

Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf - Wutach

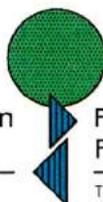
Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a BauGB -

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber:

Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach
Vorsitzender Bürgermeister Michael Schart

Martinstraße 8 Telefon 0 7703 / 9380-0
79848 Bonndorf i. Schw. Fax 0 7703 / 9380-50
buergerservice@bonndorf.de

**Planverfasser
und Auftragnehmer:**

Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 Telefon 0 71 57 / 82 65
71111 Waldenbuch eMail grosse_scharmann@t-online.de

Mitwirkende:

Nicole Messerschmid, Stadt Bonndorf
Leiterin Bauamt

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss vom 23.01.2020
- Planungsstand 27.08.2019, aktualisiert am 04.01.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinsamen Ausschusses am:	06.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am:	29.05.2019 (Gem. Wutach) 30.05.2019 (Stadt Bonndorf)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom:	11.06.2019 - 12.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	06.06.2019
Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die eingegangenen Hinweise und Anregungen; Auslegungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses am:	17.09.2019
Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am:	02.10.19 (Gem. Wutach) 03.10.19 (Stadt Bonndorf)
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom:	14.10.2019 bis 19.11.2019
Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme am:	09.10.2019
Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die Anregungen und Hinweise der Bürger sowie über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinsamen Ausschuss am:	23.01.2020
Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses am:	23.01.2020

Ausgefertigt: Bonndorf, den 16.03.20

.....
Bürgermeister Michael Scharf
Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach

Genehmigung des Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung
durch Verfügung des Landratsamtes Waldshut am:

**Änderung genehmigt gemäß § 6
des Baugesetzbuches**

LANDRATSAMT WALDSHUT

AZ Waldshut-Tiengen, den 02. April 2020



Rechtswirksamkeit durch örtliche Bekanntmachung am:

29. 04. 20 (Gem. Wutach)

30. 04. 20 (Stadt Bannhof)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass	6
1.2	Übersicht über die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft	7
2	Planungsgrundlagen	8
2.1	Rechtliche Grundlagen.....	8
2.2	Verfahrensstand und Verfahrensumfang.....	8
2.3	Planungsgrundlagen	9
2.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
2.5	Bewertungskriterien zur städtebaulichen Entwicklung und Umweltprüfung	12
2.6	Allgemeine Empfehlungen zur Baulandentwicklung	14
3	Gewerbeentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft.....	15
3.1	Allgemeine Hinweise	15
3.2	Darstellung geplanter Bauflächen im FNP 2020.....	16
3.3	Kommunale Entwicklungsziele der Stadt Bonndorf	16
3.3.1	Bedarfsbegründung Gewerbe	17
3.3.2	Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.....	18
3.3.3	Reserveflächen in bestehenden Gewerbegebieten.....	20
3.4	Kommunale Entwicklungsziele der Gemeinde Wutach	21
3.4.1	Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen.....	21
3.5	Gewerbebauflächenbedarf bis 2020	21
4	Redaktionelle Änderungen im FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung	22

1 Einleitung

Das **Baugesetzbuch - (BauGB)** regelt die Grundsätze der Bauleitplanung. Nach § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, zu der der **Flächennutzungsplan - FNP** - als vorbereitender Bauleitplan und der **Bebauungsplan - BPlan** - als verbindlicher Bauleitplan gehören, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechend sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Umweltschützende Belange sind nach § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

§ 5 BauGB regelt den Inhalt des Flächennutzungsplans. Laut Abs. 1 ist *"im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen"*.

1.1 Anlass

In Bonndorf besteht aufgrund einer starken gewerblichen Entwicklung in den letzten Jahren eine dringende Notwendigkeit zur frühzeitigen punktuellen Fortschreibung des FNP im gewerblichen Bereich. Der Flächennutzungsplan 2020, der im Jahr 2006 rechtswirksam wurde, bietet in Bonndorf keine gewerblichen Entwicklungspotentiale mehr.

Darüber hinaus haben sich vereinzelt bisherige Planungsziele aufgrund neuerer Entwicklungen als überholt herausgestellt. Hierzu soll es im Rahmen der geplanten punktuellen Fortschreibung des FNP Korrekturen geben. Der FNP 2020 wird den Entwicklungszielen der beiden Mitgliedsgemeinden nicht mehr vollumfänglich, vor allem im gewerblichen Sektor, gerecht. Die punktuellen Defizite sollen im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens „*Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung*“ aufgearbeitet werden.

1. Änderung	Sonderbaufläche „Photovoltaik“	Stadt Bonndorf
2. Änderung	geplante Gewerbliche Baufläche „südl. der L 171“ (Flächenreduzierung)	Gemeinde Wutach - OT Ewattingen
3. Änderung	geplante Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“	Gemeinde Wutach - OT Ewattingen
4. Änderung	geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Straße“	Stadt Bonndorf

1.2 Übersicht über die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft

Mitgliedsgemeinden und Teilorte der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach:

Mitgliedsgemeinde	Ortsteile	Gemeindegebiet zum 31.12.2017	Einwohner zum 20.02.2019
Stadt Bonndorf	▪ Bonndorf	7591 ha	5012
	▪ Boll		121
	▪ Brunnadern		73
	▪ Dillendorf		243
	▪ Ebnet		76
	▪ Gündelwangen		558
	▪ Holzschlag		137
	▪ Wellendingen		563
	▪ Wittlekofen		208
	Gesamt		6990
Mitgliedsgemeinde	Ortsteile	Gemeindegebiet zum 31.12.2017	Einwohner zum 31.12.2017
Gemeinde Wutach	▪ Ewattigen	3051 ha	1216
	▪ Lemberg		
	▪ Münchingen		
VG Bonndorf Wutach		10.642 ha	8206

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	<p>Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), bildet die Rechtsgrundlage für das Flächennutzungsplanverfahren.</p> <p>Das BauGB legt die Grundsätze, die planungsrechtlichen Inhalte, den Verfahrensablauf und die Regelungen zur Sicherung und Durchführung der Flächennutzungsplanung (Vorbereitende Bauleitplanung) fest.</p> <p>Weiterhin enthält das BauGB Regelungen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren.</p>
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	<p>Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - neu gefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), enthält Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung von Bauflächen.</p>
Planzeichenverordnung (PlanZV)	<p>Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).</p>

2.2 Verfahrensstand und Verfahrensumfang

Der Flächennutzungsplan 2020 wurde am 15.12.2005 genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung seit dem 25.02.2006 rechtswirksam.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach hat am 06.12.2018 den **Beschluss zur Einleitung** des Flächennutzungsplans 2020 - 2./3.4. und 5. Änderung gefasst. Aufgrund des Verzichts auf die geplante Gewerblicher Baufläche „Berg“ der Stadt Bonndorf erfolgt ab der Offenlage eine Umbenennung des FNP-Änderungsverfahrens in *Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung*.

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem **Planteil** und einer **Begründung**. Einen gesonderten Teil der Begründung bildet der **Umweltbericht**.

Umweltbericht und Umweltprüfung

Um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB im Rahmen des Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung hinreichend berücksichtigen zu können, ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Der Umweltbericht wurde parallel zum Flächennutzungsplan erstellt. Grundlage des Umweltberichts ist eine **Umweltprüfung**.

Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die neu in die Fortschreibung des FNP aufgenommenen geplanten Bauflächen und Vorhaben.

Landschaftsplan

Im Rahmen des Flächennutzungsplans 2020 der VG Bonndorf-Wutach wurde im September 1999 ein Landschaftsplan beauftragt. Wesentlicher Bestandteil des Landschaftsplans ist die zuvor bereits erarbeitete *"Voruntersuchung ortsrandnaher Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als potentielle Bauflächen aus landschaftsplanerischer Sicht"*.

Der Landschaftsplan ist mit grundlegenden Aussagen zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in die vorbereitende Bauleitplanung eingegangen. Landschaftsplanerische Beurteilungen zur damaligen geplanten Siedlungsentwicklung finden sich in den *"Gebiets-Steckbriefen"* wieder. Geeignete *„Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB und *"Grünflächen"* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB wurden aus der Grundlagenarbeit des Landschaftsplanes abgeleitet und sind in den Flächennutzungsplan 2020 eingearbeitet worden.

2.3 Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan 2020 – 2./ 3. und 4. Änderung der VG Bonndorf-Wutach basiert auf verschiedenen Programmen, Planungen und Studien

- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg
- Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee von 1998
- Regionalverband Hochrhein-Bodensee: Studie *'Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 - 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone'*, vorgestellt im April 2015
- Landkreis Waldshut: Bevölkerung & Wirtschaft - Statistik 2018
- Flächennutzungsplan 2020, rechtswirksam seit dem 25.02.2006
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2020 1. Änderung von 28.07.2016
- Fachplanungen zu den Bereichen Natur- und Umweltschutz, Bodenschutz und Wasserwirtschaft
- Landschaftsplanerische Untersuchung *"Voruntersuchung ortsrandnaher Flächen hinsichtlich ihrer Eignung als potentielle Bauflächen aus landschaftsplanerischer Sicht"* (Planungsbüro Große Scharmann)
- Bebauungspläne in den Mitgliedsgemeinden nach unterschiedlichem Verfahrensstand.

2.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bindungswirkung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergibt sich auch aus § 4 Abs. 1 ROG sowie aus § 4 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LplG).

§ 4 Abs. 2 LplG regelt, dass die Grundsätze eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 1 in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen sind.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind dem **Landesentwicklungsplan LEP** und dem **Regionalplan 2000** zu entnehmen. Der Regionalplan 2000 des Regionalverband Hochrhein-Bodensee von 1998 enthält u. a. allgemeine Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee. Ein wesentlicher Bestandteil des Regionalplans ist die Raumnutzungskarte.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist an die Rahmenvorgaben des Regionalplans anzupassen. Wesentliche **Ziele - Z -**, **Grundsätze - G-**, **Vorschläge - V -** und **nachrichtliche Übernahmen - N -** des Regionalplans werden nachfolgend in Auszügen wiedergegeben. Sie können einschließlich der Begründungen im Regionalplan 2000 nachgelesen werden.

Landesentwicklungsplan - LEP

Nach dem **Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg** liegt die Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach im **Ländlichen Raum im engeren Sinne**. Bonndorf und Wutach zählen zum Mittelbereich Waldshut-Tiengen. Die Stadt Bonndorf ist darin als **Unterzentrum** ausgewiesen.

- 2.5.10 LEP**
- Unterzentren dienen der zentralörtlichen Grundversorgung zur Deckung des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs. Sie müssen eine gewisse Vielfalt in der Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot von Dienstleistungen und Arbeitsplätzen aufweisen. Zur Ausstattung eines Unterzentrums gehören z.B. weiterführende allgemein bildende Schulen (Realschule, Gymnasium), Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbildung, mehrere praktische Ärzte sowie Fachärzte und Zahnärzte, Krankenhaus der Ergänzungs- und der Grundversorgung, Sportplatz mit Leichtathletikanlagen, Sport- und Festhalle, mehrere Kreditinstitute, Dienstleistungsbetriebe, Fachgeschäfte guter Auswahlmöglichkeit. Die vorstehende Darstellung typischer unterzentraler Einrichtungen dient der beispielhaften Erläuterung der zentralörtlichen Funktionsstufe und stellt keinen verbindlichen Ausstattungskatalog dar.
 - Von den Kleinzentren unterscheiden sie sich vor allem durch die qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung und durch die damit verbundenen Ergänzungsfunktionen in Teilbereichen der mittelzentralen Versorgung. Hieraus resultiert ein über die übliche Grundversorgung hinausreichender Verflechtungsbereich, der häufig auch noch benachbarte Kleinzentren umfasst. Im Ländlichen Raum ist deshalb regelmäßig eine Einwohnerzahl von mehr als 10.000 Einwohnern im Verflechtungsbereich erforderlich, um die Tragfähigkeit für die Ausstattung eines Unterzentrums zu gewährleisten. In Verdichtungsräumen muss die Einwohnerzahl entsprechend höher liegen.

Regionalplan 2000 - Region Hochrhein-Bodensee

Der Regionalplan enthält u. a. allgemeine Grundsätze und Ziele für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee. Sie werden durch die Darstellungen in der Raumnutzungskarte ergänzt.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist an die Rahmenvorgaben des Regionalplans anzupassen. Wesentliche **Ziele - Z -**, **Grundsätze - G-**, **Vorschläge - V -** und **nachrichtliche Übernahmen - N -** des Regionalplans werden nachfolgend in Auszügen wiedergegeben. Sie können einschließlich der Begründungen im Regionalplan nachgelesen werden.

Die Stadt Bonndorf und die Gemeinde Wutach sind im Regionalplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Bonndorf und Wutach zählen zum Mittelbereich Waldshut-Tiengen.

Die Stadt Bonndorf ist darin als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Gemeinde Wutach ist im Regionalplan 2002 als nicht zentraler Ort ausgewiesen.

2.1.3 Unterzentren

- Z -

- Die in diesem Regionalplan ausgewiesenen Unterzentren sind so auszubauen, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Sie sollen durch größere Vielfalt und qualifiziertere Ausstattung in der Grundversorgung in Teilbereichen Ergänzungsfunktionen der mittelzentralen Versorgung übernehmen.
- Als Unterzentren sind auszubauen im Landkreis Waldshut u.a. die Stadt Bonndorf.

Begründung

- Die Unterzentren dienen der Grundversorgung zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs. Sie unterscheiden sich von den Kleinzentren vor allem durch die qualifiziertere Ausstattung (Quantität und Vielseitigkeit) in der Grundversorgung. Dadurch sind die Unterzentren in der Lage, in Teilbereichen der mittelzentralen Versorgung Ergänzungsfunktionen zu übernehmen.
- Die bisher im Landesentwicklungsplan ausgewiesenen Unterzentren werden gemäß §8 LplG i.d.F. v. 8. April 1992 in den Regionalplänen ausgewiesen.

2.3.2 Siedlungsbereiche außerhalb Entwicklungsachsen

- Z -

- Folgende Siedlungsbereiche außerhalb der Entwicklungsachsen werden ausgewiesen:
im Verwaltungsraum Bonndorf der Zentralort Bonndorf als Unterzentrum

Begründung

- Nach § 8 Abs. 2 LplG ist die Ausweisung von Siedlungsbereichen ortsweise nur für die Entwicklungsachsen möglich. In Anlehnung an PS 2.2.22 LEP werden diejenigen Verwaltungsräume ausgewiesen, in denen außerhalb der Entwicklungsachsen im Rahmen der Bauleitplanung und in enger Abstimmung mit der Regionalplanung Siedlungsbereiche festgelegt werden können. Siedlungsbereich soll in der Regel der Zentralort sein. Bei geringem Entwicklungspotential des Zentralortes können in Abstimmung mit der Regionalplanung auch einer oder mehrere Entlastungsorte als Siedlungsbereiche bestimmt werden. Insbesondere bei der Ausweisung von Entlastungsorten bei geringer Entwicklungsmöglichkeit des Zentralortes ist ein Abstimmungsbedarf mit der Regionalplanung gegeben. Dadurch soll auch im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachsen in geeigneten Standorten eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung oder eine Konzentration der Eigenentwicklung einer Gemeinde ermöglicht werden.

2.6.3 Gewerblich-industrielle Standorte außerhalb der Entwicklungsachsen

- Z -

- Zur Stützung und Erhaltung der Siedlungsstruktur außerhalb der Entwicklungsachsen, insbesondere in den strukturschwachen Gebieten des Schwarzwaldes und in den seefernen Teilen des Landkreises Konstanz, werden als gewerblich-industrielle Standorte ausgewiesen und in der Strukturkarte dargestellt: u.a. das Unterzentrum Bonndorf
- Ausbau und Entwicklung dieser Standorte sind zur Sicherstellung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes von übergemeindlicher Bedeutung.

2.6.3 Begründung

- Z -

- Neben den in Plansatz 2.6.1 ausgewiesenen Schwerpunkten für Industrie und Gewerbe werden die Unterzentren Bonndorf (5,8 ha Flächenreserven und 6,5 ha neu) als gewerblich-industrielle Standorte ausgewiesen, denen außerhalb der Entwicklungsachsen für die Arbeitsplatzversorgung der strukturschwächeren Räume aus raumordnerischer Sicht eine übergemeindliche Bedeutung zukommt.
- Einzelheiten zum Flächenpotential der Standorte und zur Aufteilung in durch Bauleitplanung gesicherte Reserven und darüber hinausgehende neue Entwicklungsflächen sind Tabelle „Gewerblich-industrielle Standorte außerhalb Entwicklungsachsen“ zu entnehmen (im Anhang).
- Das Arbeitsplatzangebot dieser Standorte soll unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen und ökologischen Empfindlichkeiten und der vorhandenen und zukünftigen Siedlungsstruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei müssen für neue Flächenentwicklungen in der Regel Entlastungsstandorte außerhalb des Zentralortes in Anspruch genommen werden.

2.5 Bewertungskriterien zur städtebaulichen Entwicklung und Umweltprüfung

Als grundlegende Abwägungs- und Bewertungshilfe zur Darstellung geplanter Bauflächen im FNP fand die auf der Basis der Aussagen des Landschaftsplans erstellte Umweltprüfung Eingang in die städtebauliche Konzeption. Städtebauliche Aspekte wie die zu erwartende Wohnqualität bzw. Standortqualität bei gewerblichen Bauflächen sowie das Einfügen potentieller Bauentwicklungsflächen in die bestehende Siedlungsstruktur trugen als maßgebliche Kriterien zur Entscheidungsfindung bei. Von den beiden Mitgliedsgemeinden vorgebrachte und für eine Planungssicherheit wichtige Argumente, wie z. B. die Verfügbarkeit von Flächen, waren bei der Standortsuche zukünftiger Entwicklungsflächen zu berücksichtigen. In die Abwägung fließen die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Eingaben der Bürger ein.

Bewertungskriterien für die städtebauliche Entwicklung	
Städtebauliche Aspekte	
G = Gewerbe / Industrie, W = Wohnen	
Standortqualität (G)	<ul style="list-style-type: none">• Exposition (W)
Wohnqualität (W)	<ul style="list-style-type: none">• Hängigkeit (G)
Räumliche Zuordnung	<ul style="list-style-type: none">• Arrondierung, Ortserweiterung oder Flächenzersiedlung W / G• Bezug zur vorhandenen Ortsstruktur (W / G)• Nähe zum Zentrum (W)• Nähe von Infrastruktureinrichtungen (W)

Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Innere Erschließung • Äußere Erschließung (G) • Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (G) • Beeinträchtigungen störungsempfindlicher Gebiete (W / G)
Oberflächenentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeiten zur Versickerung und Retention • Möglichkeiten zur Einleitung

Bewertungskriterien für die Umweltprüfung	
Landschaftsplanerische Aspekte	
Schutzgut Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Schützenswerte Landschaftsbilder • Gesamtwirkung des Landschaftsbildes • Naturästhetische Eigenwerte Vielfalt, Naturnähe und Eigenart der Landschaft
Schutzgut Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • reale Biotopqualität • Biotopvernetzung • Naturschutzfunktion • Schutzgebiete und Schutzobjekte • Artenschutzrechtliche Belange
Schutzgut Wasserhaushalt	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserdargebotspotential • Schutz des Grundwassers • Neubildung von Grundwasser • Abflussregulationsfunktion • Fließgewässer und Auen
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenfunktionen • Landschaftsgeschichtliche Urkunde • Fossile Böden, seltene Böden
Schutzgut Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Alternativen
Schutzgut Lokalklima	<ul style="list-style-type: none"> • Bioklimatische Funktion / Luftaustausch • Luftleitbahnen • Immissionsschutz

Erholungsvorsorge	<ul style="list-style-type: none"> • überörtliche und lokale Erholungsgebiete • Schutzstatus • landschaftliche Erholungseignung • Frequentierung, Infrastruktur, Lagewert • Landeskundliches Potential
--------------------------	---

2.6 Allgemeine Empfehlungen zur Baulandentwicklung

Massenausgleich

Den Mitgliedsgemeinden wird empfohlen, bei der Erschließungskonzeption von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Massenausgleich anzustreben.

Verkehrstechnische Anbindung von geplanten Baugebieten

Hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung von geplanten Baugebieten außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Straßenbaubehörde empfohlen.

3 Gewerbeentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft

3.1 Allgemeine Hinweise

Im Flächennutzungsplan ist neben der Wohnbauentwicklung die gewerbliche Entwicklung in den Grundzügen darzustellen. Zwischen diesen beiden Komponenten bestehen verschiedene Wechselbeziehungen. Sowohl die gewerbliche Entwicklung als auch die Veränderungen im Wohnungsbau vollziehen sich im Unterzentrum Bonndorf dynamisch, während sie in der Mitgliedsgemeinde Wutach verhalten ausfällt.

Zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen rufen in der Regel Wohnungsbedarf hervor, dem durch die Bereitstellung geeigneter und ausreichender Wohnbauflächen Rechnung getragen werden muss. Andererseits erfordert eine auf Wanderungsgewinne basierende Wohnbauentwicklung, wie sie Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion zukommt, dass zusätzliche Erwerbs- und Arbeitsstellen am Ort oder zumindest in zumutbarer Entfernung zu den Wohnungen angeboten werden. Auch im Hinblick auf eine Regulierung der Pendlerverkehre ist eine räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten anzustreben.

Zielgenaue Prognosen zur gewerblichen Entwicklung in Bonndorf können kaum erstellt werden. Grundsätzlich ist die gewerbliche Entwicklung im Landkreis Waldshut, ebenso wie in der Stadt Bonndorf, zuletzt weiterhin leicht expandierend. In der vom Landkreis Waldshut herausgegebenen „Statistik 2018 - Bevölkerung & Wirtschaft“ von Februar 2018 stieg die Zahl der versicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort in Bonndorf von 1.950 Personen (30.06.1995) auf 2882 Personen (30.06.2017) an. Allein vom 30.03.2016 bis zum 30.06.2017 war ein Anstieg von 171 versicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer am Arbeitsort Bonndorf zu verzeichnen. Ursächlich waren vor allem die Neugründung von Unternehmen in Bonndorf, die Ansiedlung von Unternehmen und besonders die positive wirtschaftliche Entwicklung der bereits ansässigen Unternehmen. Daraus entstand eine Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken und Erweiterungsflächen.

Wenn am Betriebsstandort keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen oder die Stadt Bonndorf keine geeigneten Ersatzstandorte anbieten kann, besteht die Gefahr, dass ansässige Unternehmen Teile ihres Betriebes auslagern oder gar das gesamte Unternehmen abwandert. Der Verlust von örtlichen Arbeitsplätzen mit erheblichen Folgewirkungen ökonomischer und struktureller Art wären die Folgen. Einige Unternehmen haben sich auf ihren Betriebsgrundstücken oder auf angekauften benachbarten Parzellen Entwicklungsmöglichkeiten für mittel- bis langfristige Betriebserweiterungen gesichert. Diese Flächen sind zwar unbebaut, stehen aber als Angebotsflächen für die allgemeine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Sie werden im FNP nicht als Reserveflächen angesetzt.

Die Ansiedlung neuer Industrie-, Handwerks- und Gewerbebetriebe ist für die Stadt Bonndorf eine wichtige kommunalpolitische Zielsetzung. Der gewerbliche Faktor wirkt entscheidend mit, die Attraktivität der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen aufrecht zu erhalten und weiter entwickeln zu können.

Gewerbliche Bauflächen müssen einerseits für den **absehbaren konkreten Bedarf** entwickelt werden und darüber hinaus aber zugleich als **Angebotsplanungen** verstanden werden. Ein Flächendefizit kann zu einem Engpass bei der wirtschaftlichen Entwicklung einer Kommune führen. Der zeitliche Faktor spielt bei Anfragen von Unternehmen nach gewerblichen Entwicklungsflächen eine große Rolle, da sich die Unternehmen zeitnah auf Auftragseingänge und Auftragspitzen reagieren müssen.

Längere Planungsprozesse bei der Entwicklung von Gewerbeflächen sind dabei oftmals ein erheblicher Nachteil für eine Kommune beim Bemühen um die Ansiedlung von Unternehmen als auch bei der dauerhaften Bindung expansiver örtlicher Betriebe am Ort.

Gewerbegrundstücke werden von kleineren Betrieben mit geringem Flächenbedarf nachgefragt oder von Unternehmungen, die Gewerbestandorte mit ein größeren zusammenhängenden Flächenangebot suchen. Wie sich rückblickend gezeigt hat, sind adäquate Ausweisungen von Gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan positiv zu sehen. So konnte die Stadt Bonndorf in der Vergangenheit kurzfristig durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Gebiet „Breitenfeld“ auf den konkreten gewerblichen Bedarf reagieren.

Die positive Gesamtentwicklung der Stadt Bonndorf ist heute untrennbar mit der gewerblichen Entwicklung im Gebiet Breitenfeld verbunden. Damit sich diese positive Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen kann, wurde zuletzt der Bebauungsplan „Breitenfeld - III. Bauabschnitt“ rechtsverbindlich.

3.2 Darstellung geplanter Bauflächen im FNP 2020

Inhaltliche Ausführungen zu den geplanten Neuausweisungen von Bauflächen im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung*, darunter städtebauliche Beurteilungen, sind in den im Umweltbericht enthaltenen „Steckbriefen“ dargelegt.

3.3 Kommunale Entwicklungsziele der Stadt Bonndorf

Zur Erfüllung ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Stadt Bonndorf bestrebt, den gewerblich-industriellen Sektor weiter auszubauen. Mit der 4. Änderung soll im *Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung* der VG Bonndorf - Wutach darauf hingewirkt werden, dass den Mitgliedsgemeinden, entsprechend ihrer örtlichen Struktur, bis 2030 in ausreichendem Umfang Gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stehen.

Konkurrierende Raumansprüche und umweltschützende Belange werden bzw. wurden in die Vorabwägung einbezogen. Die Ermittlung des Bedarfs an Gewerbebauflächen erfolgt gemeindebezogen. Berücksichtigt werden dabei unter anderem:

- die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- kommunalpolitische Zielsetzungen
- Bestand an rechtswirksamen Gewerbebauflächen und Gemischten Bauflächen im FNP
- Bestand an rechtsverbindlich durch Bebauungsplan ausgewiesenen, noch nicht bebauten Gewerbe- und Industriegebieten sowie Mischgebieten
- Baulücken und betriebliche Reserveflächen in erschlossenen Gewerbe- und Industriegebieten.

3.3.1 Bedarfsbegründung Gewerbe

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Stadt Bonndorf im gewerblichen Sektor dynamisch entwickelt. Der Gewerbestandort „Breitenfeld“ wurde sukzessive in 3 Bauabschnitten ausgebaut. Aktuell unbebaute Flächen sind bereits verkauft oder reserviert. Der weitere Bonndorfer Gewerbestandort „Vorderer Rubreuten“ und „Mittlishardt“ ist zu 100 % bebaut und nicht erweiterungsfähig. Entwicklungsoptionen im gewerblichen Sektor bieten allein die Flächen im Anschluss an den Gewerbestandort „Breitenfeld“ nördlich der L 171. Dieser Landschaftsteil besitzt weiterhin eine gute Standortqualität für unterschiedliche Produktions- und Dienstleistungsansprüche.

Zur Erfüllung ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Stadt Bonndorf bestrebt, den gewerblichen Sektor weiter auszubauen und entsprechend Gewerbebauflächen anzubieten. Denn auch in die Zukunft kann die Gemeinde nicht auf ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Befriedigung des Expansionsbedarfs der heimischen Wirtschaft und zur Neuansiedlung von Unternehmen verzichten. Es besteht daher ein hohes öffentliches Interesse am Erhalt sowie am bedarfsorientierten Ausbau des Gewerbestandorts in Bonndorf.

Von der Gewerbestruktur, für die das Unterzentrum Bonndorf auch in raumordnerischer Hinsicht eine wichtige zentralörtliche Aufgabe übernimmt, hängt auch das Arbeitsplatzangebot in Bonndorf und Umgebung ab. Lebendige Dörfer zu erhalten, die selbst nicht genügend Arbeitsplätze bereit halten, in der VG Bonndorf-Wutach sind dies allein 11 Ortschaften mit Einwohnerzahlen zwischen 73 bis 788 Personen, ist eine wichtige Aufgabe der beiden Mitgliedsgemeinden Bonndorf und Wutach. Die Dörfer profitieren in erheblichem Maße vom Arbeitsplatzangebot in Bonndorf. Von der Prosperität des Wirtschaftssektors in Bonndorf hängt auch das Angebot an Ausbildungsplätzen ab. Ausbildungsplätze vor Ort oder ortsnahe sichern Jugendlichen den Verbleib in Bonndorf mit seinen Ortsteilen und in der Gemeinde Wutach.

In Bonndorf selbst hängt die zentralörtliche Grundversorgung und Infrastruktur ebenfalls stark von der gewerblichen Entwicklung und der Bevölkerungszahl ab, nicht zuletzt auch vom Gewerbesteuerertrag. Die Notwendigkeit einer prosperierenden Gewerbestruktur ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ein wichtiger Aspekt für die künftige Entwicklung der Stadt.

Die geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ wurde in den *FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung* als 4. Änderung aufgenommen, um vor Ort ansässigen Firmen, bei umfangreichen Bauvorhaben, die sich am aktuellen Unternehmensstandort nicht mehr realisieren lassen, ausreichende Flächenressourcen anbieten zu können. Nur mit diesem Plangebiet lassen sich größere Entwicklungspotentiale der heimischen Industrie und des Gewerbes auf zusammenhängenden Flächen, in räumlicher Nähe zum Bonndorfer Stammsitz, realisieren. Beispielhaft sei hier ein in Bonndorf ansässiges Maschinenbauunternehmen, das Präzisionsantriebe herstellt, genannt. Für die Unternehmen ergeben sich wichtige logistische Vorteile, wenn sich der Betriebsstandort auf einer Fläche konzentriert oder wenn bei mehreren Standorten von einer räumlichen Nähe profitiert werden kann.

Auch auf eine Standortanfrage externer Unternehmen mit entsprechendem Flächenbedarf kann die Stadt Bonndorf mit der geplanten gewerblichen Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ jetzt wieder aktiv und positiv reagieren.

- siehe auch Kapitel 3.4 Kommunale Entwicklungsziele der Gemeinde Wutach

- siehe auch Darlegungen im Umweltbericht.

3.3.2 Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen

Stadt Bonndorf

Bei der Stadt Bonndorf sind nachfolgende Betriebe vorstellig geworden und haben einen konkreten Flächenbedarf für eine gewerbliche Teilauslagerung ihres Betriebes, die geplante Erweiterung ihres Unternehmens am Standort und für eine Betriebsumsiedlung vorgetragen. Die Stadt Bonndorf beabsichtigt alles zu tun, um die Betriebe im Stadtgebiet zu halten. Sie schreibt deshalb die geplante gewerbliche Entwicklung im Flächennutzungsplan fort.

Erweiterung / Teilauslagerung von Betriebszweigen eines Maschinenbauunternehmens (Präzisionsantriebe)

Benötigter Flächenbedarf – ca. 2,5 bis 3,0 ha

Das Unternehmen hat sein Betriebsgelände im Gewerbegebiet „Mittlishardt“ in der Allmendstraße. Durch die umgebende Bestandsbebauung ist eine Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort nicht mehr möglich.

Das international tätige Unternehmen hat in jüngster Vergangenheit sehr stark expandiert. Die Kapazitätsgrenzen der betrieblichen Gebäude und Räumlichkeiten am Standort in der Allmendstraße (Lager, Produktion, Büro, Sozialräume, Sanitärräume) sind vollständig ausgereizt. Eine betriebliche Erweiterung ist nicht mehr möglich. Derzeit sind am Bonndorfer Standort 980 Mitarbeiter (weltweit ca. 1100 Mitarbeiter) beschäftigt. In den vergangenen drei Jahren wurde die Belegschaft um 1/3 erhöht.

Das Unternehmen plant Teilbereiche des Betriebes auszulagern. Für eine Auslagerung kommen nach Unternehmensangaben ein Außenlager oder das Logistikzentrum in Betracht. Aber auch die Auslagerung einer ganzen Produktionskette steht zur Diskussion.

Erweiterung des Betriebsgeländes eines Transportbetonwerks

Benötigter Flächenbedarf – ca. 0,5 ha

Das derzeitige Betriebsgelände befindet sich im Gewerbegebiet „Breitenfeld - I. Bauabschnitt“. Für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes könnte das Unternehmen eine direkt nördlich angrenzende Fläche, im Anschluss an ihr bestehendes Betriebsgelände erwerben und somit den Betrieb erweitern. Aufgrund der konjunkturellen Situation in der Baubranche ist eine Erweiterung des Geländes zur Erhöhung der Kapazität erforderlich.

Erweiterung/ Auslagerung des Bauhofs eines Bauunternehmens

Benötigter Flächenbedarf – ca. 0,75 ha

Das Betriebsgelände der Bauunternehmung befindet sich im Ortsteil Wellendingen. Durch vorhandene Bestandsbebauung rund um das Betriebsgelände ist eine Erweiterung am Bestandsstandort ausgeschlossen. Die Firma plant aktuell den Bauhof nach Bonndorf auszulagern und gleichzeitig zu erweitern.

Erweiterung eines Trockenbauunternehmens

Benötigter Flächenbedarf – ca. 0,5 ha

Das Unternehmen hat seinen Betriebssitz in Löffingen. Es plant, seine Kapazitäten zu erweitern und möchte mit einer Betriebsansiedlung in Bonndorf einen zweiten Unternehmensstandort gründen.

Weitere Anfragen

Die Stadt erhält immer wieder Anfragen von Unternehmen, zum Beispiel zur Errichtung von Auto-/LKW-Waschplätzen usw.. Aufgrund nicht verfügbarer Gewerbegrundstücke konnten die Anfragen bisher nicht positiv beschieden werden. Da diese Unternehmen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanverfahrens, sowie das darauffolgende Bebauungsplanverfahren nicht abwarten konnten, orientierten sie sich anderweitig.

Um auf künftige Anfragen, die sich auch vorteilhaft auf die Infrastruktur der Stadt auswirken können, positiv reagieren zu können, soll das anstehende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren als erster Planungsschritt zur Bereitstellung gewerblicher Bauplätze zügig durchgeführt werden.

3.3.3 Reserveflächen in bestehenden Gewerbegebieten

Reserveflächen in rechtsverbindlichen Gewerbegebieten					
Gemeinde / Stadt	Bezeichnung	nicht bebaute Flächen in ha	davon nicht verfügbare Reservebaufläche in ha	verfügbare Reservebaufläche in ha	
Bonnendorf	G „Breitenfeld; II. Bauabschnitt“	0,67	0,67 verkauft an ansässiges Bonndorfer Unternehmen	0,00	
	G „Breitenfeld - III. Bauabschnitt“	1,88	1,42 reserviert für 2 Bonndorfer Unternehmen (1,3 ha, 0,12 ha)	0,00	
	G „Glattsteina“ u. „Glattsteina II“ südlich Donaueschinger Straße und Am Lindenkuck	0,46	0,46 verkauft an 2 Bonndorfer Unternehmen (0,3 ha, 0,16 ha)	0,00	
	G „Vorderer Rubreuten“ und „Mittlshardt“		Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut. Reservebauflächen stehen nicht zur Verfügung.	0,00	
			Summen	0,00	

3.4 Kommunale Entwicklungsziele der Gemeinde Wutach

In den Mitgliedsgemeinden der Gemeinde Wutach vermischen sich innerörtliche Wohnnutzungen mit gewerblicher Nutzung. Diese zum Teil historisch gewachsene Durchmischung von Wohnen und Arbeiten stößt bei manchen örtlichen Betrieben zum einen an betriebliche Entwicklungsgrenzen, zum anderen entstehen vermehrt Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen. Die Anforderungen an Wohnnutzungen sind heute stärker auf ein störungsarmes, ruhiges und gestalterisch hochwertiges Wohnumfeld ausgerichtet.

Dort wo diese Konflikte auftreten, ist die Gemeinde um eine Entflechtung von innerörtlichen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen bemüht. Hierzu fehlt es bislang an einer gewerblichen Baufläche, in der örtliche Gewerbebetriebe umgesiedelt werden können. Diese Gewerbefläche soll im Rahmen der geplanten gewerblichen Baufläche „Vor Gärten“ im Rahmen des Flächennutzungsplans 2020 - 3. Änderung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

3.4.1 Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen

In der Gemeinde Wutach haben 2 örtliche Betriebe im Rathaus einen Bedarf angemeldet.

3.5 Gewerbebauflächenbedarf bis 2020

Übersicht über geplante Neuausweisungen von Gewerblichen Bauflächen			
Gemeinde	Bezeichnung		G in ha
Stadt Bonndorf	Bonndorf	Standort 1 „Breitenfeld / Münchinger Weg“	ca. 13,07
Ortsteile der Stadt Bonndorf	keine		
Gemeinde Wutach	Ewattingen	G „Vor Gärten“	1,64
		G „südlich der L 171“ Teilfläche (wird aufgehoben, Tauschfläche für G „Vor Gärten“)	-0,93
gepl. Neuausweisungen Gewerblicher Bauflächen in der VG Bonndorf - Wutach			ca. 13,78

Die geplante gewerbliche Baufläche „Berg“ mit einer Fläche von ca. 3,3 ha wurde im Rahmen der Abwägung nach der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im FNP gestrichen.

Übernahme geplanter Gewerblicher Bauflächen aus dem FNP 2020			
Gemeinde	Bezeichnung		G in ha
Stadt Bonndorf	keine		0,00
Gemeinde Wutach	Ewattingen	G „südlich der L 171“ Teilfläche	0,44
			ca. 0,44

4 Redaktionelle Änderungen im FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung

Der zeitliche Abstand zwischen der Planaufstellung des *Flächennutzungsplans 2020* und der anstehenden punktuellen Fortschreibung des *Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung* beträgt ca. 13 Jahre. In der Zwischenzeit sind verschiedene flächenbezogene Entwicklungen und Nutzungsänderungen in den Mitgliedsgemeinden eingetreten. Diese wurden im Rahmen des *Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung* im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplans redaktionell nachgetragen und sind in nachfolgender Aufstellung dokumentiert.

Stadt Bonndorf

Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld - nördliche Erweiterung“

FNP 2020: geplante Gewerbliche Baufläche

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Gewerbliche Baufläche.

Die bisher *geplante* Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld - nördliche Erweiterung“ von 6,37 ha wurde aufgrund des Bebauungsplans „Breitenfeld, III. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit dem 28.02.2013 im *FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung* als bestehende *Gewerbliche Baufläche* dargestellt.

Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld“

FNP 2020: bestehende Gewerbliche Baufläche

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: Anpassung der Gewerblichen Baufläche an die örtlichen Gegebenheiten.

Wegfall von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am seitherigen Ortsrand.

Sonderbaufläche „Photovoltaik“

FNP 2020: Landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Sonderbaufläche „Photovoltaik“

Im Rahmen der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2020 wurde eine Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (3,65 ha) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,12 ha), rechtswirksam. Der Bebauungsplan „Glattsteina II“ mit dem Sondergebiet Photovoltaik wurde am 28.07.2016 rechtsverbindlich. Die bestehende Sonderbaufläche wurde im Gesamtplan des *FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung* dargestellt.

Sonderbaufläche „Recyclinghof Kern“

FNP 2020: Landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Sonderbaufläche „Recyclinghof Kern“

Bebauungsplanänderung, in Kraft getreten am 15.01.2015: Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche „Recyclinghof Kern“ um ca. 0,51 ha nach Norden und Ergänzung einer Fläche von ca. 700 m² für ein Versickerungsbecken.

Wohnbaufläche „Mittlishardt II - I. und II. Abschnitt“ und Wohnbaufläche „Mittlishardt III“

FNP 2020: geplante Wohnbaufläche „Mittlishardt II - 1. Abschnitt“ und geplante Wohnbaufläche „Mittlishardt Erweiterungsabschnitte“

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Wohnbauflächen „Mittlishardt II - I. Abschnitt“ und „Mittlishardt III“ sowie geplante Wohnbaufläche „Mittlishardt II - (verbleibende) Erweiterungsabschnitte“

Übernahme der rechtsverbindlichen Bebauungspläne in den FNP, gleichzeitig Anpassung der verbleibenden geplanten Wohnbaufläche „Mittlishardt II - Erweiterungsabschnitte“.

Wohnbaufläche „Mittlishardt II - 2. Abschnitt“

FNP 2020: geplante Wohnbaufläche „Mittlishardt II - Erweiterungsabschnitte“ (17,17 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Wohnbaufläche (1,64 ha), bestehende Gemischte Baufläche (0,75 ha), bestehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,54 ha), bestehende Grünfläche Zweckbestimmung Sport, Spiel, Freizeit (0,29 ha), bestehende Verkehrsflächen (0,11 ha);

verbleibende geplante „Mittlishardt II - Erweiterungsabschnitte“ (11,77 ha)

Übernahme aus rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Mittlishardt II, 2. Abschnitt“.

Wohnbaufläche „Unter dem neuen Friedhof, 1. Abschnitt“

FNP 2020: geplante Wohnbaufläche „Lenzkircher Straße I (3,58 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: geplante Wohnbaufläche „Lenzkircher Straße I (3,33 ha) und bestehende Wohnbaufläche mit privater Grünfläche (0,25 ha)

Übernahme aus rechtsverbindlichem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Unter dem Friedhof, 1. Abschnitt“.

Wohnbaufläche „Waldfrieden“

FNP 2020: Sonderbaufläche „Jugendherberge“ (Reduzierung um 2,26 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Wohnbaufläche

Übernahme aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Waldfrieden“.

Bonndorf - OT Dillendorf

Wohnbaufläche „Unter dem Friedhof“

FNP 2020: Landwirtschaftliche Flächen / Außenbereich (0,90 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Wohnbaufläche (0,86 ha), bestehende Grünfläche (0,04 ha).

Übernahme der Darstellungen aus dem Bebauungsplan „Unter dem Friedhof“.

Bonndorf - OT Wellendingen

geplante Wohnbaufläche „Schmiedeäcker - östliche Erweiterung

FNP 2020: geplante Wohnbaufläche „Schmiedeäcker - östliche Erweiterung (2,4 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: Südliche Teilfläche „Schmiedeäcker III“ als bestehende Wohnbaufläche (1,18 ha); Nördliche Teilfläche weiterhin als geplante Wohnbaufläche (1,22 ha)

Übernahme der Darstellungen aus dem Bebauungsplan „Schmiedeäcker III“.

bestehende Wohnbaufläche „Schmiedeäcker II“

Aktualisierung der Darstellung am Bebauungsplan „Schmiedeäcker II“ und der Grundstücksvermessung.

Sonderbaufläche „Blattert Mühle“

FNP 2020: bestehende Gemischte Baufläche

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Sonderbaufläche „Blattert Mühle“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

Übernahme der Darstellungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Sonderbaufläche „Bürgerhaus“

FNP 2020: bestehende Fläche für den Gemeinbedarf (0,19 ha) und Landwirtschaftliche Fläche / Außenbereich (0,47 ha)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Sonderbaufläche „Bürgerhaus“ (0,39 ha), bestehende Wohnbaufläche (0,22 ha) und bestehende Straßenverkehrsfläche (0,06 ha)

Übernahme der Darstellungen aus dem Bebauungsplan „Bürgerhaus“ nach § 13a BauGB.

Wutach - OT Ewattingen

bestehendes Wohngebiet „Frohnwiesen Ost“

FNP 2020: bestehende Grünfläche

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: bestehende Wohnbaufläche „Frohnwiesen Ost“ (0,18 ha Wohnbaufläche einschließlich Wohnstraße)

Übernahme aus dem Bebauungsplan, der nach § 13b BauGB durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplan wurde nachrichtlich als bestehende Wohnbaufläche in den FNP übernommen.

Wutach - OT Münchingen

geplantes Wohngebiet „Liebhaldenweg II“

FNP 2020: geplante Wohnbaufläche „Am Liebhaldenweg / Holzgass“ (0,48 ha) und Landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich)

FNP 2020 - 2./3. und 4. Änderung: gepl. Wohnbaufläche „Liebhaldenweg“ (0,89 ha Wohnbaufläche)

Das Bebauungsplanverfahren wird derzeit nach § 13b BauGB durchgeführt. Dazu wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird nachrichtlich als geplante Wohnbaufläche in den FNP übernommen.

VG Bonndorf-Wutach

OD-Grenzen

Soweit bekannt, wurden die OD-Grenzen im FNP aktualisiert.

Wasserschutzgebiete

Die Wasserschutzgebiete wurden aktualisiert.

Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf - Wutach

Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung

Änderung genehmigt gemäß § 6
des Baugesetzbuches

LANDRATSAMT WALDSHUT

Waldshut-Tiengen, den 02. April 2020

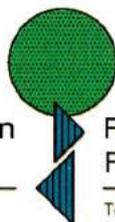


Umweltbericht mit Umweltprüfung und Städtebauliche Beurteilung

gemäß § 2a BauGB -

Ludger Große Scharmann
Diplom-Ingenieur Landespflege

Auf dem Graben 21 71111 Waldenbuch



Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung
FreiraumGestaltung und UmweltPlanung

Telefon 0 71 57 / 82 65 Fax 82 30

Auftraggeber: **Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach**
Vorsitzender Bürgermeister Michael Schart
Martinstraße 8 Telefon 0 7703 / 9380-0
79848 Bonndorf i. Schw. Fax 0 7703 / 9380-50
buergerservice@bonndorf.de

Planverfasser **Büro für Flächennutzungs- und LandschaftsPlanung**
und Auftragnehmer: **Ludger Große Scharmann, Dipl.-Ingenieur Landespflege**
Auf dem Graben 21 Telefon 0 71 57 / 82 65
71111 Waldenbuch eMail grosse_scharmann@t-online.de

Mitwirkende: **Nicole Messerschmid, Stadt Bonndorf**
Leiterin Bauamt

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss vom 23.01.2020
- Planungsstand 27.08.2019, aktualisiert am 04.01.2020

1000

1000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Gemeinsamen Ausschusses am:	06.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am:	29.05.2019 (Gem. Wutach) 30.05.2019 (Stadt Bonndorf)
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom:	11.06.2019 - 12.07.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	06.06.2019
Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die eingegangenen Hinweise und Anregungen; Auslegungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses am:	17.09.2019
Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Mitteilungsblättern der Mitgliedsgemeinden am:	02.10.19 (Gem. Wutach) 03.10.19 (Stadt Bonndorf)
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom:	14.10.2019 bis 19.11.2019
Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme am:	09.10.2019
Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die Anregungen und Hinweise der Bürger sowie über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinsamen Ausschuss am:	23.01.2020
Feststellungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses am:	23.01.2020

Ausgefertigt:

Bonndorf, den 06.03.20

.....
Bürgermeister Michael Scharf

Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach

Genehmigung des *Flächennutzungsplans 2020 - 2./3. und 4. Änderung*
durch Verfügung des Landratsamtes Waldshut am:

AZ

S. Stempel vorne

Rechtswirksamkeit durch örtliche Bekanntmachung am:

29. 04. 20 (Gem. Wutach)
30. 04. 20 (Stadt Bendorf)

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	7
1.1	Anlass zur Planung.....	7
1.2	Gesetzliche Grundlagen der Umweltprüfung	7
1.3	Öffentliches Interesse.....	7
2	Umweltprüfung zu geplanten Bauflächen.....	8
2.1	Stadt Bonndorf - Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“.....	8
2.1.1	Städtebauliche Beurteilung	8
2.1.2	Umweltprüfung.....	9
2.2	entfallen - Bonndorf - Gewerbliche Baufläche „Berg“.....	15
2.3	Gemeinde Wutach - OT Ewattigen - Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“	16
2.3.1	Städtebauliche Beurteilung	16
2.3.2	Umweltbericht	17
3	Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung.....	22
3.1	Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung.....	22
3.2	Abwägung nach der Offenlage	24
4	Anhang Fotodokumentation.....	25

1 Einführung

1.1 Anlass zur Planung

Der derzeit rechtswirksame *Flächennutzungsplan 2020* wurde am 15.12.2005 genehmigt und ist seit dem 25.02.2006 rechtswirksam.

Mit seinen Planinhalten wird der *FNP 2020* den Entwicklungsanforderungen und -zielen der beiden Mitgliedsgemeinden, insbesondere im Bereich der gewerblichen Entwicklung, nicht mehr gerecht. Die punktuellen Defizite sollen im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens *Flächennutzungsplan 2020 - 2./3. und 4. Änderung* aufgearbeitet werden. Am 06.12.2018 fasste der Gemeinsame Ausschuss dazu den Änderungsbeschluss, bis zur Offenlage unter der Bezeichnung „*Flächennutzungsplan 2020 - 2./ 3./ 4. und 5. Änderung*“.

Eine dynamische gewerbliche Entwicklung in Bonndorf hat in den letzten 15 Jahren den Bestand an gewerblichen Bauflächen in Bonndorf nahezu vollständig in Anspruch genommen. Die Stadt sieht deshalb und wegen einer Reihe konkreter Nachfragen aus Industrie, Gewerbe und Handwerk eine dringende Notwendigkeit zur frühzeitigen punktuellen Fortschreibung des FNP. Ziel ist die Erweiterung des Gewerbestandortes „Breitenfeld“, im Nordosten des Stadtgebietes.

Weiterhin haben sich bisherige Planungsziele für eine Gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Ewattingen der Gemeinde Wutach als überholt herausgestellt. Hierzu soll es im Rahmen der geplanten punktuellen Fortschreibung des FNP Korrekturen geben.

1.2 Gesetzliche Grundlagen der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

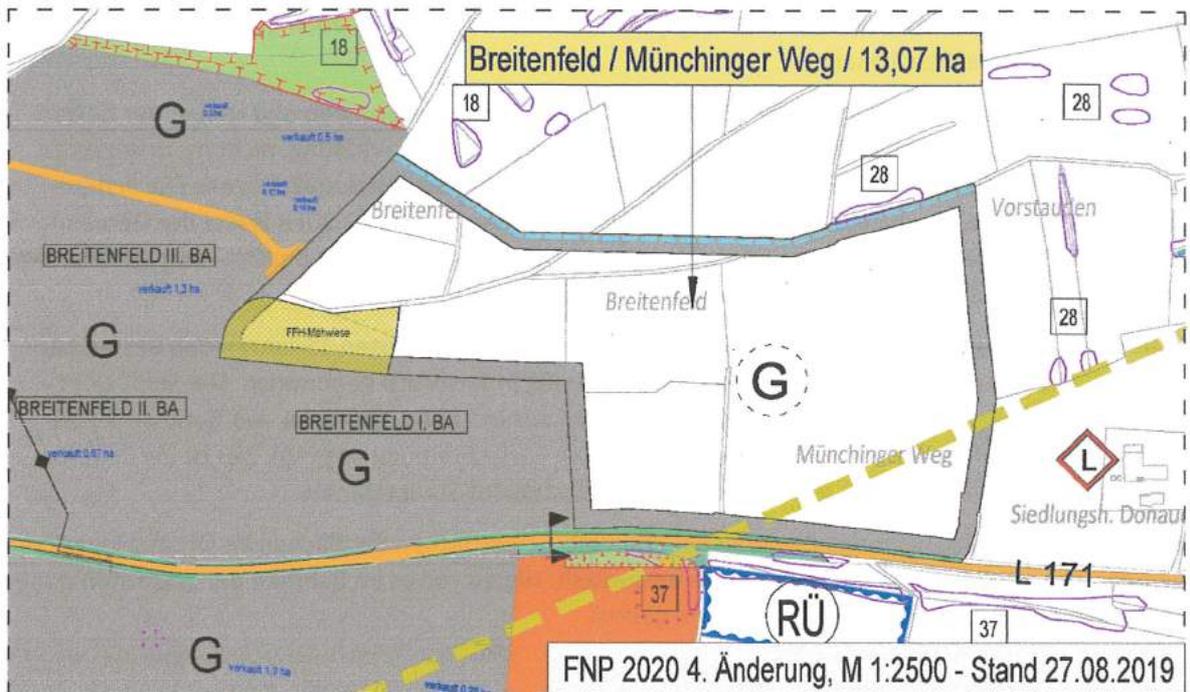
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt den vorbereitenden Bauleitplan dar.

1.3 Öffentliches Interesse

An den nachfolgend beschriebenen und bewerteten Änderungsvorhaben im Flächennutzungsplan besteht ein erhebliches öffentliches Interesse von Seiten der Mitgliedsgemeinden, der Stadt Bonndorf und der Gemeinde Wutach. Gleichzeitig besteht auch an den in der Umweltprüfung dargestellten Schutzgütern, die insbesondere in § 1 Abs. 6 Nrn. 5 und 7 BauGB aufgeführt sind, ein öffentliches Interesse. Daher ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2 Umweltprüfung zu geplanten Bauflächen

2.1 Stadt Bonndorf - Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“



2.1.1 Städtebauliche Beurteilung

Stadt Bonndorf - geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“

Flächenumfang		13,07 ha	
Standort-qualität	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	Das Plangebiet bietet flexible Grundstückszuschnitte, mit denen sowohl die Nachfrage nach einer größeren Gewerbebaufläche befriedigt werden kann, als auch kleineren Unternehmen bedarfsgerechte Grundstücke angeboten werden können. Ebene Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit auch größere Gebäudeeinheiten auf einem Niveau zu errichten.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	
Städtebauliche Zuordnung	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	Ausgehend von der bestehenden Bebauung ermöglicht das Erschließungskonzept (siehe unten) eine sukzessive Weiterentwicklung des Gewerbebestandes. Eine städtebauliche Zuordnung ist räumlich und nutzungsbezogen gegeben. Über die L 171 ist der Gewerbebestandort gut zu erreichen. Große Teile des Fernverkehrs können über die Landesstraße zur Autobahn A81 abgewickelt werden. Das Stadtgebiet ist leicht zu erreichen.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	
Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlüsse, mit einer neuen Zufahrt von der L 171 aus sowie einem Anschluss von der K 6516 aus über die vorhandene Küferstraße, einer bestehenden Erschließungsstraße im Gewerbegebiet „Breitenfeld“. In Verbindung mit der Donaueschinger Straße und der Kreisstraße ‚Außer Ort‘ entsteht faktisch eine durchgängig verlaufende Ringschließung für den gewerblichen Verkehr im gesamten Gewerbebestandort. Ein unmittelbarer Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist gegeben.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	

Die Einmündung in die L 171 erfordert eine Linksabbiegespur. Beide Knotenpunkte (L 171 und K 6516) sollten jedoch vorzugsweise als Kreisverkehrsplätze (KVP) ausgebildet werden. KVP würden neben den Vorteilen für den Verkehrsfluss, die Verkehrssicherheit auf den geraden Einfahrtsabschnitten der klassifizierten Straßen durch eine Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit verbessern.

Für eine langfristige östliche Erweiterung kann und sollte im Rahmen der konkreten Verkehrsplanung eine Erschließungsoption berücksichtigt werden.

Optional kann der Gewerbestandort auch eine Anbindung an den Kreuzungsbereich der L 171 / Glatstein erhalten, diese wird jedoch aktuell eher nachrangig gesehen.

Eine Anbindung des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetzes kann durch einen neuen landwirtschaftlichen Weg am Nordrand des geplanten Gewerbestandortes sichergestellt werden. Möglich und sinnvoll erscheint außerdem eine Anbindung der Flurwege an die innere Erschließung im Gewerbegebiet.

Entwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	Lösungen zur Retention und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers sind im Rahmen eines gesonderten Entwässerungskonzeptes zu klären.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	

Ergebnis: ➤ **hervorragend geeignet** ➤ **gut geeignet** geeignet problematisch

2.1.2 Umweltprüfung

Umweltprüfung zur gepl. Gewerblichen Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ – Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

Bestandsverhältnisse:

Das ebene, nur leicht in nördlicher Richtung ansteigende Plangebiet wird nahezu vollständig ackerbaulich bewirtschaftet. Ein asphaltierter Flurweg durchzieht die landwirtschaftlichen Nutzflächen von Westen nach Osten, beiderseits begleitet von Grünbankettstreifen von < 1 m Breite.

Vollständig ausgeräumt präsentiert sich die Landschaft im Plangebiet, erst nördlich des Plangebietes (Isaakshöhe) wird der Landschaftsraum strukturreicher. Lediglich im Nordwesten des Plangebietes ist in jüngerer Zeit eine ca. 7.300 m² große FFH-Mähwiese ausgewiesen worden. Im Süden und Westen schließt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „Breitenfeld“ an. Optisch wird der bestehende Gewerbestandort von Hochsilos und technischen Anlagen südlich der L 171 überlagert. Eine Eingrünung des bestehenden Gewerbestandortes ist nicht vorhanden.

Östlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 120 m eine Ausiedlerhofstelle aus den 60er-Jahren. Landwirtschaft und Tierhaltung werden dort nicht mehr betrieben.

**Alternative
Planungsmöglichkeiten:**

Die Stadt Bonndorf macht einen größeren Entwicklungsbedarf im gewerblichen Sektor geltend und begründet diesen. Baulandreserven im bestehenden Gewerbegebiet „Breitenfeld“ sind nicht mehr vorhanden. Auch die Gewerbegebiete „Vorderer Rubreuten“ und „Mittlishardt“ sind zu 100 % bebaut. In den Gewerbegebieten „Glattsteina“ und „Glattsteina II“ befinden sich alle Flächen im Eigentum ansässiger Unternehmen.

Gewerbliche Standortalternativen wurden bereits mit der Aufstellung des *Flächennutzungsplans 2020* in den Jahren 2003 / 2004 eingehend geprüft. An den Kriterien und Ergebnissen hat sich nichts geändert. Enorm weiterentwickelt hat sich jedoch der Ausbau des Gewerbebestandes „Breitenfeld“ in den vergangenen ca. 15 Jahren. Aus städtebaulicher, landschaftlicher und teilweise aus ökologischer Sicht ist ein weiterer Ausbau dieses Standortes unbedingt der Vorzug vor jeder anderen potentiell möglichen Entwicklungsfläche in der VG Bonndorf-Wutach einzuräumen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	hoch
	<input type="checkbox"/>	mittel
	<input type="checkbox"/>	gering

Methodenstandards zur Bewertung des „neuen“ *Schutzgutes Fläche* stehen erst am Anfang. Im Vordergrund steht beim Schutzgut Fläche nicht die ökologische, landbauliche oder erholungsspezifische Eignung einer Fläche, sondern ein quantitativer Ansatz. Ziel ist eine projektspezifische Minimierung der Flächeninanspruchnahme.

Mit einer Fläche von 13,07 ha ist der Umfang der Flächeninanspruchnahme hoch. Es handelt sich um Neuinanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Zwecke (z.B. keine Entwicklung von gewerblichen Brachflächen).

Durch eine künftige gewerbliche Nutzung findet im Plangebiet eine Bodendegradation statt, die bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche, GRZ 0,8, infolge baubegleitender Eingriffen in den Boden sowie durch Erschließungsmaßnahmen zu einem nahezu völligen Verlust führt. Ausgenommen können künftige Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes bleiben, die jedoch vor Eingriffen in den Boden geschützt werden müssen. Eine Reversibilität der Flächennutzung scheidet auch bei langfristiger Betrachtung aus.

Grundsätzlich werden gewerbliche Bauflächen in Bonndorf relativ effektiv in Anspruch genommen. Allerdings bauen die zumeist kleineren und mittleren Betriebe eher in die Fläche als in die Höhe. Selten gehen gewerbliche Baukörper über eine ein- bis zweigeschossige Bebauung hinaus, obwohl beispielsweise im Bebauungsplan „Breitenfeld III“ Bauhöhen bis max. 20,0 m zulässig sind. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist unterschiedlich intensiv. Zum Teil, was aus betrieblicher Sicht sinnvoll ist, verfügt mancher Gewerbebetrieb auf seinem Grundstück noch über einen Entwicklungsspielraum.

Das Verhältnis der Verkehrsinfrastruktur zur gewerblichen Nutzfläche kann hinsichtlich des Zuschnitts der geplanten gewerblichen Baufläche und einer möglichen Ringschließung in Verbindung mit den klassifizierten Straßen L 171 und K 6516 als günstig angesehen werden.

Eine Zerschneidungswirkung auf Funktionen anderer Flächen (z.B. Biotopvernetzung, Erholungsräume) oder eine Degradation benachbarter Flächen geht vom Plangebiet nicht aus. In abrundender Weise erweitert das Plangebiet den bestehenden Gewerbebestandort

Eine gewerbliche Entwicklung kann unmittelbar zu weiteren Flächenverlusten führen, beispielsweise die Bereitstellung von Flächen für den

Wohnungsbau zur Versorgung der künftig im Gewerbegebiet Beschäftigten mit ihrer Familien. Mittelbar wirkt sich Gewerbeflächenentwicklung in Bonndorf im Rahmen von Kummulationseffekten auf den allgemeinen Flächenbedarf für Verkehrsinfrastruktur und sonstige Sozial- und Versorgungsinfrastruktur aus.

Landschaftsbild

- hoch
- mittel
- gering

Das Landschaftsbild wird durch das Planvorhaben aus nördlichen und östlichen Richtungen betrachtet beeinträchtigt. Das Gelände steigt nach Norden hin an.

Es besteht eine erhebliche Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehende Gewerbeentwicklung beiderseits der L 171 am Stadteingang von Bonndorf. Eine Eingrünung und innere Durchgrünung der bestehenden gewerblichen Bauflächen, auch zur qualitativen und ästhetischen Aufwertung des Gewerbestandes, fehlt bisher. Dies sollte im Bestand nachgeholt und im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ besondere Beachtung finden.

Mit einer umfangreichen Eingrünung am künftigen nördlichen und östlichen Ortsrand, teilweise in Verbindung mit der herzustellenden landwirtschaftlichen Wegeführung, kann das Landschaftsbild im Sinne des Naturschutzgesetzes neu gestaltet werden. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Arten und Biotope

- hoch
- mittel
- gering

Das Plangebiet ist weitgehend von geringer Schutzwürdigkeit. Im Westen des Plangebietes befindet sich jedoch eine geschützte FFH-Mähwiese. Die ca. 7.300 m² große Mähwiese wurde erst vor kurzer Zeit kartiert und mit einem Erhaltungszustand der Kategorie C (niedrigste Stufe) erfasst. Ein Eingriff in die FFH-Mähwiese erfordert einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten ist.

Innerhalb des Plangebietes „Breitenfeld / Münchinger Weg“ befinden sich darüber hinaus keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope. Ein Heckenbiotop grenzt an der nördlichen Rand des Plangebietes an, weitere finden sich verstreut in der nördlich angrenzenden Flur.

Weiterhin ist kein Natura 2000- FFH-Gebiet und kein Natura 2000-SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) im Plangebiet oder in dessen näherem Umfeld ausgewiesen. Auch FFH-Mähwiesen kommen nicht vor, ebenso ist weder ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Flächen im Plangebiet werden, mit Ausnahme eines kleinen Grünlandareals, intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Bei den Ackerkulturen handelt sich um naturferne, kurzlebige Ersatzgesellschaften. Der zu erwartende Artenreichtum ist in den monoton strukturierten Ökotope gering. Dennoch sind im Plangebiet die Voraussetzungen für ein Vorkommen naturschutzfachlicher Zielarten des Offenlands gegeben. Dies gilt insbesondere für die Art Feldlerche (RL-BW Deutschland: 3), für die das Plangebiet und dessen Umfeld als Bruthabitat geeignet ist. Weitere Arten können die Ackerflur als Jagdgebiet nutzen, darunter Turmfalke und Rotmilan.

Im Sinne der Biotopvernetzung handelt es sich um ein Biotopmangelgebiet. Benachbarte Landschaftsteile sind dagegen stärker vernetzt. Dieses Netz sollte die das Plangebiet und entlang dessen Außengrenzen künftig hineingreifen.

Oberflächen- gewässer	<input type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input checked="" type="checkbox"/> gering	<p>Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen.</p>
Bodenwasser- haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Weder im Plangebiet, noch im großräumigen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.</p> <p>Die Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind aufgrund der ebenen bis flachen Hangneigung und einer ackerbaulichen Nutzung gut, darüber hinaus aber, aufgrund der vorkommenden Böden, eher mäßig ausgeprägt. Entsprechend sind auch der Abflussregulationsfunktion des Standortes positive Kriterien wie die flache Hangneigung, eine durchschnittliche Funktionserfüllung aufgrund der vorkommenden Böden und eine geringe Funktionserfüllung aufgrund der Nutzung (Ackerbau mit vegetationsfreien Zeiträumen) beizumessen.</p> <p>Da es sich um eine Gewerbliche Baufläche mit einem sehr hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad handelt, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen, gleichzeitig ist nicht belastetes Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes oder in benachbarten Retentions- und Versickerungsbecken zu versickern.</p>
Boden	<input checked="" type="checkbox"/> hoch <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Den geologischen Untergrund bildet Nodosus- und Trochitenkalk, die unterste Schicht des Oberen Muschelkalks.</p> <p>Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zu 68 % um die Kartiereinheit „<i>Braune Rendzina, Braunerde-Rendzina und Rendzina aus geringmächtiger Fließerde über Kalkstein des Oberen Muschelkalks (h7)</i>“. Die Bodenfunktionen sind wie folgt bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort für naturnahe Vegetation: <i>mittel bis hoch (2,5)</i> • Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <i>gering bis mittel (1,5)</i> • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: <i>gering bis mittel (1,5)</i> • Filter und Puffer für Schadstoffe: <i>mittel (2,0)</i> • Gesamtbewertung: <i>1,67</i> <p>Im südlichen Teil des Plangebietes sind über eine Fläche von 32 % Böden der Kartiereinheit „<i>Tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (h24)</i>“ verbreitet. Die Bodenfunktionen sind wie folgt bewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standort für naturnahe Vegetation: <i>Bewertungsklasse wird nicht erreicht</i> • Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <i>hoch (3,0)</i> • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: <i>hoch (3,0)</i> • Filter und Puffer für Schadstoffe: <i>hoch bis sehr hoch (3,5)</i> • Gesamtbewertung: <i>3,17</i> <p>Die natürliche Bodenfruchtbarkeit, ein Maßstab für die landbauliche Eignung im Plangebiet, liegt für weite Teile des Plangebietes im mittleren Bereich. Auf 30 % der Fläche ist jedoch eine hohe Bodenfruchtbarkeit attestiert. Zur Beurteilung der landbaulichen Eignung sind neben den Ackerzahlen auch die agrarstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Es handelt sich um gut zu bewirtschaftende, zum Teil großflächige Schläge.</p> <p>Ein Gewerbegebiet führt aufgrund der gewünschten baulichen Dichte zu einem quantitativ sehr hohen Eingriff in das Schutzgut Boden. Daher sind die projektbedingten Auswirkungen, unabhängig von der Leistungsfähigkeit der Böden, hoch einzustufen.</p>

Lokalklima

- hoch
- mittel
- gering

Von Planvorhaben sind Kaltluftentstehungsflächen mit geringen siedlungsklimatisch relevanten Abflüssen betroffen. Eine Luftleitbahn ist nicht ausgebildet.

Den Ackerstandorten kommt keine nennenswerte Immissionsschutzfunktion zu und ihre Kulturen tragen kaum zur Luftregeneration und Schadstofffilterung bei.

In Gewerbegebieten ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Überbaute und versiegelte vegetationsfreie Flächen atmen keine Feuchtigkeit und heizen sich im Sommer stark auf. Kleinklimatisch sind die Auswirkungen sehr relevant. Den Belastungseffekten sollte daher im Rahmen der Bebauungsplanung und den Baugesuchen gezielt entgegen gewirkt werden sowie in der Umsetzung darauf geachtet werden, dass der inneren Durchgrünung der Gewerbeflächen hinreichend Raum eingeräumt wird. Bioklimatisch wirkt sich dies positiv aus, steigert zugleich das Ambiente des Gewerbebestandes. Großräumig überwiegen im Schwarzwald ausgleichende bioklimatisch wirksame Flächen.

Mensch

- hoch
- mittel
- gering

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Südschwarzwald“, Schutzgebietenr. 6. Zweck des Naturparks Südschwarzwald ist es, „... dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern ...“.

Das strukturarme Plangebiet mit den benachbarten Gewerbeansiedlungen, mit wenig Reliefenergie und monotonen Ackerfluren die wenig Naturnähe ausstrahlen, bietet eher geringe Voraussetzungen für eine landschaftliche Erholungseignung. Entsprechend sind keine der Erholungsvorsorge zugeordnete Schutzausweisungen erfolgt. Deutlich mehr Erholungsqualität bietet das weitere Umfeld Richtung Wutachtal.

Dennoch wird nach Auskunft der Stadtverwaltung das Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes gerne von Erholungssuchenden und Sporttreibenden aufgesucht. Es verläuft hier eine beliebte Wanderroute. Für Spaziergänger und Wanderer kommt deshalb auch dem künftigen Plangebiet „Breitenfeld / Münchinger Weg“ eine Brückenfunktion zwischen den erholungsrelevanten Gebieten südlich der L 171 und dem Wutachtal zu.

Die geplante großflächige gewerbliche Entwicklung nimmt deutlichen Einfluss auf die aktuelle Nutzung des Gebietes für oben genannte Erholungszwecke. Bei der weiteren Planung ist auf die Brückenfunktion und Frequentierung durch Erholungssuchende insoweit Rücksicht zu nehmen. Neue Fuß- und Radwege, begleitet von attraktiven Grünstrukturen, sollen geschaffen werden. Sie können die althergebrachten Verbindungen adäquat ersetzen und sogar optimieren. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Schaffung einer neuen Wegeverbindung am begrünten Nordrand des geplanten Gewerbebestandes zu.

Wohnnutzungen sind, mit Ausnahme von den zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des geplanten und des bestehenden Gewerbebestandes sowie einer Aussiedlerstelle ca. 100 m östlich des Plangebietes, nicht betroffen.

Ergebnis:unproblematisch > **bedingt geeignet** kritisch wird nicht empfohlen

Grundsätzlich ist der Standort unter Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Erhebliche Vorbelastungen bestehen bereits für verschiedene Schutzgüter. Die Schwere der Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Schutzgüter ist nach aktuellem Kenntnisstand weniger im qualitativen Potential der Schutzgüter im Plangebiet begründet, sondern in der von einer gewerblichen Entwicklung zwangsläufig ausgehenden quantitativen Veränderungen. Ausnahmen stellen die hochwertigen Böden im südlichen Plangebiet und die geschützte FFH-Mähwiese dar. Hier wiegt der Eingriff schwer.

Die Schutzgüter stellen einen ebenso wichtigen öffentlichen Belang dar wie das öffentliche Interesse an den wirtschaftlichen Anforderungen, an Arbeitsplätzen, sowie an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese Belange können nicht in Einklang gebracht werden, jedoch können die Auswirkungen des geplanten gewerblichen Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ in den weiteren Planungsstufen im Rahmen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den weiteren Planungsstufen minimiert und naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

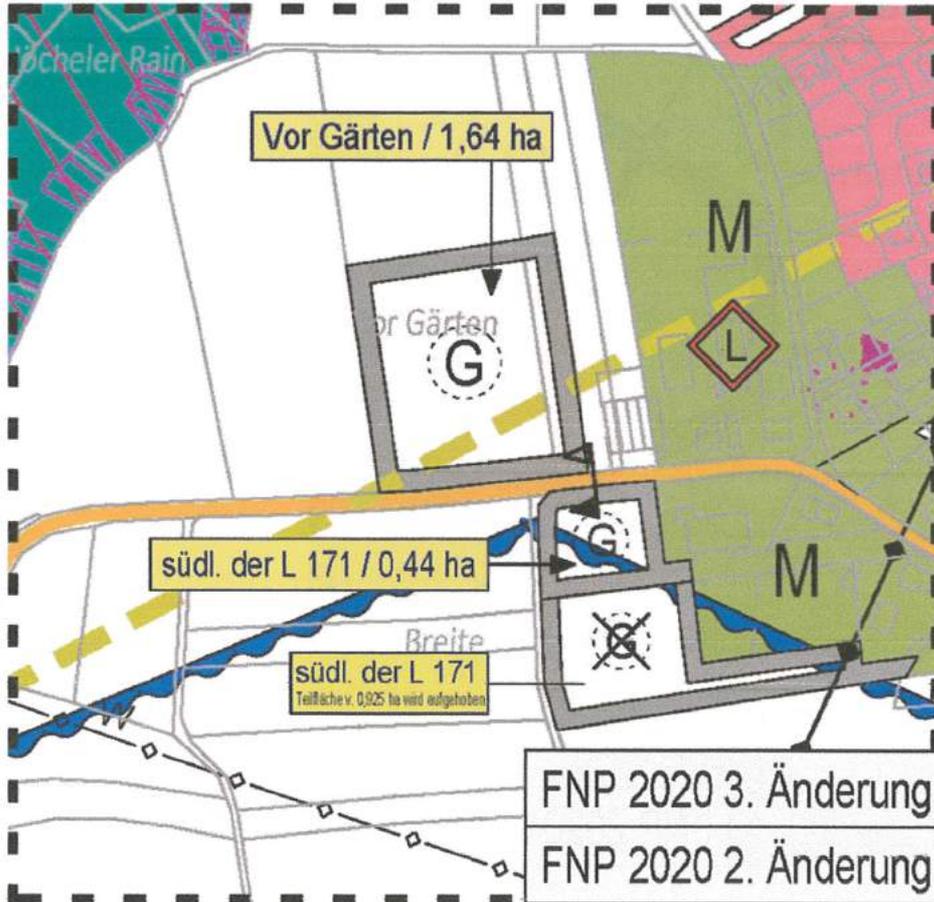
2.2 entfallen - Bonndorf - Gewerbliche Baufläche „Berg“



Die geplante gewerbliche Baufläche „Berg“ mit einer Fläche von ca. 3,3 ha wurde im Rahmen der Abwägung nach der Frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im FNP gestrichen.

2.3 Gemeinde Wutach - OT Ewattigen - Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“

i. V. m. der Reduzierung der im FNP 2020 enthaltenen geplanten Gewerblichen Baufläche „südl. der L 171“



2.3.1 Städtebauliche Beurteilung

Gemeinde Wutach - OT Ewattigen - geplante Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“

Flächenumfang		1,64 ha G „Vor Gärten“ - 0,93 ha Teilfläche von G „Südlich der L 171“ wird aufgehoben
Städtebauliche Zuordnung	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ewattigen, nördlich der L 171. Es schließt mit geringem Abstand von 40 m zur gemischten Baufläche um die Bachstraße an. Den Zwischenraum füllen an der L 171 einige Fahrsilos, an die sich, bereits innerhalb der Gemischten Baufläche liegend, eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließt.</p> <p>Die geplante gewerbliche Entwicklungsfläche bildet mit dem übrigen Dorfgebiet einen Ortszusammenhang.</p>
Standortqualität	<input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering	<p>Ebene Flächen bieten ideale Standortbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet. Das Gebiet ist so zugeschnitten, dass eine Erschließung mit beidseitiger Entwicklung kleinerer, flexibel zugeschnittener Gewerbegrundstücke für den örtlichen Bedarf möglich ist.</p>

Erschließung	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	Von der L 171 aus kann das Plangebiet durch eine Stichstraße mit Wendeschleife erschlossen werden. Neben der inneren Erschließung ist aus Sicht der Flächennutzungsplanung keine weitere äußere Erschließung notwendig. Ob und ggf. ab welcher Frequentierung eine Linksabbiegespur erforderlich sein kann, ist mit der zuständigen Straßenbaubehörde zu klären.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	
Entwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	gut	<p>Lösungen zur Retention und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers sind im Rahmen eines gesonderten Entwässerungskonzeptes zu klären.</p> <p>Eine Retention und Versickerung des nicht belasteten Niederschlagswassers könnte dabei innerhalb oder außerhalb des Plangebietes vorgesehen werden. Der ca. 300 m entfernte <i>Gänsbach</i> kann als Vorfluter für den Überlauf genutzt werden.</p>
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	

Ergebnis: ➤ **hervorragend geeignet** gut geeignet geeignet problematisch

2.3.2 Umweltbericht

Umweltprüfung zur gepl. Gewerblichen Baufläche „Vor Gärten“ – Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter

Bestandsverhältnisse: Die ackerbauliche Nutzung umfasst ca. 83,5 % des Plangebietes, 15 % werden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Entlang der Landesstraße beginnt im Plangebiet eine nach Westen führende Grünfläche mit 5 Bäumen, davon befinden sich 250 m² innerhalb des Plangebietes.

Bei der vorgesehenen Tauschfläche, einer Teilfläche der im FNP rechts- wirksam dargestellten gewerblichen Baufläche „Südlich der L 171“, handelt es sich um Grünland.

Alternative Planungsmöglichkeiten: Gerade der neu gewählte Standort nördlich der L 171 stellt eine alternative Planung zum bisherigen Standort südlich der L 171 dar.
Eine flächenmäßig relevante gewerbliche Nutzung findet sich in Erwartingen nur noch an der Blumeggerstraße. Hier scheidet eine gewerbliche Weiterentwicklung jedoch aus ökologischen Gründen, z.T. auch aus topografischen Gründen aus.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Fläche	<input type="checkbox"/>	hoch	<p>Methodenstandards zur Bewertung des „neuen“ <i>Schutzgutes Fläche</i> stehen erst am Anfang. <u>Im Vordergrund steht beim Schutzgut Fläche nicht die ökologische, landbauliche oder erholungsspezifische Eignung einer Fläche, sondern ein quantitativer Ansatz. Ziel ist eine projektspezifische Minimierung der Flächeninanspruchnahme.</u></p> <p>Das Planvorhaben „Vor Gärten“ führt, nach die Aufhebung eine Teilfläche der rechtswirksamen Gewerblichen Baufläche „Südl. der L 171“ im Rahmen der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans, zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von 0,715 ha. Der Umfang ist sehr moderat.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	
	<input type="checkbox"/>	gering	

Es handelt sich um Neuinanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Zwecke (z.B. keine Entwicklung von gewerblichen Brachflächen).

Durch eine künftige gewerbliche Nutzung findet im Plangebiet eine Bodendegradation statt, die bei Ausnutzung der zulässigen Nutzung (GRZ 0,8), dem Bau der Erschließungsstraße und bauzeitlichen Eingriffen zu einem nahezu vollständigen Verlust des Bodens und der Fläche führt. Ausgenommen bleiben künftige Grünflächen in Randbereichen des Plangebietes, die auch bei der Entwicklung des Gewerbestandortes vor Eingriffen in den Boden geschützt werden sollen. Eine Reversibilität der Flächennutzung scheidet auch bei langfristiger Betrachtung wohl aus.

Die Effektivität der Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen hängt von verschiedenen Faktoren ab, u. a. dem Baugesuch, Reserveflächen auf dem Baugrundstück, die für eine mögliche spätere Betriebsentwicklung vorgehalten werden, dem Zuschnitt der Gewerbegrundstücke und den Festsetzungen im Bebauungsplan. Kleinere Unternehmen bauen allgemein eher in die Fläche als in die Höhe. Selten gehen gewerbliche Baukörper über eine ein- bis zweigeschossige Bebauung hinaus. Die Ausnutzung der bebauten Grundstücke fällt daher recht unterschiedlich aus.

Das Verhältnis der Verkehrsinfrastruktur zur gewerblichen Nutzfläche kann hinsichtlich des Zuschnitts der geplanten Baufläche und der bestehenden äußeren Zufahrt über die L 171 aus als günstig angesehen werden.

Eine Zerschneidungswirkung auf Funktionen anderer Flächen (z.B. Biotopvernetzung, Erholungsräume) oder eine Degradation benachbarter Flächen ist vom Plangebiet nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der geringen Größe der geplanten gewerblichen Baufläche bzw. der nach Flächentausch zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, ist von einem sehr geringen mittelbaren Folgeflächenverbrauch, beispielsweise für Infrastruktureinrichtungen, auszugehen.

Landschaftsbild

- hoch
 mittel
 gering

Das Landschaftsbild wird nördlich der L 171 durch eine ca. 10 ha umfassende landwirtschaftliche Flur geprägt, die sich um weitere ca. 25 ha im Nordosten fortsetzt. Auch südlich der Landesstraße breitet sich eine landwirtschaftlich geprägte Flur aus. Wald an den Hängen des Gänsbachtals begrenzt die Blickbeziehung im Westen, die Ortslage bildet den östlichen Abschluss.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Flur tritt das geplante Gewerbegebiet von Westen her in einer mittleren Distanz prägnant in Erscheinung. Auch aus erhöhten Lagen südlich der Landesstraße, so von der Verbindungsstraße Richtung Lembach, besteht eine hohe Einsehbarkeit. Auf den erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild ist durch eine gute Eingrünung im Westen und Norden des Plangebietes und eine innere Durchgrünung Wert zu legen. Zur Aufwertung und Gestaltung der Ortschaft nach Ewattungen sollten Pflanzungen entlang der Landesstraße vorgesehen werden. Damit lässt sich der Eingriff in das Landschaftsbild ausgleichen, das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes neu gestalten.

Arten und Biotope

- hoch
 mittel
 gering

Das Plangebiet ist von geringer Schutzwürdigkeit. Innerhalb des Plangebietes „Vor Gärten“ befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die nächst gelegenen Waldflächen befinden sich in mindestens 130 m Entfernung.

Weiterhin ist kein Natura 2000- FFH-Gebiet und kein Natura 2000-SPA-Gebiet (Vogelschutzgebiet) im Plangebiet ausgewiesen. An den bewaldeten Hangflächen des Gänsbachtals beginnt in einer Entfernung von 130 m zum Plangebiet das Natura-2000 SPA-Gebiet „Wutach und Baaralb“, Schutzgebietsnr. 8116441. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet

nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald“ verläuft ca. 135 bis ca. 240 m westlich des Plangebietes. Siehe hierzu Schutzgut *Mensch*.

Die Gesamtfläche wird zu über 80 % intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, die übrige Fläche als Wirtschaftsgrünland genutzt. Bei den Ackerkulturen handelt es sich um naturferne, kurzlebige Ersatzgesellschaften. Der zu erwartende Artenreichtum ist in den monoton strukturierten Ökotopten gering. Dennoch sind im Plangebiet die Voraussetzungen für ein Vorkommen naturschutzfachlicher Zielarten des Offenlands gegeben. Dies gilt insbesondere für die Art Feldlerche (RL-BW Deutschland: 3), für die das Plangebiet und dessen Umfeld als Bruthabitat grundsätzlich geeignet ist. Kulissenwirkungen der bestehenden Bebauung sind zu prüfen. Weitere Arten können die Ackerflur im und um das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen, darunter Turmfalke und Rotmilan.

Im Sinne der Biotopvernetzung handelt es sich um ein Biotopmangelgebiet, das bis zur bewaldeten Petershalde im Norden und den Hangwaldbeständen am Gänsbach im Westen reicht. Trittsteinbiotope des Offenlandes würden eine Aufwertung im Sinne der Biotopvernetzung bewirken.

Oberflächen- gewässer	<input type="checkbox"/>	hoch	Oberflächengewässer sind vom Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen. Ca. 300 m weiter westlich verläuft der Gänsbach, der in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Naturschutzbehörde, nach vorhergehender Retention und Versickerung, ggf. als Vorfluter für nicht belastetes Niederschlagswasser genutzt werden kann.
	<input type="checkbox"/>	mittel	
	<input checked="" type="checkbox"/>	gering	
Bodenwasser- haushalt	<input checked="" type="checkbox"/>	hoch	Weder im Plangebiet, noch im großräumigen Umfeld ist ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.
	<input checked="" type="checkbox"/>	mittel	Die Voraussetzungen zur Neubildung von Grundwasser sind aufgrund der ebenen, nur sehr schwach geneigten Fläche und unter ackerbaulicher Nutzung als sehr gut zu bewerten.
	<input type="checkbox"/>	gering	Die Böden aus Pelosol und Braunerde-Pelosol sowie aus einem mäßig tiefem bis tiefen Kolluvium leisten einen sehr guten Schutz des Grundwassers vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe. Aufgrund des Ackerbaus mit vegetationsarmen Zeiträumen und zumeist keiner geschlossenen Pflanzendecke ist die Funktion des Standortes zur Regulation von Niederschlagsabflüssen jedoch nicht günstig. Die Abflussregulationsfunktion profitiert aber von der nicht vorhandenen bis geringen Hangneigung, da die Ebenheit der Fläche einem raschen oberflächigen Abfluss entgegen wirkt. Die Böden unterstützen die Abflussregulation in unterschiedlicher Weise, auf 2/3 der Flächen nur gering, im Bereich des Kolluvium im Süden jedoch mit einem mittleren bis hohen Wirkungsgrad. Da es sich um eine Gewerbliche Baufläche mit einem hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad handelt, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt. Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen, gleichzeitig ist nicht belastetes Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes oder in benachbarten Retentions- und Versickerungsbecken zu versickern.

Boden

- hoch
 mittel
 gering

Den geologischen Untergrund bilden Jurensisschichten des Oberen Lias. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zu 67,7 % um die Kartiereinheit „*Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Unterjura-Fließerde (h61)*“. Die Bodenfunktionen sind wie folgt bewertet:

- Standort für naturnahe Vegetation: *Bewertungsklasse wird nicht erreicht*
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: *mittel (2,0)*
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: *gering (1,0)*
- Filter und Puffer für Schadstoffe: *sehr hoch (4,0)*
- Gesamtbewertung: 2,33

Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes nehmen Böden der die Kartiereinheit „*Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (h82)*“ einen Anteil am Plangebiet von 32,3 % ein. Die Bodenfunktionen sind wie folgt bewertet:

- Standort für naturnahe Vegetation: *Bewertungsklasse wird nicht erreicht*
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: *mittel bis hoch (2,5)*
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: *mittel bis hoch (2,5)*
- Filter und Puffer für Schadstoffe: *hoch bis sehr hoch (3,5)*

Gesamtbewertung: 2,83

Die Tauschfläche „südlich der L 171“ mit einer Fläche von 0,925 ha gehört ebenfalls zur Kartiereinheit h82 (s.o.).

Das Plangebiet „Vor Gärten“ weist eine mittlere, im Süden auch hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landbauliche Eignung im Plangebiet. In der Flurbilanz ist das Plangebiet überwiegend als Vorrangflur Stufe II bewertet. Zur Beurteilung der landbaulichen Eignung sind neben den Äckerzahlen auch die agrarstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Das Plangebiet nimmt eine Teilfläche einer ca. 6,5 ha großen gut zu bewirtschaftende, Bewirtschaftungseinheit in Anspruch.

Ein Gewerbegebiet führt aufgrund der gewünschten baulichen Dichte zu einem quantitativ sehr hohen Eingriff in das Schutzgut Boden. Daher sind die projektbedingten Auswirkungen, unabhängig von der Leistungsfähigkeit der Böden, im Allgemeinen stets hoch einzustufen.

Lokalklima

- hoch
 mittel
 gering

Die Flächen im Plangebiet fungieren als Kaltluftentstehungsflächen, die auf die Ortslage Ewattingen eine kaum siedlungsrelevante Funktion ausübt. Eine Luftleitbahn ist nicht ausgebildet.

Die Ackerstandorte haben keine nennenswerte Immissionsschutzfunktion und sie dienen auch kaum der Luftregeneration und Schadstofffilterung.

In Gewerbegebieten ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Nach einer Überbauung und Versiegelung atmen diese Flächen keine Feuchtigkeit und heizen sich im Sommer stark auf. Kleinklimatisch sind die Auswirkungen relevant. Daher und wegen der gesamt-klimatischen Zusammenhänge, sollte im Bebauungsplan und in der Umsetzung darauf hingewirkt werden, dass der inneren Durchgrünung des Gewerbebestandes hinreichend Raum eingeräumt wird. Großräumig überwiegen im Schwarzwald ausgleichende bioklimatisch wirksame Flächen.

Mensch

- hoch
 mittel
 gering
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Südschwarzwald“, Schutzgebietsnr. 6. Zweck des Naturparks Südschwarzwald ist es, „... dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern ...“.

Im Westen verläuft in einem Abstand von ca. 135 bis ca. 240 m zum Plangebiet „Vor Gärten“ verläuft der Grenzverlauf des 8542 ha große **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hochschwarzwald“**, Gebietsnr. 3.37.010. Die ursprüngliche Verordnung stammt aus dem Jahre 1968 und wurde zuletzt am 30.10.2000 geändert. Darin ist festgelegt: „Die Hochschwarzwaldlandschaft mit ihrer hervorragenden Erholungseignung soll vor Beeinträchtigungen bewahrt werden.“

Eine konkrete Eignung oder Nutzung des Plangebietes für Erholungszwecke liegt nicht vor. Auch ist keine Erholungsinfrastruktur vorhanden. Die Zielsetzungen des Naturpark- und der LSG-Verordnung sollten dennoch zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Erholungslandschaft um Erwartungen beachtet und im Rahmen des Bebauungsplans für das Plangebiet „Vor Gärten“ durch entsprechende Festsetzungen und Planungen unterstützt werden.

Wohnnutzungen an der Bachstraße und entlang der Hauptstraße liegen mindestens 135 m von der geplanten Gewerblichen Baufläche entfernt. Die Flächen sind als Gemischte Baufläche im FNP ausgewiesen und bilden einen Puffer zu den Wohnbauflächen nordöstlich der Bachstraße.

Ergebnis:

unproblematisch ➤ **bedingt geeignet** kritisch wird nicht empfohlen

Von der geplanten gewerblichen Baufläche „Vor Gärten“ sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Besonders relevant sind diese beim Schutzgut *Boden* und beim Schutzgut *Bodenwasserhaushalt*. Begründet sind die hohen Auswirkungen einerseits in der landbaulichen Qualität des Standortes und der hohen Schutz- und Ausgleichfunktion der anstehenden Böden, andererseits in der hohen Beeinträchtigungsintensität, die von Gewerbegebieten in der Regel ausgehen. Die Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch einen schonenden und sinnvollen Umgang mit dem Oberboden ist in den weiteren Verfahrensstufen (Bebauungsplan / Baugesucht / Erschließung und bauliche Umsetzung) zu beachten. Da zumeist nur bedingt konkrete Bodenmaßnahmen zum Ausgleich ergriffen werden können, ist ein schutzgutübergreifender Ausgleich anzustreben, von dem auch positive Wirkungen auf Bodenfunktionen ausgehen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich und daher durch geeignete Grüngestaltungsmaßnahmen an den künftigen Ortsrändern und auch innerhalb des Gewerbestandes auszugleichen. Die Bedeutung der Wiederherstellung eines guten Orts- und Landschaftsbildes ist auch in den Zielen und Anforderungen des Landschaftsschutzgebietes und des Naturparks begründet.

Nach Aussage des Landratsamtes Waldshut soll das Landschaftsschutzgebiet kurzfristig angepasst werden, dabei soll auch die geplante gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ berücksichtigt werden.

3 Berücksichtigung der Umweltschutzziele im Rahmen der Abwägung

3.1 Abwägung nach Frühzeitiger Anhörung

In seiner Sitzung am 17.09.2019 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beraten und abgewogen.

Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur frühzeitigen Anhörung sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<p><u>Bürger</u></p> <p>Von Seiten der Bürger sind keine umweltrelevanten Äußerungen zum Planverfahren eingegangen.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<p><u>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz</u> <u>Stellungnahme Naturschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf für 12 ha geplanter Gewerblicher Bauflächen ist noch weiter zu begründen, ggf. Flächenausweisung reduzieren 	<p>Im weiteren FNP-Verfahren wird die bislang ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche „Berg“ mit 3,29 ha Fläche gestrichen. Somit umfasst die im FNP dargestellte geplante gewerbliche Baufläche noch 13,07 ha und beschränkt sich ausschließlich auf die geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Geplante gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ stellt aus naturschutzfachlicher Sicht moderate Flächeninanspruchnahme dar • Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet • Trittsteinbiotope zur Aufwertung im Biotopmangelgebiet werden empfohlen; • Im Bebauungsplanverfahren werden eine landschaftsgerechte Eingrünung im Westen und Norden, eine innere Durchgrünung des Baugebietes und Pflanzungen entlang der Ortseinfahrt im Zuge der Landesstraße empfohlen. 	<p>Der Umweltbericht wird bzgl. des LSG „Hochschwarzwald“ geändert.</p> <p>Die weiteren Anregungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Der Mitgliedsgemeinde Wutach wird um Beachtung gebeten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Planung wird aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich mitgetragen 	

<ul style="list-style-type: none"> • Erkenntnisse über Eingriffe in das Landschaftsbild, die Betroffenheit der Avifauna (Vögel) sind in den Umweltberichten der jeweiligen Bebauungspläne zu berücksichtigen 	<p>Die Anregungen werden im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen.</p>
<p><u>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz</u> <u>Stellungnahme Wasserschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken zu Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer sowie zu Abwasser und Wasserrecht • Vorgaben zur Entwässerung berücksichtigen, - Versickerung von Niederschlagswasser, Gründächer • Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung und zum Havarieschutz erforderlich 	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soweit möglich berücksichtigt. Das WWA wird eingebunden.</p>
<p><u>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz</u> <u>Stellungnahme Gesundheitsschutz</u></p> <p>Bebauungsplanverfahren Erweiterung Gewerbegebiet Breitenfeld/Münchinger Weg 13.07 ha (Bonndorf) und gepl. Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ in Wutach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch sehr hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Bodenwasserhaushalt, deshalb sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen. • Nicht belastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugebietes oder im benachbarten Rückhalte- und Versickerungsbecken zu versickern. 	<p>Die Anregungen werden im Rahmen der Bauleitplanung soweit möglich berücksichtigt.</p>
<p><u>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz</u> <u>Stellungnahme Landwirtschaftsamt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Geplante Gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ in Ewatingen: keine Bedenken 	<p>Kenntnisnahme, zur Begründung der Standortwahl vgl. Abwägungsliste.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<p><u>RP Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenbedarf von 16,37 ha Gewerblicher Baufläche ist nicht angemessen und nicht begründet; gepl. Gewerbliche Baufläche ist durch Reduzierung im Bereich der geplanten Gewerblichen Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ von 13,07 auf 9,0 ha zu reduzieren (verbleibende Gesamtfläche ca. 12,3 ha). 	<p>Im weiteren FNP-Verfahren wird die bislang ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche „Berg“ mit 3,29 ha Fläche gestrichen. Somit umfasst die im FNP dargestellte geplante gewerbliche Baufläche noch 13,07 ha und beschränkt sich ausschließlich auf die geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<u>Regionalverband Hochrhein-Bodensee</u> <ul style="list-style-type: none"> Der im Scopingtermin von 2018 dargelegte Bedarf von 12,4 ha Gewerbeflächen wurde vom Regionalverband akzeptiert. 	Kenntnisnahme.
<ul style="list-style-type: none"> Für die geplanten 17,1 ha gewerblicher Baufläche ist der Mehrbedarf nicht begründet. 	Im weiteren FNP-Verfahren wird die bislang ausgewiesene geplante gewerbliche Baufläche „Berg“ mit 3,29 ha Fläche gestrichen. Somit umfasst die im FNP dargestellte geplante gewerbliche Baufläche noch 13,07 ha und beschränkt sich ausschließlich auf die geplante Gewerbliche Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“.

3.2 Abwägung nach der Offenlage

In seiner Sitzung am 23.01.2020 hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf-Wutach die in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise der Bürger und die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Umweltrelevante Aspekte aus dem Abwägungsprozess zur Offenlage sind nachfolgend aufgelistet.

Stellungnahmen der Bürger

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<u>Bürger</u> <p>Von Seiten der Bürger sind keine umweltrelevanten Äußerungen zum Planverfahren eingegangen.</p>	

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<u>Landratsamt Waldshut - Amt für Umweltschutz</u> <u>Stellungnahme Naturschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> Eingriffe durch geplante Baufläche „Breitenfeld / Münchinger Weg“ können minimiert und ausgeglichen werden 	Kenntnisnahme.
<ul style="list-style-type: none"> Geplante gewerbliche Baufläche „Breitenfeld/ Münchinger Weg“: Kartierte FFH-Mähwiese auf Flst.-Nr. 2080/1 ist erst nachträglich aufgefallen, Mähwiese wurde im Umweltbericht nicht erwähnt; FNP ist um eine Ausgleichsplanung zu ergänzen 	<p>Es handelt sich um eine nachkartierte FFH-Mähwiese. Die FFH-Mähwiese wird im Umweltbericht nachgetragen.</p> <p>Die Stadt Bonndorf wird den erforderlichen Ausgleich für die Inanspruchnahme der FFH-Mähwiese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vornehmen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Geplante gewerbliche Baufläche „Vor Gärten“ stellt einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar; gemäß dem Umweltbericht sind eine gute Eingrünung im Westen und Norden des Plangebietes, eine innere Durchgrünung des Plangebietes und Pflanzungen an der Landesstraße zu gewährleisten 	<p>Die Mitgemeinde Wutach als Träger der verbindlichen Bauleitplanung wird gebeten, die im Umweltbericht zum FNP enthaltenen Vorschläge in einem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen</p>
<ul style="list-style-type: none"> • UNB erneuert Hinweis auf den Arten- und Biotopschutz, insbesondere auf das Vorkommen von Feldarten; Trittsteinbiotope werden als Aufwertung im Sinne einer Biotopvernetzung empfunden 	<p>Die Mitgliedsgemeinden Bonndorf und Wutach werden als Träger der verbindlichen Bauleitplanung um Beachtung gebeten.</p>

Anregungen und Hinweise	Abwägung des Gemeinsamen Ausschusses
<p>RP Freiburg – Höhere Raumordnungsbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wegfall der geplanten gewerblichen Baufläche „Berg“ wird ausdrücklich begrüßt; keine weiteren Bedenken oder Anregungen 	<p>Kenntnisnahme.</p>

4 Anhang Fotodokumentation

Stadt Bonndorf

geplante Gewerbliche Baufläche "Breitenfeld / Münchinger Weg"



Blick von Osten nach SSW über das Plangebiet

Stadt Bonndorf

geplante Gewerbliche Baufläche "Breitenfeld / Münchinger Weg"



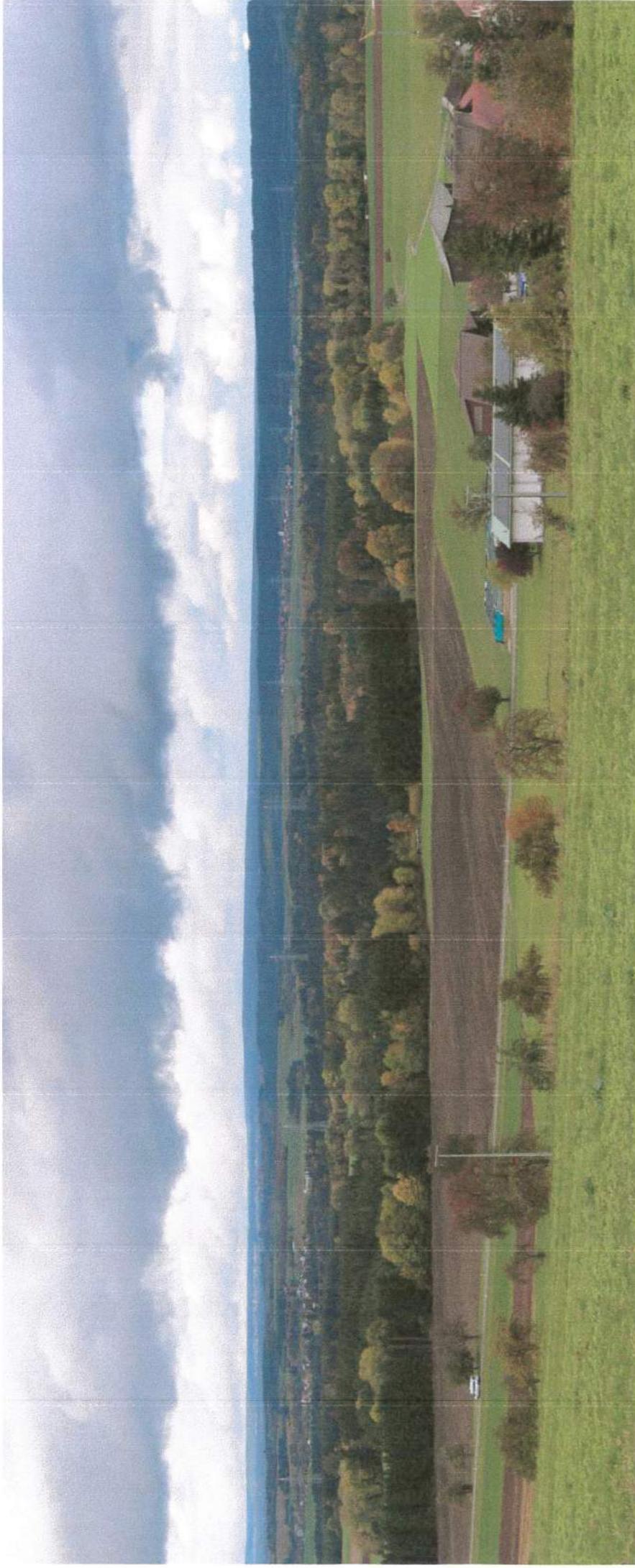
Blick nach Westen über das Plangebiet, das sich beidseitig des Weges erstreckt

Stadt Bonndorf
geplante Gewerbliche Baufläche "Breitenfeld / Münchinger Weg"



Blick von Osten nach Nordwesten über nördliche Teile des Plangebietes und angrenzende Heckenstrukturen (außerhalb Plangebiet)

**Gemeinde Wutach - Ortsteil Ewattingen
geplante gewerbliche Baufläche "Vor Gärten"**



Blick aus erhöhter Lage von Süden über das Plangebiet (Teile der Ackerfläche oberhalb der L 171); im Vordergrund links, leicht oberhalb der weißen Halle, liegt die aufzuhebende Teilfläche "Südl. der L 171"

Gemeinde Wutach - Ortsteil Ewattingen
geplante gewerbliche Baufläche "Vor Gärten"



Blick auf den östlichen Teil des Plangebietes mit Teilen der Weidefläche und der Ackerfläche

Gemeinde Wutach - Ortsteil Ewattingen
geplante gewerbliche Baufläche "Vor Gärten"



Blick von der L 171 nach Norden über das Plangebiet und das ackerbauliche Umfeld