

**GEMEINDE GOTTENHEIM**  
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**  
**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

---

**ENTWURF VOM 19.10.2009**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. – 17.12.2009)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Gottenheim:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**  
STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 E-Mail: ruppel-plan@t-online.de

## INHALT

01. Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften  
Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan  
Begründung zum Bebauungsplan  
Örtliche Bauvorschriften  
Begründung der Örtlichen Bauvorschriften
02. Umweltbericht
03. Ausgleichskonzept
04. Zeichnerischer Teil

### Anlagen im Rahmen der Offenlage (nicht Bestandteile des Bebauungsplanes):

05. Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Abwägungsentscheidungen der Gemeinde Gottenheim
06. Verträglichkeitsstudie im Vogelschutzgebiet Mooswälder bei Freiburg
07. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Vögel -
08. Fachgutachten Fledermäuse
09. Fachgutachten Libellen und Käfer
10. Fachbeitrag Amphibien und Reptilien
11. FFH-Erheblichkeitsabschätzung

# **SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM**

ÜBER

**DEN BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

UND

**DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

**SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM ÜBER**  
**a) DEN BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**  
**b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 1/3 -

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottenheim hat am .....2009 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Viehweid, Gewerbe und Sport" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Viehweid, Gewerbe und Sport" nach § 74 LBO

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 24.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16.06.2007,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Viehweid, Gewerbe und Sport" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Viehweid, Gewerbe und Sport"

ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Viehweid, Gewerbe und Sport" vom .....2009.

## **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom .....2009
- b) zeichnerischer Teil i.d.F.vom .....2009

**SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM ÜBER  
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"  
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID,  
GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 2/3 -

---

Beigefügt sind:

- a) Begründung zum Bebauungsplan i.d.F.vom .....2009
- b) Umweltbericht .....2009
- c) Zusammenfassende Erklärung

**§ 3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan  
i.d.F.vom .....2009
- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften - i.d.F.vom .....2009

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F.vom .....2009

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Viehweid, Gewerbe und Sport" zuwider handelt.

**§ 5 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Sportzentrum“ außer Kraft.

Gottenheim, den .....

.....

(Kieber, Bürgermeister)

**SATZUNGEN DER GEMEINDE GOTTENHEIM ÜBER  
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"  
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID,  
GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 3/3 -

---

**Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den .....  
.....  
(Kieber, Bürgermeister)

**Rechtskräftig**

gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom .....

Gottenheim, den .....  
.....  
(Kieber, Bürgermeister)

# **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

# **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung**

### **1.1.1 Gewerbegebiet**

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil wird werden im Bebauungsplan das "**Gewerbegebiet**" nach § 8 BauNVO, eine **Fläche für Sport- und Spielanlagen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und ein **Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie"** nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im **Gewerbegebiet** sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) Ziff. 1 - 3 BauNVO **zulässig**:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

**Ausnahme** können folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-2 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht zulässig** sind

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO).

### **Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB):**

Auf der im zeichnerischen Teil dunkelgrau eingezeichneten Fläche des Gewerbegebietes (ehemalige Buchheimer Straße, L 187 alt) gilt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB Folgendes:

Die festgesetzte Nutzung ist erst dann zulässig, wenn die öffentliche Verkehrsfläche der L 187 (Buchheimer Straße) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 7 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) eingezogen ist.

### **1.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind zulässig:

- Freisportflächen
- Nebengebäude und Vereinsheime innerhalb der Baugrenzen.



### **1.1.3 Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie"**

Das **Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie"** dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen in Verbindung mit den Sportanlagen, Kultur und/oder Gastronomie.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften.

### **1.1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden, sofern keine weiteren Bebauungsvorschriften berührt sind.

### **1.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, jedoch nur im Gewerbegebiet und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach Ausnahmeregelung gemäß Ziff. 1.1.1.

## **1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäude in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## **1.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und 20 BauNVO)**

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im zeichnerischen Teil nur für den Bereich des Gewerbegebietes festgesetzt.

### **1.3.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil nur für das Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie" und den überbaubaren Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen.

### **1.3.3 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

#### **1.3.3.1 Gründungstiefe der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die tiefste Gründung der Gebäude, ausgenommen Punktfundamente, darf nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) liegen. Dieser liegt bei 192,3 mNN.

Ausnahmen können für betrieblich zwingend notwendige Bauteile wie z. B. Aufzugsunterfahrten zugelassen werden, wenn sie dicht gegen drückendes Wasser und auftriebssicher hergestellt werden und gegenüber der unteren

Wasserbehörde nachgewiesen wird, dass Belange des Grundwasserschutzes und von Dritten nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis: Die Vorgaben nach § 10 Abs. 4 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS - vom 11.02.1994 (GBL. S. 182) zuletzt geändert am 30.11.2005 (GBL. Nr. 17, S. 740) sind zu berücksichtigen.

### **1.3.3.2 Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe, Gebäudeöffnungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

Für Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen und gegen Hochwasser ungesicherte Gebäudeöffnungen werden folgende Mindesthöhen festgesetzt:

Gewerbegebiet: 192,90 mNN,

Sondergebiet und Fläche für Sport- und Spielanlagen: 193,70 mNN.

### **1.3.3.3 Gebäudehöhe (H), (§ 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe ("H"), gemessen von der OK Erdgeschossfußboden bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First), darf das im zeichnerischen Teil angegebene Maß nicht überschreiten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, die im zeichnerischen Teil eingezeichnet sind. Unterhalb der Geländeoberfläche ist ein Überschreiten zulässig, sofern sonstige Bauvorschriften nicht verletzt werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann bis zur Größenordnung von 0,5 m und auf einer Länge von 5,0 m zugelassen werden, nicht jedoch in einem Streifen von 6,0 m beidseitig der Achse des Abwassersammlers nach Ziff. 1.5.

### **1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Stellplätze, Garagen und Carports sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern keine anderen Bebauungsvorschriften berührt sind.

## **1.5 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Abwasser-Zweckverbandes Breisgauer Bucht für den bestehenden Abwassersammler einzutragen.

Bauliche Anlagen sind im Bereich des Leitungsrechtes nicht zulässig, ausgenommen Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, sowie Aufschüttungen, Verkehrsflächen und Einfriedigungen. Eine freitragende Überdachung von Teilflächen ist zulässig, solange keine Fundamente den Schutzbereich (6,0 m beidseitig ab Achse Sammler) berühren.

## **1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.6.1 Ausschluss von Metalldächern**

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

#### **1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

PKW-Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einem Mindestfugenanteil von 30% (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VAWs vom 03.08.1996) sind grundsätzlich im Rahmen der Bebauung zu beachten.

## **1.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.7.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

(Verfasser: Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt, Freiburg, Bearbeitung: M. Glaser)

#### **1.7.1.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Bäume der folgenden Baumarten zu pflanzen:

- Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus* (Hainbuche)
- Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus* `Schloss Tiefurt´ (Trauben-Kirsche)
- Tilia cordata* `Erecta´ (Winter-Linde)

Qualität, mindestens: Hochstamm, 3xv m. B., 12-14 cm

Für Heckenpflanzungen auf den Grünflächen um die Sportanlagen sind vorwiegend (mind. 70 %) heimische Sträucher zu verwenden:

- Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)
- Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- Rosa canina* (Hunds-Rose)
- Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Restliche Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.

### **1.7.1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der am Südrand des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zur Habitatgestaltung für die streng geschützte Zauneidechse unter Anleitung einer ökologischen Fachkraft (Baubegleitung) durchzuführen.

Im Einzelnen sind dies:

Entfernung des Gehölzaufwuchses entlang der Bahn

Abschieben des Oberbodens, soweit vorhanden

Herstellung von Lesesteinriegeln mit umgebenden Sandlinsen und nährstoffarmem Substrat entsprechend den Hinweisen im Fachgutachten Amphibien und Reptilien (LAUFER, August 2009, *Anm.: liegt der Gemeindeverwaltung vor*)

Andeckung der Nordseite der Steinriegel mit Oberboden und dichte Strauchbepflanzung zur Abschirmung vor angrenzenden Nutzungen (Geh- und Radweg, Tennisplätze)

### **1.7.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

Zum Ausgleich von Eingriffen in Biotop- und Bodenfunktionen wird die Gemeinde mit der unteren Naturschutzbehörde eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung abschließen. Nachrichtlich werden die darin außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans vertraglich vorzusehenden Maßnahmen hier aufgeführt:

#### **A Habitatentwicklung in Waldfläche östlich des Sportgeländes**

Flächenbezeichnung im Forsteinrichtungswerk:

*Distrikt 1 - Ober- und Unterwald, Abteilung 9 – Am Sportplatz*

*Flurstück-Nr. 5082/5*

#### **A 1 - Nutzungsverzicht:**

Der östlich an das künftige Sportgelände anschließende Auwald ist zur zeitnahen Entwicklung von Habitaten für die vom Eingriffsvorhaben betroffene Tierarten für einen Zeitraum von mindestens 60 Jahren aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Die in Anlage 1 des beigefügten Ausgleichskonzeptes abgegrenzte Fläche beträgt 21.915 m<sup>2</sup> (2,19 ha). Baumfällungen sind nur aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht innerhalb eines 30 m breiten Streifens am West- und Südrand zulässig. Die verbleibende, 12.650 m<sup>2</sup> umfassende Kernzone ist als Bannwald der natürlichen Bestandsentwicklung zu überlassen, mit dem Ziel der Anreicherung von Höhlenbäumen und Totholzstrukturen.

#### **A 2 - Habitatgestaltung:**

An den in ANLAGE 1 des beigefügten Ausgleichskonzeptes gekennzeichneten Stellen sind

- a) ein Hirschkäfer-Meiler, gemäß den Angaben im Fachgutachten Libellen und Käfer (INULA, 20.08.2009)

- b) zwei Graben-Aufweitungen zur Schaffung flacher Laichgewässer, gemäß den Angaben im Fachgutachten Amphibien und Reptilien (LAUFER, August 2009) unter Anleitung einer ökologischen Bauleitung herzustellen. Der Gehölzbestand ist in diesem Bereich aufzulichten, insbesondere durch Entfernung des dichten Unterwuchses.
- c) Darüber hinaus sind als kurzfristiger Ersatz für den Verlust von potentiellen Quartierbäumen verschiedene Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel anzubringen:
- 20 Fledermaus-Rundkästen
  - 20 verschiedene Vogel-Nistkästen im Wald
  - 10 verschiedene Vogel-Nistkästen im umgebenden Gottenheimer Siedlungsgebiet

Nisthilfen für Höhlenbrüter sind bevorzugt an künftigen Höhlenbäumen anzubringen. Die Kästen sind über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren zu betreuen und auf Ihre Wirksamkeit hin zu kontrollieren.

### **B Ersatzaufforstung und Umwandlung von Acker in Grünland**

Flurstücke-Nr. 3264, 3265, 3266, 3267, 3273, 3277, 3278 (vgl. ANLAGE 2 Ausgleichskonzept)

Auf den oben genannten Flurstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 11.865 m<sup>2</sup> (ca. 1,19 ha) ist

- a) eine Teilfläche von 8.230 m<sup>2</sup> im Anschluss an den vorhandenen Wald aufzuforsten. Es sind Baumarten des Hainbuchen-Stieleichen-Waldes (*Stellario-holostea-Carpinetum-betuli*) zu verwenden. Diese sind:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)

*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche)

Zum Zeitpunkt der Maßnahmenrealisierung sind die Empfehlungen der Forstlichen Versuchsanstalt (FVA) Freiburg bezüglich des Umgangs mit dem Eschensterben zu beachten. Eventuell muss auf die Verwendung dieser Baumart verzichtet werden.

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

*Prunus padus* `Schloss Tiefurt` (Trauben-Kirsche)

*Tilia cordata* `Erecta` (Winter-Linde)

Entlang des südlichen und westlichen Randes sind zudem gruppenweise Strauchpflanzungen aus folgenden Arten vorzunehmen:

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Gewöhnliche Hasel)  
*Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Rosa canina* (Hunds-Rose)  
*Rosa arvensis* (Feld-Rose)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

Entwicklungsziel ist ein stufig aufgebauter, gebuchteter Waldtrauf:

Diese Waldrandgestaltung ist auf einer Länge von 150 Metern dem Eingriff durch den Neubau der B 31-West, 1. BA Umkirch – Gottenheim zugeordnet, da eine derartige Maßnahme bereits Gegenstand der Ausgleichsplanung für den Straßenbau auf den Flurstücken Nr. 3265, 3266, 3267, 3273 und 3278 ist. Mindestens in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung ist die Aufforstungsfläche zu reinigen (Ausmähen der Gehölze).

- b) Auf der verbleibenden Teilfläche von 3.635 m<sup>2</sup> ist eine Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland vorzunehmen. Hierzu sind die Flächen nach entsprechender Bodenvorbereitung (Fräsen, Planum herstellen) mit Saatgut regionaler Herkunft einzusäen und im ersten Jahr 3 x zu mähen. Anschließend ist folgendes Nutzungs- / Pflegeregime einzuführen: 2 x jährliche Mahd, erster Schnitt ca. Anfang Juni, zweiter Schnitt Ende August / Anfang September. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung ist unzulässig.

## **1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und die Ausgleichsmaßnahmen auf den von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken Flst.Nrn. 5082/5, 3264, 3265, 3266, 3267, 3273, 3277, 3278 werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, sind sämtliche Grundstücke im festgesetzten Gewerbegebiet (einschließlich der Flächen, auf denen private Stellplätze festgesetzt sind), die Grundstücke, auf denen Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt sind, die Grundstücke im Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie" sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für öffentliche Stellplätze und die öffentlichen Verkehrsflächen. Dabei werden die Maßnahmen entsprechend Flächen- und Kostenanteil anteilig einerseits auf das Gewerbegebiet (inkl. private Stellplätze), andererseits auf die Flächen für Sport- und Spielanlagen, die Grundstücke im Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie", sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für öffentliche Stellplätze und die öffentlichen Verkehrsflächen mit öffentlichem Straßenbegleitgrün aufgeteilt.

## **2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE**

### **2.1 Denkmalschutzrechtliche Hinweise**

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

### **2.2 Wasserschutzgebiet**

Bei der im Wasserschutzgebiet, Zone 3, liegenden Fläche sind die entsprechenden Schutzbestimmungen zu beachten. Insbesondere sind nicht zulässig:

- das Errichten oder wesentliches Ändern von Betrieben, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19 g Abs. 5 WHG verwenden, herstellen, lagern oder umschlagen,
- das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe, ausgenommen Anlagen die bestimmten Sicherheitsanforderungen genügen und Mengenbegrenzungen einhalten,
- das Errichten oder das wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbebetrieben, wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Gewässers zu befürchten ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann,
- das Errichten und Betreiben von Abwasserbehandlungsanlagen,
- das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Bau von Straßen und Wegen,
- das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Behandlung, Beseitigung oder zum Umschlag von Abfällen.

## **2.3 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung**

### **2.3.1 Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen im Gewerbegebiet ist ohne Vorreinigung in das nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken an der geplanten der B 31 West mit gedrosseltem Abfluss abzuleiten.

Bei dem übrigen Oberflächenwasser (z.B. befestigte Hof- und Fahrflächen), die an das o.g. Regenrückhaltebecken angeschlossen werden, ist die schadlose Beseitigung durch eine geeignete Vorreinigung sicher zu stellen. Die Prüfung der schadlosen Beseitigung dieses Niederschlagswassers durch eine geeignete Vorreinigung bleibt einem gesonderten Wasserrechtsverfahren vorbehalten.

### **2.3.2 Häusliche und gewerbliche Abwässer**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation (Mischwasserkanal) der Gemeinde Gottenheim oder den Abwassersammler des AWZV Breisgauer Bucht abzuleiten.

Wird im Baugebiet zusätzlich Abwasser produziert – beispielsweise durch Reinigungsarbeiten – sind entsprechende Maßnahmen zur Vorreinigung des Abwassers (z.B. Leichtflüssigkeitsabscheider o.ä.) in Abstimmung mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereiche 430/440 Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten vorzusehen.

### **2.3.3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf den Baugrundstücken dürfen wassergefährdende Stoffe im Freien weder gelagert noch verwendet werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nur in Hallen oder auf überdachten Flächen und nur dann zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

### **2.3.4 Befestigte Flächen**

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (private Verkehrsflächen, Abstellplätze, Wege usw.) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

### **2.3.5 Abnahme der Grundleitungen**

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Gemeinde ist anzufertigen.



## 2.3.6 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

## 2.3.7 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

## 2.3.8 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gottenheim anzuwenden.

## 2.4 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

### 2.4.1 Altlasten

Das gesamte Areal zwischen Buchheimer Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden bis zur Grenze des Wasserschutzgebietes im Osten ist mit **Bauschutt vom Abbruch des früheren Schlachthofes Freiburg aufgefüllt**.

Die bestehende Fläche (jetziger Parkplatz und Sportplatz) ist im Altlastenkatalog unter der Flächennummer 1A0115E aufgenommen (Beweisniveau 1, Fläche erkunden). Im Zuge der Vorplanung wurde eine "Altlastenuntersuchung zum geplanten Umbau des Sportplatzes in Gottenheim" mit Datum vom 09.06.08 erstellt (HPC Harress Pickel Consult AG, Kirchzarten). Diese Altlastenuntersuchung ist bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus Gottenheim einsehbar.

Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden keine problematischen Altlasten gefunden.

Es wird empfohlen, bei Bodenarbeiten entsprechend den "Schlussfolgerungen und Empfehlungen" (Ziff. 5 der o.g. Altlastenuntersuchung) zu verfahren.

Im Falle von Auffälligkeiten im Zuge der Baumaßnahmen, z.B. wenn Schadstoffe angetroffen werden, ist umgehend das Landratsamt, (FB Wasser und Boden, Umweltrecht) hinzuzuziehen. In diesem Fall können Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren angeordnet werden.

**Die nachfolgenden Regelungen der Ziff. 2.3.2 bis 2.3.8 sind nur anzuwenden, sofern unverschmutzter Oberboden (Mutterboden) betroffen ist, insbesondere bei der Waldfläche im Nordosten des Gebietes.**

### 2.4.2 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

### 2.4.3 **Bodenarbeiten**

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

### 2.4.4 **Bodenabtrag**

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

### 2.4.5 **Geländeaufschüttungen**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

### 2.4.6 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden**

Der für geplante Grünanlagen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen zwischenzulagern.

### 2.4.7 **Lagerung des Oberbodens**

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

### 2.4.8 **Unterbodenverdichtungen**

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## 2.5 **Geotechnik**

Bei geotechnischen Fragen, die über die in Ziff. 2.4.1 genannte Untersuchung, sowie den "Geotechnischen Bericht im Zusammenhang mit dem Neubau eines Sportplatzes mit Kunststoffrasenfläche in Gottenheim" vom 04.07.08 und den den "Geotechnischen Bericht für den Neubau einer Halle der Metallverwertungsgesellschaft Gottenheim (Erweiterung MVG Stufe II) im Rahmen der Neuanlage des Sportgeländes in Gottenheim" vom 26.06.2008 der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, hinausgehen, wird im Zuge der weiteren Planungen eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die o.g. geotechnischen Berichte geben u.a. Aufschluss über den Baugrund (Untergrundaufbau, geotechnische Klassifikationen und Kennwerte), sowie die Grundwasserhältnisse, Erdbebenzone und enthalten eine geotechnische Gründungs-

beratung. (Die genannten geotechnischen Berichte sind bei der Gemeindeverwaltung im Rathaus Gottenheim einsehbar).

Wegen der festgestellten Schadstoffbelastung der Auffüllungen, sowie den vergleichsweise hohen und gespannten Grundwasserverhältnissen sind die Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine technische Versickerung als ungeeignet zu beurteilen.

## **2.6 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

## **2.7 Verbandssammler**

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Verbandssammler mit einem Durchmesser von 2.500 mm. Die statischen Berechnungen auf Grundlage der vorhandenen Bauakten (Wanddicke  $D = 25$  cm) haben ergeben, dass der Sammler für den Ist-Zustand (3,50 m Überschüttung mit Verkehrslast SLW 60) in seiner Tragfähigkeit voll ausgeschöpft ist. Eine Aufschüttung im Kanalbereich ist deshalb ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen nicht zulässig.

## **2.8 EnBW Regional AG, Rheinhausen**

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes soll im Bedarfsfall durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen erfolgen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG, Rheinhausen, zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

## **2.9 badenova AG & Co KG, Freiburg**

Die badenova AG Co KG weist mit Schreiben vom 06.04.2009 darauf hin, dass das Planungsgebiet bei gegebener Wirtschaftlichkeit, ausgehend vom umliegenden Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden kann. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastr. 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

## **2.10 Deutsche Bahn AG**

Gemäß Schreiben der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH vom 21.04.2009) sind folgende Belange sind aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Die späteren Bauanträge zu den Sportanlagen entlang der Bahnlinie sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

## **2.11 Deutsche Telekom**

Gemäß Schreiben der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, Freiburg vom 22.04.2009 befinden sich im Baugebiet Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an:

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RS PTI 31, Postfach 1003 65, 79122 Freiburg.

Gottenheim, den .....  
(Kieber, Bürgermeister)

### **Ausgefertigt:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den .....  
(Kieber, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom .....

Gottenheim, den .....  
(Kieber, Bürgermeister)

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET VIEHWEID ERWEITERUNG"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

## 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Viehweid Erweiterung" befindet sich im Nord-Osten von Gottenheim. Er grenzt im Norden an die geplante B 31 West bzw. den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Viehweid Erweiterung", im Osten an die Waldfläche (Gemeindeeigentum), im Süden an die Bahnlinie und im Osten an die bestehende gewerbliche Baufläche ("Gewerbegebiet Viehweid"). Durch diesen Bebauungsplan wird der alte Bebauungsplan "Sportzentrum" aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um der Metallverwertungsgesellschaft Gottenheim mbH (MVG) die noch dringend benötigte Erweiterungsfläche zur Standortsicherung in Gottenheim zur Verfügung zu stellen. Die MVG ist ein Verwertungs- und Entsorgungsbetrieb für Metalle. Es werden Produktionsabfälle recycelt und aufbereitete Metallschrotte erzeugt (Aluminium, Zinn, Blei, Zink, Kupfer, Nebenmetalle, Nickel, Metallische Rückstände). Die Firma beschäftigt ca. 55 Mitarbeiter und verfügt bereits über eine Fläche von 15.000 qm. Der Verbleib der Firma ist für die Gemeinde Gottenheim von größter Bedeutung.

Im Bereich des Bebauungsplanes soll eine weitere Halle entstehen, die die letzte Komponente der Betriebserweiterung darstellt. Die Fläche wird fast vollständig befestigt, da sie entweder für die Halle oder für betriebseigene Verkehrsflächen für LKW benötigt wird.

Wegen der Flächenausweisung für die gewerbliche Nutzung ist eine Verlegung der bestehenden Sportanlagen mit vorhandenen Gebäuden unvermeidbar. Daher wird die südliche Hälfte des Bebauungsplanes für die Neuanlage der Sportplätze und Sportheime mit Gaststätte benötigt.

Hier sind vorgesehen: ein Rasengroßspielfeld mit Kampfbahn Typ C, ein Kunstrasenplatz und drei Tennisplätze. Diese Bereiche werden als Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen.

In engem räumlichen und funktionalem Bezug wird ein kleines Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie" festgesetzt, das das vorhandene, aber neu zu errichtende Sportheim mit Gaststätte aufnehmen soll.

## 2 Größe, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Baugebiet verteilen sich wie folgt:

<b>Gewerbegebiet</b>	<b>26.212 qm</b>
<b>Fläche für Sport- und Spielanlagen (ohne Verkehrsflächen)</b>	<b>29.828 qm</b>
<b>Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie"</b>	<b>1.260 qm</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	<b>2.731 qm</b>
davon:	
Zufahrtsstraße:	1.778 qm
Geh- und Radweg (vorh.):	421 qm
Öffentliche Stellplätze:	532 qm
<b>Private Stellplätze</b>	<b>545 qm</b>
<b>Verkehrsgrün und Entwässerungsgraben, öffentlich</b>	<b>944 qm</b>
<b>Gesamtfläche</b> (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)	<b>61.520 qm</b>

Die Sportflächen und das Sondergebiet liegen im Bereich der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Grünfläche (Sportplatz).

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 2/15 -

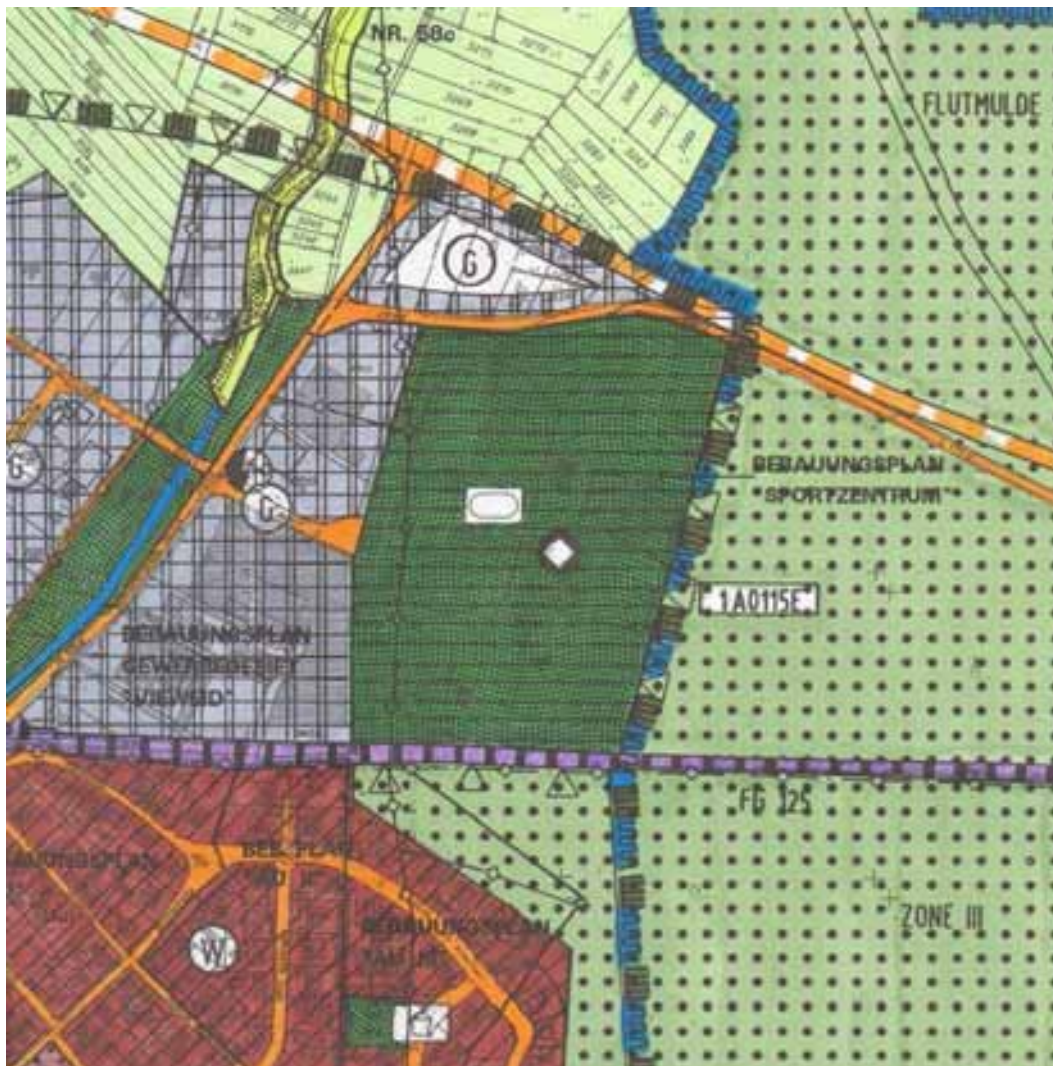
Insofern ist insbesondere eine Flächennutzungsplanänderung für die geplante Gewerbegebietserweiterung im Norden erforderlich, da am östlichen Rand darüber hinaus ca. 0,59 ha Wald beansprucht werden.

Stand des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 12.10. – 13.11.2009.

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Gottenheim im Parallelverfahren aufgestellt. Wenn der Bebauungsplan vor der Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht würde, wäre der Bebauungsplan genehmigungsbedürftig.

**Ausschnitt aus dem genehmigten Flächennutzungsplan "Kaiserstuhl-Tuniberg", Teilfläche der Gemeinde Gottenheim:**





**Geplante 4. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kaiserstuhl-Tuniberg" auf der Gemarkung Gottenheim (Offenlagefassung):**



**3 Scoping und Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB, Ergebnisse**

Dem Bebauungsplanverfahren ging eine lange und intensive Vorplanungsphase voraus, um die Randbedingungen der Flächenausweisungen und –aufteilungen zu untersuchen.

Da die Funktionen Gewerbe und Sport im vorhandenen alten Bebauungsplan "Sportzentrum" nicht untergebracht werden konnten, war die Inanspruchnahme von weiteren Flächen notwendig.

Daher wurden insgesamt 19 Planungsvarianten für die Anordnung der Gewerbeflächen, der Sportplätze und Vereinsheime untersucht. Andere Standorte schieden aus wirtschaftlichen Gründen (nicht finanzierbar auf Grund zu hoher Grunderwerbskosten oder Erschließungskosten), aus sozialen Gründen (zu lange Wege für Kinder und Nutzer der Einrichtungen) oder



planerischen Gründen aus (Vorgaben des Regionalplanes, Biotope und andere naturschutzrechtliche Gründe, die eine größere Waldinanspruchnahme verhindert haben).

Am 14.01.2009 fand im Rathaus Gottenheim ein **Scoping** gemäß § 4 (1) BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes "Kaiserstuhl-Tuniberg" und zum Bebauungsplan "Viehweid Gewerbe und Sport" mit folgenden Teilnehmern statt:

Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Forstdirektion,  
Regionalverband Südlicher Oberrhein,  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg:

- Naturschutzbeauftragter,
- Untere Naturschutzbehörde,
- Untere Wasserbehörde,

Vertreter der Gemeinde Gottenheim,  
Planer.

Hinsichtlich der einzelnen Fachbereiche wurden einvernehmlich folgende Ergebnisse erzielt:

### **3.1 Forstwirtschaft**

Zunächst wird begrüßt, dass die ursprünglich vom Verwaltungsverband beschlossene "Waldvariante" mit einer Inanspruchnahme von ca. 3 ha Wald aufgegeben wurde. Seitens des Regierungspräsidiums, Abt. Forstdirektion, kann die nunmehr vorgestellte Planung mit einer Fläche von ca. 0,5 ha Waldfläche mittragen. Allerdings dürfen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Gemeinde wird aufgefordert, einen Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 Landeswaldgesetz zu stellen. Sobald die Genehmigung der Umwandlung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die höhere Forstbehörde darüber eine Umwandlungserklärung. Die Erteilung der Umwandlungserklärung ist nach § 10 Landeswaldgesetz Voraussetzung für die Genehmigung des FNP. Für die tatsächliche Umwandlung der Waldflächen ist zusätzlich eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG erforderlich. Hierzu ist ein gesonderter Antrag auf Umwandlung zu stellen, sobald der FNP/Bebauungsplan zu Rechtskraft gekommen ist und der Beginn der Baumaßnahmen geplant ist. Die Genehmigung der Umwandlung nach § 9 LWaldG kann aufgrund der bereits erfolgten Prüfung im Rahmen der Umwandlungserklärung kurzfristig (ca. 2-4 Wochen) erfolgen, sofern sich die Planungen und Rahmenbedingungen seit der Umwandlungserklärung nicht wesentlich verändert haben.

Eine Ersatzaufforstung (1:1) ist nach Durchführung der Verfahren bzw. bei Realisierung der Planung erforderlich (vgl. Ausgleichskonzept).

## **3.2 Regionalplan**

### **3.2.1 Regionaler Grünzug**

Der vorhandene Sportplatz mit bestehendem Parkplatz grenzt im Osten an den im Regionalplan festgesetzten Regionalen Grünzug. Dieser ist aufgrund des Maßstabs 1:100.000 nicht parzellenscharf.

Der östliche Grenzbereich des Bebauungsplanes bzw. des FNP, der in die Waldfläche hineinragt, wird künftig den Regionalen Grünzug ausformen, bzw. die Grenze bilden. Diese Ausformung der im M. 1:100.000 erstellten Raumnutzungskarte wird vom Regionalverband akzeptiert, sofern sie mit den anderen öffentlichen Belangen (Naturschutz, Forstwirtschaft) vereinbar ist.

### **3.2.2 Vorrangbereich für Überschwemmungen**

Gleiches gilt für den im Regionalplan enthaltenen Vorrangbereich für Überschwemmungen. Es konnte nachgewiesen werden, dass durch Auffüllung des Geländes und die neue Nutzung gemäß Bebauungsplan keine bedeutsame Beeinflussung des Gebietes hinsichtlich seiner Funktion im Überschwemmungsbereich stattfinden wird (vgl. dazu Untersuchung von Ernst+Co, Freiburg, zum Hochwasserschutz im Sportplatzbereich Gottenheim vom Dezember 2008, Bearbeiter: P. Neff).

Hinsichtlich der Ausformungen bedarf es keiner Verfahrensschritte seitens des Regionalverbandes, da Änderungen des Regionalen Grünzuges und des Vorrangbereiches für Überschwemmungen nicht erforderlich sind.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Bebauungsgrenze dann die endgültige Grenze der Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung darstellt.

## **3.3 Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald, Untere Wasserbehörde**

### **3.3.1 Hochwasser**

Die im Regionalplan vorzunehmende Ausformung des Vorrangbereiches für Überschwemmungen kann vom Landratsamt, Untere Wasserbehörde, mitgetragen werden, da es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses kommen wird.

Der in o.g. Untersuchung angenommene "worst case" geht davon aus, dass das aus südlicher Richtung kommende Hochwasser vorrangig nach Westen hin durch den westlich des Sportplatzgeländes verlaufenden Wassergraben abfließen wird. Auf Grund der hydrologischen Berechnungen des Büros Ernst + Co wird dieser zusätzliche Abfluss aber im Unschärfbereich des Modells liegen, so dass derzeit davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen eher unerheblich sein werden.

Aus diesem Grund kann das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 440, dem Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

### **3.3.2 Grundwasserschutz**

Die östlich des vorhandenen Parkplatzes und des Sportplatzes gelegene Waldfläche befindet sich in der Wasserschutzzone 3, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird, da eine Herausnahme der Fläche aus der Wasserschutzzone im Hinblick auf das Gefährdungspotential nicht sinnvoll erscheint. Die Vorgaben der Schutzverordnung sind einzuhalten. Die für den Betrieb (MVG) resultierenden Einschränkungen erscheinen zumutbar, da in diesem Bereich lediglich private Verkehrsflächen (Parkplätze, Wendeplatz für LKW) vorgesehen sind und die Fläche versiegelt wird. Dennoch soll die Fläche im Bebauungsplan als überbaubar festgesetzt werden.

### **3.3.3 Altlasten**

Die bestehende Fläche (jetziger Parkplatz und Sportplatz) ist im Altlastenkatalog unter der Flächenummer 1A0115E aufgenommen (Beweisniveau 1, Fläche erkunden). Die Fläche ist durch Randsignatur im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Das gesamte Areal zwischen Buchheimer Straße im Norden und der Bahnlinie im Süden ist mit Bauschutt vom Abbruch des früheren Schlachthofes Freiburg aufgefüllt.

Im Zuge der Vorplanung wurde eine "Altlastenuntersuchung zum geplanten Umbau des Sportplatzes in Gottenheim" mit Datum vom 09.06.08 erstellt (HPC Harress Pickel Consult AG, Kirchzarten). Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden keine problematischen Altlasten gefunden.

Einer weiteren Untersuchung bedarf es für das Bebauungsplanverfahren nicht. Im Falle von Auffälligkeiten im Zuge der Baumaßnahmen ist umgehend das Landratsamt, (FB Wasser und Boden, Umweltrecht) hinzuzuziehen.

## **3.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzw., Untere Naturschutzbehörde**

### **3.4.1 Landschaftsschutzgebiet**

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde beim Scoping zunächst grundsätzlich darauf hingewiesen, dass vor der Änderung des LSG geprüft werden müsse, ob Alternativstandorte möglich wären, die eine Inanspruchnahme des LSG vermeiden könnten. Beispielsweise könnten die Tennisplätze oder der Fußballplatz ausgelagert werden, um der MVG dadurch mehr Fläche zu ermöglichen.

Seitens der Gemeinde wurde eingehend begründet, dass im Rahmen der Voruntersuchungen alle Möglichkeiten geprüft wurden, Alternativstandorte auszuweisen. Für die Tennisplätze wurde beispielsweise speziell ein Grundstück im Südwesten von Gottenheim untersucht, das zwar genügend Fläche bietet, jedoch wegen der Entfernung zum Ort nicht zumutbar ist. Weitere Standorte schieden aus den verschiedensten Gründen aus.

Weiterhin wurde die Befürchtung geäußert, dass auf Grund der beengten Verhältnisse bereits jetzt mit einer Erweiterungsabsicht der MVG in absehbarer Zeit gerechnet werden müsse, sodass weitere Waldflächen im LSG betroffen wären. Seitens der Gemeinde konnte glaubhaft nachgewiesen werden, dass diese Befürchtung grundlos sei. Die MVG ist auf Grund ihrer Struktur durch ein

Netz von Firmenstandorten großräumig aufgestellt und wird in Gottenheim insbesondere die Verwaltung konzentrieren, nicht jedoch die Fläche in Gottenheim noch weiter vergrößern. Die jetzt geplante Erweiterungsfläche ist daher langfristig gesehen ausreichend.

Das LSG-Änderungsverfahren wird voraussichtlich im November 2009 eingeleitet, wobei zwei Ersatzflächen in das LSG aufgenommen werden.

### **3.4.2 Artenschutz**

Die Erhebungen wurden bis August/September 2009 abgeschlossen (Vögel, Libellen, Fledermäuse, Käfer, Reptilien). Im Ergebnis ist hierzu festzuhalten, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn die im Umweltbericht im Einzelnen dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Im Einzelnen wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **3.4.3 Vogelschutzgebiets-Verträglichkeitsstudie**

Die Flächeninanspruchnahme innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes Nr. 7912-441 hatte eine entsprechende Verträglichkeitsstudie erforderlich gemacht, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind, wenn die im Umweltbericht im Einzelnen dargestellten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung durchgeführt werden. Im Einzelnen wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **3.4.4 FFH-Vorprüfung**

Es wurde eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt, die in den Umweltbericht eingearbeitet wurde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet entstehen, wenn die im Umweltbericht im Einzelnen dargestellten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung durchgeführt werden. Im Einzelnen wird hierzu auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt künftig von der L 187 bzw. dem künftigen östlichen Anschluss von Gottenheim an die B 31. Die bestehende Buchheimer Straße (L 187) soll im Bereich des Bebauungsplanes "Viehweid Erweiterung" und "Viehweid Gewerbe und Sport" zur Gemeindestraße abgestuft bzw. eingezogen werden und wird durch eine neue Zufahrtsstraße als Sackgasse ersetzt, die ohne Gehweg bis in das Sportplatzgebiet geführt wird. Dort besteht eine Wendemöglichkeit für LKW (3-achsige Müllfahrzeuge).

Die neue Zufahrtsstraße hat im Bereich des Bebauungsplanes "Viehweid Erweiterung" eine Fahrbahnbreite von 4,75 m.

Da im Bereich des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes "Viehweid Gewerbe und Sport" straßenbegleitend Senkrechtparkplätze errichtet werden, wird hier die Straße auf 6,00 m aufgeweitet. Die Zufahrtsstraße endet auf dem letzten Teilstück in einem 4,75 m breiten Zufahrtsweg.

An der Wendepalte am Sondergebiet endet auch der neu erstellte und nördlich

der Bahnlinie verlaufende Geh- und Radweg.

Die im Bereich der Sport- und Spielanlagen und am Nordostrand vorgesehenen Stellplätze sind öffentlich, die unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet grenzenden 41 privaten Stellplätze können außerhalb der Geschäftszeiten von der Öffentlichkeit genutzt werden (Regelung durch städtebaulichen Vertrag).

## 4.2 Verbandssammler des AZV

Durch des Baugebiet führt am westlichen Rand der Verbandssammler des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht (DN 2500 mm).

Für den zukünftig neuen Lastfall wird es voraussichtlich notwendig werden, zusätzliche Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die Rohre statisch für die Belastung durch den Werksverkehr (LKW) nicht ausreichend bemessen sind.

Von der Achse des Sammlers wird zu beiden mit den Baugrenzen ein Abstand von 6,0 m für Unterhaltungsmaßnahmen eingehalten.

## 4.3 Entwässerungskozeption für Schmutz- und Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Dabei wird das gesamte **Schmutzwasser** in den bestehenden Verbandssammler eingeleitet. Für gewerbliche Abwässer ist die schadlose Beseitigung durch Vorreinigung auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

Der Anschluss an den Verbandssammler für den gewerblich genutzten Teil erfolgt zusammen mit dem Schmutzwasser aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Viehweid Erweiterung". Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet und dem Sportheim wird im Zuge eines bereits bestehenden Anschlusses innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans in den Verbandssammler eingeleitet. Der Abwasserzweckverband hat dieser Vorgehensweise zugestimmt.

Das **Oberflächenwasser** aus dem Teilbereich Gewerbegebiet wird gemeinsam mit dem Wasser aus dem Bebauungsplan "Viehweid Erweiterung" der Regenwasserbehandlungsanlage Gottenheim, welche im Zuge des Neubaus der B 31 West errichtet wurde, zugeführt. Diese Anlage wurde bereits im Hinblick auf die Behandlung des Oberflächenwassers aus beiden Baugebieten entsprechend dimensioniert und ist bereits gebaut. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht erforderlich, da die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers durch diesen Bebauungsplan sichergestellt wird.

Das Oberflächenwasser aus den Teilbereichen Sport-/Spielanlagen, Sportheim, dem Sondergebiet und den Verkehrsflächen wird versickert bzw. dem Entwässerungsgraben am östlichen Rand des Gebietes zugeführt.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers zur Bewässerung der Rasenspielfläche und der Grünanlagen wird im weiteren Planungsprozess geprüft. Sofern eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, wird die Einleitung in den östlichen Entwässerungsgraben vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße und die zugehörigen Stellplätze entwässern dort breitflächig über Bankette und Böschungen ebenfalls in diesen Entwässerungsgraben bzw. vor seinem Beginn in die angrenzende Waldfläche. Der Entwässerungsgraben wird gemeinsam mit weiteren Entwässerungsgräben aus dem Waldbereich der Schlute nördlich der B 31 West zugeführt. Die Stellplätze werden mit

wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasenfugenpflaster o. dgl.) hergestellt, so dass dort bereits ein hoher Anteil an Oberflächenwasser versickern kann. Gleiches gilt für sämtliche Fußwege und befestigten Freiflächen im Teilgebiet Sport-/Spielanlagen (wassergebundene Befestigung, Rasenfugenpflaster o. dgl.).

Der aus südlicher Richtung kommende Entwässerungsgraben am Westrand des Gebietes bleibt im Bereich der Flächen für Spiel- und Sportanlagen bestehen, muss aber im Bereich des Gewerbegebietes im Bereich der betrieblichen Verkehrsflächen teilweise verdolt werden, um die notwendigen Betriebsabläufe zu ermöglichen.

#### **4.4 Geländehöhe, Grundwasser, HQ<sub>100</sub>**

Es wird von einer Geländeauffüllhöhe im Bereich der Sport- und Spielanlagen von 193,7 mNN ausgegangen. Diese Höhe liegt danach nicht mehr im Bereich, der durch ein HQ<sub>100</sub> möglicherweise überflutet würde (Quelle: Untersuchung "Hochwasserschutz im Sportplatzbereich Gottenheim", ERNST+CO, Freiburg, Dezember 2008). Bei der Berechnung wurde von der Schließung des östlichen Verdolungsauslasses unter dem Bahnkörper ausgegangen. Der westliche Verdolungsauslass, der aus dem Baugebiet "Au" kommt, wurde als bestehend in die Berechnung einbezogen.

### **5 Begründung der Bebauungsvorschriften**

#### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **5.1.1.1 Gewerbegebiet**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung. Freisportflächen sind nicht zulässig, da hierfür der südliche Teil des Bebauungsplanes vorgesehen ist. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da das Gebiet für mittlere bis größere Gewerbebetriebe, hier die Erweiterung der Metallverwertung Gottenheim (MVG), vorgesehen ist.

Fläche mit Nutzung für bestimmten Zeitraum:

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist die L 187 teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den öffentlichen Verkehr voraussichtlich noch freigegeben. Daher wird nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung (Gewerbegebiet, überbaubare Fläche) erst ab dem Zeitpunkt zulässig ist, wo die L 187 in diesem Bereich eingezogen ist.

###### **5.1.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen**

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Aufnahme der Sportanlagen und Einrichtungen des vorhandenen Sportzentrums, das vollständig neu geordnet wird, mit Ausnahme des Vereinsheims (Fußball) mit Gaststätte, das in das "Sondergebiet" verlagert wird.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen für das Rasengroßspielfeld mit Kampfbahn, den Kunstrasenplatz und die Tennisplätze sind unverbindlich. Es wurde geprüft, ob durch die Verlegung der Sportanlagen die südlich der Bahnlinie befindlichen Wohngebäude durch Lärmimmissionen in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden. Dazu wurde eine "Schalltechnische Stellungnahme zu den Immissionen durch Sportanlagen und Schienenverkehr" vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz, Dr. Ing. Frank Dröscher, Tübingen, mit Datum vom 09.01.2009 eingeholt. Das Ergebnis der Untersuchung lautet u. a:

"Die geplante Neugestaltung der Sportanlagen um das Stadion Gottenheim führt im maßgeblichen Beurteilungszeitraum (Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV. Damit sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu allen weiteren Nutzungszeiten auszuschließen.

Die Immissionen, welche durch den Schienenverkehr auf der bestehenden Bahntrasse Breisach-Gottenheim-Freiburg auf das Bebauungsplangebiet Au einwirken, überschreiten weder die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV noch die Orientierungswerte der DIN 18005. Dies gilt sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum.

Erhebliche Lärmbelästigungen im Untersuchungsgebiet durch die geplanten Sportstätten und den Schienenverkehrslärm sind somit auszuschließen."

Das Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **5.1.1.3 Sondergebiet**

Im Sondergebiet für "Sport/Kultur/Gastronomie" sind Gebäude und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie für die Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften analog § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO) zulässig. In diese Fläche soll das Vereinsheim mit Gaststätte verlegt werden.

### **5.1.1.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, sofern keine anderen Bebauungsvorschriften einzuhalten sind oder Grenzabstände gemäß den Regelungen der LBO entgegenstehen.

### **5.1.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Es sind höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig, um zusätzlich sicherzustellen, dass betriebsbezogene Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Verhältnis zum Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **5.1.2 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise soll den Bau von größeren Gebäuden ermöglichen. Aus betriebstechnischen Gründen ist für die MVG eine Halle erforderlich, deren Länge 50 m deutlich übersteigt und somit eine abweichende Bauweise erforderlich macht.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.1.3.1/2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) entspricht den für Gottenheim üblichen Werten bei Gewerbegebieten. Auf eine Begrenzung der Geschosszahl kann im Gewerbegebiet verzichtet werden, da eine Gebäudehöhenbeschränkung ausreichend ist.

#### **5.1.3.3 Höhenbegrenzungen**

##### **5.1.3.3.1 Gründungstiefe der Gebäude**

Da die Gebäude nicht im mittleren Grundwasserhöchststand gegründet werden sollen, wird eine Mindesttiefe für Gebäudegründungen festgesetzt. Im "Geotechnischen Bericht für den Neubau einer Halle der Metallverwertungsgesellschaft Gottenheim (Erweiterung MVG Stufe II) im Rahmen der Neuanlage des Sportgeländes in Gottenheim" vom 26.06.2008, erstellt durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, werden folgende Grundwasserstände für das Gewerbegebiet genannt, die der Festsetzung zu Grunde gelegt werden:

	Baufeld Westseite	Baufeld Ostseite
Mittlerer Wasserstand (MW)	ca. 191,0 mNN	ca. 192,0 mNN
Mittlerer Hochwasserstand (MHW)	ca. 191,3 mNN	ca. 192,3 mNN

Ausnahmen sollen nur dann zugelassen werden können, wenn betriebliche Gründe eine Unterschreitung erforderlich machen. Dies kann beispielsweise bei Aufzugsunterfahrten oder Anlagen zur Vorklärung des Niederschlagswassers (wie Koaleszensabscheider) oder betrieblicher Abwässer der Fall sein.

##### **5.1.3.3.2 Erdgeschoss - Fertigfußbodenhöhe, Gebäudeöffnungen**

Die Gebäude sollen nicht durch einen extremen Grundwasserhöchststand gefährdet sein, weshalb die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe im Gewerbegebiet mindestens so hoch zu legen ist, dass die genannten Höhen eingehalten werden. Der "Bemessungswasserstand", der im Hinblick auf die Trockenhaltung und Auftriebssicherheit von geplanten Bauwerken ermittelt wurde, betrifft den 100-jährigen Grundwasserhochstand.

	Baufeld Westseite	Baufeld Ostseite
Bemessungswasserstand	ca. 191,9 mNN	ca. 192,9 mNN

Die Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe im Bereich des Sondergebietes und des Baufensters im Südosten des Bebauungsplanes (Tennisheim) entspricht der geplanten Auffüllhöhe des Geländes, das bei einem HQ<sub>100</sub> nicht überflutet wird. Diese Höhe liegt bei 193,7 m NN.



### **5.1.3.3.3 Gebäudehöhe**

Die Festsetzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf max. 18,0 m im Gewerbegebiet entspricht den betrieblichen Anforderungen (Verladung, Lagerung und Bearbeitung von Recyclingmaterial in Hallen). Die zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m im Sondergebiet und für das Tennisheim soll ausreichenden Spielraum für die Gestaltung der Gebäude ermöglichen.

## **5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

### **5.1.4.1 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet im zeichnerischen Teil durch hintere und seitliche Baugrenzen festgesetzt. Eine Baugrenze entlang der Buchheimer Straße wird im Hinblick auf die spätere Privatisierung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt. Ein Anbauabstand zur L 187 ist nicht erforderlich, da diese eingezogen und einer privaten Nutzung zugeführt werden soll. Eine Überbauung dieses Bereiches soll möglich sein.

### **5.1.4.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

Flächen für private Stellplätze sind am Ostrand des Gebietes für die Mitarbeiter der MVG vorgesehen. Diese dürfen außerhalb der Geschäftszeiten auch von der Öffentlichkeit genutzt werden, was durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist. Die übrigen Stellplätze sind öffentlich. Darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen und Carports auch auf anderen Flächen zulässig, sofern keine anderen Bauvorschriften entgegenstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Gewerbegebiet größere Grundstücksflächen für das Abstellen von LKW vorgesehen werden.

## **5.1.5 Leitungsrecht**

Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Abwassersammlers des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht. Daher ist auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Abwasser-Zweckverbandes Breisgauer Bucht einzutragen. Da bauliche Anlagen eine Unterhaltung des Abwassersammlers mit Reparaturarbeiten behindern könnten, sind diese im Bereich des Leitungsrechtes nicht zulässig, ausgenommen Stellplätze, Abstell- und Lagerplätze, sowie Aufschüttungen, Verkehrsflächen und Einfriedigungen,. Eine freitragende Überdachung von Teilflächen ist zulässig, solange keine Fundamente den Schutzbereich (6,0 m beidseitig ab Achse Sammler) berühren.

## **5.1.6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wassers**

### **5.1.6.1 Ausschluss von Metaldächern**

Die vorgesehenen Regelungen dienen dem Schutz des Bodens und des Wasserkreislaufes.

Eine Verunreinigung mit Schwermetallen, wie sie durch Metaldächer und metallische Dachmaterialien verursacht werden kann, soll ausgeschlossen werden.

### **5.1.6.2 Minimierung der Flächenversiegelung**

Die vorgesehenen Regelungen dienen ebenfalls dem Schutz des Bodens und dem Wasserkreislauf. Ziel ist es, zumindest etwas Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten, um den Vorfluter zu entlasten.

### **5.1.6.3 Wasserschutzgebiet**

Von einer Änderung des Wasserschutzgebietes Zone III A für den Tiefbrunnen Ketsch wurde Abgesehen. Die Schutzgebietsverordnung ist daher zu beachten. Befreiungen von einzelnen Verboten sind auf der Ebene der Baugenehmigung nur mit Zustimmung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430/440 – Umweltrecht/Wasser, Boden, Altlasten – möglich.

### **5.1.7/8 Grünordnerische Festsetzungen / Zuordnung**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG vorbereitet, die nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch auszugleichen sind. Es handelt sich um die Umwandlung von zum Teil bereits bebauter und versiegelter Fläche (Sportplätze, Sportheime, Zufahrten, Parkplätze) und ein Waldstück im Nordosten des Bebauungsplanes in eine weit gehend versiegelte Fläche (Gewerbegebiet) und eine Teilversiegelung (Fläche für Spiel- und Sportanlagen mit Sondergebiet). Ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vollständig möglich.

Daher sind Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Näheres dazu ist dem Umweltbericht und grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem Flächen- und Kostenanteil bezogen einerseits auf das Gewerbegebiet mit den dazugehörigen privaten Stellplätzen, andererseits auf die Flächen für Sport- und Spielanlagen, das Sondergebiet, die öffentlichen Verkehrsflächen, die Flächen für öffentliches Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Stellplätze.

## **6 Grobgesamtfianzierungsplan**

Die Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen und die Finanzierung sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

(Angaben zur Kostenschätzung: biechele infra consult vom 08.09.09,  
Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen: Büro Dietrich vom 02.09.09)

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 14/15 -

Ausgaben (Einzelbeträge netto ohne MwSt.)	Gesamtsportzentrum
<b>A Grunderwerbskosten</b>	
Erwerb Grundstück f. Tennisanlage	---
Grunderwerbssteuer., Notargebühren, Grundbuch etc. (10%)	---
Ausgleichsmaßnahmen netto (vgl. Ausgleichskonzept)	<b>71.000 €</b>
<b>Summe A: Grunderwerbskosten (netto)</b>	<b>71.000 €</b>
<b>B Baukosten</b>	
Zufahrt Sportgelände	<b>140.000 €</b>
Öffentl. Stellplätze einschl. Beleuchtung	<b>123.000 €</b>
Baugrundverbesserung Teil II	<b>287.000 €</b>
Altlastenentsorgung Teil II (3.500 m³)	<b>183.000 €</b>
Bodenaustausch (alle Bauteile im Waldbereich)	<b>10.000 €</b>
Auffüllungen (alle Bauteile im Waldbereich)	<b>12.000 €</b>
Ver- und Entsorgung (Abw./ Wasser) Sportgelände einschl. Tiefbrunnen	<b>100.000 €</b>
Grabenanpassung / Grabendurchlässe	<b>30.000 €</b>
<b>Summe B: Baukosten (netto)</b>	<b>885.000 €</b>
<b>Summe B: Baukosten (brutto) incl. 19% MwSt.</b>	<b>1.053.150 €</b>
<b>C Baunebenkosten</b>	
Vermessung, Planung, Bauüberwachung etc. (psch. 15%)	<b>132.750 €</b>
<b>Summe C: Baunebenk. (brutto) incl. 19%MwSt.</b>	<b>157.973 €</b>
<b>Gesamtkosten (netto): Summe A+ B+ C</b>	<b>1.088.750 €</b>
<b>Gesamtkosten (brutto): Summe A+ B+ C</b>	<b>1.295.613 €</b>

Einnahmen (Einzelbeträge netto ohne MwSt.)	
<b>D Grundstücksverkauf an MVG</b>	
Stufe II	<b>1.854.150 €</b>
Stufe III	<b>143.630 €</b>
Stellplatzfläche	<b>50.250 €</b>
<b>Summe D: Grundstücksverkauf an MVG (netto)</b>	<b>2.048.030 €</b>
<b>E Zuschüsse (alle MwSt. neutral)</b>	
Zuschuss BSB f. Tiefbrunnen	<b>9.000 €</b>
<b>Summe E: Zuschüsse (netto)</b>	<b>9.000 €</b>
<b>Gesamteinnahmen: Summe D+ E</b>	<b>2.057.030 €</b>

<b>Verbleibender Kostenanteil Gemeinde (inkl. MwSt.)</b>	<b>- 761.417 €</b>
--	--------------------

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 15/15 -

---

Gottenheim, den .....  
.....  
(Kieber, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Gottenheim, den .....  
.....  
(Kieber, Bürgermeister)

# **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 1/1 -

---

## 1 Dachformen

Für Dächer werden folgende Neigungen festgesetzt:

Gewerbegebiet: **0 - 10°**

Sondergebiet "Sport/Kultur/Gastronomie" und Fläche für Sport- und Spielanlagen:  
**10° - 40°**.

## 2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich sowie in Grau- und Anthrazittönen zu verwenden. Materialien zur solaren Energiegewinnung (Solarzellen) sind zulässig.

## 3 Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Gottenheim, den .....2009

.....

(Kieber, Bürgermeister)

### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmt.

Gottenheim, den .....

.....

(Kieber, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung vom .....

Gottenheim, den .....

.....

(Kieber, Bürgermeister)

# **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

# **BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 1/2 -

---

## **1 Allgemeines**

Um gestalterische Zielsetzungen, die sich nicht planungsrechtlich regeln lassen, beim Vollzug des Bebauungsplanes verwirklichen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg erlassen.

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Viehweid Erweiterung" ist identisch mit dem dazu gehörigen Bebauungsplan.

## **2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **2.1 Dachformen**

Bei den Gebäuden im Gewerbegebiet sind nur flach geneigte Dächer zulässig. Auf Grund der Betriebsabläufe ist eine Gebäudehöhe von 18,0 m erforderlich. Würden steilere Dachneigungen festgesetzt, hätte dies zur Folge, dass eine noch höhere Gebäudehöhe zugelassen werden müsste. Dies sollte jedoch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet "Dreisamniederung" vermieden werden.

Die Dachform ist im Übrigen freigestellt.

### **2.2 Dachflächen**

Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende oder nur matt glänzende Dacheindeckungen in den Farben rötlich bis bräunlich sowie in Grau- und Anthrazittönen zu verwenden. Diese Regelung erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen neueren Bebauungsplänen und trägt der Ortsrandlage des Gebiets Rechnung, indem auffallende Dachbedeckungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, ausgeschlossen werden.

Auf Ziff. 1.6.1 der Bebauungsvorschriften (Ausschluss von Metaldächern) wird hingewiesen.

### **2.3 Werbeanlagen**

Die Vorschrift dient der Erhaltung des Ortsbildes im Hinblick auf die Randlage des Baugebietes und die unmittelbare Grenze zum Landschaftsschutzgebiet.

Gottenheim, den .....2009 .....

(Kieber, Bürgermeister)



**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN "VIEHWEID, GEWERBE UND SPORT"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (16.11. - 17.12.2009)

Seite - 2/2 -

---

**Ausgefertigt**

Gottenheim, den .....  
.....  
(Kieber, Bürgermeister)