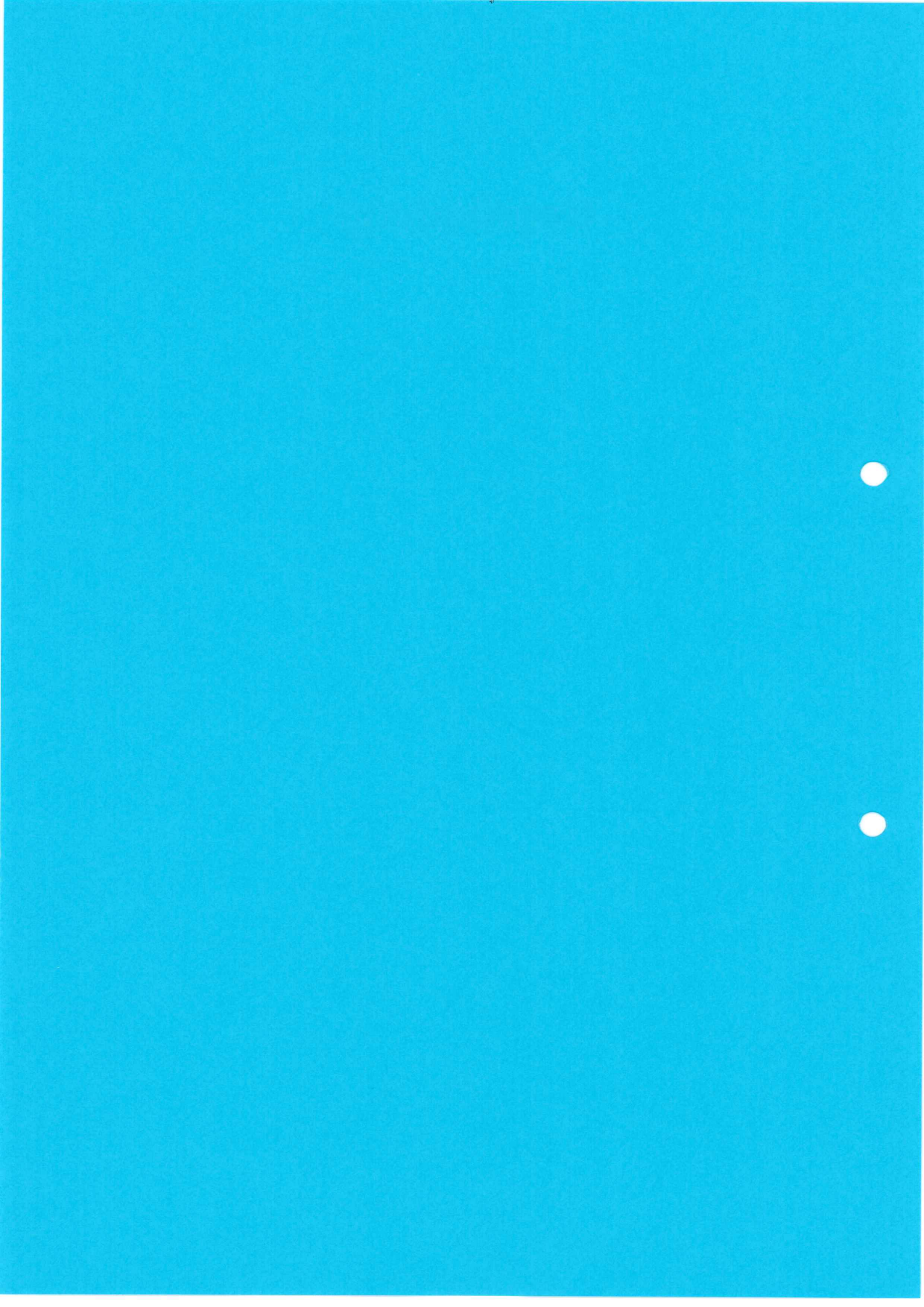


Begründung



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Bestehende Bebauungspläne	4
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
1.6	Regionalplan	7
1.7	Landwirtschaftliche Belange	7
1.8	Verfahren.....	8
2	KONZEPTION	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Verkehrskonzept.....	9
2.3	Ver- und Entsorgung.....	10
2.4	Lärmschutz	12
2.5	Geruchsemissionen	14
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	16
3.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	16
3.5	Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	16
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
4.1	Äußere Gestaltung.....	17
4.2	Werbeanlagen	17
4.3	Einfriedungen.....	17
4.4	Abstell- und Freiflächengestaltung.....	18
4.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	18
5	UMWELTBERICHT	18
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	19
7	KOSTEN	19
8	BODENORDNUNG	19
9	ANLAGEN	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frohmatten II“ soll im Außenbereich Planungsrecht geschaffen werden. Überlappungsbereiche bestehender Bebauungspläne werden in die Neuplanung mit einbezogen, um den festgesetzten grünen Ortsrand nach Süden zu verschieben. Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Standortsicherung für die Firma SMP und Sicherung der allgemeinen Gewerbeentwicklung vor Ort durch neue Gewerbeflächen
- Integration eines attraktiven Gewerbegebietes in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext
- Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz
- Schaffung zusätzlicher Stellplätze am Sportplatz
- Verkehrsberuhigung „Im Ried“
- Ökonomische und orientierungsleichte Erschließung
- Städtebauliche Neuordnung durch Umsiedlung eines Landwirtes
- Bereitstellung eines Standortes für eine Gemeinschaftsschopfanlage
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 20

Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Er setzt eine Flächennutzungsplanänderung voraus, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Durch den Bebauungsplan werden die angrenzenden Bebauungspläne „Sportzentrum“, „Industriegebiet-Süd“ und „Frohmatten“ in Teilbereichen überlagert.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Bötzingen im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet Frohmatten. Es wird im Osten durch die Bahntrasse und die Gottenheimer Straße (L115), im Norden durch die Schloßmattenstraße bzw. die Frohmattenstraße begrenzt. Der westliche Geltungsbereich reicht bis an den Bötzinger Sportplatz, die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Gottenheim bildet den südlichen Abschluss.

Der Geltungsbereich überlagert im Norden Teile des Bebauungsplanes „Frohmatten“ und des Bebauungsplanes „Industriegebiet-Süd“. Damit soll die festgesetzte Ortsrandbegrünung durch Gewerbegebiete überlagert und weiter südlich erneut festgesetzt werden. Im Westen wird der Bebauungsplan „Sportzentrum“ im Bereich der ehemals vorgesehenen Erschließungsstraße überplant.

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

1.3 Bestandssituation

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft. Außerdem ragen von Norden vorhandene Grün- und Verkehrsflächen in den Geltungsbereich hinein.



BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 20

Das Landschaftsschutzgebiet „Dreisamniederung“ grenzt südlich direkt an das Plangebiet an, ein weiterer Bereich des Landschaftsschutzgebiets liegt in 70 m Entfernung östlich des Plangebiets. Das nächste FFH-Gebiet ist das 900 m südwestlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet „Breisgau“. Das Plangebiet liegt zwischen den beiden europäischen Vogelschutzgebieten „Kaiserstuhl“ und „Mooswälder bei Freiburg“.

Das Plangebiet ist vom HQ₁₀₀ nicht betroffen; ein großer Bereich liegt jedoch innerhalb des HQ_{extrem}. Der südliche Bereich des Plangebiets liegt mit ca. 0,9 ha innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Nötig“ mit Rechtsverordnung vom 10.05.1985.

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

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

Den Belangen des Denkmalschutzes wird damit ausreichend Rechnung getragen.

1.4 Bestehende Bebauungspläne

1.4.1 Bebauungsplan Sportzentrum



Bebauungsplan
Sportzentrum (1980)

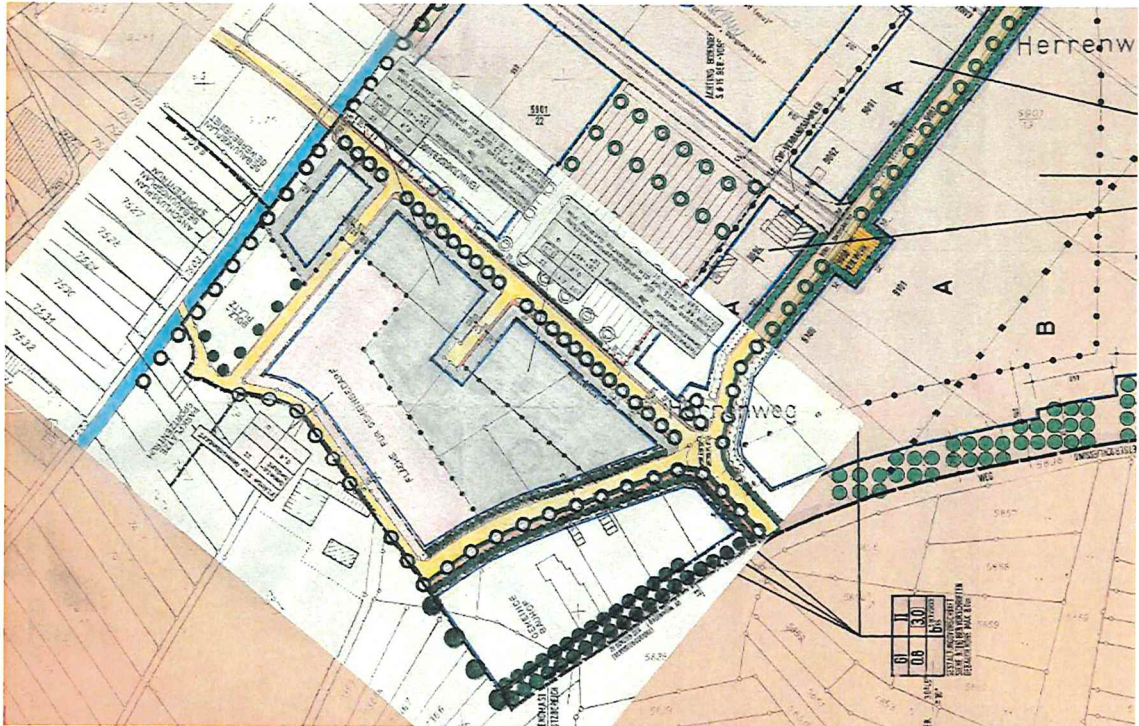
BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 20

Der Bebauungsplan „Sportzentrum“ trat am 02.12.1980 in Kraft. Damals war vorgesehen, die Straße „Im Ried“ zur Erschließung der Freizeitinfrastruktur nach Süden zu verlängern. Auf Höhe des Sportplatzes soll die festgesetzte Verkehrsfläche überplant und als Grünfläche festgesetzt werden. Daher wird der Bebauungsplan Sportzentrum in diesem Teilbereich durch die vorliegende Planung überlagert.

1.4.2 Bebauungsplan Industriegebiet-Süd

Der Bebauungsplan „Industriegebiet-Süd“ trat am 03.05.1988 in Kraft und wurde in einer 2. Änderung im Jahr 1992 geändert und erweitert. Südlich angrenzend an Industrie- und Gewerbeflächen setzt dieser Bebauungsplan im Süden Gemeinbedarfsflächen fest, die eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur angrenzend an den vorhandenen Kindergarten ermöglichen und einen Übergang zur Freizeitnutzung (Sportplatz und Schwimmbad) schaffen. Die geplanten Verkehrsflächen überlagern die Planung stellenweise und nur in geringem Umfang.



Bebauungsplan Industriegebiet-Süd (1988/1992)

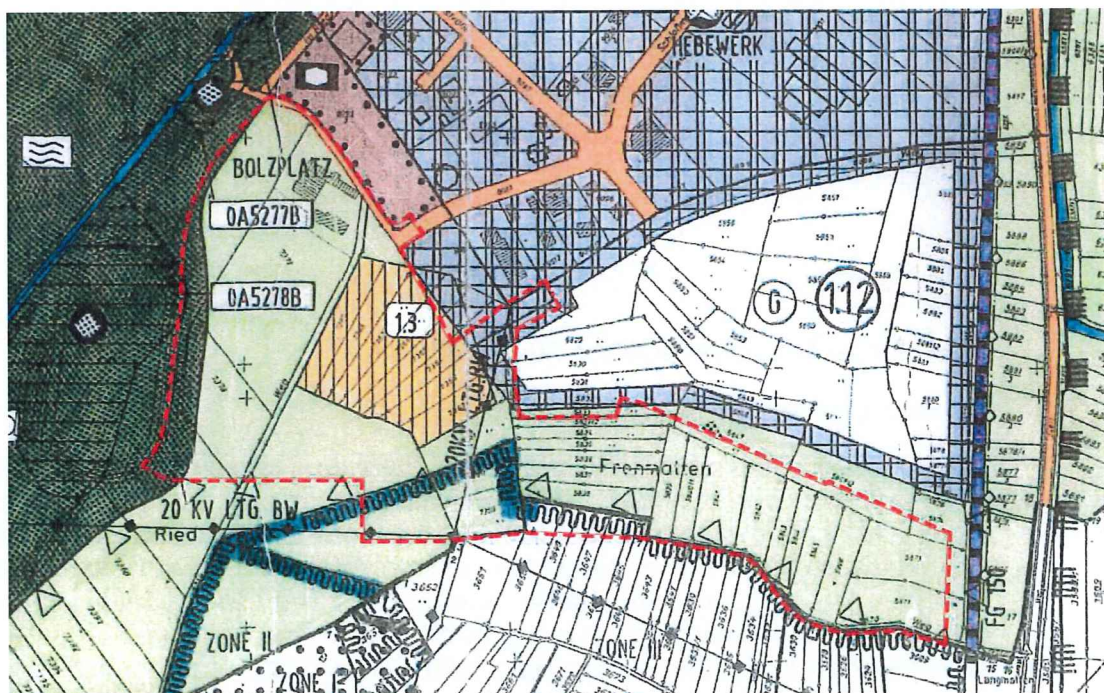
1.4.3 Bebauungsplan Frohmatten

Im Nordosten überlagert die vorliegende Planung Teilbereiche des Bebauungsplans „Frohmatten“. Er ist am 09.02.2001 in Kraft getreten und wurde in einer 1. Änderung Ende 2007 geändert. Mit diesem Bebauungsplan wurde das Gewerbegebiet bereits an die Landesstraße L115 angebunden. Eine spätere Süd-Erweiterung wurde erschließungstechnisch bereits vorgesehen und auch in der Planzeichnung aufgezeigt. Um die festgesetzte Ortsrandbegrünung in diesem Bereich aufzuheben und um die Gewerbeflächen lückenlos fortzusetzen, wird der südliche Randbereich durch die Neuplanung überlagert.



Bebauungsplan Frohmatten (2001)

1.5 Flächennutzungsplan



Wirksamer Flächennutzungsplan von 1997 und BPL-Geltungsbereich

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 20

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg von 1997 stellt Teilbereiche des Plangebiets bereits als Flächen für die Gewerbeentwicklung dar. Diese Flächen wurden bereits überplant und veräußert. Den größeren Anteil des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und im westlichen Randbereich als Grünfläche (Sportanlagen) dar.

Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren eingeleitet. In die 6. FNP-Änderung wird nur der Teilbereich der Neuausweisungen einbezogen. Damit ist der Umgriff der 6. FNP-Änderung kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frohmatten II“.

1.6 Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (1995) sowie im Offenlageentwurf der Gesamtfortschreibung ist südlich des Plangebiets entlang der Gemarkungsgrenze ein Regionaler Grünzug ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ragt im Südwesten stellenweise in den Regionalen Grünzug hinein. Nach der Frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich verkleinert, so dass er nur noch geringfügig in den regionalen Grünzug hinein ragt. Die geringfügige Inanspruchnahme des regionalen Grünzuges kann aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans im Rahmen einer Ausformung zugestanden werden. Durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im betroffenen Bereich und den Fuß- und Radweg werden die Ziele des regionalen Grünzuges unterstützt.

1.7 Landwirtschaftliche Belange

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

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

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

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

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 20

1.8 Verfahren

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

08.03.2016	Aufstellungsbeschluss
08.03.2016	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Schreiben vom 05.04.2016 mit Frist bis zum 06.05.2016	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
29.03.2016 - 06.05.2016	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB in Form einer Planauslage
08.11.2016	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.
28.11.2016 - 30.12.2016	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 24.11.2016 mit Frist bis zum 30.12.2016	Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
21.02.2017	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frohmatten II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

2 KONZEPTION

2.1 Städtebau

Die städtebauliche Plankonzeption sieht eine südliche Ortsabrundung mit Ortsrandeingrünung vor. Dabei soll die vorhandene Sportplatzfläche als Teil der örtlichen Infrastruktur in den Siedlungskörper integriert werden.

Die Schlossmattenstraße und die östlich gelegene Stichstraße (Frohmattenstraße) werden als Rückgrat der Erschließung miteinander verbunden. Die östliche Stichstraße bleibt im Bestand erhalten. Im Westen wird der Sportplatz über die Schlossmattenstraße angebunden, womit die Straße „Im Ried“ mit Rücksicht auf den Kindergarten als „Verkehrsberuhigter Bereich“ neu gestaltet werden kann. Zur Entlastung der angespannten Parkplatzsituation wird die öffentliche Stellplatzanlage des Sportplatzes effizient und unter Berücksichtigung des Baumbestandes erweitert.

Angrenzend an den Sportplatz und an die Stellplatzanlage sollen das neue SMP-Headquarter und dessen Stellplatzanlage entstehen. Aufgrund des großen Flächenbedarfs ist die Platzierung des Headquarters an einer anderen Stelle im Gebiet nicht möglich. Zugleich können in dieser Lage Verwaltung und Stellplatzanlage gut an den Produktionsstandort angebunden werden. Das geplante Verwaltungsgebäude wird an

BEGRÜNDUNG

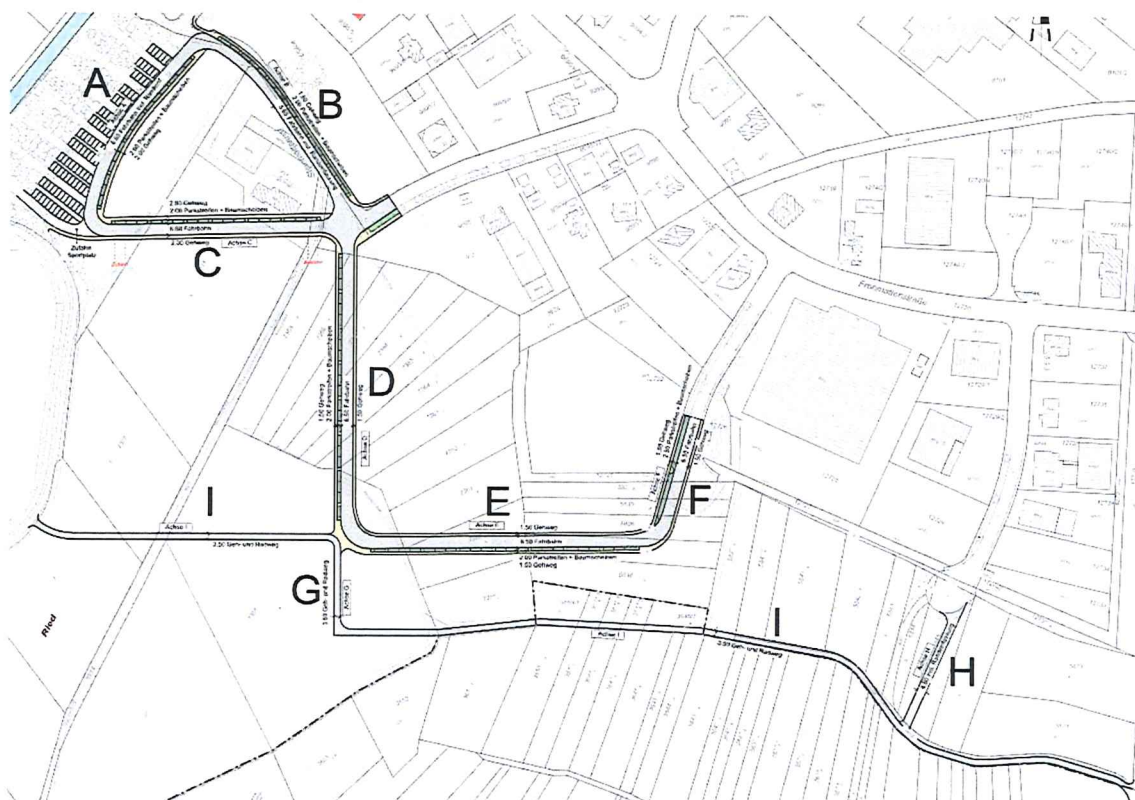
Seite 9 von 20

dieser Stelle aufgrund der notwendigen Gebäudehöhe einen städtebaulichen Hochpunkt markieren und weithin wahrnehmbar sein.

Diese städtebauliche Neuordnung setzt die Verlagerung des bestehenden Landwirts voraus. Durch die Ansiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs im Südosten des Plangebiets kann dieser unmittelbar den von ihm bewirtschafteten Ackerflächen zugeordnet werden. Die gute Verkehrsanbindung an diesem Standort stellt sich auch hinsichtlich der Warenauslieferung positiv dar. Aufgrund der guten Anbindung an das Verkehrsnetz sowie an die Feldfluren eignet sich der Standort auch in hohem Maße für die Platzierung einer Gemeinschaftsschopfanlage. An der Errichtung einer solchen Anlage besteht sowohl ein öffentliches Interesse als auch ein tatsächlicher Bedarf.

2.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anschluss an das Straßennetz des bestehenden Gewerbegebietes Frohmatten über die Schloßmatten- und Frohmattenstraße. Die Schloßmattenstraße und deren Weiterführung im Neubaugebiet sollen zukünftig als Haupterschließung des Sportplatzgeländes genutzt werden. Die Anbindung der bestehenden Straße Im Ried an das Gewerbegebiet Frohmatten II dient dann nur noch dem nicht-motorisierten Verkehr.



Straßenplanung

Die geplanten Höhenlagen und der Gradientenverlauf der geplanten Erschließungsstraßen richtet sich nach den bestehenden Höhen der Anschlusspunkte, dem Mindestlängsgefälle von 0,5% und nach der erforderlichen Überdeckung in Bezug zur Höhenlage der geplanten Entwässerungsleitungen. Ausgehend von diesen Annahmen sind

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 20

Auffüllungen zwischen ca. 0,60 m und 2,30 m über Geländeoberkante im Bereich der Straßen und Wege im gesamten Gewerbegebiet Frohmatten II erforderlich.

2.2.1 Landwirtschaftsweg / Geh- und Radwege

Am Südrand des Bebauungsplangebietes wird der vorhandene Landwirtschaftsweg als Geh- und Radweg ausgebaut und verlängert. Er schafft eine direkte Ost-West-Verbindung vom bestehenden Wirtschaftsweg entlang der Kaiserstuhlbahn zum Sportplatzgelände. Der Geh- und Radweg wird mit zwei Querverbindungen an das Straßennetz des Gewerbegebietes angeschlossen. Er wird zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild auf gleicher Höhenlage wie das bestehende Gelände geführt. Im Bereich des geplanten Grundstückes der Firma SMP verläuft der Geh- und Radweg auf Höhe des aufgefüllten Grundstückes und damit auch auf der Höhenlage der jeweiligen Anschlussstellen. Der Höhenunterschied zum tieferliegenden Gelände im Süden wird über eine flache Böschung ausgeglichen.

Die zwei Straßen nordwestlich bzw. nordöstlich der geplanten GEE2-Fläche erhalten jeweils auf einer Straßenseite ein Gehweg. In den übrigen Straßen sind beidseitige Gehwege geplant. Die Gehwegbreiten variieren zwischen 1,50 und 2,00 m.

2.2.2 Stellplätze

Es werden entlang der Erschließungsstraßen Längsparkstreifen auf einer oder beiden Straßenseiten vorgesehen. Die Stellplätze sind 2,00 m breit und 6,00 m lang. In der verlängerten westlichen Frohmattenstraße weicht die Stellplatzbreite ab. Dort beträgt sie 2,50 m und führt somit die vorhandene Stellplatzbreite der Frohmattenstraße weiter. Die Längsparkstreifen werden im Bereich von Grundstückszufahrten unterbrochen. Innerhalb der Längsparkstreifen werden Baumscheiben in einem gleichmäßigen Raster angeordnet.

2.2.3 Mischverkehrsfläche

Die als Dorfgebiet (MD) ausgewiesene Teilfläche des Gewerbegebietes Frohmatten II wird über eine 4,50 m breite Mischfläche erschlossen. Sie dient zugleich als Verbindung zum Geh- und Radweg am Südrand. Die Mischfläche erhält keine ausgewiesenen Fahrbahn- und Gehwegflächen.

2.2.4 Verkehrsregelung

Die Verkehrsregelung im Gewerbegebiet Frohmatten II erfolgt analog zum bestehenden Gewerbegebiet Frohmatten. Es gilt die Vorfahrtsregel rechts vor links. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen in der Schloßmatten- und Frohmattenstraße. Die Trassen für die Wasserversorgung werden in den seitlichen Gehwegen und in den Fahrbahnbereichen angeordnet. Die Grundstücke erhalten jeweils eine Hausanschlussleitung.

Zur Löschwasserversorgung werden ca. alle 100 m Oberflurhydranten im gesamten Gewerbegebiet Frohmatten II vorgesehen. Die Berechnung hat ergeben, dass die erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h mit dem erforderlichen Druck zur Verfügung steht. Zusätzliche Löschwasserbehälter sind nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 20

2.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Gewerbegebietes Frohmatten II erfolgt im Trennsystem. In allen Erschließungsstraßen sowie in der Achse H (Mischfläche) werden Regenwasserkanäle in den erforderlichen Rohrdimensionen verlegt. Gleiches gilt für die Schmutzwasserkanäle, die in allen Erschließungsstraßen außer den Achsen A, C, G und I vorgesehen werden.

Trassen und Tiefenlage der Kanäle

Die Schmutz- und Regenwasserkanäle liegen im Fahrbahnbereich. Die Tiefenlage der geplanten Kanäle richtet sich nach den bestehenden Höhen der Anschlusspunkte, dem Mindestgefälle von 0,2% für Regenwasserkanäle bzw. 0,5% für Schmutzwasserkanäle und nach der erforderlichen Mindestüberdeckung in Bezug zur geplanten Straßenoberkante.

Schmutzwasserkanal

Für die Bemessung der Schmutzwasserkanäle im Gewerbegebiet Frohmatten II wird ein flächenspezifischer Ansatz mit einer betrieblichen Schmutzwasserabflussspende verwendet. Die Schmutzwasserkanalisation wird mit einer Rohrdimension DN 250 vorgesehen.

Die Achsen B und D werden an den bestehenden Schmutzwasserschacht 903S155 in der Schloßmattenstraße angeschlossen. Die Achsen E und F entwässern in Richtung Frohmattenstraße und werden dort an den bestehenden Schacht 825S055 angeschlossen. Vom bestehenden Schmutzwasserschacht 825S085 im Wendebereich der Frohmattenstraße wird eine neue Schmutzwasserleitung in die Achse H zur Entwässerung der als Dorfgebiet (MD) ausgewiesenen Teilfläche verlegt.

Bei Richtungsänderungen und zum Betrieb der Abwasserleitungen werden Revisions-schächte in den Fahrbahnbereich gesetzt.

Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an den Schmutzwasserhauptkanal. Außerdem wird jeweils ein Schmutzwasser-Kontrollschacht direkt hinter der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken vorgesehen.

Regenwasserkanal

Die Bemessung der Regenwasserkanäle erfolgt nach DWA A-118 für ein 5-jähriges Regenereignis, Dauer 15 Minuten. Zur Berechnung des Oberflächenabflusses werden für die einzelnen Verkehrsflächen und Grundstücksflächen die Einzugsgebietsgrößen ermittelt. Im Regelfall soll das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die Dimensionierung der Regenwasserkanalisation erfolgt mit einem hydrodynamischen Simulationsmodell.

Entwässerung der Straßenflächen

Die Fahrbahn-, Stellplatz- und Gehwegflächen werden mit entsprechenden Quer- und Längsneigungen über Straßeneinläufe entwässert und über die geplanten Regenwasserkanäle in der Fahrbahn abgeleitet.

Die Achsen A, B, C und D werden an den bestehenden Regenwasserschacht 903R115 in der Schloßmattenstraße angeschlossen. Die Achsen E und F entwässern in Richtung Frohmattenstraße und werden dort an den bestehenden Schacht 825R135 angeschlossen. Vom bestehenden Regenwasserschacht 825R110 im Wendebereich der Frohmattenstraße wird eine neue Regenwasserleitung in die Achse H verlegt. Bei

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 20

Richtungsänderungen und zum Betrieb der Abwasserleitungen werden Revisions-schächte in den Fahrbahnbereich gesetzt.

Die Geh- und Radwege (Achsen G und I) entwässern oberflächlich seitlich ins Ban-kett.

Entwässerung der Baugebiete

Das Oberflächenwasser (Dach- und Hofflächen) der Baugrundstücke wird jeweils auf den Grundstücken selbst zurückgehalten. Dazu werden Retentionsmulden mit einer belebten Bodenschicht, Biotop-Teichanlagen oder Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) vorgesehen.

Die Grundstücke erhalten eine Anschlussleitung an den Regenwasserhauptkanal, über die die angeschlossenen Grundstücksflächen gedrosselt entwässert werden können. Die zulässige Drosselwassermenge beträgt 0,38 l/s pro 1.000 m² angeschlos-sene befestigte Fläche.

Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an den Regenwasserhauptkanal. Au-ßerdem wird jeweils ein Regenwasser-Kontrollschacht direkt hinter der Grundstücksgrenze auf den Grundstücken vorgesehen.

2.3.3 Energieversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird mit Erdgas durch den örtlichen Energieversorger bnNetze GmbH versorgt. Es werden entsprechende Leitungstrassen in den seitlichen Gehwegen vorgesehen.

2.3.4 Stromversorgung

Das geplante Gewerbegebiet wird mit einer Stromversorgung durch den örtlichen Energieversorger Netze BW GmbH versorgt. Es werden entsprechende Leitungstras-sen in den seitlichen Gehwegen vorgesehen.

2.3.5 Fernmeldeversorgung

Die Art und Ausbildung der Fernmeldeversorgung für das Gewerbegebiet Frohmatten II ist noch nicht bekannt. Es werden entsprechende Leitungstrassen in den seitlichen Gehwegen vorgesehen.

2.4 Lärmschutz

Durch das Büro Fichtner Water & Transportation wurde eine schalltechnische Unter-suchung (Freiburg, Oktober 2016) durchgeführt. Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft und die Lärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Verkehr der umgebenden Verkehrswege (Straßen- und Schienenverkehr), die be-stehenden Gewerbebetriebe und den Sportlärm vom westlich angrenzenden Fußball-stadion sowie des Freibads wurden untersucht. Die Bewertung erfolgte anhand der Vorgaben der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit den Beurtei-lungsgrundlagen der jeweiligen Lärmart (z.B. Sportanlagenlärmschutzverordnung oder TA Lärm). Die vom Gutachter empfohlenen Schallschutzmaßnahmen wurden im Be-bauungsplan als Festsetzung übernommen.

Gewerbelärm

Durch die zugelassenen gewerblichen Nutzungen entstehen relevante gewerbliche Lärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung. Ebenso wurden im Rahmen des Gutachtens Lärmeinwirkungen durch bestehende gewerbliche Betrie-

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 20

be auf das Plangebiet untersucht. Da die zukünftigen Emissionsdaten des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet Frohmatten II“ nicht bekannt sind, wurden die Emissionen über pauschale Ansätze zu gebietstypischen Schallemissionen berücksichtigt.

Bezüglich der untersuchten Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets „Gewerbegebiet Frohmatten II“ wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung festgestellt, sodass für diese keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmbelastung durch an das Plangebiet angrenzende Betriebe, die in Teilbereichen über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt, werden Schutzmaßnahmen für das Plangebiet getroffen. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Zur Konfliktlösung wird deshalb ein Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung bzw. von Fenstern schutzbedürftiger Räume aufgenommen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebenden Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen. Da die Überschreitungen ausschließlich in der Nachtzeit zu erwarten sind, kann der Ausschluss auf Räume mit Nutzung im Nachtzeitraum beschränkt werden.

Da überwiegend Gewerbebetriebe, die teilweise selbst lärmintensive Tätigkeiten durchführen und höchstens vereinzelt Wohnnutzungen entstehen, wird der Bau eines Walls oder einer Wand als wenig effiziente und unangemessene Lösung beurteilt und deshalb verworfen. Um im Bebauungsplan sicherzustellen, dass bezüglich des Gewerbelärms künftig dennoch keine Konflikte entstehen, wurden in den Bereichen mit Überschreitungen offenbare Fenster sowie die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an Fassaden mit Überschreitungen der Richtwerte ausgeschlossen und den Fenstern vorgesetzte Scheiben als Lösungsmöglichkeit zugelassen.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der L 115, der Schlossmatten- und der Frohmattenstraße, sowie durch die Lärmeinwirkungen der B 31 bestimmt. Relevant sind auch die Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr auf der Kaiserstuhlbahn. Im Gutachten wurden neben dem Bestandsszenario auch die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung der B 31 untersucht. Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes dieser Erweiterung, wurden die Auswirkungen dieses Falls (höhere Emissionen als in der Bestandssituation) im Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Ergebnis können die Richtwerte in allen Bereichen des Gewerbegebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets eingehalten werden. Für diese Bereiche sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Überschreitungen sind jedoch im geplanten Dorfgebiet (MD) zu erwarten. Bezüglich der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Verkehrslärms im Dorfgebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in erster Linie über Maßnahmen an schutzbedürftigen Räumen (z. B. Büros, Übernachtungsräume) sicherzustellen (passiver Lärmschutz). In den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm in Abhängigkeit von der Raumnutzung Lärmpegelbereiche festgesetzt und die entsprechenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 definiert. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen, da diese auch den Außenbereich schützen. Allerdings wurde ein Schutz durch eine Wall- oder Wandlösung entlang der Straßenräume zum Schutz des Ortsbildes, im Sinne des sparsamen Um-

gangs mit Grund und Boden sowie aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses verworfen. Die Vorgaben des Gutachters zur Grundrissorientierung und zur Belüftung von Schlafräumen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Sport- und Freizeitlärm

In allen untersuchten Fällen des Sportlärms wurde eine Verträglichkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet ermittelt. Es sind hinsichtlich des Sportlärms somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

2.5 Geruchsemissionen

Da sich nördlich des Geltungsbereiches ein geruchsemitterender Produktionsbetrieb (Bilcare Research GmbH) befindet, wurden die zu erwartenden Einwirkungen auf das Gewerbe- sowie das Dorfgebiet durch das Büro iMA Richter & Röckle gutachterlich untersucht. Im Ergebnis stehen die von der Bilcare Research GmbH ausgehenden Geruchsemissionen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Zu berücksichtigen ist einerseits der Schutz einer neuen Bebauung vor bestehenden Immissionen. Zudem sind die schutzwürdigen Interessen und Rechte vorhandener Emittenten in die Abwägung einzustellen. Dabei ist insbesondere zu ermitteln, ob es zu nachträglichen Beschränkungen vorhandener Betriebe kommen kann.

Nach den Ergebnissen der iMA-Untersuchung können die Emissionen bei einer starken Betriebsauslastung zwar im östlichen Plangebiet die Werte der GIRL überschreiten. Zugleich ergibt sich aus den Untersuchungen von iMA jedoch, dass es bei einer solchen Betriebsauslastung schon jetzt auf anderen Flächen in der Umgebung von Bilcare zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommt. Die im Bestand betroffenen Flächen liegen deutlich näher an dem Betriebsgelände von Bilcare als das Plangebiet. Daher würde die Einhaltung der Betreiberpflichten für diese Flächen auch zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet führen. Die Abwägung darf die Einhaltung der Betreiberpflichten gegenüber schon vorhandenen Nachbarn zugrunde legen. Die im neuen Plangebiet ausgewiesenen Flächen führen somit nicht zu einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu Lasten der Bilcare Research GmbH.

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Unternehmen für einen der maßgeblichen Auslässe („Kalandr 15“) bereits betriebliche Maßnahmen plant, die zu einer Verbesserung der Immissionssituation führen wird.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets soll der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb an den zukünftigen Ortsrand umgesiedelt werden, um eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Dabei soll die Baugenehmigung nicht auf § 35 BauGB abgestellt, sondern durch die Festsetzung eines Dorfgebietes planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes soll neben den Wohn- und Betriebsgebäuden des Landwirts zudem auch der Bau einer Gemeinschaftsschopfanlage planerisch vorbereitet werden. Um die in Bötzingen knappen Gewerbeflächen für die gewerbliche Entwicklung zu sichern, werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Dorfgebiet ausgeschlossen.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 20

Aufgrund des großen Bedarfs durch die Firma SMP sowie zur Schaffung von Gewerbeflächen für die Neugründung, Erweiterung und Umsiedlung ortsansässiger Betriebe werden die sonstigen Bauflächen als Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Das Gebiet soll damit klassischen Gewerbetreibenden aus Bötzingen vorbehalten bleiben.

Da durch Vergnügungsstätten häufig eine höhere Rendite erzielt werden kann als mit klassischen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, könnte es ohne den Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einer ungewünschten Konkurrenz kommen, die im Extremfall zur Folge hätte, dass ein bestehender Gewerbe- oder Handwerksbetrieb seine Entwicklungsabsichten nicht in diesem Gebiet umsetzen könnte. Da das Halten von bestehenden Betrieben, auch im Hinblick auf die Versorgungssituation mit Dienstleistern vor Ort, einen hohen Stellenwert im Rahmen der gemeindlichen Entwicklung hat, wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wurde auch ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Eine explizite Vergnügungsstättenkonzeption liegt in der Gemeinde Bötzingen nicht vor. Dies bedeutet, dass Vergnügungsstätten überall dort zulässig sind, wo sie nicht ausdrücklich durch Bebauungspläne ausgeschlossen wurden.

Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten und in den eingeschränkten Gewerbegebieten unzulässig. Zulässig sind nur unselbständige Verkaufsstätten, die einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, sofern das selbst hergestellte Sortiment nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche belegt. Damit soll einerseits den gewerbetreibenden die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Ware vor Ort zu verkaufen. Andererseits soll Konkurrenz zum Innerort unterbunden und die Versorgungsfunktion und die Lebendigkeit des Ortskerns erhalten und geschützt werden. Zudem soll damit eine Verdrängung der Gewerbeansiedlung unterbunden werden.

Um eine Verträglichkeit mit der in der näheren Umgebung teilweise vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten und zum Schutz der geplanten Büroarbeitsplätze im Verwaltungsgebäude der SMP, wird der westliche Bereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Das heißt, es sind dort nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und im Hinblick auf Immissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Bötzingen verfolgt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist auch aufgrund des knappen Gewerbeflächenangebots an einer flächensparenden Bauweise interessiert. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der vom Gesetzgeber vorgegebenen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen greifen die Gebäudehöhen und die Abstufung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin aus dem benachbarten Bebauungsplan auf. Damit soll eine homogene Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auch hinsichtlich der Höhenentwicklung ermöglicht und gesichert werden.

Aus dieser Höhenentwicklung wird das geplante Verwaltungsgebäude der Firma SMP mit maximal 28 m Gebäudehöhe im GEE1 deutlich herausragen und einen markanten

städtebaulichen Akzent mit Fernwirkung setzen. Dieser deutliche Höhensprung liegt begründet in dem besonderen, konkret vorliegenden Vorhaben. Die Firma beabsichtigt auf max. 8 Geschossen bis zu 700 Arbeitsplätze unterzubringen. Aufgrund der angestrebten Gestaltqualität und der flächensparenden Bauweise erscheint diese Gebäudehöhe an diesem Standort vertretbar.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE2 ist begrenzt auf 15 m Gebäudehöhe und stellt damit einen Übergangsbereich zwischen den Bestandsgebieten und dem städtebaulichen Hochpunkt im GEE1 dar. Damit können im GEE2 durch die Firma SMP mehrgeschossige Parkpaletten gebaut und der ruhende Verkehr flächensparend untergebracht werden.

Die maximale Gebäudehöhe kann im Plangebiet durch technische Aufbauten oder Bauteile sowie durch Solaranlagen um max. 2 m überschritten werden. Damit werden Spielräume für die notwendige Gebäudetechnik eröffnet und die Solarenergie gefördert. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das Straßenniveau, das aus diesem Grund als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Da im Rahmen der Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,30 m von der festgesetzten Höhe abweichen, die maximale Gebäudehöhe muss sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlagen der Straßen beziehen.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

3.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

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

3.5 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzeralternativen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden. Darüber hinaus wird in den Bauvorschriften auf die im Umweltbericht dargelegten artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen hingewiesen.

Zum Schutz des Wasserschutzgebiets Zone III/IIIa wird festgesetzt, dass im betroffenen Teilbereich des Plangebiets Schmutzwasserleitungen mit geschweißten HDPE Röhren PN 10 oder Rohrsystemen mit mineralischer Kapselung (oder gleichwertiges) auszuführen sind. Im Sinne des allgemeinen Grundwasserschutzes sind bestimmte Abstände zum Grundwasser einzuhalten.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 20

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung

Zum Schutz und zur Weiterentwicklung des vorhandenen Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets sind in den Gewerbegebieten nur Dächer mit 0-15° Dachneigung zulässig. Damit wird auch sichergestellt, dass die Dachneigung einer 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 von den Höhenlagen des Kaiserstuhls einsehbar ist und Einfluss auf das Ort- und Landschaftsbild nimmt.

Im Dorfgebiet soll ein landwirtschaftlicher Betrieb und ggf. eine Schopfanlage untergebracht werden. Im Gegensatz zu den Gewerbegebieten und in Anlehnung an ortstypische landwirtschaftliche Betriebe soll im MD ein ortstypisches Satteldach mit 0 – 47° Dachneigung ohne Dachbegrünung ermöglicht werden.

Durch 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.

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 m² zugelassen.

Um gestalterisch aufdringliche und störende Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen.

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 auf maximal 2,50 m begrenzt sind 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.

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

4.4 Abstell- 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

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Vermeidung von Überlastungen des Vorfluters, werden geeignete Maßnahmen zur Verminderung und Rückhaltung des Regenwasserabflusses festgesetzt.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Faktorgruen in Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorlag.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 20

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet (GE)	ca. 60.913 m ²
Dorfgebiet (MD)	ca. 6.975 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 12.662 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 7.581 m ²
Geltungsbereich	ca. 88.131 m²

7 KOSTEN

Die durch die Bebauungsplanaufstellung verursachten Kosten werden auf den Bodenpreis umgelegt. Sie wurden überschlägig ermittelt und setzen sich folgendermaßen zusammen:

▪ Planung	ca. 250.000 EUR
▪ Erschließung	ca. 3.400.000 EUR
▪ Ausgleichsflächen, Erstanlegung und Pflege über 25 Jahre	ca. 375.000 EUR

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücke für die geplante Gewerbegebietserweiterung werden von der Gemeinde erworben. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

9 ANLAGEN

- **Umweltbericht**
Faktorgrün
Freiburg, 08.03.2017
- **Schalltechnische Untersuchung**
Fichtner Water & Transportation
Freiburg, 10/2016
- **Geruchsgutachten**
iMA Richter & Röckle
Freiburg, 27.09.2016

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 20

Gemeinde Bötzingen, den 31.07.2017



Schneckenburger
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 36879-0 www.fsp-stadtplanung.de



Planverfasser

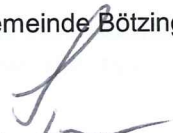
Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 04.08.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 04.08.2017.

Gemeinde Bötzingen, den 31.07.2017



Schneckenburger
Bürgermeister

