

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Verfahren .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
2.1	Städtebau und Nutzungen.....	5
2.2	Erschließung. Ver- und Entsorgung.....	5
2.3	Lärmschutz .....	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Bauweise .....	6
3.4	Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke .....	7
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	7
3.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
3.8	Installation von Solaranlagen .....	8
3.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
4.2	Werbeanlagen.....	8
4.3	Einfriedungen.....	9
4.4	Abstellflächen und Freiflächengestaltung .....	9
4.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	9
5	UMWELTBERICHT.....	9
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	10

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Gottenheim liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Freiburg und ist über die Bundesstraße (B 31a) gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden, weshalb die Gemeinde sowohl als Gewerbebestandort als auch als Wohnort attraktiv ist.

Die Gemeinde verfügt bereits über einen guten Gewerbebesatz. Allerdings ist die Entwicklung vorhandener und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kaum mehr möglich, da es innerhalb der Gemeinde keine verfügbaren Gewerbeflächen mehr gibt. Der Bereich Nägelsee stellt den gewerblichen Schwerpunkt in der Gemeinde dar und soll bis zur Grenze der B 31a weiterhin gewerblichen Zwecken dienen. Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung sollen das bestehende Gewerbegebiet Nägelsee bis zur B 31a im Norden erweitert und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und/oder die Erweiterung bestehender Firmen ermöglicht werden.

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

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

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Ökonomische Erschließung
- Integration eines attraktiven Gewerbegebietes in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext (Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung)
- Sicherung einer angemessenen Eingrünung des Gebietes und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zur Vorbereitung der baulichen Entwicklung wurde bereits 2016 ein FNP-Änderungsverfahren in Gang gesetzt, die entsprechende Genehmigung für die 7. Flächennutzungsplanänderung wurde 2017 erteilt.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das 3,92 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Gottenheim. Im Westen und im Osten schließt es an das bereits bestehende Gewerbegebiet Nägelsee an. Im Norden wird es durch die B 31a begrenzt, im Süden befinden sich landwirtschaftliche genutzte Flächen, die für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs freigehalten werden.

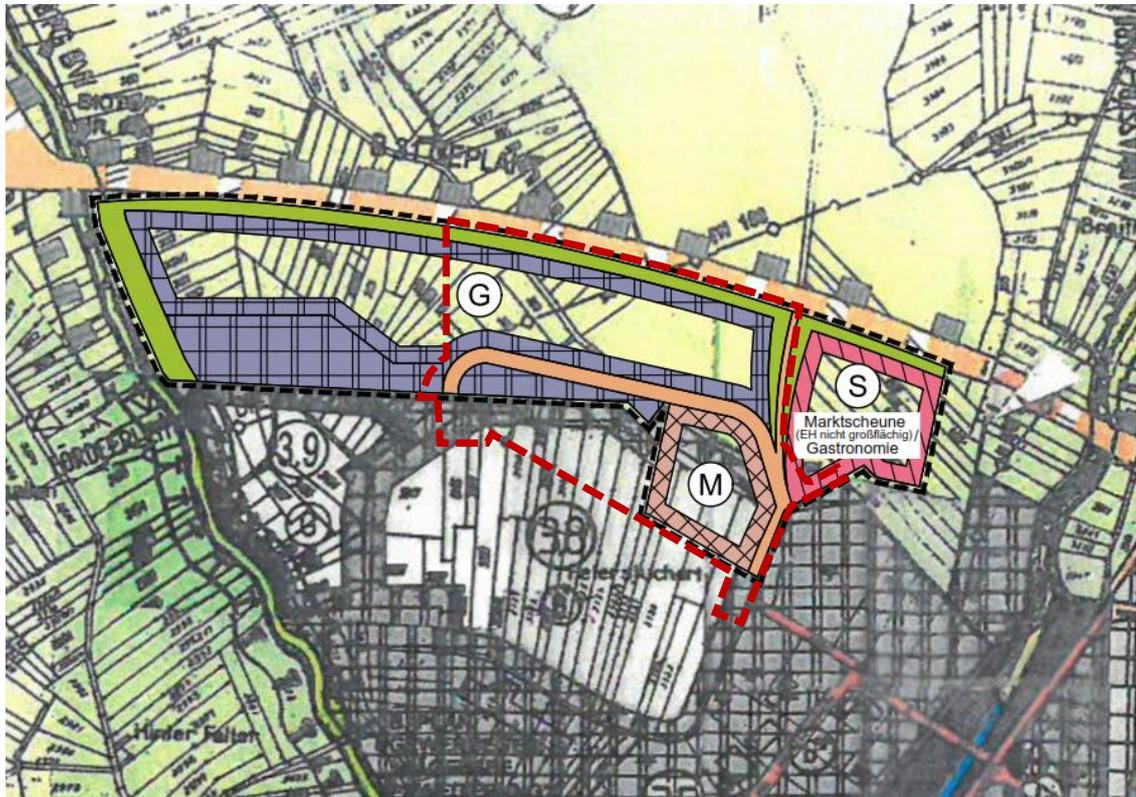
Die Flächen sind aktuell noch nicht bebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg von 1997 wurde im Rahmen der 7. punktuellen Flächennutzungsplanänderung (genehmigt am 29.09.2017) auch für den vorliegenden Bereich geändert, so dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“ aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich die Ringerschließung mit gewerblichen Flächen nördlich und südlich davon sowie einer gemischten Baufläche im Südosten des Geltungsbereichs dargestellt.



7. punktuelle FNP-Änderung (Stand: Feststellungsbeschluss vom 26. Juli 2017) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“

#### 1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 und § 4 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Das Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

23.09.2021	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom _____.____ mit Frist bis zum _____.____	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
_____.____ – _____.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
_____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Bebauungsplanentwurf und beschließt, die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.
_____.____ – _____.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom _____.____ mit Frist bis zum _____.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

..... Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und Nutzungen**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 5. Erweiterung“ ist eine konsequente Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebiets Nägelsee in Gottenheim. Geplant ist, die bestehende Ringerschließung Nägelseestraße durch einen in Richtung West-Ost verlaufenden Abschnitt zu schließen. Nördlich und südlich von der geplanten Straße entstehen Grundstückstiefen von ca. 50 bis 70 m, die sich für gewerbliche Nutzungen gut eignen. Im Südosten des Plangebiets wird eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, die in kleinere Grundstücke unterteilt werden soll. Hier sollen sowohl nicht störende Gewerbebetriebe als auch Wohnnutzung untergebracht werden.

### **2.2 Erschließung. Ver- und Entsorgung**

Für die Erschließung der neuen Gewerbe- und Mischgebietsflächen soll die bestehende Nägelseestraße ergänzt werden. Der neue Abschnitt verläuft von Westen nach Osten und schließt im Westen an der Nägelseestraße, im Osten an dem Stich Im Eichen an. Durch einen zusätzlichen Stich südlich von der Haupterschließungsachse kann eine gute Ausnutzung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen auch in der Tiefe gesichert werden. Im Osten des Plangebiets wurden auch die Anschlüsse zur bestehenden Brücke und zu den östlichen Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen ausgewiesen sind, in die Planung einbezogen.

Im Zuge der Erschließungsplanung sollen auch die Ver- und Entsorgung des Plangebiets berücksichtigt und gesichert werden.

### **2.3 Lärmschutz**

*[Wird zur Offenlage ergänzt.]*

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Großteil der Flächen wird als Gewerbegebiet ausgewiesen in Ergänzung zum bereits bestehenden Gewerbeareal Nägelsee. In einem Teilbereich wird ein Mischgebiet festgesetzt, da an dieser Stelle eine Kombination von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnnutzungen gewünscht ist. Im Mischgebiet will sich die Gemeinde auch die Möglichkeit der Unterbringung einer Flüchtlingsunterkunft freihalten.

Um einen Trading-Down-Effekt zu vermeiden und zum Schutz der hier zulässigen Wohnnutzungen, sind im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, in denen Spielgeräte getrieben werden, ausgeschlossen.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da auch sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge durch Trading-Down-Tendenzen auswirken können, die zu einer schleichenden

Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem auch dem Schutz der in dem Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen.

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen nicht zulässig, da die Flächen für produzierendes bzw. emittierendes Gewerbe und in Teilbereichen auch für Wohnnutzungen freigehalten werden sollen. Im Mischgebiet sind auch Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da sie zum einen sehr flächenintensiv sind, zum anderen sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, was zu einer negativen Beeinflussung der Nachbarschaft führt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Gottenheim verfolgt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist auch aufgrund des knappen Gewerbe- und Wohnflächenangebots an einer flächensparenden Bauweise interessiert. Deshalb wurden die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der vom Gesetzgeber vorgegebenen Werten nach § 17 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits die homogene ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, sorgt andererseits jedoch auch dafür, dass gewisse Mindestflächen von der Bebauung freigehalten werden, sodass der Eingriff in die natürlichen Funktionen begrenzt ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen greifen die Gebäudehöhen aus den benachbarten Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Nägelsee, 3. Erweiterung“ und „Gewerbegebiet Nägelsee, 4. Erweiterung“ auf. Damit soll eine homogene Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ermöglicht und gesichert werden. Aufgrund der recht ebenen Geländeverhältnisse und der absehbaren Grundstücksorganisation ist es sinnvoll, die maximale Gebäudehöhe für die Gewerbegebiete auf die einheitliche Höhe von 212 m über Normalnull festzusetzen, was einer Höhe von ca. 19 m über der Nägelseestraße entspricht. Aufgrund der hier zulässigen Nutzungen und Dachneigungen sind im Mischgebiet weniger hohe Gebäude gewünscht und angemessen. Deswegen wird für die Mischgebietsflächen eine maximale Gebäudehöhe (für steil geneigte Dächer eine Firsthöhe) von 205 m über Normalnull festgesetzt. Ergänzend dazu wird für steilere Dächer ab 16° auch eine Traufhöhe von 203 m über Normalnull festgesetzt. Diese Werte entsprechen einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 12 m und ermöglichen die Unterbringung von dreigeschossigen Gebäuden. Dadurch kann auch ein harmonischer Übergang zur kleinteiligeren Bebauung im Südosten gesichert werden.

Die festgesetzten Höhen können durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um maximal 2 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert.

### **3.3 Bauweise**

In Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von bis zu 50 m sind für die angedachte Nutzungsmischung im Mischgebiet angemessen und ausreichend. Durch Grenzabstände soll ein gutes Nebeneinander (Belichtung, Belüftung, Besonnung) der einzelnen Nutzungen gesichert werden.

Als abweichende Bauweise gilt im Gewerbegebiet die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit wird den Anforderungen insbesondere der großen Gewerbebetriebe entsprochen.

### **3.4 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke**

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sollen für großflächige Betriebe und Nutzungen freigehalten werden und nicht durch spätere Grundstücksteilungen zerkleinert werden, weswegen eine Mindestgröße der Grundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

### **3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand heranrücken. Zudem soll auf diese Weise auch die Eingrünung des Gewerbegebietes gesichert werden.

### **3.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Aufgrund des enormen Drucks auf das Gewerbegebiet Nägelsee und der künftig sehr eingeschränkten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Gottenheim, kann der gem. § 9 FStrG erforderliche 20 m-Abstand baulicher Anlagen zum Fahrbahnrand von Bundesstraßen nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg gem. § 9 Abs. 8 FStrG auf 12 m verringert werden. Die betroffenen Flächen entlang der Bundesstraße sind im Sinne der Verkehrssicherheit gemäß Planzeichnung von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind befestigte Flächen, auf denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (Lichtsmog) als Schutzmaßnahme für Vögel und Insekten die Verwendung einer umweltfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

Alle Gebäude im Plangebiet sind auf mindestens 50 Prozent der Dachfläche (Substratschicht von mindestens 10 cm) zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist möglich.

Zum Schutz des Grundwassers wird festgesetzt, dass eine Gründung unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststands (MHW) nicht zulässig ist. Gleichzeitig müssen bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) in einer wasserdichten und auftriebssicheren Bauweise ausgeführt werden.

Die Fläche F1 soll für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Außerdem soll in diesem Bereich die Ortsrandeingrünung entlang der Bundesstraße analog zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nägelsee, 4. Erweiterung“ weitergeführt werden.

### **3.8 Installation von Solaranlagen**

Die Gemeinde Gottenheim bekennt sich zu einer aktiven klimafreundlichen Politik und möchte die Möglichkeiten zur solaren Energiegewinnung innerhalb der Gemeinde – insbesondere auf Dachflächen – besser ausschöpfen. Deshalb sind auf den Dachflächen auf mindestens 30 Prozent der Gebäudegrundfläche Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung zu installieren. Von der Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dies aus betriebsbedingten Gründen nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde.

### **3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet zu sichern, wird ein allgemeines Pflanzgebot festgesetzt. Außerdem ist innerhalb der F1-Fläche eine Baumreihe zu pflanzen. Begleitend zu den Verkehrsflächen werden in den Übergangsbereichen zum bestehenden Straßennetz im Südwesten bzw. entlang des Anschlussweges zur bestehenden Brücke Grünflächen festgesetzt.

Zur Durchgrünung der Stellplatzflächen im Plangebiet sind diese mit mindestens einem Baum pro angefangene 6 Stellplätze zu begrünen. Auch entlang der Hauptverkehrsachse sind 7 Baumstandorte als Straßenraumgestaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas festgesetzt worden.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sind nur Dächer mit 0 bis 15° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung der festgesetzten Dachbegrünung nicht entgegensteht. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die großflächige Dachlandschaft des Gewerbegebiets Nägelsee von den Höhenlagen des Kaiserstuhls zum Teil einsehbar ist und Einfluss auf das Ort- und Landschaftsbild nimmt. Im Mischgebiet sind zudem auch steilere Dachneigungen bis 40° zulässig. Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden für Dächer ab einer Dachneigung von 16° nur rote bis braune bzw. graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien oder Dachsteine zugelassen.

Durch die örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird klargestellt, dass Anlagen zur Energiegewinnung ausdrücklich erwünscht und deshalb auf den Dachflächen zulässig sind. Dies entbindet jedoch nicht von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Dachbegrünung, die sich mit Solaranlagen gut kombinieren lässt.

Wellfaserzement und Dachpappe sind ortsuntypisch und sollen deswegen nicht verwendet werden. Leuchtfarben und reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung und bei der Fassadengestaltung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Oberflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Solarmodule und Fensterflächen sind deshalb nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig. Damit sollen optische Beeinträchtigungen wie Blendwirkungen und Spiegelungen ausgeschlossen werden, was auch das Kollisionsrisiko für Vögel mindert.

### **4.2 Werbeanlagen**

Aufgrund der attraktiven und gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern.

Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden. Deshalb wird für Werbung am Gebäude festgelegt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig sind, sie die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen und die Größe der Werbeanlage abhängig von der Fassadenfläche begrenzt wird. Aus gleichem Grund werden auch freistehende Werbeanlagen begrenzt und nur bis zu einer Höhe von 5,0 m und Fläche bis 5 m<sup>2</sup> zugelassen.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung oder in den Himmel ausstrahlende Werbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

### **4.3 Einfriedungen**

Um einen ansprechenden Straßenraum zu gestalten, wurden auch örtliche Bauvorschriften zur Einfriedung festgesetzt. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen zum Straßenraum hin in der Höhe begrenzt und nur aus Zäunen und/oder lebenden Hecken zulässig sind. So haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich gegenüber Dritten abzuschirmen, andererseits wird die Qualität der umgebenden öffentlichen Räume gewahrt. Im Gewerbegebiet werden zu den Straßenverkehrsflächen aus Gründen der Betriebssicherheit bis zu 2,5 m hohe Einfriedungen zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbilds und aus Sicherheitsaspekten wird die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen. Stützmauern führen zu unerwünschten optischen Einengungen des Straßenraumes und werden deshalb entlang der Verkehrsflächen ausgeschlossen. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich jeweils auf den unteren Bezugspunkt Oberkante Gehweg bzw. Straßenoberkante.

### **4.4 Abstellflächen und Freiflächengestaltung**

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. Damit soll ein optischer Sichtschutz gegenüber unattraktiven Lagerflächen sichergestellt werden. Dies kann auch in Form einer Einfriedung mit Heckenhinterpflanzung erfolgen.

Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Es können Gestaltungsformen wie Zierrasen, Wiese, Staudenpflanzungen oder Strauchpflanzungen gewählt und kombiniert werden. Damit wird ein freundliches und optisch ansprechendes Gewerbegebiet angestrebt. Um eine Mindestbegrünung und damit auch ein qualitätsvolles Erscheinungsbild zu sichern, wird ein Mindestanteil von 10% der Grundstücksfläche festgesetzt.

### **4.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

*[Wird zur Offenlage ergänzt.]*

## **5 UMWELTBERICHT**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden

aufzufordern, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt werden.

Zur Offenlage ist ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplans zu erbringen.

Außerdem sollen auch artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigefügt werden. Entsprechend der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind gegebenenfalls Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz notwendig.

Der Umweltbericht wird vom Büro FLA Wermuth aus Eschbach erarbeitet und den Bebauungsplanunterlagen angehängt.

## **6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

Für die bauliche Nutzung müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Bei den betroffenen landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich ausnahmslos um Vorrangflur Stufe I. Da die Gemeinde jedoch vollständig von Vorrangfluren der Stufe I umgeben ist und die gewerblichen Innenentwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, stünden ohne eine Inanspruchnahme dieser Böden keine weiteren baulichen Entwicklungsoptionen mehr offen. Aufgrund des Drucks auf das im Norden der Gemeinde befindliche Gewerbegebiet sowie der günstigen Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Flächen, sind diese in diesem Fall entbehrlich.

## **7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	ca.	2,41 ha
Mischgebiet	ca.	0,64 ha
Grünflächen	ca.	0,37 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,50 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3,92 ha</b>

Gottenheim, den

**fsp**.stadtplanung

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

Christian Riesterer  
Bürgermeister

Planverfasser