

---

**BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

---

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 1 Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um gewerbliche Bauflächen für einheimische Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können.

Die Gemeinde Bötzingen verfügt über keine gewerblich nutzbaren Bauplätze, die dem Bedarf der nächsten Jahre gerecht zu werden. Schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes zeichnete sich ab, daß mehr Bewerber für Bauplätze vorhanden sind, als Flächen bereit gestellt werden können. Daher soll die Vergabe der Bauplätze anhand eines Kriterienkatalogs erfolgen.

Das Gelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

#### 2 Lage, Größe, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Verfahren

Das Gebiet befindet sich im Süden von Bötzingen und schließt an den 1988 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Industriegebiet Süd" an.

Die Fläche ist fast vollständig im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche enthalten. Eine kleinere Fläche in der Größe von ca. 0,7 ha ist noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die einzige spätere Weiterentwicklung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung erfolgen kann, wurde mit dem vorliegenden Plan bereits ein kleinerer Teil dieser Fläche in Anspruch genommen. Mittelfristig ist die Erweiterung des Gebietes in einer Größe von rd. 3,1 ha bis an die Gemarkungsgrenze von Gottenheim vorgesehen, was gleichzeitig im Flächennutzungsplan als Grenze der Siedlungsentwicklung dargestellt ist.

Der Bebauungsplan wird trotz der geringen Abweichung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die Korrektur des Flächennutzungsplanes erfolgt bei der nächsten punktuellen Fortschreibung.

Da nach der Behördenbeteiligung während der öffentlichen Auslegung einige inhaltliche Änderungen notwendig würden, insbesondere zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen an dem neuen Bahnübergang der SWEG, wird eine 2. öffentliche Auslegung mit verkürzter Frist durchgeführt, wobei jedoch, um das Verfahren zu beschleunigen, gemäß § 3(3) BauGB nur zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes Anregungen vorgetragen werden dürfen.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 3 Erschließung

##### Vorbemerkung:

Bei der Konzeption der Erschließung ist grundsätzlich von der Einbeziehung der Erweiterungsfläche bis zur Gottenheimer Gemarkung auszugehen, also von einer zukünftigen Erschließungsfläche in einer Größe von rd. 10,5 ha (ohne Knotenanbindung östlich der Bahnlinie).

#### 3.1 Verkehr

Das Gebiet soll verkehrstechnisch im wesentlichen durch einen separaten Knotenanschluß an die Landesstraße 115 mit Überquerung der Bahnlinie erschlossen werden (Kaiserstuhlbahn der Südwestdeutschen Verkehrs-AG, SWEG). Hierdurch soll eine angemessene Zufahrtsmöglichkeit in das Gewerbegebiet hergestellt werden, um zu vermeiden, daß der Verkehr aus südlicher Richtung zuerst in Richtung Ortsmitte und dann zurück über die Schloßmattenstraße in das Gebiet geleitet werden müßte.

Vom Anschlußpunkt an die L 115 verläuft in Richtung Westen die Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die rückwärtige "Schloßmattenstraße", so daß zwischen den Gewerbegebieten "Industriegebiet Süd" und "Frohmaten" ein verkehrstechnischer Ringschluß mit dann zwei Anbindungen an die L 115 besteht. Hierzu wurden die entsprechenden Vorplanungen mit dem Straßenbauamt Freiburg abgestimmt. Unter Berücksichtigung von dessen schriftlicher Stellungnahme vom 19.07.1999 ist die Knotenausbildung wie folgt vorgesehen:

- Die erforderliche Knotenausbildung beläuft sich auf einer Länge von rd. 200 m, um innerhalb dieses Abschnittes der L 115 die Aufweitung der bestehenden Fahrbahnbreite von 6,00 m auf 10,00 m vornehmen zu können. Die gesamte Fahrbahnverbreiterung ist unter Beibehaltung des östlichen Fahrbahnrandes in westlicher Richtung, d.h. in Richtung des künftigen Gewerbegebietes vorzunehmen.
- Auf der L 115 ist von Gottenheim kommend die Ausbildung einer separaten Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet „Frohmaten“ mit ausreichender Verzögerungs- und Aufstellstrecke  $L_{V+A} = 35$  m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite der Linksabbiegespur beträgt 3,50 m. Die durchgehenden Fahrspuren weiten von 3,00 m auf die Mindestbreite von 3,25 m auf (keine seitlichen Bordsteineinfassungen).

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

- Nach der Einmündung in das Gewerbegebiet „Frohmaten“ folgt auf der L 115 in Richtung Bötzingen die Ausbildung einer 30 m langen Verkehrsinsel, die mit Inselbordsteinen eingefasst ist. Sie dient sowohl der sicheren Führung der Fahrzeugströme als auch der Sicherung des überquerenden Geh- und Radverkehrs, was mittels einer 2,50 m breiten und rd. 2,75 m tiefen Furt gewährleistet wird.
- Die Knotenpunktlage berücksichtigt den bestehenden, nach Osten angeschlossenen Wirtschaftsweg, von dem sowohl landwirtschaftlicher Verkehr als auch Geh- und Radverkehr zu- und ausfahren kann. Der Geh- und Radverkehr wird im Bereich des Knotenpunktes mittels parallel zur Fahrbahn verlaufenden und 2,50 m breiten Wegen zu- und ausgeleitet. Westlich des Bahnüberganges der SWEG-Kaiserstuhlbahn wird der Radverkehr dann auf die Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes „Frohmaten“ geführt.
- Seitliche Bankette mit einer Mindestbreite von 1,25 m sorgen für den ausreichenden Sicherheitsabstand für abirrende Fahrzeuge.
- Im Hinblick auf die höhengerechte Ausbildung / Anbindung des Verkehrsknotens an den Bestand ist entlang des westlichen Fahrbahnrandes Grunderwerb auf den Grundstücken Nr. 5880/2, 5881/3, 5882/1, 5886 und 5888 erforderlich. Die Grundstücke Nr. 5883/1 und 5884/1 sind bereits im Besitz der Gemeinde Bötzingen (Angaben durch Ing.-Büro Karl Leber, Freiburg).

Die innere Erschließung erfolgt von der verlängerten Schloßmattenstraße durch eine spätere Ringerschließung in Richtung Süden, die auch für die Erschließung des Erweiterungsgebietes bis an die Gemarkungsgrenze erforderlich ist.

Alle Straßen sollen mit einseitigem Längsparkstreifen versehen werden, der gleichzeitig zur Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen dienen soll.

Die Planung des Bahnüberganges erfolgt in Zusammenarbeit mit der SWEG. Entsprechende Vorgespräche haben bereits stattgefunden, zuletzt am 05.12.2000.

#### 3.2 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluß an das bestehende Netz, das in Erdkabel in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden soll. Es werden drei Grundstücke für Transformatorstationen der EnBW ausgewiesen.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Am Westrand des Gebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, befindet sich eine 20 KV - Freileitung (ohne Planeintrag), die der örtlichen Versorgung dient. Sollte später im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Bedarfsfläche für landwirtschaftliche Geräteschuppen angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplan eine Verkabelung erforderlich werden, soll der EnBW dazu das erforderliche Leitungsrecht eingetragen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit **Erdgas** wird angestrebt.

Die **Telekommunikationsleitungen** werden ebenfalls im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Für das bestehende Telekommunikationskabel wird ein Leitungsrecht vorgesehen.

Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt mit duktilen Gußleitungen DN 100 bis DN 150. Der Anschluß am bestehenden Wasserversorgungsnetz ist in der rückwärtigen Schloßmattenstraße vorgesehen, wo auf einer Länge von rd. 55 m die Auswechslung der vorhandenen WV-Leitung DN 100 durch DN 150 erforderlich wird.

Die kanaltechnische Erschließung des Gewerbegebietes „Frohmaten“ erfolgt im **Trennsystem**.

Das aus dem Gebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in einem separaten Rohrleitungssystem abgeleitet und mündet in der rückwärtigen Schloßmattenstraße in das dort vorhandene SW-Kanalsystem ein (Anschluß am SW-Schacht 26). Unter Voraussetzung eines absolut dichten SW-Kanalsystems ohne jegliche Fremdwassereinleitung stellt der o. g. SW-Anschluß in der Schloßmattenstraße mit dem unterhalb liegenden Schmutzwasser-Hebwerk kein Problem dar.

Der Nachweis für die Leistungsfähigkeit des Schmutzwassersystems beschränkt sich i.d.R. auf die Beachtung bzw. Einhaltung von konstruktiven Vorschriften für Freispiegelleitungen. So ist der Mindestdurchmesser des gesamten SW-Hauptkanalsystems in ausreichendem Gefälle (Mindestgefälle, keine Kanalablagerungen) mit DN 250 festgelegt, so daß z.B. TV-Befahrungen oder Innensanierungsmaßnahmen problemlos durchgeführt werden können.

#### 3.3 Oberflächenwasserbehandlung

Die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erwies sich im Rahmen der Vorkonzeption als schwierig.

Zunächst wurde davon ausgegangen, daß das Oberflächenwasser mittels Mulden-Rigolen-Systemen auf öffentlicher Fläche zurück-

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

gehalten und gedrosselt abgeleitet werden könnte. Hierzu war zunächst geplant, am Rande des Gebietes ausreichend breite, öffentliche Grünstreifen für die Aufnahme der Muldensysteme anzulegen. Gleichzeitig sollte durch diese Grünstreifen, die ebenfalls eine umfangreiche Bepflanzung erhalten sollten, ein kompletter Ausgleich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a BauGB gewährleistet werden. Nach eingehender Prüfung wurde jedoch insbesondere aus folgenden Gründen von dieser Lösung Abstand genommen:

- Durch die topografischen Gegebenheiten und die Höhenlage der anzuschließenden Regenwasserkanäle erweist sich der natürliche Abfluß durch am Rand des Gebietes liegende Mulden als äußerst schwierig.
- Die künftige Entwicklung des Gewerbegebietes läßt lediglich eine Erweiterung nach Süden bis an die Gottenheimer Gemarkung zu. Infolge dessen sind die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Bötzingen eng begrenzt. Die noch verfügbaren Flächen des Gebietes „Frohmaten“ mit dessen Erweiterung sollen daher weitestgehend dieser Nutzung zugeführt werden.
- Ein Kostenvergleich für die Regenwasserentsorgung ergab, daß die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems, insbesondere wegen der Flächenverluste innerhalb des Gewerbegebietes, unverhältnismäßig teurer als ein Trennsystem mit zentraler, unterhalb liegender Regenklärbecken-Behandlung würde.
- Hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a BauGB wurde festgestellt, daß diese ebenso außerhalb des Gebietes durchgeführt werden können, ohne die Einhaltung des Ausgleichsmaßstabes zu gefährden. Insbesondere kann neben der immer noch verbleibenden aber verringerten Grünfläche im Gebiet selbst, durch Inanspruchnahme einer Ausgleichsfläche zwischen der Bahnlinie und der L 115 ein wesentlicher Anteil der Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden.

Hinsichtlich der Behandlung des Regenwassers wurden mehrere Vorgespräche mit Vertretern des Landratsamtes, des Regierungspräsidiums, der Gemeinde und der planenden Büros geführt.

Auf den Bau von Versickerungsmulden soll trotz der schwierigen Bodenverhältnisse, die eine Regenwasserversickerung auf Grund der wasserundurchlässigen Löslehmschicht und des gespannten Grundwassers erschweren, nicht verzichtet werden, um ein Höchstmaß an Regenwasserrückhaltung im Gebiet mit gedrosseltem Abfluss zu gewährleisten. So weit als möglich sind daher Versickerungsmulden mit

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

bewachsener Bodenschicht auf den privaten Grundstücken anzulegen, wobei mangels Vorfluter jeweils ein Überlauf an den Regenwasserkanal vorzusehen ist.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie im Hinblick auf die Belange der Gemeinde Bötzingen hat das planende Ing.-Büro Karl Leber, Freiburg, der Gemeinde daraufhin ein Konzept zur Regenwasserableitung empfohlen.

Im März 2000 einigte man sich mit den o. g. Behörden darauf, daß die kanaltechnische Erschliessung des Gewerbegebietes im konventionellen Trennsystem erfolgen soll. Das bereits bestehende Gewerbegebiet "Schlossmatten" ist ebenso im Trennsystem erschlossen. Als Maßnahmen sind geplant:

Die innere Erfassung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Gewerbegebiet "Frohmaten" erfolgt mit einem separaten, flach verlegten Rohrleitungssystem mit den voraussichtlichen Dimensionen DN 400 bis DN 1100. Die gesamte RW-Ableitung wird dann über einen in Richtung Norden verlaufenden Vorflutkanal DN 1200 vorgenommen, der parallel zur SWEG-Kaiserstuhlbahn in der Freihaltefläche (evtl. Industriegleis mit Ladestrasse) verlegt ist. Im Hinblick auf die spätere Realisierung eines gemeinsamen Regenklärbeckens für die Gewerbegebiete "Frohmaten" und "Schloßmatten" erfolgt in Höhe der Schloßmattenstrasse die Zusammenführung der Vorflutkanäle DN 1400 und DN 1200 mit einer gemeinsamen Rohrleitungsstrecke DN 1500 auf einer Länge von rd. 10m bis zum, dem Regenklärbecken (RKB) vorgeschalteten Beckenüberlauf (BÜ).

Dieses Beckenüberlaufbauwerk ist mit dem späteren, unterhalb liegenden RKB im Hauptschluss verbunden. Die RKB-Zu- und Durchflussteuerung von maximal  $Q_{RKB}$  wird mittels einer anschliessenden Drosselleitung bewerkstelligt. Der RW-Gesamtzufluss grösser als  $Q_{RKB}$  entlastet an der Schwelle des BÜ in den weiterführenden, bereits vorhandenen RW-Kanal DN 1400 in der Schlossmattenstrasse, der nach einer Länge von rd. 95 m auf die Dimension DN 1500 aufweitet und nach weiteren rd. 40 m (Unterquerung der Kaiserstuhlbahn) in einen offenen Graben einleitet. Dieser Graben mündet ca. 160 m weiter unterhalb in den eigentlichen Vorfluter-Riedkanal.

Aufgrund der Tatsache, dass die RKB-Drosselleitung und der BÜ-Entlastungskanal am gleichen, unmittelbar unterhalb liegenden Rohrleitungs- und Grabensystem angeschlossen sind, geht die eigentliche Funktionsweise des späteren RKB's "Fangbecken im HS" mit

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

zunehmender Einstaudauer in die Betriebsweise eines "Fangbecken im NS" über.

Im Zuge der sukzessiven Erschliessung des Gewerbegebietes „Frohmaten“ einschließlich der abschnittswisen, unterschiedlich starken Versiegelung wird innerhalb der nächsten 3-6 Jahre der notwendige Umfang der RRB-Maßnahmen außerhalb des Gebietes ermittelt und durchgeführt.

Im Zuge des bevorstehenden 1. Bauabschnittes (jetziger Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Frohmaten“) ist vorgesehen, mit dem Vorflutkanal DN 1200 entgegen der Fließrichtung zu beginnen und diesen zunächst bis ins Erschließungsgebiet zu verlegen. Zudem erfolgt der Zusammenschluss der beiden Vorflutkanäle DN 1400 und DN 1200 sowie der Bau des BÜ's (Funktion eines Umlenkschachtes) einschl. dem Entlastungskanal DN 1500 mit Anschluss in der Schlossmatenstrasse.

Die Konzeption hat u.a. die Vorteile:

- Sie ist wirtschaftlich, da das bestehende und intakte RW-Kanalnetz "Schloßmaten" weiterhin vollständig genutzt werden kann. Lediglich auf einer Länge von rd. 22 m erfolgt der Austausch auf Rohre DN 1500.
- Die vorhandene Kaiserstuhlbahn-Unterquerung DN 1500 wird für die Ableitung des gesamten Oberflächenabflusses aus den Gewerbegebieten "Schloßmaten" und "Frohmaten" genutzt. Es sind keine weiteren Unterquerungen und Trassenkreuzungen erforderlich.
- Erforderliche RKB- oder RRB-Maßnahmen können auf Flächen nördlich des Gebietes "Frohmaten" vollständig umgesetzt werden.
- Es sind nur kurzfristige verkehrstechnische Behinderungen über die Gewerbegebietszu- und -ausfahrt Schloßmatenstraße zu erwarten.

Weitere Einzelheiten (wie hydraulische Berechnungen) zur Erschließungsplanung sind der Fachplanung des Ing.-Büros Leber, Freiburg, zu entnehmen ("Erschließung Gewerbegebiet 'Frohmaten', Erläuterungsbericht", Mai 2000).

Die Grundstückseigentümer haben ihrerseits entsprechend ihrer Grundstücksausnutzung dazu beizutragen, daß anfallendes Dachflächenwasser auf den Grundstücken so weit als möglich zurückzuhalten oder zu versickern ist, was in den Bebauungsvorschriften näher geregelt ist.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### **Hochwasserschutz:**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zusammen mit der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein, Waldshut-Tiengen, hydrologische und hydraulische Nachweise der Hochwassersicherheit des Baugebietes gefordert.

Im Rahmen einer Besprechung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Amt 40, Bauleitplanung, sowie Amt 50, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) am 18.07.2000 wurde von dieser Forderung aus folgenden Gründen Abstand genommen:

1. Das Baugebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet des Hochwassers von 1983, das später als HQ<sub>50</sub> eingestuft wurde.
2. Das Baugebiet wurde dem Wissensstand der Gemeinde zufolge nie durch ein Hochwasser tangiert.
3. Die Straßenplanung sieht vor, die Straßen aufgrund der vorhandenen Anschlußhöhen der Kanalisation ca. 1,0 – 1,50 m über das vorhandene Gelände zu legen.
4. In den Bebauungsvorschriften wird geregelt, daß die Erdgeschoßfußbodenhöhen der geplanten Gebäude mindestens auf Höhe der OK Strasse liegen müssen.
5. Unterkellerungen werden nicht zugelassen. Ausnahmegenehmigungen sind restriktiv und nur unter Beachtung der Ausnahmebestimmungen zu erteilen.

---

**BEGRÜNDUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

---

**4 Begründung der Bebauungsvorschriften**

**4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

**4.1.1.1 Gewerbegebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriegebiet Süd".

Die Zulässigkeit der Betriebe soll im Einzelfall im Rahmen der Baugesuchsverfahren geklärt werden. Eine Abstandsliste für Gewerbebetriebe wird daher den Bebauungsvorschriften nicht beigelegt.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, um die Flächen für einheimische Gewerbebetriebe vorhalten zu können und um unerwünschte Lärmbelastungen für Wohngebäude zu vermeiden.

**4.1.1.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein zulässig sein und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen nach Ziff. 1.5.5 errichtet werden, sofern die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

**4.1.1.3 Wohneinheiten**

Es sind höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zulässig. Hiermit soll in Verbindung mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße sichergestellt werden, daß das Baugebiet tatsächlich gewerblichen Nutzungen zugeführt wird.

Die Wohnnutzung soll entsprechend den Flächennutzungsplan-Ausweisungen in den dafür besser geeigneten Wohn- und Mischbauflächen stattfinden. Das Gewerbegebiet "Frohmaten" ist für Gewerbebetriebe konzipiert (vgl. auch Ziff. 1.1.1 der Bebauungsvorschriften, wonach Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sein sollen).

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### 4.1.2.1 Grund- und Geschößflächenzahl, Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl), das im zeichnerischen Teil festgesetzt ist, sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II soll der Randlage des Gebiets gerecht werden. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt eine Verdichtung zur Mitte des Gebietes.

##### 4.1.2.2 Mindestgrundstücksgröße

Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll dazu dienen, daß die Fläche vorrangig von Gewerbetreibenden genutzt wird.

##### 4.1.2.2 Höhenbegrenzungen

###### 4.1.2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe von 1,0 m ("Sockelhöhe") wird im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche gemessen und bezieht sich auf die OK Straße bei der Gebäudemitte.

Aufgrund des relativ hoch anstehenden Grundwassers sowie aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird die Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe auf die Höhe der OK Straße festgesetzt.

###### 4.1.2.2.2 Traufhöhe

Die Traufhöhenbegrenzung unterscheidet nach Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, und nach überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, um den Gebäudetypen recht zu werden.

Die Begrenzung soll ebenso dazu beitragen, für den Ortsrand untypische Gebäudehöhen zu vermeiden.

###### 4.1.2.2.3 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt gestaffelt mit abnehmender Höhe nach außen und dient der Vermeidung überhöhter Gebäudekörper. Die Festsetzung greift hauptsächlich bei gewerblich genutzten Gebäuden mit fehlender Geschößaufteilung.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 4.1.2.2.4 Höhe der Garagen

Die Festsetzung bezieht sich auf PKW – Garagen, während Garagen für Nutzfahrzeuge auch höher sein können.

#### 4.1.2.2.5 Ausnahmen von den Höhenbegrenzungen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach 4.1.2.2.1 und 4.1.2.2.3 können beispielsweise bei ungleichen Höhenverhältnissen von Nachbargrundstücken oder der Nachbarbebauung notwendig werden. Betrieblich bedingte Überschreitungen der zulässigen Höhen können beispielsweise bei besonderen Produktionsbedingungen, die eine größere Gebäudehöhe erfordern, eine Rolle spielen.

#### 4.1.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise entspricht dem Konzept der Gliederung des Gebietes hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäudekörper, wobei eine Verdichtung in der Mitte und eine Abnahme der Gebäudegrößen nach außen hin beabsichtigt ist, um das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes der ländlichen Struktur anzupassen.

Im Rahmen dieser Festsetzungen entspricht die Bauweise a2 der offenen Bauweise.

Der seitliche Grenzabstand richtet sich generell nach der LBO.

Die Festsetzungen zur Bauweise greifen zusammen mit den Festsetzungen zur Gebäudetiefe (s. Ziff. 2.1 der Bebauungsvorschriften). Ihnen liegen die gleichen städtebaulichen bzw. gestalterischen Zielsetzungen zugrunde, indem verhindert werden soll, daß die sehr großen überbaubaren Flächen, die wegen noch nicht feststehenden geplanten Grundstücksgrenzen ausgewiesen werden müssen, durch zu große, städtebaulich störende Gebäudekörper überbaut werden.

#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

##### 4.1.4.1/2 Baugrenzen, Stellplätze und Garagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt, wobei im allgemeinen zur Erhaltung des Straßenraumes ein Abstand von 5,0 m festgesetzt wird. Dieser Streifen soll vorwiegend für die Anlage von Stellplätzen und der erforderlichen Begrünung (Pflanzgebote) dienen.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Flächen nach Ziff. 1.5.5 sind von Stellplätzen freizuhalten, eben sollten sie nicht mit Abstandsflächen belastet werden, um die Funktionsfähigkeit der Grünflächen nicht zu beeinträchtigen.

#### 4.1.4.3 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen sind die angegebenen Nutzungen nicht zulässig, um die erforderlichen Sichtfelder für den Verkehr frei zu halten.

Diese Regelung betrifft gegenwärtig ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

#### 4.1.4.4 Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Telekom

Im Bereich des Leitungsrechts befindet sich bereits ein Kabel der Deutschen Telekom, das in seiner Lage verbleiben soll, da die Leitungstrasse in einer nicht überbaubaren Fläche liegt.

Da bauliche Anlagen auf dieser Fläche nicht errichtet werden dürfen, sind lediglich die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten, wonach im Bereich der Leitungstrasse keine Bäume, sondern nur Heister und Sträucher gepflanzt werden dürfen.

#### 4.1.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

##### (§ 8a BNatSchG)

Die grünordnerischen Festsetzungen, die detailliert in den Bebauungsvorschriften dargestellt sind, bilden einen Teil des Ausgleichskonzeptes im Rahmen der Eingriffsbewertung gem. § 8a-c BNatSchG (Erläuterungen s. Ziff. 5).

#### 4.1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

##### 4.1.6.1 Dacheindeckung (Ausschluss wassergefährdender Stoffe)

Metallbleche aus reinem Kupfer, reinem Blei oder reinem Zinkblech oder ähnliche metallische Werkstoffe, bei denen durch Regenwasser Metallionen gelöst werden können und die im Boden bzw. Grund- und Oberflächenwasser zu einer Schwermetallbelastung führen können, sind für die Außenhaut von Dächern bzw. für die Außenhaut der Baukörper nicht zulässig.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "FROHMATTEN"

#### 4.1.6.2-3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Pestizide, Herbizide

Auf den Baugrundstücken dürfen wassergefährdende Stoffe im Freien weder gelagert noch behandelt werden, um die Gefahr einer Verschmutzung des Bodens oder des Grundwassers auszuschließen. Dies ist insbesondere wegen der Anlage von Versickerungsmulden von Bedeutung.

Dem gleichen Grund dient der Ausschluß von Giftstoffen im Rahmen des Pflanzen- oder Anlagenschutzes.

## 4.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.2.1 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefenbeschränkung greift parallel zur Festsetzung der Bauweise mit Längenbeschränkung.

Da die Stellung der Gebäude freigestellt ist, sind die Gebäudelängen- und Tiefenbeschränkungen identisch.

### 4.2.2 Dachformen und Dachflächen

#### 4.2.2.1-3 Dachformen, Dachneigungen, Dachüberstände

Die Festlegung des Satteldaches mit geringem Dachüberstand als Grundform für Dächer soll der gestalterischen Anpassung der Gebäude an das gewachsene Ortsbild dienen, da für Kaiserstuhlgemeinden das Satteldach ortstypisch ist. Eine Einschränkung für gewerbliche Nutzung wird hierbei nicht als gravierend angesehen, da die Dachneigungen entsprechend angepaßt wurden.

#### 4.2.2.4 Dacheindeckung

Die Wahl der Farbtöne erfolgt mit dem Ziel, die Bebauung optisch an das gewachsene Ortsbild anzupassen. Dies ist hinsichtlich der weit einsehbaren Lage und zur Schonung des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Andersfarbige Materialien, die zur Energiegewinnung am Dach angebracht werden, sind zulässig, da die Belange des Umweltschutzes hier höher bewertet werden.

#### 4.2.2.5 Dachgauben

Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachgauben sollen bewirken, daß eine ruhige Dachlandschaft entsteht, die einen geschlossenen und

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

harmonischen Charakter aufweist. Hierbei sollen Dachgauben als deutlich untergeordnete Bauteile in Erscheinung treten. Ortsuntypische Dachgauben sollen nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

#### 4.2.3 Baugruben, Bodenaushub

Der Baugrubenaushub, der üblicherweise auf Grundstücken verteilt werden sollte, ist jedoch hinsichtlich seiner Wasserundurchlässigkeit nur bedingt hierfür geeignet. Aufgrund des Ausschlusses von Kellergeschossen dürfte der Bodenaushub jedoch in der Regel nicht zu umfangreich ausfallen. Er ist jedoch fachgerecht weiter zu verwenden.

#### 4.2.4 Unterkellerungen

Unterkellerungen sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes und wegen des angrenzenden Wasserschutzgebietes nicht zulässig.

Ausnahmen sind daher sehr restriktiv zu handhaben und nur unter Beachtung der geforderten baulichen Vorkehrungen möglich. Die dichtende Löslehmschicht darf nicht durchstoßen werden. Die Lage dieser Schicht kann im Baugebiet differieren, so dass vom Bauherrn vor Baubeginn entsprechende Erkundigungen einzuholen sind.

#### 4.2.5 Geländeaufschüttung

Die Vorschriften zu Erdarbeiten bei Geländeaufschüttungen dienen der Erhaltung des Schutzgutes Boden.

Da bei der Aufschüttung des Geländes Böschungen an den Grundstücksgrenzen entstehen, sind diese auf Nachbargrundstücken in der genannten Größenordnung zu dulden. Da die Böschungen bei der weiteren Aufschüttung der Nachbargrundstücke eine Materialersparnis bedeuten, sind sie in der Regel nicht nachteilig zu bewerten.

#### 4.2.6 Freiflächen-Versiegelung, Schadstoffbehandlung

Ziel der Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien für die Freiflächenbefestigung ist es, Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit schon dort zu versickern, wobei Ausnahmen wiederum dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen dienen.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBE GEBIET "FROHMATTEN"

#### 4.2.7 Dach- und Oberflächenentwässerung

Die Vorschriften zur Dach- und Oberflächenentwässerung dienen allgemein dem Bodenschutz, dem Schutz der Gewässer und der Grundwasserneubildung.

Die Größe der geforderten Versickerungsmulden ist rechnerisch herzuleiten und kann im Bauantrag gefordert werden.

Eine punktuelle Versickerung von Dachflächenwasser in Sickerschächte ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nicht zulässig. Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß die Versickerung über eine belebte Bodenschicht erfolgt, um die Filterwirkung zu erhöhen.

#### 4.2.8 Fassadengestaltung

Ziel der Vorschriften zur Fassadengestaltung ist es, in städtebaulich ansprechender Weise abwechslungsreiche Fassadenabschnitte hervorzurufen, wodurch Monotonie und Gestaltungsarmut vermieden werden sollen. Die vorgegebene Liste der Gestaltungsmerkmale ist nicht abschließend und stellt eine Mindestforderung dar.

#### 4.2.9/10 Farbgebung der Gebäude, Werbeanlagen und Beschilderungen

Die Festsetzungen zur Farbgebung sowie zu Werbeanlagen dienen der besseren optischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft.

Da das Gebiet von weit einsehbar ist, soll vermieden werden, daß durch hervorstechende Farben oder Beschilderungen das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

#### 4.2.11 Flächen für Wertstoffcontainer

Durch die Einplanung von Wertstoff-Depotcontainern sollen die Abfallmengen reduziert und der Anteil wiederverwertbarer Stoffe erhöht werden. Weiterhin soll vermieden werden, daß öffentliche Wertstoffsammelstellen überlastet werden.

#### 4.3 Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen von Trägern öffentlicher Belange

Zu den Hinweisen erübrigt sich eine Begründung.

**BEGRÜNDUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

**4.4**

**Lärmimmissionen im Baugebiet**

Da das Baugebiet "Frohmaten" an das vorhandene Gewerbegebiet "Bruckmaten" anschließt, entsteht keine Gemengelage.

Die Lärmemissionen der L 115 führen nach einer überschlägigen Berechnung nicht zur Überschreitung der für das Gewerbegebiet gültigen Richtwerte.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte werden tags um ca. 5 dB(A) (zulässig: 65 dB(A)) und nachts um ca. 3 dB(A) (zulässig 55 dB(A)) unterschritten. Zu Grunde gelegt wurde hierbei eine Verkehrsbelastung auf der L 115 mit DTV = 8.000 KFZ, davon 7% Schwerverkehr mit einer Bemessungsgeschwindigkeit auf der L 115 von 100 km/h (voraussichtlich sind nach dem Knotenausbau jedoch nur mit 70 km/h zu rechnen, was die Lärmimmission verringern würde). Der Abstand der Baufenster von der L 115 wurde mit durchschnittlich 70 m angesetzt und es wurde eine freie Schallausbreitung angenommen. Die Verkehrsmengenschätzung beruht auf einem Mittelwert, resultierend aus einer Knotenpunktzählung am 15.07.1999 an der Kreuzung „Krone“ und einer Querschnittszählung des Straßenbauamtes Freiburg an der L 115/Bahnhofstraße in Bötzingen.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

**BEGRÜNDUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

**5. BEGRÜNDUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN  
(BEWERTUNG GEM. § 8a BNatSchG)**

**5.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

**5.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft**

(Die Angaben zu 5.1.1.1 und 5.1.1.3 – 5.1.1.4 entstammen dem Landschaftsplan „Gemeindeverwaltungsverband Kaiserstuhl-Tuniberg“, 1996)

**5.1.1.1 Naturraum, Geologie/Relief**

Freiburger Bucht:

- durch Grundwasser und Fließgewässer geprägte Talau des Rheins
- vor allem holozäne Talfüllungen mit Abdeckung aus feinsandigem Lehm; vernässt; teilweise überschwemmungsgefährdet
- im Untergrund Niederterrassenschotter in ca. 15m Tiefe
- ebenes Relief, nach Nordwesten leicht geneigtes Gelände

**5.1.1.2 Böden**

Mittels einer Schürfgrube im Baugebiet (ca. 150m westlich der L115) und ca. 70m vom nördlichen Rand des Geltungsbereiches entfernt; 2m Tiefe) wurde der nachfolgend beschriebene Bodenaufbau ermittelt:

- Mutterboden ca. 20 - 30 cm; darunter:
- Lößlehm bis zu einer Tiefe von 1,30m; darunter:
- Lett/Schluff, tonig, wassergesättigt, blaugrau in einer Tiefe von 1,30 bis 2 m
- Deckschicht über dem wasserführenden Untergrund aus feinkörnigen Böden
- Wasserzutritt in einer Tiefe von 1,30m

**5.1.1.2.1 Bewertung der Bodenfunktionen gem. Bodenschutzgesetz**

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes auf der Grundlage des Schlüssels zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 mit Hilfe der Angaben aus der Reichsbodenschätzung.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### Standort für Kulturpflanzen

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens für "Pflanzen verschiedener Arten, für welche Saat(Pflanz)gut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzenteile als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanzen nutzbar zu machen. Die Verbreitung dieser Pflanzen erfolgt gezielt durch den Menschen." (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit WBA, 1994). Im Prinzip wird hier die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens für die landwirtschaftliche Nutzung angesprochen.

Die Bedeutung dieser Funktion im Plangebiet ist als überwiegend hoch bis sehr hoch, in einem Teilbereich als mittel zu bewerten.

#### Standort für die natürliche Vegetation

Diese Bodenfunktion beschreibt die Bedeutung des Bodens als Standort für "Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden. Pflanzen der natürlichen Vegetation werden spontan durch Diasporen über Luft, Wasser, Tiere oder Menschen bzw. durch Brutknollen oder Ausläufer in oder über Böden verbreitet" (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, WBA, 1994). Damit wird die Funktion des Bodens zur Erhaltung von Artenreichtum und Genreserven sowie die potentielle Entwicklungsmöglichkeit eines Standortes zu einem wertvollen Lebensraum für Tier- und Pflanzengesellschaften erfaßt.

Im Plangebiet sind überwiegend Standorte mit geringer, in einem Teilbereich mit mäßiger Funktionserfüllung vorhanden.

#### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluß zu verzögern bzw. zu vermindern. Dabei ist ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und somit den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung steht, von der Bodenoberfläche verdunstet oder zur Grundwasserspense beiträgt. Die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert den Direktabfluß des Regenwassers und wirkt sich deshalb dämpfend auf Hochwasserereignisse aus. Die Abgabe bzw. Zurückhaltung des Regenwassers reguliert die Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet haben die Böden überwiegend mittlere, in einem Teilbereich hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.

#### Filter und Puffer für Schadstoffe

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, als natürliches Reinigungssystem Schadstoffe zurückzuhalten. Filtern bedeutet, daß feinste Schadstoffpartikel beim Durchgang durch den Boden in dessen Porensystem mechanisch zurückgehalten werden (= Sieb). Puffern bedeutet, daß Schadstoffe im Boden sorbiert, chemisch gefällt oder umgewandelt oder durch Organismen ab- oder umgebaut werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegen Verschmutzung steht in direktem Zusammenhang zu dem Filter- und Puffervermögen des

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

Bodens. Bei durchlässigen Böden mit geringem Ton- und Humusanteil ist das Grundwasser stärker gefährdet als bei Ton- und humusreichen Böden.

Im Plangebiet weisen die Standorte eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf.

#### Landschaftsgeschichtliche Urkunde

Diese Bodenfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens mit seiner Beschaffenheit und seinem Aufbau natürliche Verhältnisse und Abläufe mit geologisch-bodenkundlichen Besonderheiten als naturgeschichtliche Urkunde sowie Bewirtschaftungs/Nutzungsformen mit konservierten Siedlungs- und Kulturresten als kulturgeschichtliche Urkunde aus prähistorischer und historischer Zeit zu dokumentieren.

Der Begriff "landschaftsgeschichtliche Urkunde" beinhaltet weiterhin seltene Böden und besonders landschaftsprägende geologisch-geomorphologische Strukturen (z.B. Toteislöcher, Rinnen, Tobel, Senken, Drumlins etc.).

Im Plangebiet sind keine Standorte von Bedeutung vorhanden.

#### Lebensraum für Bodenorganismen

Diese Bodenfunktion kann derzeit noch nicht bewertet werden, da Bewertungsgrundlagen und -vorgaben nicht zur Verfügung stehen.

#### **5.1.1.3 Wasserhaushalt / Grundwasser**

- Ergiebige Grundwasservorkommen mit teilweise hoher Mächtigkeit
- Wasserzutritt in Schürfgrube im Gebiet in einer Tiefe von 1,30 m (vgl. 5.1.1.2)
- Grundwasser im Gebiet in den tieferen Schichten gespannt, so daß zu erwarten ist, daß es bei einem Anschneiden der Lettschicht schnell hochsteigt
- aufgrund der undurchlässigen Deckschichten geringe Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag

#### **5.1.1.4. Klima**

- Wärmestufe warm bis mäßig warm; Jahresmittel: 8-9°C
- Niederschläge: ca. 800 mm
- erhöhte Spätfrostgefahr

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 5.1.1.5 Biotope / Vegetation

##### Potenziell natürliche Vegetation

Feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald

##### Vorhandene Vegetation und Nutzungen (vgl. Bestandsplan)

Die Bestandsaufnahme erfolgte im April 1999.

Das Gebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es herrscht Ackernutzung vor. Entlang der Böschung zum nördlich benachbarten, erhöht liegenden Gewerbegebiet verläuft ein Wiesenweg von ca. 5m Breite. In der Böschung stehen einzelne größere Bäume, nach Süden wird der Weg von Gebüschgruppen (vor allem Weidengebüsche) mit hoher Bedeutung flankiert.

In nord - südlicher Richtung verläuft ein weiterer Wiesenweg.

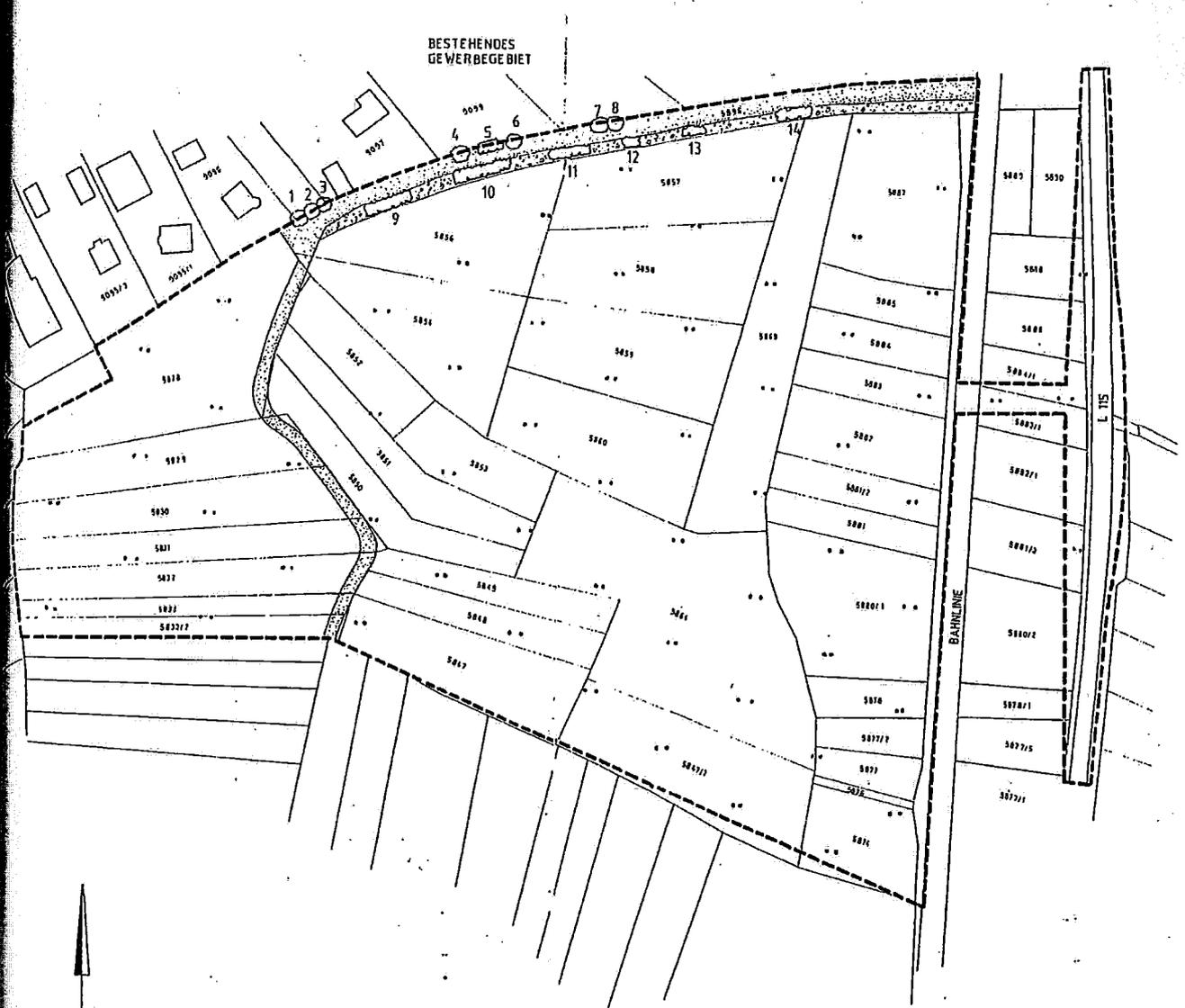
Liste der vorhandenen Gehölze: (Nr. vgl. Bestandsplan nächste S.):

- 1 Eiche; Stammdurchmesser ca. 40 cm; Zustand: gut (auf Grundstücksgrenze)
- 2 Weide (S.alba); mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 40cm; Zustand: gut- sehr gut
- 3 Götterbaum (Ailanthus); Stammdurchmesser ca. 20 cm; Zustand: mittel
- 4 Weide (S.alba); mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 30 cm; Zustand: gut - mittel
- 5 Gebüsch aus Strauchweiden, dazwischen Kirsche, mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 15 cm; Zustand: gut
- 6 Weide (S.alba); mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 30 cm; Zustand: gut - mittel
- 7 Eiche (Quercus robur); mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 20-30 cm; Zustand: gut
- 8 Eiche (Quercus robur); mehrstämmig; Stammdurchmesser je ca. 20-30 cm; Zustand: gut
- 9 Strauchweidengruppe (S.fragilis); Zustand: gut - sehr gut
- 10 Strauchweidengruppe (S.fragilis); Zustand: gut - sehr gut; dazwischen: Esche (Fraxinus ex.); Stammdurchmesser ca. 30 cm; Zustand: gut
- 11 Strauchweide (S. fragilis); Zustand: gut - sehr gut
- 12 Strauchweidengruppe (S.fragilis); Zustand: gut - sehr gut
- 13 Strauchweidengruppe (S. caprea); Zustand: gut - sehr gut

Das Gebiet liegt außerhalb der NATURA 2000 – Gebiete und ist somit nicht von der FFH-Richtlinie betroffen.

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"



### ZEICHENERKLÄRUNG

- Vegetationsstrukturen / Besondere Nutzung
- Einzelbäume (Nr. vgl. Text)
- Gehölzgruppen (Nr. vgl. Text)
- Acker
- Hochstaudensaum
- Wiesenweg
- 
- Sonstiges
- Gebäudebestand
- Abgrenzung des Geltungsbereiches

### GEMEINDE BÖTZINGEN

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET  
"FROHMATTEN"  
EINGRIFFS - AUSGLEICHSBEWERTUNG  
GEM. § 1 a BauGB  
BESTANDSPLAN

DATUM: APRIL 1999  
BEARBEITER: GUNST-SCHEUERMANN; DILGER



DIPL. ING. HORST - R. DIETRICH  
FREIER GÄRTEN- U. LANDSCHAFTSARCHITEKT  
CARL-MEZ-STR. 71 79114 FREIBURG  
TEL. 0761-4764665 FAX 0761-4764676

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 5.1.1.6 Landschafts-/Ortsbild

Das relativ ebene Gelände schließt sich an das bestehende, durch Aufschüttung erhöht liegende Gewerbegebiet an, das derzeit den südlichen Ortsrand bildet. Es wird nach Osten von der L 115 flankiert, zu der es eine Eschließungsstraße erhält. Parallel zur L 115 verläuft ca. 45m weiter westlich die Trasse der Kaiserstuhlbahn, die die eigentliche ostseitige Begrenzung bildet.

Ackerflächen prägen das Gebiet.

Nach Norden ist der Bereich von einem Wiesenweg begrenzt, der an der Böschung zum bestehenden Gewerbegebiet verläuft. Hier finden sich die einzigen markanten Vegetationsstrukturen innerhalb des Gebietes, die zur Zeit als Ortsrandeinbindung von Bedeutung sind. Es handelt sich vor allem um Weidengruppen und an der nordseitigen Böschung stehende Einzelbäume.

#### 5.1.2 Bewertung der Eingriffe durch die Bebauung

##### 5.1.2.1 Gesetzliche Vorgaben

Eingriffstatbestand ist nach §8 (1) BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit der Folge, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Das Verhältnis zum Baurecht beschreiben die §§ 1a BauGB in Verbindung mit §8 BNatSchG.

Den verfahrenstechnischen Ablauf der Eingriffsregelung wird mit den §§10 und 11 NatSchG BW festgelegt.

Mögliche Eingriffe im Rahmen der zu erwartenden Bebauung sind in der Stufenfolge Vermeidung/Minimierung - Ausgleich/Ersatz zu beurteilen.

##### Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Sofern zu erwartende Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden werden können, ohne dabei das mit dem Vorhaben verfolgte Ziel zu gefährden, sind diese zu unterlassen.

##### Ausgleich und Ersatz

Die nach der Minimierung der Eingriffsfolgen verbleibenden, mit der Baugebietsplanung verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind bestmöglich auszugleichen (Optimierungsgebot).

Nach § 11 Abs. 2 Satz NatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

##### Neuregelung des Baugesetzbuches v. 1.1.1998

Mit der Möglichkeit einer räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich ist hinsichtlich einer Kompensation deutlich mehr Spielraum gegeben ist.

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

So ist nach § 1a Abs. 3 BauGB auch die strenge Unterscheidung von Ausgleich und Ersatz nicht mehr zwingend erforderlich.

Beide Stufen des Verfahrensablaufs unterliegen dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach §1a BauGB. Dies bedeutet, daß die prinzipiell gebotene vollständige Kompensation zu erwartender Beeinträchtigungen in der Abwägung überwunden werden kann, sofern als gleichwertig erachtete Belange denen von Natur und Landschaft entgegenstehen.

Damit besteht zwar keine strikte Verpflichtung zur Kompensation, doch erhalten die Belange von Natur und Landschaft entsprechend der in § 1 (5) Satz 1 formulierten Ziele ein erhöhtes inneres Gewicht, womit der Gesetzgeber im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitestmögliche Kompensation fordert.

#### 5.1.2.2 Der Eingriff durch das geplante Vorhaben

##### Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfüllt:

Durch Geländemodellierung, Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt derart verändert, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

#### 5.1.2.3 Flächeninanspruchnahme

Beanspruchte Flächen im Geltungsbereich:

Vegetation / Nutzung	Bestand (ha)
Acker	7,2
Graswege	0,08

Die Inanspruchnahme durch die Neubebauung einschl. unbebauter Grundstücksanteile (Nettobauland) beträgt ca. 5,53 ha.

Verkehrsflächen belaufen sich insgesamt auf ca. 1,03 ha

Neuversiegelung (durch Gebäude und Straßen) insgesamt ca. 4,4 ha.

#### 5.1.2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

##### 5.1.2.4.1 Biotopbilanz

Nachfolgend wird der Eingriff hinsichtlich Biotope in einer Tabelle dargestellt und rechnerisch nach Punkten bewertet. Dabei sind die jeweiligen Wertigkeiten der Biotope vor und nach der Ausführung des Vorhabens gegenübergestellt.

Wie aus den Summen der Punktwerte deutlich wird, verbleibt nach der Bebauung zunächst ein Defizit von 1,385 Punkten.

## BEGRÜNDUNG, BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN

TABELLE: BIOTOPBILANZ

Wertstufe	vor der Bebauung				nach der Bebauung				
	Biotoptyp / Nutzungsstruktur	Fläche (ha)	Faktor	Punkt-wert	Biotoptyp / Nutzungsstruktur	Fläche (ha)	Faktor	Punkt-wert	
0	ohne Biotopwert								
1	gering (ohne besondere Biotopfunktion)	Straßen Acker (intensiv genutzt); Graswege	0,25 7,41	0 3,705	asphaltierte und bebaubare Flächen Freihaltefläche-Industriegebiet; verbleib. Ackerfläche; Grundstücksanteile ohne Pflanzgebot	4,62 0,50 0,13 1,75	0 0,5	0 1,19	
2	mäßig (geringe Biotopfunktion)				Grundstücksanteile mit Pflanzgebot	0,19	1	0,19	
3	mittel (ökologische Ausgleichsfunktion)	Gehölze (Nordgrenze des Geländebereichs)	0,04	0,08	Gehölzbestand; Pflanzstreifen um das Gebiet (Gehölze)	0,04 0,47	2	1,02	
4	hoch (lokale Bedeutung, z.T. mit guter Ausprägung)						3		
5	sehr hoch (regionale Bedeutung oder höherwertiger)						4		
Summen nach der Bebauung			7,7	3,785		7,7		2,4	
Das verbleibende Defizit von 1.385 Punkten ist durch die Extensivierung von Ackerflächen / Bepflanzungen auszugleichen. Hierzu wird eine Fläche von ca. 0,9 ha benötigt:									
gering		Acker; Fl.St. 6191 (Mühlbach)	0,14	0,5	0,07	0,14	2	0,28	
gering		Acker; Fl.St.3289/2; /3; /4 (Mannenschlucht)	0,44	0,5	0,22	0,44	2	0,88	
gering		Acker; Fl.St. 5875; (Herrenweg);	0,355	0,5	0,177	0,355	2	0,71	
Summen, einschl. Ersatzmaßnahmen			8,635	4,252		8,635		4,27	

**BEGRÜNDUNG**

**BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"**

---

**5.1.2.4.2 Gesamtbilanz**

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch die geplante Bebauung die Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gegenübergestellt:

\* Erläuterung:

xxx = sehr hohe, xx = hohe, x = mäßige, x̄ = geringe  
Funktionserfüllung/Bedeutung

## BEGRÜNDUNG, BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

TABELLE: GESAMTBILANZ

Nr.	Eingriff		Kompensation				Kompensationsdefizit
	Bedeutung	Beeinträchtigung / Konfliktsituation Bezugsgröße: 7,7 ha	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	
1	xx- xxx	Boden Klassenzeichen: sL 4 AI 57/64; sL 5 AI 55/60; L 4 AI 68/76; sL 4 AI 58/65; L II a2-63 Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	4,4	Minimierung v. Versiegelungsgrad u. Erschließungsbreiten, Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils	—	Kompensation erfolgt in Verbindung mit Nr. 8	gering
2	xx- xxx	Verlust als Standort für Kulturpflanzen	7,33	—	—	—	hoch
3	xx	Verlust als Standort für die natürliche Vegetation	4,4	Minimierung der Erschließungsbreiten s.u. Nr. 1	—	Kompensation erfolgt in Verbindung mit Nr. 8	gering
4	xxx	Filter und Puffer für Schadstoffe	4,4	—	—	—	gering
5	xx	Grundwasser Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag	—	Erhalt der Deckschichten	—	—	gering
6	xx- xxx	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	4,4	s.u. Nr. 1	—	Kompensation erfolgt in Verbindung mit Nr. 8	gering
7		Oberflächengewässer nicht vorh.	—	—	—	—	—
8		Biotop- und Artenschutz	—	—	—	—	—
9	xx xx xx	Verlust von: - Ackerflächen - Graswege Gefährdung v. Gehölzbeständen am nördlichen Rand des Gebiets	7,2 0,08	Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920	—	Gehölzpflanzung am Gebietsrand; Ersatzmaßnahmen: Gewässerrandstreifen a. Mühlbach; Anlage von Streuobstwiesen	gering
10	xx	Klima Beeinträchtigung des Lokal-klimas durch Versiegelung	—	—	—	Pflanzgebote auf Privatgrund Einzelbäume an Straßen	gering
11	xx	Orts- / Landschaftsbild Beeinträchtigung des Landschaftsbildes d. exponierte Bebauung am Ortsrand	—	—	—	Gehölzpflanzung a. Gebietsrand; Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen	gering

## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

#### 5.1.2.5 Zusammenfassung

Entscheidend im Sinne der Eingriffsregelung sind neben den möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Erhalt von Gebüschgruppen und Einzelbäumen) vor allem die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (Gehölzstreifen). Die durch das Vorhaben unmittelbar betroffenen Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind überwiegend von geringer bis teilweise hoher, im Fall der Standorte für Kulturpflanzen teilweise von sehr hoher Bedeutung. Vor allem schlägt weniger die Qualität entfallender Biotope zu Buche, als vielmehr die Quantität der in Anspruch genommenen Fläche.

Da die Anlage der Gehölzstreifen allein noch nicht zur Kompensation der Eingriffe ausreicht, müssen zusätzlich Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen durchgeführt werden. Dies sind:

1. Extensivierung und Bepflanzung von ehemaligen Ackerflächen im Randbereich des Mühlbachs (Gewann Mühlbach; 28,28 ar; davon ca. 14 ar Bestand, Flurstück 6191),
2. Anlage von Streuobstwiesen auf ehemaligen Ackerflächen (Gewann Mannenschlacht; 44,35 ar, Flurstücke 3289/2-4) - bereits im Vorgriff 1998 realisiert,
3. Anlage von Streuobstwiesen auf ehemaligen Ackerflächen (Gewann Herrenweg; 35,51 ar, Flurstück 5875); dieses Grundstück wurde von der Gemeinde erworben.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit - eine Ausnahme bildet die Bodenfunktion „Standorte für Kulturpflanzen“.

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, daß nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Dieses Ziel wird durch die geplanten Maßnahmen, bis auf den Verlust der oben genannten Bodenfunktion, erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit insgesamt als kompensiert i. S. des NatSchG B.-W. gewertet werden.

## BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "FROHMATTEN"

6 **Kosten**

Die **Erschließungskosten** betragen schätzungsweise (Angaben durch Ing.- Büro Karl Leber, Freiburg, vom 17.07.2000):

1. Straßenbau (westlich der Bahn)	1.378.000 DM
Anbindung an die L 115	302.000 DM
2. Schmutzwasser - Kanalisation	607.000 DM
3. Regenwasser - Kanalisation	634.000 DM
Regenwasser - Vorflutkanal	889.000 DM
Regenklärbecken	1.213.000 DM
Regenrückhaltebecken	123.000 DM
4. Wasserversorgung	322.000 DM
5. Beschränkung des Bahnüberganges	<u>600.000 DM</u>
<b>Summe Erschließungskosten ca.</b>	<b>6.068.000 DM</b>

Die Kosten für **Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen** betragen ca.

1. Pflanzung und Pflege innerhalb des Gebietes (Straßenbäume, Gehölze)	150.000 DM
2. Herstellungs- und Pflegekosten für Ersatz- Maßnahmen außerhalb des Gebietes („Mühlbach“, „Mannenschlacht“, „Herrenweg“)	<u>105.000 DM</u>
<b>Summe Kosten Ausgleichsmaßnahmen ca.</b>	<b>255.000 DM</b>

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Kosten durch den Erlös aus den Grundstücksverkäufen auszugleichen.

Bötzingen, den 30.01.2001

*Wolfgang*  
.....  
(Konstanzer, Bürgermeister)



Ausgefertigt:

Bötzingen, den 05. Feb. 2001

*Wolfgang*  
.....  
(Konstanzer, Bürgermeister)

