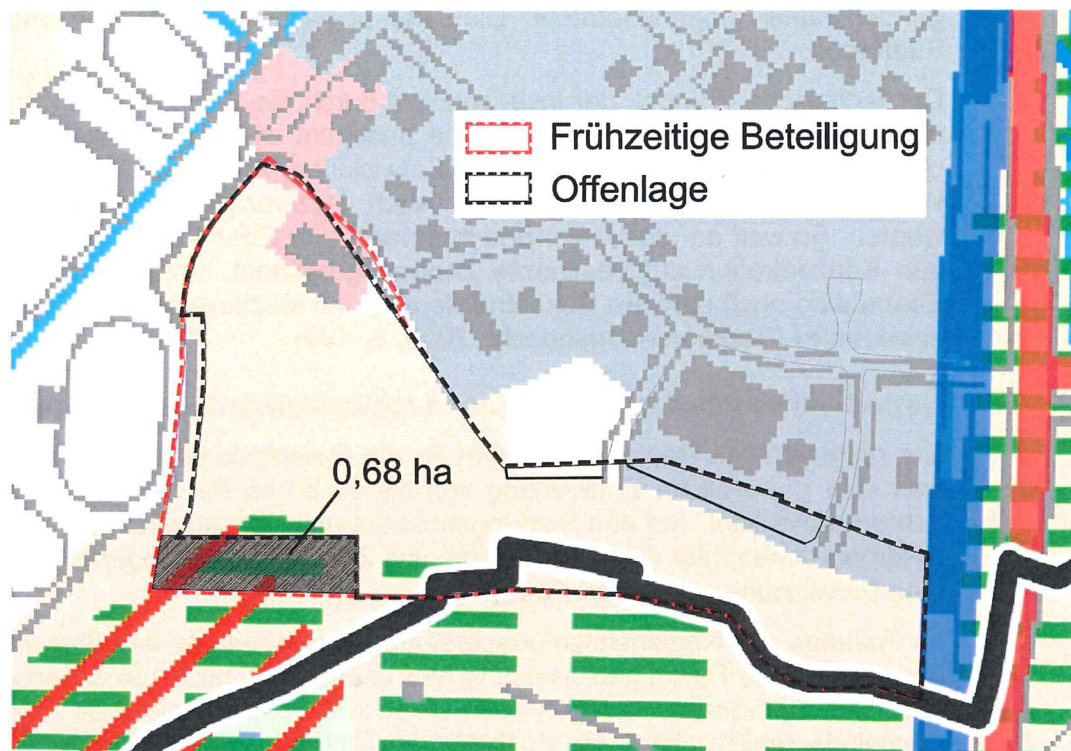


Die folgende Abbildung zeigt die Raumnutzungskarte des Regionalplanentwurfs in der 2. Offenlage (Stand April 2016) für die Gemeinde Bötzingen:



Aus der Karte werden insbesondere die freiraumbezogenen Restriktionen des Regionalplans ersichtlich. Der Bötzingen umgebende **Regionale Grünzug** hat nördlich der L 114 (Hauptstraße) einen relativ großen Abstand zur bestehenden Bebauung. Diese Bereiche sind jedoch aus topographischen Gründen nicht für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignet. Im Osten schließt der Regionale Grünzug nahezu direkt an die Siedlung an. Zudem liegen in diesem Bereich der Dreisamniederung hochwassergefährdete Bereiche und ein Regionaler Grundwasserschonbereich. Grünzäsuren sind innerhalb der Gemeinde Bötzingen nicht festgesetzt.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ragt im Südwesten stellenweise in den Regionalen Grünzug hinein. Die geringfügige Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges kann aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans im Rahmen einer Ausformung zugestanden werden. Hierbei ist hervorzuheben, dass der Randbereich des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung die Ziele des Grünzuges unterstützt. Zudem wurde das Plangebiet im Sinne des Regionalen Grünzuges im Laufe des Änderungsverfahrens um ca. 0,68 ha eingekürzt.



*Einkürzung des Plangebiets*

## 5 GEWERBEFLÄCHENBEDARF

### 5.1 Allgemeines zur zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung

Künftig werden verschiedene Rahmenbedingungen zu erheblichen Veränderungen der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsplatzstruktur führen, die wiederum Auswirkungen auf die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung haben werden. Als wesentliche Rahmenbedingungen sind zu nennen:

Die Globalisierung der Wirtschaft dauert seit über 50 Jahren an und wird sich weiter fortsetzen, sofern sich zentrale Rahmenbedingungen der Weltwirtschaftsordnung und die Konsum- und Lebensgewohnheiten der entwickelten Länder nicht grundlegend ändern. Im Zuge der Globalisierung nimmt die Konkurrenz zwischen deutschen und ausländischen Standorten sowie zwischen den einzelnen Wirtschaftsräumen innerhalb Deutschlands zu. Dieser Trend war in den vergangenen Jahren bereits spürbar. Die sich verstärkende interregionale Konkurrenz führt dazu, dass künftig die Bedeutung regionaler Kooperation zunimmt [Raumordnungsbericht, 2000, S. 167].

Die fortschreitende europäische Integration wirkt gesamtwirtschaftlich in die gleiche Richtung wie die Globalisierung. Eine gemeinsame europäische Währung verschafft Vorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Euro-Raumes. Die verschiedenen Raumkategorien und Regionen innerhalb Deutschlands werden jedoch in unterschiedlichem Maße von der beschleunigten Internationalisierung durch den europäischen Binnenmarkt betroffen sein [Raumordnungsbericht, 2000, S. 168]. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Bevölkerungs- als auch auf die Arbeitsmarktentwicklung. Für Westdeutschland wird im Raumordnungsbericht prognostiziert [S. 176], dass sich das Nord-Süd-Gefälle wieder leicht verstärken wird, da im Süden ein vergleichsweise geringer Erwerbersonenzuwachs einer höheren Beschäfti-

gungsdynamik gegenübersteht. Dies hat positive Auswirkungen auf die Region Südbaden.

Der technische Wandel, der insbesondere durch die Entwicklungen in der Informations- und Kommunikationstechnologie bestimmt wird, hat voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung. Allerdings können durch diesen Wandel sowohl Konzentrations- als auch Dezentralisierungsprozesse gefördert werden. So wird auf nationaler und internationaler Ebene eher mit einer großräumigen Konzentration auf bestimmte Zentren gerechnet, wohingegen auf regionaler Ebene eine noch stärkere Dezentralisierung und siedlungsstrukturelle Dispersion zu erwarten ist [Raumordnungsbericht, 2000, S. 169].

### 5.2 Gewerbeflächenbedarf entsprechend regionalplanerischer Vorgaben

Der rechtskräftige Regionalplan sieht für die Gemeinde eine GE+(GI)-Funktion vor, was eine gewerbliche Entwicklung von bis zu 30 ha für den Zeitraum von ca. 15 Jahren ermöglicht. Auf den Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung heruntergebrochen, hier wird in der Regel von 3-5 Jahren ausgegangen, bedeutet dies eine Entwicklung von **bis zu 10 ha**.

Im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wurde seitens des Regionalverbandes die gewerbliche Funktionszuweisung neu überdacht. Dabei hat neben den individuellen Standortvoraussetzungen auch eine Rolle gespielt, wie viele Flächen in einer Gemeinde realistisch noch für gewerbliche Zwecke zur Verfügung gestellt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde Bötzingen für eine gewerbliche Eigenentwicklung vorgesehen, was eine Entwicklung von bis zu 5 ha für den Zeitraum von 15 Jahren bedeuten soll. Es wird jedoch im darauffolgenden Grundsatz ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden, wenn der Flächenbedarf nachweislich von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht.

Es liegt auf der Hand, dass der etablierte Gewerbe- und Industriestandort Bötzingen mit international agierenden Unternehmen auch künftig entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten benötigt. Insbesondere die Firma SMP Deutschland GmbH hat einen großen und dringenden Flächenbedarf, der unter die Funktion der Eigenentwicklung fällt, hinsichtlich der Größe jedoch die Anhaltswerte im Regionalplanentwurf deutlich überschreitet.

### 5.3 Gewerbeflächenbedarf nach sog. Hinweispapier

Vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg wurden Anfang 2009 „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ im Rahmen von Flächennutzungsplangenehmigungen erstellt, die 2013 fortgeschrieben wurden. Das aktualisierte Hinweispapier verzichtet auf einen pauschalen Flächenansatz für den Gewerbeflächenbedarf. Es wird ausgeführt, dass ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit der gewerblichen Bedarfsansprüche nicht geeignet ist. Die regionalplanerischen Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen sollen berücksichtigt werden.

### 5.4 Konkreter Gewerbeflächenbedarf

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde verlief in den letzten Jahren sehr positiv, sodass, entsprechend der regionalplanerischen Funktionszuweisung, neben der Weiterentwicklung bereits ortsansässiger Betriebe auch neue Firmen angesiedelt wurden.

Künftig sollen in Bötzingen für die folgenden Bedarfe Flächen vorgesehen werden:

- Bedarf für die Erweiterung ortsansässiger Gewerbebetriebe und Unternehmen
- Bedarf für die Umsiedlung von Unternehmen aus beengten oder konfliktreichen Lagen
- Bedarf für lokale Neugründungen innerhalb der Gemeinde Bötzingen

Einen Flächenbedarf für Neuansiedlungen von nicht ortsansässigen Betrieben könnte die Gemeinde entsprechend des derzeit gültigen Regionalplanes zwar geltend machen, dies wird jedoch nicht verfolgt, da sich die Gemeinde bewusst ist, dass die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe aufgrund verschiedener Restriktionen (Siedlungsstruktur, Topographie etc.) sehr begrenzt sind und somit die wenigen Entwicklungsmöglichkeiten für bereits ortsansässige Betriebe zur Verfügung stehen sollen. Dies deckt sich mit der im aktuellen Regionalplanentwurf getroffenen Einstufung als Eigenentwickler für den gewerblichen Bereich.

Darüber hinaus zu beachten ist die hohe Standortgunst der Gemeinde für Firmen, da sowohl die harten Standortfaktoren wie die Verkehrsanbindung (Straße und Bahn) als auch die weichen Standortfaktoren wie ein gutes Infrastrukturangebot oder ein hoher Freizeitwert in Bötzingen ideal erfüllt werden. Dies lässt sich auch dadurch belegen, dass in der Vergangenheit viele namhafte Firmen angesiedelt werden konnten.

Der dringendste Bedarf wird durch den Expansionswunsch des Unternehmens SMP Deutschland GmbH (ehemals Peguform) hervorgerufen. Die international agierende Firma ist auf Erweiterungsflächen dringend angewiesen, da nur so das geplante neue Headquarter mit mehreren hundert Arbeitsplätzen in Bötzingen realisiert werden kann. Konkret wird dafür eine Fläche von **ca. 2,85 ha** benötigt. Aufgrund der dringenden Expansionsabsicht, wird parallel zu der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bereits der Bebauungsplan „Frohmatten II“ aufgestellt. Beide Verfahren werden im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Neben der Firma SMP Deutschland GmbH haben aktuelle Anfragen von Gewerbetreibenden gezeigt, dass ein weiterer kurz- bis mittelfristiger Bedarf (für 3-5 Jahre) für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe in einer Größenordnung von **ca. 3 ha** besteht. Zu einem großen Teil speist sich dieser Bedarf aus geplanten Betriebserweiterungen von im Gewerbegebiet Frohmatten ansässigen Firmen, insbesondere der „Zimmerlin Edelstahltechnik GmbH“, der Firma „Reiß Landtechnik“ und des KFZ-Meisterbetriebs Weber.

Die aufgeführten Flächenbedarfe stellen Nettobauflächen dar, die für die Betriebserweiterungen erforderlich sind. Erschließungs- und Ausgleichsflächen sind darin somit noch nicht enthalten.

Die geplanten Bauvorhaben werden in den meisten Fällen nicht dazu führen, dass Grundstücke im Bestand frei werden, weil die bestehenden und vollständig eingerichteten Gewerbehallen entweder weiterhin genutzt werden oder als Lagerhallen umgenutzt werden. Dies gilt auch für das bestehende Firmenareal von SMP. Das potenzielle Flächenpotential durch Verlagerungen wird daher in der Berechnung nicht angesetzt.

**Der Gewerbeflächenbedarf beläuft sich in der Summe somit auf ca. 5,85 ha für den Planungszeitraum der punktuellen FNP-Änderung (3-5 Jahre).**

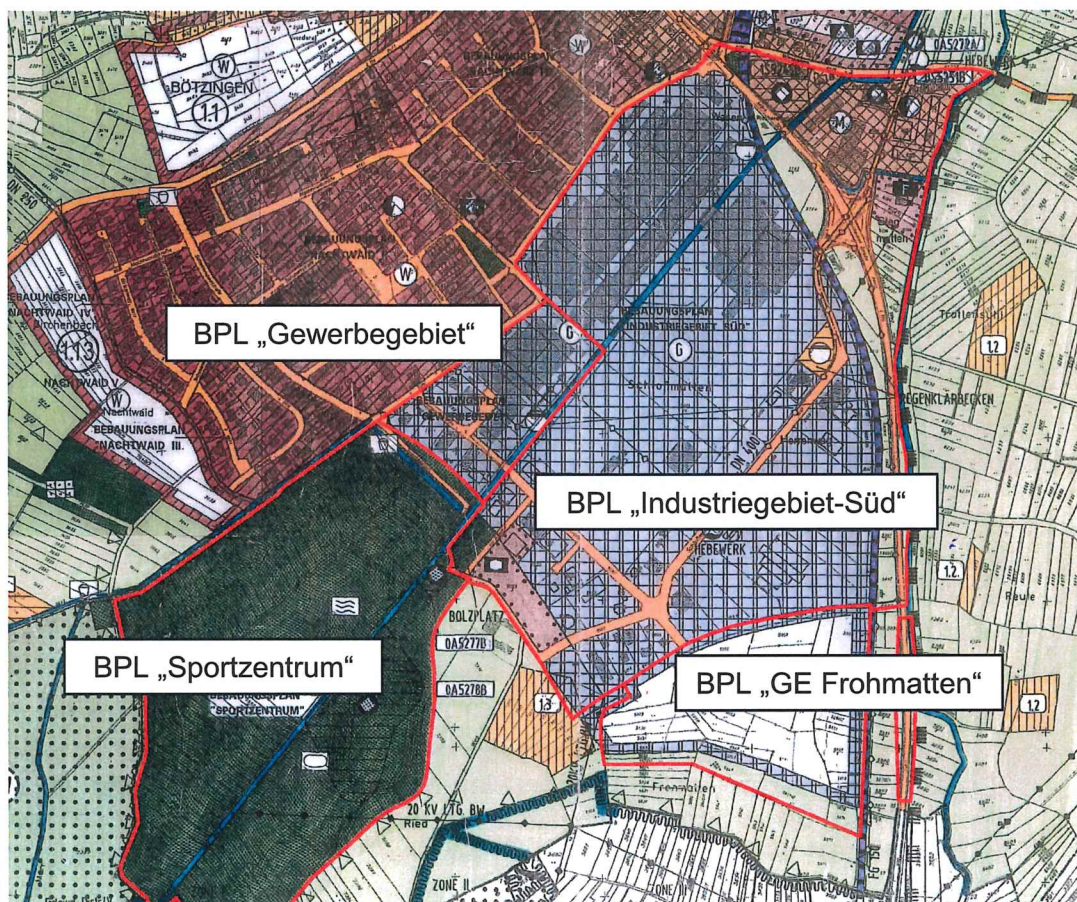
Der konkret ermittelte Gewerbeflächenbedarf liegt somit deutlich innerhalb der regionalplanerischen Vorgaben durch den rechtskräftigen Regionalplan (siehe Kap. 5.2).

Auch die als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu wertenden Vorgaben des aktuellen Regionalplanentwurfs können eingehalten werden. Es wurde dargelegt, dass der Grundsatz der Eigenentwicklung berücksichtigt wird, da der Gemeinde bewusst ist, dass die wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale dringend für die bereits ortsansässigen Firmen benötigt werden. Weiterhin wurde dargelegt, dass der Flächenbedarf nachweislich von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, sodass entsprechend des Regionalplanentwurfs höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten als die grundsätzlich vorgesehenen 3-5 ha für den Planungszeitraum von 15 Jahren zugelassen werden können.

## 6 GEWERBLICHE INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Bötzingen konzentriert sich auf das Gewerbegebiet im Süden der Gemarkung, das durch die Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1982, „Industriegebiet-Süd“ aus dem Jahr 1988 und „Gewerbegebiet Frohmatten“ aus dem Jahr 2001 entwickelt wurde.

In den bestehenden Mischbauflächen befinden sich allenfalls sehr kleine Entwicklungsmöglichkeiten, die hier aufgrund der Größe nicht als mögliches Gewerbeflächenpotenzial in Ansatz gebracht werden sollen.



Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frohmatten“ wird durch die Abbildung deutlich, dass der Bebauungsplan etwas über die Grenze des Flächennutzungsplans hinaus entwickelt wurde, da dieser keine parzellenscharfe Abgrenzung festlegt.

Gewerbeflächen, die noch nicht durch einen Bebauungsplan entwickelt wurden, sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht mehr enthalten.

Die sonstigen unbebauten Flächen wurden anhand des Luftbildes und bestehender Vor-Ort-Kenntnisse überprüft, und werden in der folgenden Karte verdeutlicht.



Anhand des Luftbildes wird deutlich, dass das Gesamtareal bereits sehr dicht bebaut und intensiv gewerblich genutzt wird.

Im Bereich des Bebauungsplans „Industriegebiet-Süd“ verfügt lediglich die Firma Bilcare Research GmbH noch über gebietsinterne Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Flurstück Nr. 5901 in einer Größenordnung von ca. 1,5 ha (Fläche Nr. 1). Des Weiteren befindet sich im Gebiet eine bisher nicht gewerblich genutzte Baulücke auf dem Flurstück Nr. 9091 (Fläche Nr. 2), die aufgrund eines gemeindlichen Flä-

chentauschs in privater Hand ist, sodass die Gemeinde darauf keinen Einfluss hat. Diese Baulücke hat eine Größe von ca. 0,30 ha. Es erscheint aus der Sicht der Gemeinde nicht realistisch, dass dieses Flächenpotenzial in den nächsten 3-5 Jahren aktiviert werden kann, sodass von einer Anrechnung auf den Flächenbedarf abgesehen wird.

Im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frohmatten“ sind keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden. Die im Luftbild noch freien Flächen wurden zwischenzeitlich entweder bereits bebaut oder mit dem Ziel einer unmittelbar bevorstehenden gewerblichen Nutzung verkauft. Die folgende Aufstellung verdeutlicht dies:

Nr.	Flurstück(e)	Eigentümer	Entwicklungszustand
1	5901	Bilcare Research GmbH	langfristige Erweiterungsfläche für Fa. Bilcare
2	9091	in privater Hand	private Entwicklungsfläche / Aktivierung nicht absehbar
3	12740/3, 12740/4, 12740/7	Schulz Brennstoffe-Agrar	gewerblich genutzt
4	12740/2, 12740/8	HMR Automatisierung und Prozesstechnik	Gewerbegebäude derzeit im Bau
5	12740/6	Schönberger Bau & Grund GmbH & Co. KG	Grundstück verkauft, Bauantragstellung erfolgt zeitnah
6	12724	Baugeschäft Klemens Ambs	gewerblich genutzt
7	12722, 12723	Kurt Dier Tiefbau – Abbruch- Kanalbau	gewerblich genutzt
8	12729, 12729/2	Reiß Landtechnik	gewerblich genutzt
9	12733, 12734	Heiko Weber KFZ-Meisterbetrieb	gewerblich genutzt

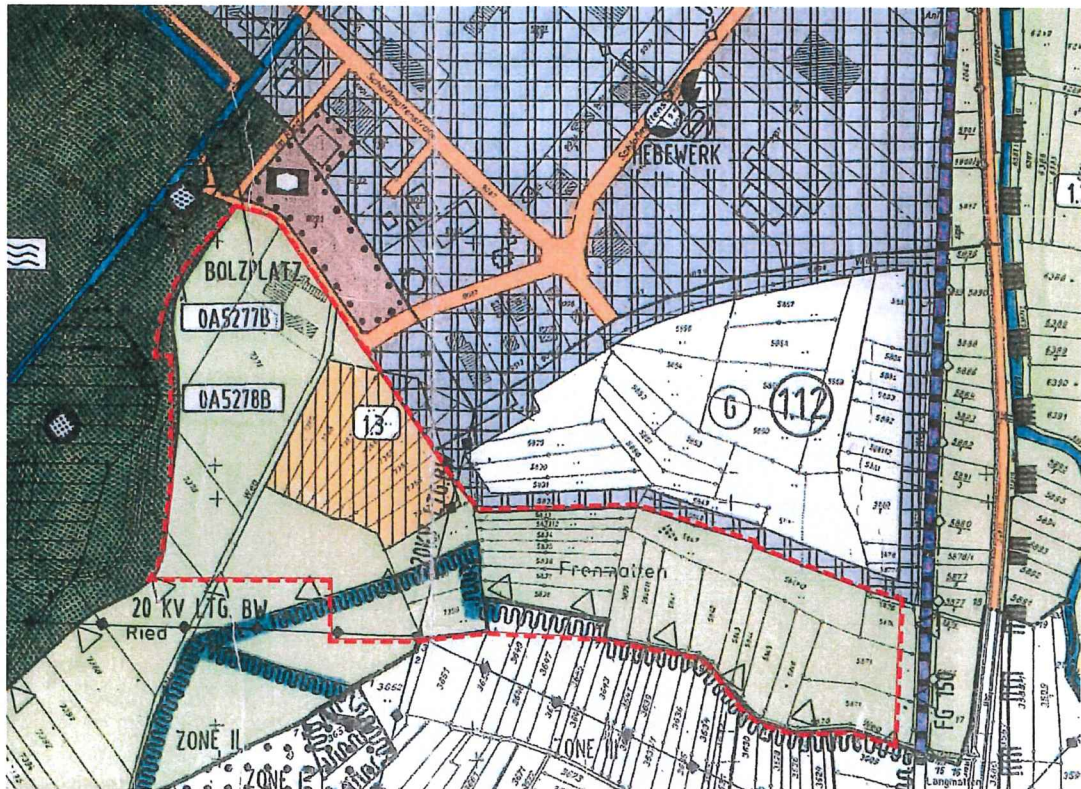
Insgesamt kann festgehalten werden, dass der ermittelte Flächenbedarf von ca. 2,85 ha für die Firma SMP und ca. 3 ha für sonstige Gewerbetriebe nicht auf den bestehenden Gewerbeflächen befriedigt werden kann und somit die weitere Bereitstellung von Gewerbeflächen erforderlich ist.

## **7 INHALTE DER PLANUNG**

### **7.1 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und Bestandsnutzung**

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (8,66 ha) und zu einem kleinen Anteil im Westen als Grünfläche (Sportanlagen) (0,1 ha) dargestellt.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den Geltungsbereich der FNP-Änderung auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans:



Derzeit wird das Gelände vollständig landwirtschaftlich genutzt, wobei sich im Westen im Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Dieser möchte seine beengte Lage verbessern und nach Osten an die bestehende Bahntrasse umsiedeln.

Im Norden wird der direkte Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet hergestellt. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an; im Westen das bestehende Sportgelände der Gemeinde Bötzingen und im Osten die Bahntrasse.

Des Weiteren befindet sich nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke, die zum Teil vom Gemeindekindergarten „Pustblume“ belegt wird.

## 7.2 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung soll die überwiegende Fläche als Gewerbefläche dargestellt werden. Auf die Darstellung als „Geplante Gewerbefläche“ (Randsignatur) wurde verzichtet, da im Parallelverfahren bereits ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich mit Rechtskraft der FNP-Änderung um „Bestandsflächen“ (flächige Darstellung) handeln wird.

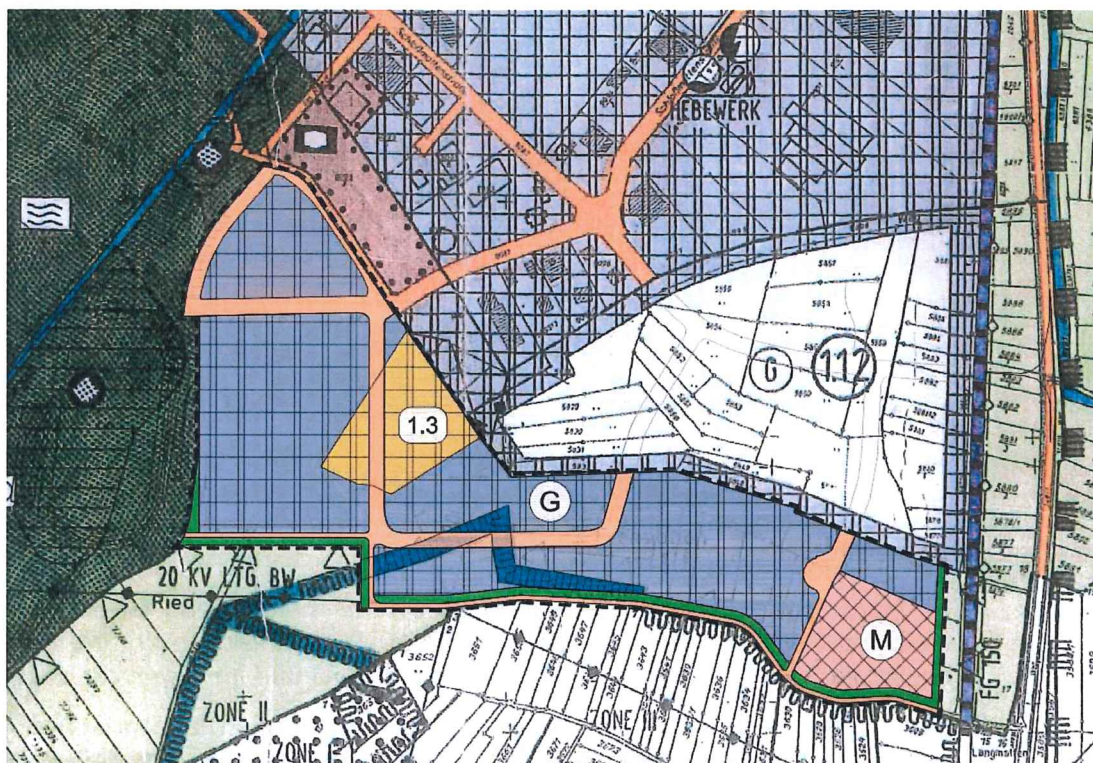
Die Gewerbefläche in der vorliegenden FNP-Änderung schließt unmittelbar an die Gewerbefläche im rechtskräftigen FNP an. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frohmatten“ bereits über die bestehende Gewerbeflächendarstellung hinaus entwickelt wurde. Dies bedeutet, dass Gewerbeflächen überplant werden, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die auch bereits gewerblich genutzt werden.

Neben der Gewerbefläche wurde im Osten des Plangebietes eine Mischbaufläche dargestellt, auf die der bestehende landwirtschaftliche Betrieb (auch Wohnnutzung) umsiedeln möchte und hierfür 0,46 ha beansprucht. Auf den übrigen 0,24 ha plant



die Gemeinde Bötzingen den Bau einer Gemeinschaftsschopfanlage, für die ein erhöhter Bedarf besteht. Im Bebauungsplan soll für den Hof sowie für die Gemeinschaftsschopfanlage ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden.

Neben diesen beiden Bauflächen wurde die erforderliche Erschließung in Form der Verkehrsflächen (Straßen und landwirtschaftlicher Weg im Süden) sowie eine Gebietseingrünung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Diese Planung entspricht ebenfalls der Konzeption des Bebauungsplans „Frohmatten II“. Für diesen liegt bereits eine sehr ausgereifte Verkehrs- und Erschließungsplanung für das Gebiet vor. Entsprechend der vorhandenen Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Verkehrsfläche dargestellt werden.



#### 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans, 2017

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 8,76 ha. Davon sollen künftig 1,18 ha als Verkehrsfläche, 6,42 ha als Gewerbefläche, 0,70 ha als Mischbaufläche und 0,46 ha als Grünfläche dargestellt werden.

Von den 6,42 ha Gewerbefläche werden bereits 0,52 ha gewerblich genutzt und sind durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frohmatten“ bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert. Diese Fläche steht für die Befriedigung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs nicht mehr zur Verfügung.

Von den verbleibenden 5,90 ha sind für die Firma SMP 2,85 ha vorgesehen, sodass für die Befriedigung des sonstigen Gewerbeflächenbedarfs noch 3,05 ha verbleiben. Dadurch kann der ermittelte Gewerbeflächenbedarf für den Planungszeitraum von 3-5 Jahren (siehe Kap. 5.4) gedeckt werden.

Die gelbe Fläche mit der Bezeichnung 1.3 ist die Darstellung eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Kap. 10.2) entsprechend der Plangraphik des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Die darüber verlaufende Schraffur der Gewerbefläche verdeutlicht, dass es sich um eine überlagernde Darstellung handelt.

Die Mischbaufläche dient überwiegend dem landwirtschaftlichen Betrieb, der bereits im Plangebiet auf landwirtschaftlichen Flächen existierte.

### **7.3 Gemarkungsgrenze / Flächentausch**

Zu Beginn des Änderungsverfahrens wies die Gemeindegrenze Bötzingens am südlichen Rand des Plangebiets einen Vor- bzw. Rücksprung auf, der für eine effiziente Erschließung des Gewerbegebiets sehr ungünstig war. Aus diesem Grund wurde am 01.01.2017 wurde ein Gemarkungstausch vollzogen, sodass nun der gesamte Geltungsbereich der FNP-Änderung auf Bötzingener Gemarkung liegt. Es handelt sich um den nördlichen Teil der Flurstücke Nrn. 3646 – 3650 und eine Fläche mit einem Umgriff von ca. 0,19 ha.

## **8 STANDORTWAHL / ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Der Standortentscheidung ist eine Alternativenprüfung vorausgegangen, die alle in Frage kommenden Gebiete für eine Gewerbeansiedlung auf den Prüfstand gestellt hat.

Vorrangige Prämisse ist der Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur, wie es das landesplanerische Ziel im Landesentwicklungsplan (Nr. 3.1.9) vorgibt: *„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten“*. Sieht man von Standortalternativen ab, die von der bestehenden Siedlungsstruktur abgesetzt sind, ergeben sich für die Gemeinde Bötzingen im gewerblichen Bereich nur sehr wenige Möglichkeiten.

Städtebaulich erscheint es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Bötzingen vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich mit dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet zu realisieren. Mehrere Gründe sprechen für den geplanten Standort (Fläche 3, s. Abb. unten):

Die Lage des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31 ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt. Durch den im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Frohmatten“ hergestellten Anschluss an die L 115 besteht eine sehr gute Anbindung an die B 31. Durchgangsverkehr durch wohnbaulich geprägte Bereiche kann so vermieden werden.

Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand, zur Bahntrasse und zur L 115 immissionsbedingt vorbelastet. Der unmittelbar an den Standort angrenzende Gewerbebestand legt zugleich nahe, die weitere gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich anzusiedeln bzw. fortzusetzen. Hierfür eignet sich das ebene Gelände hervorragend.

Alle weiteren Freiflächen in und um Bötzingen sind großräumig untersucht worden. Im Ergebnis scheiden vor allem die Flächen 2, 4 und 5 aus planungsrechtlichen Gründen aus. Aufgrund der Lagen in beispielsweise Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>50</sub> bzw. HQ<sub>100</sub>), im Regionalen Grünzug oder im Landschaftsschutzgebiet sind dieserorts planungsrechtlich keine Neubebauungen realisierbar. Die Flächen 1 und 6 bieten zwar jeweils ausreichend Fläche, sind jedoch aus anderen Gründen ungeeignet. Beide Flächen befinden sich in einer topografisch ungünstigen Lage. Durch die Lage der Gemeinde Bötzingen am Rand des Kaiserstuhls bestimmt die Topografie eine potenzielle Gewerbegebietsentwicklung. Die dortigen Gegebenheiten machen dies nahezu unmöglich. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe zu Wohnbebauungen. Ein gewerbliches Wachstum an den bestehenden, durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrändern der Gemeinde würde ein erhebliches Konflikt-

potential im Zusammenhang mit den jeweils vorhandenen Wohnnutzungen mit sich bringen. Außerdem ist die Erschließung beider Flächen nur durch die Ortsmitte möglich, was diese in einem unzumutbaren Maß belasten würde. Zusätzlich befindet sich die Fläche 1 nahezu vollständig im Vogelschutzgebiet. Eine Entwicklung nördlich bzw. nordwestlich der L 114 kann aus diesen Gründen ausgeschlossen werden.

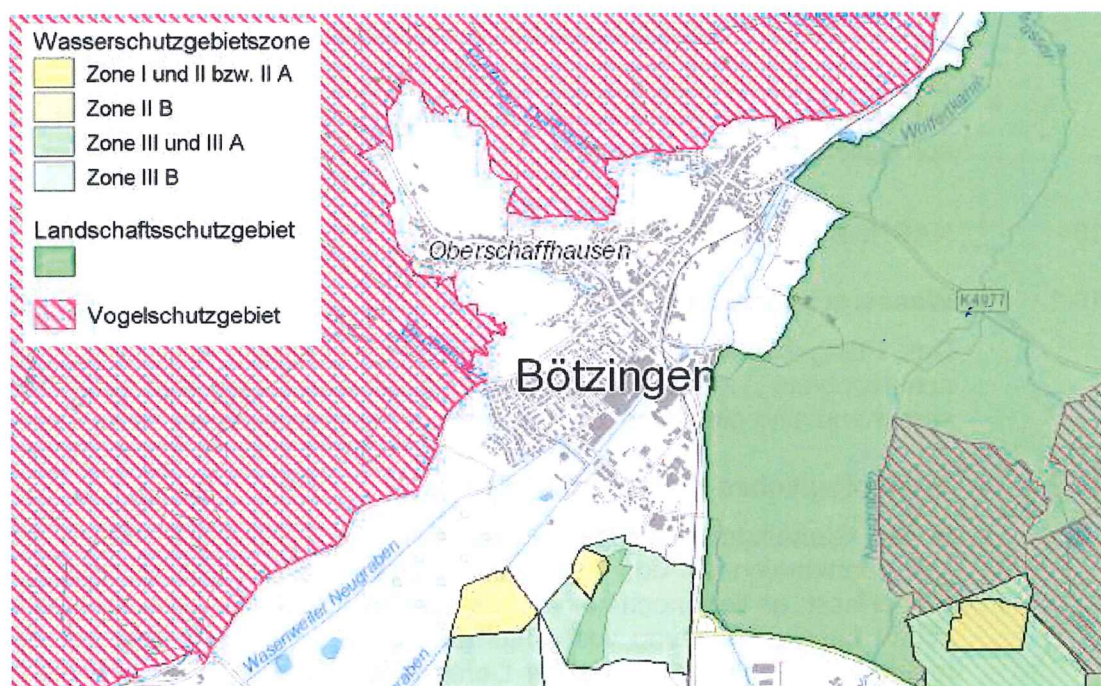


Großräumliche Freiflächenanalyse

Nr.	Vorteile	Nachteile
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Vogelschutzgebiet</li> <li>• topografisch ungünstige Lage</li> <li>• Erschließung durch Ortsmitte</li> <li>• unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Überschwemmungsgebiet</li> <li>• große Teile auf Gemarkung Gottenheim</li> <li>• Lage im Wasserschutzgebiet</li> <li>• unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen</li> <li>• ungünstige Verkehrsanbindung</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• direkter Anschluss an bestehendes Gewerbegebiet</li> <li>• gute Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im HQ<sub>extrem</sub></li> <li>• geringe Teile von Wasserschutzgebiet und Regionalem Grünzug tangiert</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Fläche</li> <li>• kaum naturräumliche Restriktionen</li> <li>• kein Einfluss auf Wohnbauung oder Ortsmitte</li> <li>• topografisch günstige Lage</li> </ul>	
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Erschließung</li> <li>• ausreichend Fläche</li> <li>• topografisch günstige Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im Landschaftsschutzgebiet und im Regionalen Grünzug</li> <li>• große Teile im Überschwemmungsgebiet</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Erschließung</li> <li>• ausreichend Fläche</li> <li>• topografisch günstige Lage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• große Teile im Überschwemmungsgebiet</li> <li>• unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichend Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• topografisch ungünstige Lage</li> <li>• Erschließung durch Ortsmitte</li> <li>• unmittelbare Nähe zu Wohnnutzungen</li> </ul>

Die folgende Abbildung zeigt das Vogelschutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet und die Wasserschutzgebietszonen, die südlich an das Plangebiet angrenzen bzw. mit Zone III leicht überlagern:



Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Standort 3 gegenüber den anderen Standortalternativen deutliche Vorteile aufweist und die Nachteile „Lage im Wasserschutzgebiet“ und „Lage im Regionalen Grünzug“ auf untergeordnete Teil-

bereiche beschränkt sind. Durch Verkleinerung des Plangebiets im Süden konnte diese Betroffenheit weiter minimiert werden. Die „Lage im HQ<sub>extrem</sub>“ schmälert zwar die sonst hohe Standortgunst, stellt aber gegenüber der Lage im Überschwemmungsgebiet einzelner Standortalternativen eine eher geringere Beeinträchtigung dar und kann auf der Ebene des Bebauungsplans Berücksichtigung finden. Die Nachteile der favorisierten Standortalternative Nr. 3 sind in der Gesamtabwägung gegenüber denen der anderen Flächen gering und somit hinnehmbar.

## **9 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

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 Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen (s.u.), sind diese in diesem Fall entbehrlich.

Der Großteil der Flurstücke im Änderungsbereich ist im Eigentum der Gemeinde. Diese Flächen wurden lediglich an Landwirte verpachtet. Die Pachtverträge wurden bereits zum November 2016 aufgelöst, um adäquat auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen zu reagieren und die Flächen bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Flurstücke 7371 sowie 7378 sind als einzige noch in privatem Besitz. Entsprechende Gespräche und Verhandlungen wurden bereits geführt und es ist absehbar, dass mit allen Parteien eine Einigung erzielt werden kann.

Zudem wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens eingekürzt, wodurch die landwirtschaftlichen Flächen nun um ca. 0,68 ha weniger berührt werden als ursprünglich geplant.

## **10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **10.1 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zu einem kleinen Teil innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Nötig“ mit Rechtsverordnung vom 10.05.1985. Dementsprechend sind die Vorgaben der Verordnung entsprechend zu beachten.

### **10.2 Archäologisches Kulturdenkmal Nr. 1.3**

In den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim ist eine große Zahl an Kulturdenkmälern i.S. des Denkmalschutzes vorhanden. Sie sind jedoch bisher nur z.T. erfasst; es liegt noch keine Liste der Kulturdenkmale gem. der Verwaltungsvorschrift für die Erfassung von Kulturdenkmälern vom 28.12.1983 vor. Die Baudenkmale sind z.T. in einer Liste der Denkmalobjekte des ehem. Kreises Freiburg aus dem Jahr 1974 (Stand: 1970) ausgeführt. Da diese Liste aber vor Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes und der o.g. Verwaltungsvorschrift erstellt wurde, sind die Objekte nicht nach den heute bekannten Kriterien erfasst und bewertet worden. Funde sowie der Flurname deuteten an der markierten Stelle im Gewann „Steinmatten“ jedoch auf eine römische Siedlung hin. Der betroffene Bereich wird in der Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurden die erforderlichen Maßnahmen zwischen der Gemeinde Bötzingen und dem Landesdenkmalamt abgestimmt. Bereits im November 2016 wurden auf der betroffenen Fläche erste Sondierungsgrabungen durchgeführt und die notwendigen weiteren Schritte eingeleitet. Bisher wurden Sockelreste von Nebengebäuden eines römischen Gutshofes sowie Umfassungsgräben gefunden, die von archäologischer Bedeutung sind. In den Bereichen dieser Funde müssen vor Baubeginn Ausgrabungen durch eine Grabungsfirma stattfinden. Diese sind für Februar/März 2017 geplant. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Arbeiten die Belange des Denkmalschutzes der Überplanung und der Erschließung des Gebiets nicht weiter entgegenstehen.

Den Belangen des Denkmalschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Bötzingen, den **1 7. JUL. 2017**

**fsp.stadtplanung**

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



Schneckenburger



Planverfasser

Vorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Kaiserstuhl-Tuniberg

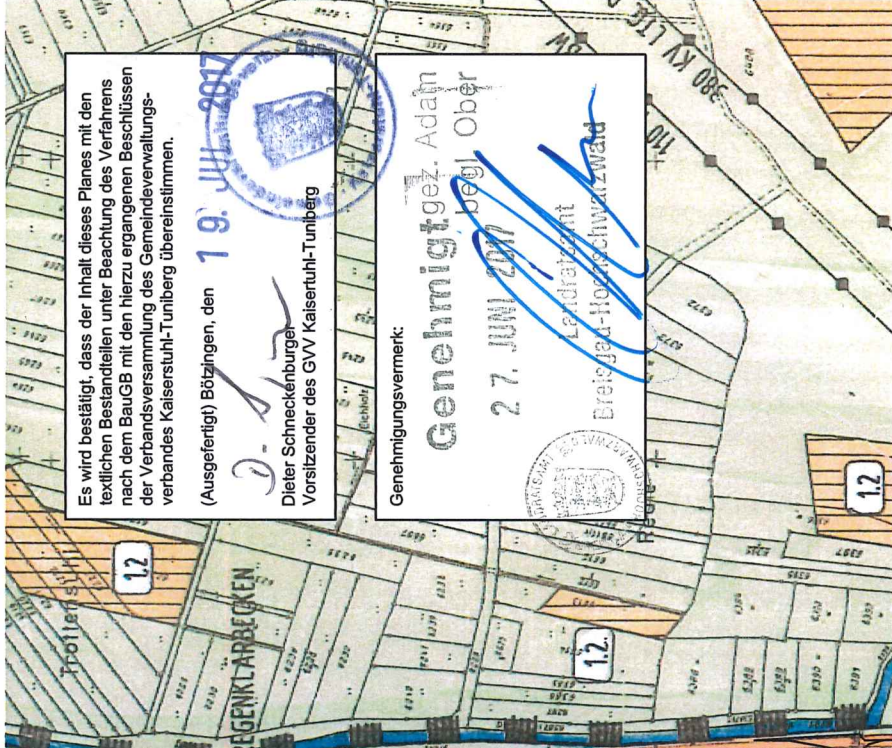
**Genehmigt**

**2 7. JUNI 2017**



Landratsamt  
Breisgau-Hochschwarzwald

gez. Adam  
begl. Ober



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg übereinstimmen.  
 (Ausgefertigt) Bötzingen, den **19. JUL. 2017**  
 Dieter Schneckenburger  
 Vorsitzender des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg

Genehmigungsvermerk:  
**Genehmigt** gez. Adam  
 27. JUN. 2017  
 Bötzingen  
 Leidorfer  
 Kreisrat-Hochschwarzwald

# GW Kaiserstuhl-Tuniberg

## 6. punktuelle FNP-Änderung "Frohmaten II"

### Gemeinde Bötzingen



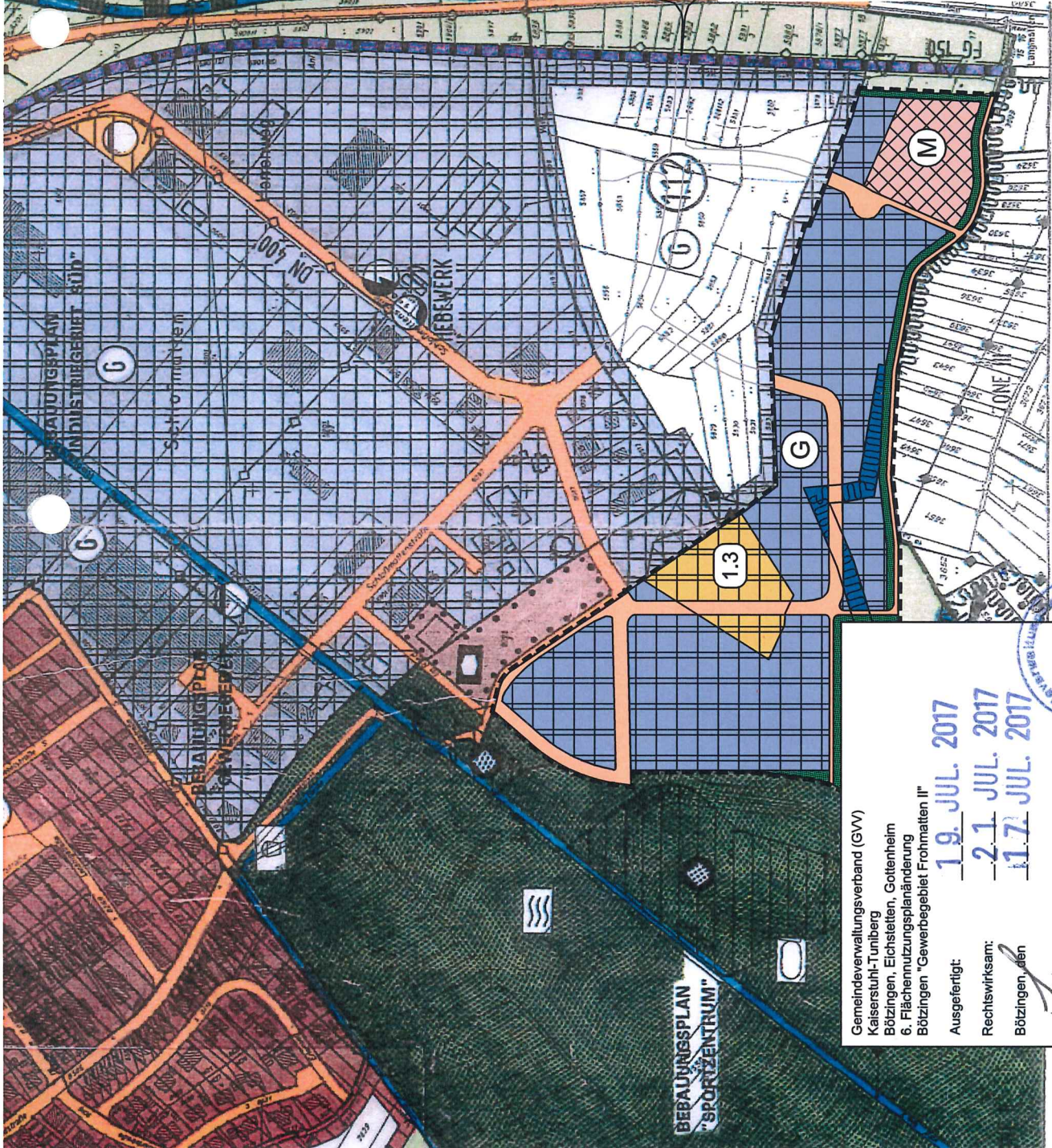
Planstand: 08.03.2017  
 Projekt-Nr: S-15-130  
 Bearbeiter: Burg/Rad  
 M. 1 / 5.000  
 im A4-Format

17-03-08 FNPA Bötzingen, Frohmatten II (17-04-13).dwg

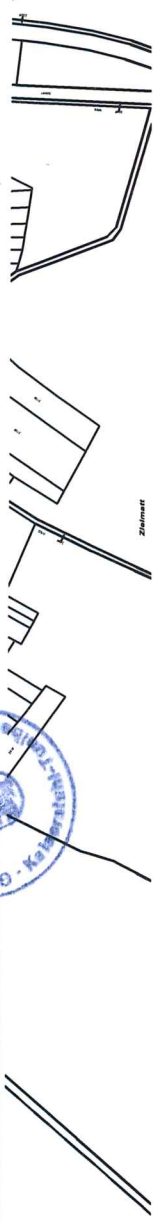
**fsp.stadtplanung**



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



Gemeindeverwaltungsverband (GVV)  
 Kaiserstuhl-Tuniberg  
 Bötzingen, Eichstetten, Gotthenheim  
 6. Flächennutzungsplanänderung  
 Bötzingen "Gewerbegebiet Frohmatten II"  
 Ausgefertigt: **19. JUL. 2017**  
 Rechtswirksam: **21. JUL. 2017**  
 Bötzingen, den **17. JUL. 2017**  
 Schneckenburger, Bürgermeister, **Verbandsvorsitzender des GVV**



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Bötzingen, den **19. JUL. 2017**

*Dieter Schneckeburger*  
 Dieter Schneckeburger  
 Vorsitzender des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg

Genehmigungsvermerk:

**Genehmigt** durch Adam

beim Ober

**27. JUNI 2017**



Landratsamt  
 Birsgau-Hochschwarzwald

# GVV Kaiserstuhl-Tuniberg 6. punktuelle FNP-Änderung "Frohmaten II" Gemeinde Bötzingen



Planstand: 08.03.2017  
 Projekt-Nr: S-15-130  
 Bearbeiter: Burg/Rad

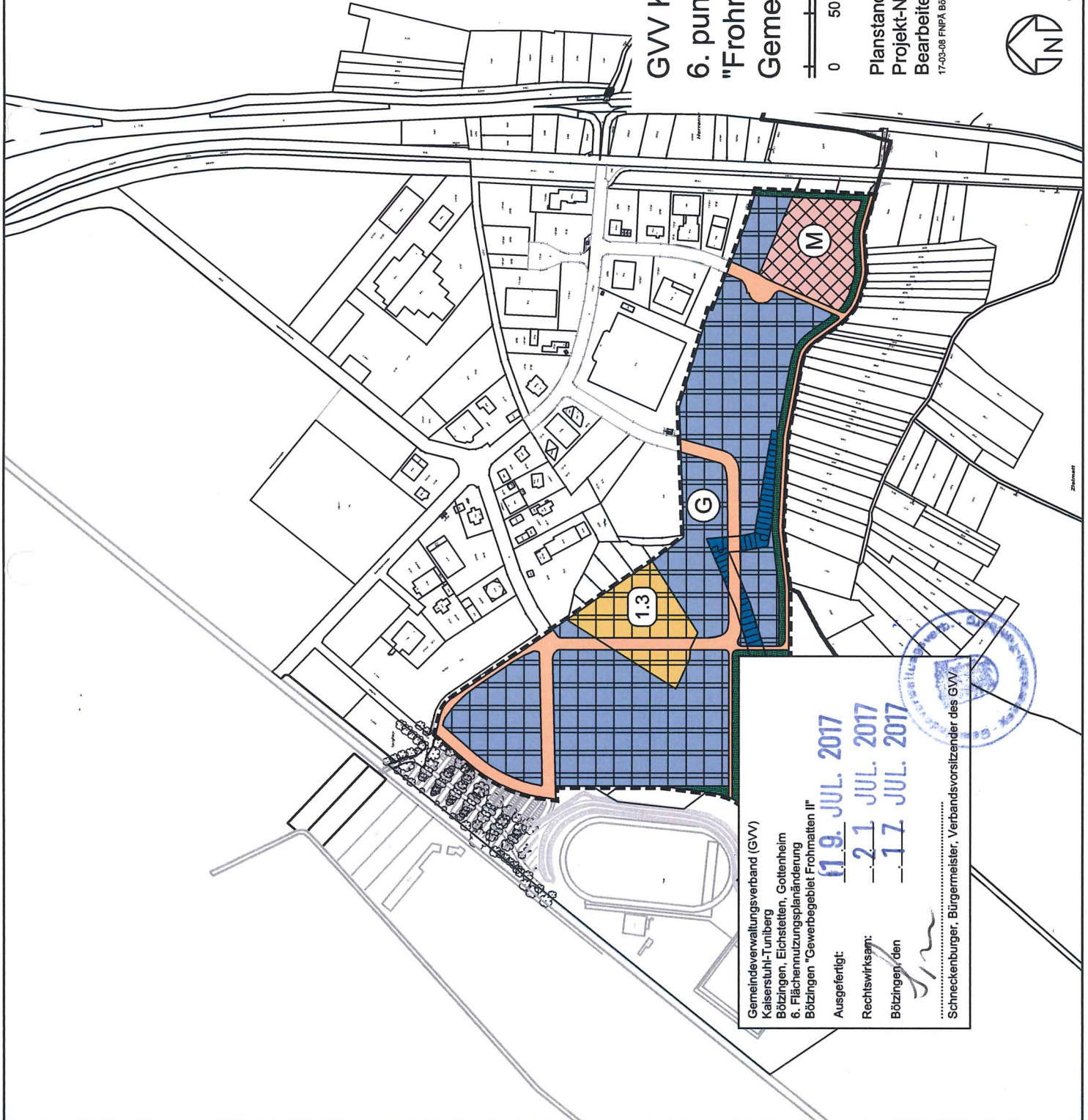
M. 1 / 5.000  
 im A4-Format

17-03-08 FNPÄ Bötzingen Frohmatten II (17-04-13).dwg

**fsp.stadtplanung**



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

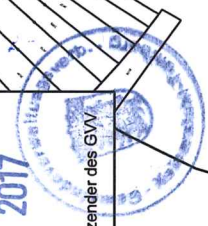


Gemeindeverwaltungsverband (GVV)  
 Kaiserstuhl-Tuniberg  
 Bötzingen, Eichenstein, Gottenheim  
 6. Flächennutzungsplanänderung  
 Bötzingen "Gewerbegebiet Frohmatten II"

**19. JUL. 2017**  
~~21. JUL. 2017~~  
~~17. JUL. 2017~~

Ausgefertigt:  
 Rechtswirksam:  
 Bötzingen, den

*Dieter Schneckeburger*  
 Dieter Schneckeburger, Bürgermeister, Verbandsvorsitzender des GVV







## Gemeinde Bötzingen

---

## 6. Flächennutzungsplanänderung

---

### Umweltbericht

Freiburg, den 08.03.2017

Feststellung

---



Freie Landschaftsarchitekten bdla  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

**Freiburg**  
Merzhauser Str. 110  
0761-707647-0  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

**Heidelberg**  
Franz-Knauff-Str. 2-4  
06221-9854-10  
[heidelberg@faktorgruen.de](mailto:heidelberg@faktorgruen.de)

**Rottweil**  
Eisenbahnstr. 26  
0741-15705  
[rottweil@faktorgruen.de](mailto:rottweil@faktorgruen.de)

**Stuttgart**  
Industriestr. 25  
0711-48999-480  
[stuttgart@faktorgruen.de](mailto:stuttgart@faktorgruen.de)

L:\gop\523-Bötzingen, Frohmatten\Text\13-Entwurf\Umweltbericht  
 FNP\gop523\_Bötzingen\_Frohmatten\_Umweltbericht\_FNP\_170208.docx

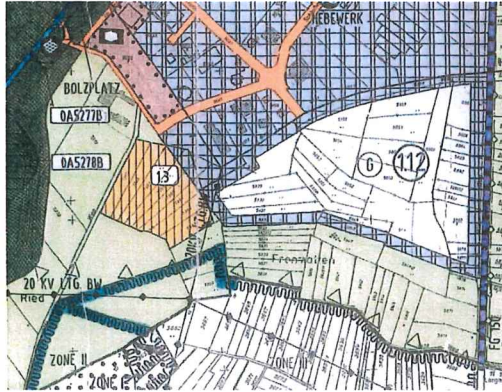


Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen FNP

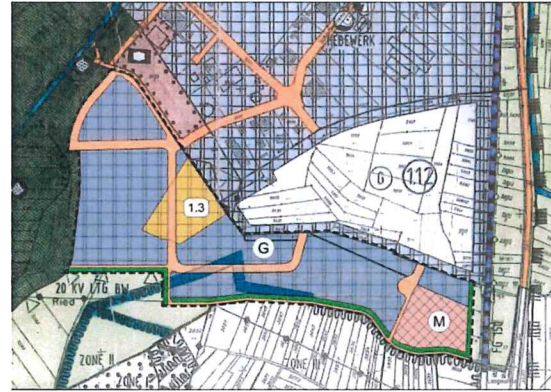


Abbildung: Ausschnitt aus dem geänderten FNP

## Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Die Firma SMP plant in Bötzingen den neuen Hauptsitz der Firmenverwaltung für etwa 800 Mitarbeiter zu errichten. Um dies und eine zukünftige mögliche Nutzung der Fläche durch weitere Betriebe zu ermöglichen, soll das im Süden von Bötzingen bestehende Gewerbegebiet um ca. 5 ha erweitert werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll für eine potentielle zukünftige gewerbliche Nutzung durchgeführt werden (zentraler Bereich des Plangebietes). Im östlichen Bereich des Plangebietes soll außerdem eine Fläche für Landwirtschaft und Schopfanlagen ausgewiesen werden, in die der momentan im westlichen Bereich des Plangebiets bestehende landwirtschaftliche Betrieb umsiedeln kann. Für das gesamte Vorhaben ist sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplanes, als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da das Gebiet im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Fläche und zu einem kleinen Anteil im Westen als Grünfläche (Sportanlagen) dargestellt ist. Insofern wird ein punktuelltes Änderungsverfahren des FNP für das betroffene Gebiet durchgeführt, nach dem das Gebiet überwiegend als Gewerbefläche sowie am östlichen Rand als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

## Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Regionalplan:

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (1995) sowie im Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung ist südlich des Plangebiets entlang der Gemarkungsgrenze ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt im Südwesten stellenweise in den Regionalen Grünzug hinein. Die geringfügige Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges kann aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans im Rahmen einer Ausformung durch den RVSO zugestanden werden. Hierbei ist hervorzuheben, dass der Randbereich des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung die Ziele des Grünzuges unterstützt. Das Plangebiet ist größtenteils nicht überplant. Im Norden sind randlich Flächen als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe, sowie für Wohn- und Mischgebiet dargestellt.

## Bestandsaufnahme (mit Schwerpunktsetzung bei den beeinträchtigten Schutzgütern)

- ☛ Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 besondere / 2 allgemeine / 3 geringe Bedeutung

Mensch:

- 2 Lärm: Es bestehen Lärmimmissionen von der östlich des Plangebiets gelegenen L 115 und der Bahntrasse der Breisgau-S-Bahn sowie von nah gelegenen Sportanlagen. Die Empfindlichkeit in Gewerbe- und Mischgebieten gegenüber Lärmimmissionen wird als mäßig hoch eingestuft.
- 3 Erholung: Das Plangebiet, welches größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird und an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt, weist lediglich eine geringe Erholungsfunktion auf.

2 Arten und Biotope:

Das Plangebiet ist für Fledermäuse und andere Säugetiere sowie für Wirbellose nur von geringer Bedeutung. Es liegen Revierzentren mehrerer Vogelarten im Plangebiet (Details zu den Arten finden sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan). Im zentralen nördlichen Plangebiet liegt ein Zauneidechsen-Vorkommen vor.

Im Plangebiet kommen sehr wenige Gehölze und überwiegend geringwertige Biotoptypen vor: intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker), überbauten und teilversiegelten Flächen, kleineren Flächen mit Grünland, Rasenflächen, Hecken im nördlichen Bereich und Wirtschaftswege.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope

1 Boden:

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei den Böden handelt es sich um hochwertige bis sehr hochwertige Böden: Auengley-Brauner Auenboden (Bodenfunktion 2,7) auf ca. 10 % und Humusgley (Bodenfunktion 4,0) auf ca. 90 % der Fläche des Plangebietes.

Das Plangebiet ist von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

2 Wasser:

Ein großer Bereich des Plangebietes liegt innerhalb einer HQ<sub>extrem</sub>-Fläche, jedoch komplett außerhalb HQ<sub>100</sub>-Fläche. Etwa 0,9 ha des südlichen Plangebietes liegt im Bereich „Wasserschutzgebiet TB Nötig“ WSG-Zone III/III A. Es besteht relativ hoch anstehendes Grundwasser im Plangebiet.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2 Klima / Luft:

Das Plangebiet stellt eine größere Kaltluftentstehungsfläche dar. Es bestehen jedoch keine Kalt- und Frischluftabflussbahnen (bei autochtonen Wetterlagen) im Plangebiet. Es liegt eine gewisse Belastung der Luft durch Immissionen von der nahen L115 vor.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

2 Landschaftsbild:

Die Landschaftsbildqualität im Plangebiet wird mit "mittel" bewertet. Nördlich liegt der landschaftlich hochwertige Kaiserstuhl. Im Umfeld des Plangebietes liegen jedoch verschiedene Vorbelastungen des Landschaftsbildes vor: Angrenzendes Gewerbegebiet; Nähe zu Strommasten (110kV-Leitung); nahe L115 und angrenzende Bahntrasse der Breisgau-S-Bahn.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

1 Kultur- / Sachgüter:

Im Plangebiet ist ein Kulturdenkmal-Prüffall (Nr. 9) in Bötzingen-Steinmatten (Flst.: 7363 – 7367) vorhanden.

Das Plangebiet ist von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Kultur- / Sachgüter.

3 Wechselwirkungen: Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen.

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:</b>		
<b>Maß der Beeinträchtigung:</b>		
<b>E = hoch, erheblich</b>	<b>e = mittel, erheblich</b>	<b>g = gering, nicht erheblich</b>
<i>Mensch</i>		
<i>Lärm</i>	<b>g</b>	Zu den Lärmimmissionen durch die östlich des Plangebiets gelegenen L 115, die Bahntrasse der Breisgau-S-Bahn sowie von nah gelegenen Sportanlagen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt und im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Frohmatten II berücksichtigt. Es ist damit zu rechnen, dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen verhindert werden können. Dies wird auf Ebene des Bebauungsplans detailliert beschrieben.
<i>Erholung</i>	<b>g</b>	Aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung des Plangebietes für die Erholung ergibt sich vorhabensbedingt keine nachteilige Veränderung der Erholungseignung. Die Ein- und Durchgrünungen des Plangebiets insbesondere am Südrand verbessern in Kombination mit einem angrenzenden Weg die Erholungseignung gering.
<i>Arten und Biotope</i>	<b>E</b>	Durch die zulässige Nutzung wird die Rodung der relativ wenigen Gehölze und die Beseitigung der vorhandenen vorwiegend geringwertigen Biotope ermöglicht. Eine Grundflächenzahl von 0,8 auf der Gewerbegebietsfläche ergibt eine maximal zulässige Überbauung bzw. Versiegelung von 80 %.  Es bestehen potentielle artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die Rodungsmaßnahmen, Bau- feldräumung oder das mögliche Einwandern von Reptilien und Amphibien in das Plangebiet während der Bauzeit (Rohböden als temporäres Nahrungs- oder Laichhabitat) besteht die Gefahr des Eintretens von Tötungsverbotstatbeständen. Durch die Bebauung werden vrs. Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer planungsrelevanter Vogelarten mit Revierzentren im Plangebiet zerstört.  Beeinträchtigungen der Funktion des Plangebietes für die beiden nächsten Vogelschutzgebiete werden im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans geprüft.
<i>Boden</i>	<b>E</b>	Die Planung ermöglicht eine zulässige Versiegelung und Bebauung von bis zu etwa 80 % des Plangebiets. Dies ist verbunden mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Betroffen sind dabei Böden von hoher bis sehr hoher Leistungsfähigkeit.
<i>Wasser</i>	<b>e</b>	Es besteht die Gefahr, dass durch die Gebäudegründung in den relativ hoch anstehenden Grundwasserhorizont eingegriffen wird. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, könnte das Wasser im WSG III/IIIA verunreinigt werden.
<i>Klima / Luft</i>	<b>e</b>	Durch den o.g. genannten fehlenden Lufttransport sind im Plangebiet keine Entlastungseffekte bei Luftschadstoffanreicherung (Inversionswetterlagen) und Wärme-/Schwülebelastung vorhanden. Die Belastung wird durch die potentielle Versiegelung/Bebauung verstärkt. Kaltluftentstehungsflächen im Plangebiet gehen verloren. Durch großflächige Versiegelung/Bebauung ergeben sich dadurch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft.
<i>Landschaftsbild</i>	<b>E</b>	Momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand wird großflächig überbaut. Eine starke Beeinträchtigung entsteht durch die im Westen des Plangebiets zugelassene Bauhöhe für Gebäude von 28 m. Dadurch ist auch eine Belastung des visuellen Landschaftserlebens von Aussichtspunkten im nahen Kaiserstuhl gegeben (z.B. Eichelspitzturm; Totenkopf-Aussichtsturm). Die Vorbelastungen des Landschaftsbildes mindern das vorhabenbedingte Maß der Beeinträchtigungen geringfügig.
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<b>E</b>	Sondierungsgrabungen ergaben, dass im Plangebiet archäologische Kulturgüter (u.a. Fundamente eines römischen Gutshofes) vorhanden sind, welche durch die Planung potentiell beeinträchtigt werden könnten. Dies wird im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des

Bebauungsplans detaillierter geprüft.

**Wechselwirkungen** **g** Da keine Wechselwirkungen bekannt sind, ist diesbezüglich nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

## Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet

V = Vermeidung, Minimierung

K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)

<u>Erläuterung der Maßnahme:</u>	<u>Schutzgut / Funktion:</u>
V Passive Lärmschutzmaßnahmen	Mensch/Erholung
K Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für verschiedener Vogelarten durch Verbesserung der Habitat- und Biotopqualität (Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Rahmen von CEF-Maßnahmen	Arten, Biotope
V Rodungszeitbeschränkung (Anfang Oktober bis Ende Februar)	Arten
K Extensive Dachbegrünung auf 80 % der Dachflächen der Neubauten mit Substratschicht von mindestens 10 cm	Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
V Begrünung von Straßen, Stellplätzen und unbebauten Flächen mit Bäumen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
V Eingrünung des Ortsrandes mit Feldhecken und insbesondere großkronigen Bäumen	Mensch, Boden, Arten, Biotope, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild
K Kompensation der Eingriffe in Boden durch schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen (z.B. Grünlandextensivierung, ...)	Boden, Arten, Biotope
V Bei Bauarbeiten Zwischenlagerung des Oberbodens und Verwendung des Aushubs für Geländemodellierung in den nicht überbauten Flächen	Boden
V Teilweise Retention des Niederschlagswassers vor Ort	Wasser
V Wasserundurchlässige Oberflächen bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	Wasser
V In der WSG-Zone III/IIIA sind alle Ableitungssysteme (Schmutzwasser) mit geschweißten HDPE Rohren PN 10 oder Rohrsystemen mit mineralischer Kapselung (oder gleichwertiges) auszuführen	Wasser
V Es werden in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Plangebiet dem Denkmalschutz angemessene Schutzmaßnahmen (u.a. Rettungsgrabungen) durchgeführt	Kultur- und Sachgüter

### Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:

Durch die internen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann ein Teil der potentiell erheblichen Beeinträchtigungen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Arten, Biotope und Boden müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei einem Verzicht auf die Ausweisung des Gebietes sind kurzfristig keine oder nur unwesentliche Änderungen des Flächenzustands zu erwarten. Insbesondere bedeutsame naturschutzfachliche Aufwertungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)**

Planungsalternativen innerhalb des Gebiets wurden geprüft. Bezüglich Standortalternativen ist im Gemeindegebiet Bötzingen keine Fläche vergleichbarer Größe vorhanden, da:

- kein Alternativstandort eine vergleichbare Vorbelastung aufweist (angrenzendes Gewerbegebiet, Strommasten, L115, Bahntrasse).
- für einen Großteil des Gemeindegebiets Schutzgebietskulissen (z.B. LSG, VSG) bestehen.
- weitere Flächen sich teilweise in der Nähe von Wohnbebauung befinden.
- weitere Flächen teilweise in geschützten Überflutungsflächen liegen oder intakte Ortsränder aufweisen.

Eine detaillierte Beschreibung von Bedarfsnachweis und Standortalternativenprüfung findet sich in der Begründung zur 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Verwendete technische Verfahren, Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse**

Grundlagen dieses Umweltberichts sind folgende Daten:

- digitale Orthophotos (Quelle: LGL)
- Bebauungspläne, Flächennutzungsplan (Quelle: Automatisiertes Raumordnungskataster des Landes Baden-Württemberg)
- Landesentwicklungsplan, Regionalplan (Quelle: PlanAtlas des Landes Baden-Württemberg)
- Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) (Quelle: LRA Breisgau-Hochschwarzwald)
- Geodaten zu den Themen: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiete, geschützte Biotop, Hochwassergefahrenkarte, Umgebungslärmkartierung (Quelle: LUBW)
- Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO; Quelle: RVSO)
- Bodenkarte 50 (Quelle: LGRB)
- Schalltechnische Untersuchung (Quelle: Fichtner Water & Transportation, 2016)
- Archäologische Untersuchungsgrabungen

Zusätzlich wurden durchgeführt:

- Biotopkartierung und faunistische Übersichtsbegehung (2016)
- Artenschutzprüfung Eidechsen und Amphibien (2016)
- Artenschutzprüfung Fledermäuse (2016)
- Artenschutzprüfung Vögel (2016)

**Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

**Hinweise zur Abschichtung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso erfolgt dort eine Vorprüfung zur Verträglichkeit mit den beiden nächsten Vogelschutzgebieten sowie die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die Ansiedlung von Betrieben (u.a. eines geplanten Verwaltungssitzes der Firma SMP mit 800 Mitarbeitern) im Süden von Bötzingen zu ermöglichen, wird eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für das betroffene Plangebiet angestrebt. Dabei soll die Plangebietsfläche, die aktuell im FNP überwiegend als landwirtschaftliche und zu einem kleinen Anteil im Westen als Grünfläche (Sportanlagen) dargestellt ist, zukünftig überwiegend als Gewerbefläche sowie am östlichen Rand als Mischbaufläche dargestellt werden.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch/Erholung ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung der Erholungsfunktion. Mit einem von einer Hecke gesäumten Weg werden die Wegeverbindungen für die Naherholung erhalten. Bezüglich des Schutzguts Mensch/Lärm ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Dies wird detaillierter im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans beschrieben. Das Vorgehen bezüglich der im Plangebiet gefundenen Kulturgüter (u.a. Fundamente eines römischen Gutshofes) erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Das detaillierte Vorgehen bezüglich des Schutzguts Kulturgüter wird im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Frohmatten II beschrieben.

Es ist durch die geplante zulässige Bebauung mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu rechnen. Diese können für die Schutzgüter Arten, Biotope, Boden, Wasser und Klima/Luft durch interne und externe Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verhindert, vermindert oder ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden können nur schutzgutübergreifend durch Maßnahmen der Biotopentwicklung ausgeglichen. Die visuellen Störreize für das Landschaftserleben, welche voraussichtlich vom Gebäude im westlichen Plangebiet mit zulässiger Bauhöhe von 28 m ausgehen, bleiben jedoch bestehen.

Gemäß der im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu rechnen, wenn die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichs- inkl. CEF-Maßnahmen (z.B. Rodungszeitbeschränkungen, vor Baubeginn Ersatz-Fortpflanzungs- und Ruhestätten schaffen, Baufeldauszäunung, etc.) durchgeführt werden.

Freiburg, den 08.02.2017

Dipl. Biol. Dr. Thomas Hahn  
0761 - 707 647 27 / hahn@faktorgruen.de  
faktorgruen

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Gemeinde Bötzingen verfügt über einen guten Gewerbebesatz, wobei das Unternehmen SMP Deutschland GmbH (ehemals Peguform) aufgrund der Betriebsgröße eine herausragende Rolle einnimmt. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Zur Entwicklung und Standorticherung der Firma SMP in Bötzingen plant das Unternehmen den Bau eines Headquarters mit bis zu 700 Arbeitsplätzen. Aufgrund dieser konkreten Nachfrage und zur Schaffung von kurz- bis mittelfristig benötigten Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, beabsichtigt die Gemeinde Bötzingen die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Frohmatten.

Durch die Planung wird das vorhandene Gewerbegebiet lückenlos nach Süden erweitert und ein städtebaulicher Zusammenhang zum westlich gelegenen Freizeitstandort mit Sportplatz und Schwimmbad geschaffen. Es ist vorgesehen, dem Wunsch des Eigentümers entsprechend den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb in diesem Bereich an den zukünftigen Ortsrand im Südosten zu verlagern. Dies ermöglicht eine sinnvolle städtebauliche Gliederung (Gewerbe – Verwaltung – Freizeit/Soziales) und eine Verbesserung der Erschließungssituation von Sportplatz und Schwimmbad.

## **2 VERFAHREN**

Zur 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung wurde ein Scoping durchgeführt.

### Verfahrensablauf

04.04.2016	Aufstellungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg zur 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung
04.04.2016	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg billigt den Vorentwurf der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
18.04.2016	Durchführung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung
05.04.2016 (Anschreiben) mit Frist bis 06.05.2016	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).



- |  |   |
|--|---|
| 14.11.2016   | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg. |
| 16.11.2016<br>(Anschreiben)<br>mit Frist bis<br>30.12.2016 | Durchführung der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  |
| 28.11.-<br>30.12.2016                                      | Durchführung der formellen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB   |
| 08.03.2017   | Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg.                                  |

### **3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Der Umweltbericht vom Büro faktorgruen (Freiburg) liegt den Unterlagen als gesonderter Teil der Begründung bei. Dem Umweltbericht ist zeitlich (d.h. im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung) ein Scoping vorgeschaltet.

#### **Schutzgut Mensch**

Mögliche Lärmimmissionen durch die östlich des Plangebiets gelegene L 115, die Bahntrasse der Breisgau-S-Bahn sowie von nah gelegenen Sportanlagen wurden geprüft. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können erhebliche Beeinträchtigungen verhindert werden. Die Eingrünungen des Plangebiets verbessern die Erholungseignung gering.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Es bestehen potentielle artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die Rodungsmaßnahmen, Baufeldräumung oder das mögliche Einwandern von Reptilien und Amphibien in das Plangebiet während der Bauzeit besteht die Gefahr des Eintretens von Tötungsverbotstatbeständen. Durch die Bebauung werden vrs. Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer planungsrelevanter Vogelarten mit Revierzentren im Plangebiet zerstört. Beeinträchtigungen der Funktion des Plangebietes für die beiden nächsten Vogelenschutzgebiete wurden im Rahmen der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für verschiedene Vogelarten (Verbesserung der Habitatqualität, Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten), Rodungszeitbeschränkungen, Begrünungen (Dächer, Straßenraum, Ortsrand) und schutzgutübergreifende Kompensationen auf externen Ausgleichsflächen (z.B. Grünlandextensivierung) können die Beeinträchtigungen minimiert, vermieden bzw. kompensiert werden.

### **Schutzgut Boden**

Die Planung ermöglicht eine zulässige Versiegelung und Bebauung von bis zu etwa 80 % des Plangebiets. Dies ist verbunden mit einem vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Betroffen sind dabei Böden von hoher bis sehr hoher Leistungsfähigkeit. Geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können zur Kompensation beitragen.

### **Schutzgut Wasser**

Es besteht die Gefahr, dass durch die Gebäudegründung in den relativ hoch anstehenden Grundwasserhorizont eingegriffen wird. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, könnte das Wasser im WSG III/IIIA verunreinigt werden. Zum Schutz hiervor können Hinweise und Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch den fehlenden Lufttransport sind im Plangebiet keine Entlastungseffekte bei Luftschadstoffanreicherung (Inversionswetterlagen) und Wärme-/Schwülebelastung vorhanden. Die Belastung wird durch die potentielle Versiegelung/Bebauung verstärkt. Kaltluftentstehungsflächen im Plangebiet gehen verloren. Durch großflächige Versiegelung/Bebauung ergeben sich dadurch erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft. Zur Vermeidung und Kompensation können auf Bebauungsebene entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche am Ortsrand soll großflächig überbaut werden. Durch mögliche Bauungen sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Dadurch ist auch eine Belastung des visuellen Landschaftserlebens von Aussichtspunkten im nahen Kaiserstuhl gegeben. Die Vorbelastungen des Landschaftsbildes mindern das vorhabenbedingte Maß der Beeinträchtigungen geringfügig. Minimierende Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes (Ortsrandeingrünung etc.) können im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Sondierungsgrabungen ergaben, dass im Plangebiet archäologische Kulturgüter (u.a. Fundamente eines römischen Gutshofes) vorhanden sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Denkmalschutzes der Überplanung und der Erschließung des Gebiets nach Abschluss der Arbeiten nicht weiter entgegenstehen.

#### 4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS-, BEHÖRDEN- UND TRÄGERBE- TEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG / PLANUNGSALTERNATIVEN

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verschiedene Anregungen in die Planung übernommen. Die wichtigsten inhaltlichen Bedenken und Anregungen sowie die jeweiligen Abwägungsbeschlüsse hierzu lassen sich folgendermaßen zusammenfassen.

##### 4.1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

###### Klärung der Schutzwürdigkeit der Denkmalfläche

Das **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald** forderte, die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet befindlichen Denkmalfläche zu klären und genauer zu untersuchen.

Hierfür fand ein Termin mit dem Landesdenkmalamt statt, in dem die erforderlichen Sondierungen abgestimmt und geplant wurden. Im November 2016 wurden auf der betroffenen Fläche erste Sondierungsgrabungen durchgeführt. Es wurden Sockelreste von Nebengebäuden eines römischen Gutshofes sowie Umfassungsgräben gefunden. In den Bereichen dieser Funde müssen vor Baubeginn Ausgrabungen durch eine Grabungsfirma stattfinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Arbeiten die Belange des Denkmalschutzes der Überplanung und der Erschließung des Gebiets nicht weiter entgegenstehen.

###### Lage im Wasserschutzgebiet (Grundwasserschutz) und im Regionalen Grünzug

Zudem gingen Stellungnahmen ein, die Bedenken zum Eingriff ins Wasserschutzgebiet (**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**) und in den Regionalen Grünzug (**Stadt Breisach am Rhein**) äußerten.

Zur Offenlage wurde der Geltungsbereich um ca. 0,68 ha verkleinert, sodass sowohl das Wasserschutzgebiet als auch der Regionale Grünzug geringfügiger tangiert werden. Der Schutz des Grundwassers ist gesichert, da ohnehin Geländeauffüllungen nötig sind, die den Abstand zum Grundwasser erhöhen. Der geringe Eingriff in den Regionalen Grünzug wurde noch vor Beginn des Verfahrens abgestimmt und wird aufgrund der Maßstäblichkeit und Unschärfe des Regionalplans seitens des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein mitgetragen.

###### Untersuchung von Geruchemissionen

Etwa 600 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein geruchsemitterendes Unternehmen. Diesbezüglich empfahl das **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald** entsprechende Untersuchungen.

Infolgedessen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Die betroffene Firma hat sich vertraglich zu Modernisierungen verpflichtet, damit die gegenwärtig überschrittenen Grenzwerte künftig eingehalten werden können. Damit sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Gemarkungstausch vor Feststellungsbeschluss

Sowohl das **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald** als auch der **Landesnaturschutzverband** forderten den notwendigen Vollzug des Gemarkungstausches zwischen den Gemeinden Bötzingen und Gottenheim vor Abschluss des Verfahrens.

Der Gemarkungstausch wurde zum 01.01.2017 vor Feststellungsbeschluss (08.03.2017) vollzogen.

#### Begründung des Mischbauflächenbedarfs

Der Mischbauflächenbedarf sollte auf Forderung des **Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald** noch genauer begründet werden.

Da neben dem umzusiedelnden Landwirt, welcher sowohl in der Mischbaufläche wohnt als auch gewerblich agiert, auch eine Gemeinschaftsschopfanlage realisiert werden soll, kann der Mischbauflächencharakter gesichert werden.

#### Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen

Seitens des **Landesnaturschutzverbandes BW** wurde die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen kritisiert.

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 Süden der Gemeinde befindliche Gewerbegebiet sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, muss deren Beanspruchung in diesem Fall in Kauf genommen werden. Zudem wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens u.a. zugunsten der landwirtschaftlichen Flächen um rd. 0,7 ha eingekürzt.

#### **4.2 Private Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern**

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **4.3 Standort- und Planungsalternativen**

Städtebaulich erschien es sinnvoll, die zukünftigen gewerblichen Entwicklungen der Gemeinde Bötzingen vorrangig in einem zusammenhängenden Bereich mit dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet zu realisieren. Mehrere Gründe sprachen für den geplanten Standort. Die Lage des Standorts zur überörtlichen Anbindung über die Bundesstraße B 31 ermöglicht eine Organisation des Logistikverkehrs, die das geringste immissionsbedingte Konfliktpotential birgt. Der Standort ist durch die räumliche Nähe zum Gewerbebestand, zur Bahntrasse und zur L 115 immissionsbedingt vorbelastet. Zudem eignet sich das ebene Gelände hervorragend. Alle weiteren Freiflächen in und um Bötzingen sind großräumig untersucht worden. Vor allem im Hinblick auf die Erschließung, naturräumliche Restriktionen, die Topografie und den Schutz von Wohnnutzungen war letztlich nur die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bis an die Gemarkungsgrenze plausibel. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich zugunsten der landwirtschaftlichen Flächen und des WSG verkleinert.

Bötzingen, den 17. JUL. 2017

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



Schneckenburger



Planverfasser

Vorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbandes  
Kaiserstuhl-Tuniberg

## Verfahrensübersicht zum Einkleben in Gesamtplan

<b>Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg</b> <b>6. punktuelle Änderung</b> <b>Gemarkung Bötzingen im Bereich „Frohmatte II“</b>	
<b>Verfahrensinhalt:</b> <b>1. Gewerbefläche</b> <b>2. Mischbaufläche</b>	
<b>Verfahrensvermerke:</b>	
Aufstellungsbeschluss zur Änderung durch Verbandsversammlung gem. § 2 (1) BauGB	04.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Bürgerinformationsveranstaltung)	18.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	05.04.2016 bis 06.05.2016
Billigung und Beschluss zur Offenlage durch Verbandsversammlung gem. § 3 (2) BauGB	14.11.2016
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	28.11.2016 bis 30.12.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	16.11.2016 bis 30.12.2016
Feststellungsbeschluss durch Verbandsversammlung	08.03.2017
Genehmigung durch Landratsamt gem. § 6 (1) BauGB	27. JUN. 2017
Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB	21. JUL. 2017
Rechtswirksamkeit der 6. punktuellen Flächennutzungsplanänderung	21. JUL. 2017
Bötzingen, den 17. JUL. 2017	 Dieter Schneckenburger Verbandsvorsitzender

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes mit den textlichen Bestandteilen unter Beachtung des Verfahrens nach dem BauGB mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Versammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg übereinstimmen.

(Ausgefertigt) Bötzingen, den 19. JUL. 2017

  
Dieter Schneckenburger  
Vorsitzender des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg