



**GEMEINDE KÖNIGSFELD**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung**

**gem. § 9 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan**

**„Bildstockäcker, 1. Änderung und Erweiterung“**

**Satzung**

**15.12.2021**

**BIT** | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15  
78048 Villingen-Schwenningen  
Tel.nr.: 07721/2026-0  
villingen@bit-ingenieure.de

## **I N H A L T**

### **1. Planungsgegenstand**

- 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

### **2. Planerische Ausgangssituation**

- 2.1 Planungsziele / Leitgedanken
- 2.2 Übergeordnete Planungen
- 2.3 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.4 Starkregenrisikomanagement (SRRM)
- 2.5 Eigentumsverhältnisse
- 2.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

### **3. Planungskonzeption**

- 3.1 Gebietsabstufung
- 3.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung
- 3.3 Erschließung / Verkehr
- 3.4 Ver- und Entsorgung
- 3.5 Boden und Baugrund
- 3.6 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Bodenmanagement

### **4. Begründung der Festsetzungen**

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

### **5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung**

### **6. Städtebauliche Auswirkungen**

- 6.1 Ortsbild
- 6.2 Verkehrliche Situation
- 6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

6.4 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

**7. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung**

**8. Bebauungsplanverfahren / Termine**

**9. Statistische Daten**

**10. Rechtsgrundlagen**

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Der ausgewiesene Planungsraum ist gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan die letzte zur Verfügung stehende Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe in Königsfeld-Erdmannsweiler, da die Gewerbebaufläche im Gewann „Hermelesäcker“ vollständig bebaut ist. Die Flächen nördlich des Fallenwegs sind nicht verfügbar.

Dabei folgt die Gemeinde der konkreten Bedarfsanmeldung diverser mittelständischer Firmen, die sich im Gebiet neu ansiedeln oder ihren Betrieb aus Wettbewerbsgründen erweitern möchten. Darüber hinaus werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits bebaute Flächen im Übergang zur bestehenden Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient zum einen der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft, zum anderen soll ortsansässigen und regionalen Betrieben Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

Die Gemeinde Königsfeld hat bereits in den Jahren 2009/2010 ein Bebauungsplanverfahren „Bildstockäcker“ durchgeführt. Auf eine Umsetzung der Erschließung ist aber aufgrund von Grunderwerbsschwierigkeiten verzichtet worden. Die aktuelle Planung beinhaltet nunmehr Flächen östlich des bisherigen Geltungsbereiches. Im Norden wurden Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen.

### **1.2 Plangebiet**

Das Plangebiet „Bildstockäcker“ schließt nordwestlich an die Ortslage von Erdmannsweiler an. Es wird im Südwesten von der K 5716, im Südosten von der Ortslage und im Nordosten und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,3 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 300 m entlang der K 5716 (Ost-West -Richtung) und im Mittel ca. 150 m in Nord-Süd -Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 746 und 751 m ü. NN, bei einem Gefälle von Süd nach Nord. Dabei fällt das Gelände am Nordwestrand stärker ab, wobei die Restfläche moderate Neigungsverhältnisse aufweist.

In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis kann der Bebauungsplan nicht als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, so daß dieser im Parallelverfahren geändert werden muß. Der Bebauungsplan ist somit im zweistufigen Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

### 1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebiets ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend als Ackerland und Mähwiesen gekennzeichnet.

Orts- und Landschaftsbild: Innerhalb der landwirtschaftlichen Flur tritt das geplante Gewerbegebiet von Norden (Höhenrücken von Burgberg) prägnant in Erscheinung. Auch wenn das Erscheinungsbild der Ortsrandlage bereits durch die Gewerbeansiedlungen geprägt wird, besteht weiterhin eine große Eingriffsempfindlichkeit in das Schutzgut Landschaftsbild. Die Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes im Gewerbegebiet ist daher für das Landschaftsbild und für die weiträumigere Erholungsnutzung von hoher Bedeutung. Auch die innere Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße soll diese Eingriffe minimieren.

Arten und Biotope: Die Plangebiet umfasst ausschließlich intensiv bewirtschaftete Flächen mit einer Klee-Grasansaat ohne besondere Artenvorkommen. Für den Landesweiten Biotopverbund ist die Fläche ohne Bedeutung. Schutzgebiete, gefährdete Biotoptypen oder Arten sind ebenfalls nicht betroffen. Zum Vorhaben wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verdrängung von zwei Feldlerchenpaaren aus ihren unmittelbar ans Plangebiet angrenzenden Brutrevieren. Um artenschutzrechtliche Verstöße zu vermeiden müssen deswegen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Art durchgeführt werden (Entwicklung von Buntbrachen).

Das Plangebiet wird wie der gesamte Landwirtschaftsraum um Erdmannsweiler des Weiteren von ‚Streng geschützten Arten‘ (Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke) überflogen und als Nahrungshabitat (Teillebensraum) genutzt.

Bodenwasserhaushalt: Von der Planung sind keine Wasserschutzgebiete und keine Oberflächengewässer betroffen. Der geologische Untergrund ‚Oberer Buntsandstein‘ (Sandstein, teils tonreich) wird als Grundwassergeringleiter (geringe Durchlässigkeit) eingestuft. Die Beeinträchtigung auf den Bodenwasserhaushalt ist aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet nicht unerheblich.

Boden: Für das Plangebiet kann festgehalten werden, dass die Böden von mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz sind. Nach dem Bodenzustandsbericht ‚Baar‘ wird der Standort bei der Darstellung der ‚Aggregierten Bodenfunktionsräume‘ von geringer bis mittlerer Bedeutung eingestuft. Es besteht somit eine mittlere Schutzbedürftigkeit hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine direkte Anbindung an die angrenzende Kreisstraße K5716 verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der im Nordosten befindlichen Retentionsanlage zugeführt wird. Das geplante Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen sind durch vorhandene Optionsverträge zugunsten der Gemeinde Königsfeld gesichert.

Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen, überwiegend ebenen Begebenheiten, ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

## **2. Planerische Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichts mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung).

### **2.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den neuen Gewerbestandort geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Erhalt und Verbesserung der örtlichen Gewerbestandort-Situation
- Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Entwicklung des Ortsbildes
- Sicherung und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung

Somit stellt der Bebauungsplan einen Kompromiss dar zwischen

- den Ansprüchen zur Schaffung von Bauflächen
- Stärkung der Gewerbestruktur
- die Sicherung der Umweltqualitäten
- städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen zu finden.

Die Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und ortsstrukturellen Umfeldes, bei angemessener planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.



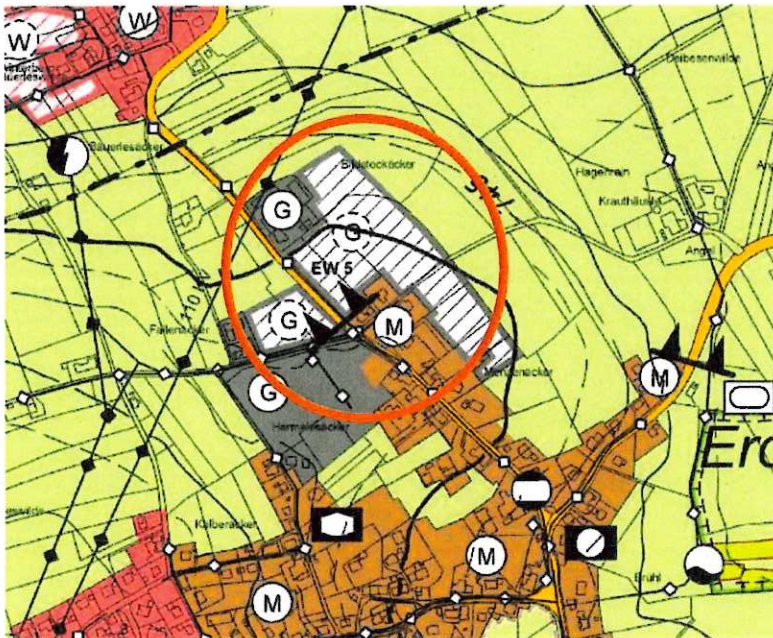
Im Einzelnen sind folgende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Ausweisung von Gewerbegrundstücken in unterschiedlichen, flexiblen Zuschnitten für regionale und überregionale Betriebe
- Entwicklung eines begrünten Ortsrandes in nördlicher Richtung
- Anlage einer modifizierten Oberflächen-Entwässerungsanlage in offener Erdbauweise und gestalterischer Einbindung in den Siedlungsraum
- Offene Wassergräben zur Regenwasserableitung
- Schaffung eines attraktiven und wirtschaftlichen Gewerbegebietes mit flexibel einteilbaren Grundstücksgrößen
- Angebot für Handwerker, Kleinbetriebe und Dienstleistungsbetriebe
- Berücksichtigung von Besonderheiten, wie zum Beispiel Inhaberwohnungen
- Integration von ökologischen Aspekten, wie zum Beispiel der Umgang mit vorhandenen Landschaftsstrukturen, Oberflächenwasserkonzept, Ausgleichsmaßnahmen.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort überwiegend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



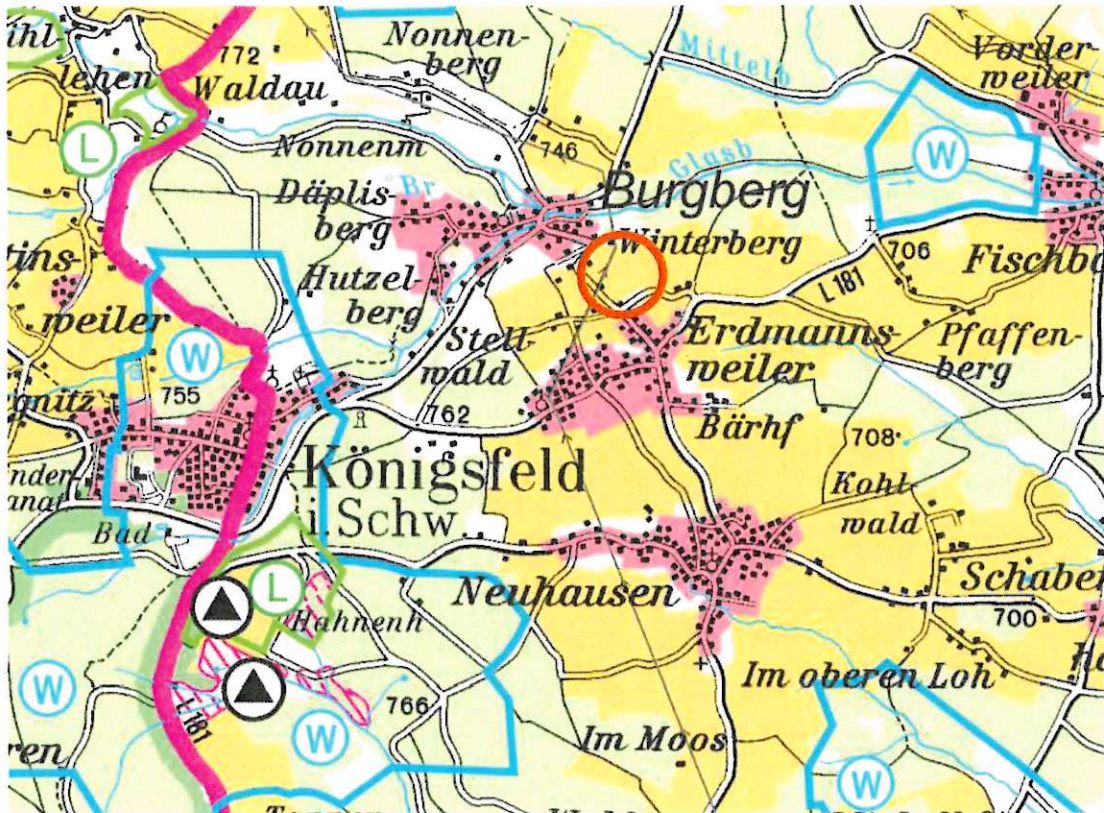
Allerdings ist das Flurstück 262 als Grünfläche festgesetzt (ca. 0,6 ha). Diese Überschreitung ist in Absprache mit dem Landratsamt nicht mehr geringfügig.

### Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturpark Südschwarzwald.

### Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg ist die Planfläche, wo sie noch nicht bebaut ist, als Vorrangflur für die Landwirtschaft kartiert.



### Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort am nördlichen Ortsrand von Erdmannsweiler und schließt die Lücke zu einem etwas nach Norden abgerückten Gewerbebetrieb, so dass der oben geschilderte Grundsatz des LEP erfüllt ist.

### Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Im Bereich der Regenrückhaltung grenzt die Fläche an das Natura 2000 Vogelschutzgebiet an.



### **2.3 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange**

Bei der Umsetzung der Planung wird im Wesentlichen in einen Landschaftsraum mit mittlerer Bedeutung für den Bodenschutz eingegriffen (Vorrangflur für die Landwirtschaft, ca. 2,29 ha). Für die Schutzgüter Arten und Biotope ist der Landschaftsraum von geringer Bedeutung. Einzelne ältere Bäume bzw. Baumgruppen von mittlerer Bedeutung für den Biotopverbund und hoher Bedeutung für die Ortsrandeingrünung sollen dabei erhalten bleiben. Das Plangebiet selbst ist für die Naherholung weniger von Bedeutung. Die Wegebeziehung zu dem bedeutsamen Naherholungsgebiet Glasbachtal bleibt erhalten. Für die Schutzgüter Mensch/Erholung/Landschaft ist jedoch eine ausreichende Durch- und Eingrünung erforderlich, da zum Plangebiet fernwirksame Blickbeziehungen bestehen. Hierzu wurden Pflanzbindungen und Pflanzgebote festgesetzt sowie Gestaltungshinweise zur Freiflächeneingrünung im Bereich der künftigen Ortsrandlage aufgeführt. Die Verkehrsentwicklung entlang der K 5716 Erdmannsweiler-Burgberg bleibt abzuwarten. Diese ist abhängig von der Art der neu angesiedelten Gewerbebetriebe. Näheres hierzu im Umweltbericht.

### **2.4 Starkregenrisikomanagement (SRRM)**

Mit dem Leitfaden zum kommunalen Starkregenrisikomanagement (SRRM) stellt das Land den Kommunen ein einheitliches Verfahren zur Verfügung, um im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht Gefahren und Risiken durch Starkregen zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales Handlungskonzept zu erstellen. Im Fokus stehen dabei der Schutz von öffentlichen Einrichtungen, Infrastruktur und Objekten. Die Ergebnisse des SRRM dienen aber z.B. auch als Grundlage für die Erstellung der Alarm- und Einsatzplanung oder finden Berücksichtigung in der Bauleitplanung sowie der Ausweisung neuer Baugebiete.

Die Gemeinde Königsfeld hat im Jahr 2020 ein SRRM durchgeführt und darauf basierend Starkregengefahrenkarten (SRGK) für die Szenarien „selten“, „außergewöhnlich“ und „extrem“ entwickeln lassen.

Für den Bereich Erdmannsweiler ist im südlichen Abschnitt des Plangebiets für das außergewöhnliche Ereignis (entspricht in etwa dem 100-jährlichen Ereignis) eine Überflutungsfläche ermittelt worden. Die Überflutungstiefen liegen bezogen auf das Urgelände im Mittel zwischen 5-10 cm (siehe Abbildung mit Darstellung der Überflutungsflächen).

Der Bebauungsplan reagiert auf diesen Umstand mit der Festlegung von dezidierten Erdgeschoßfußbodenhöhen, die mit Freibord oberhalb der ermittelten Einstautiefen liegen.

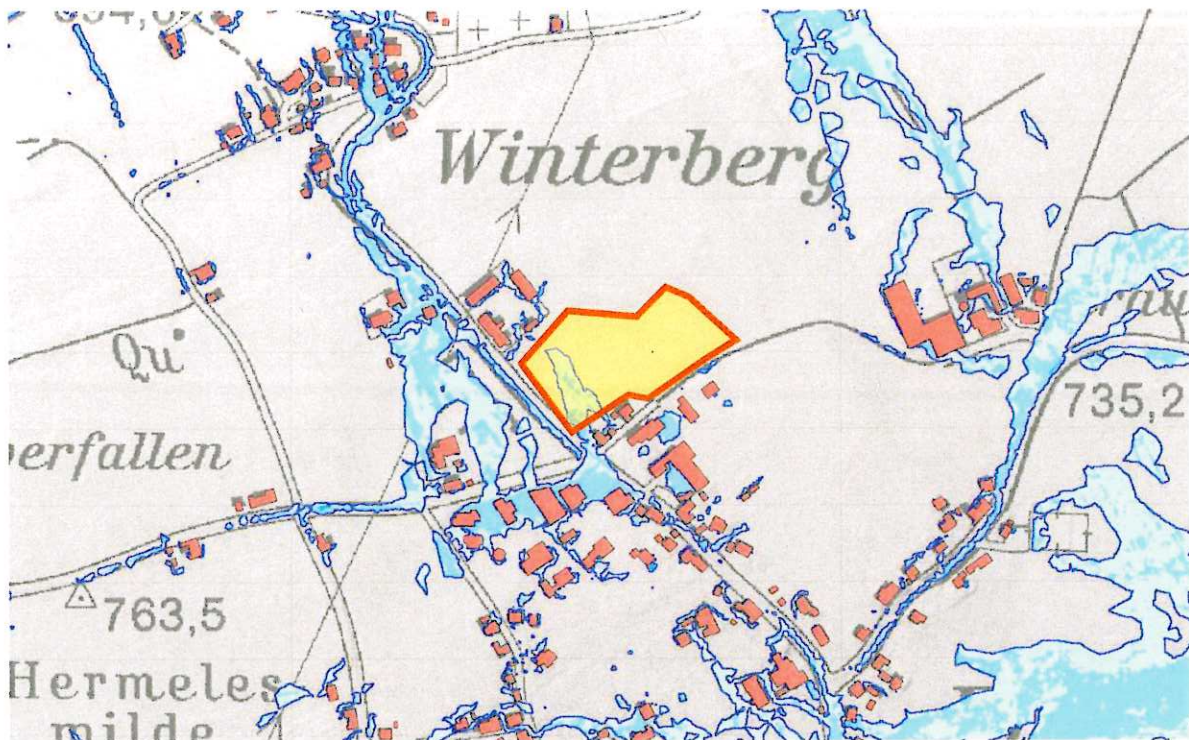


Abb.: Auszug aus dem SRRM: Überflutungsflächen für das außergewöhnliche Ereignis

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind durch notarielle Optionsverträge zugunsten der Gemeinde Königsfeld gesichert.

## 2.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

## 3. Planungskonzeption

### 3.1 Gebietsabstufung

Zum Schutz der bestehenden Ortslage wird für das geplante Gebiet eine Abstufung bzgl. der festgesetzten Nutzungsarten und der damit verbundenen zulässigen Emissionswerte vorgenommen.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet wird deshalb auf den Störgrad der gewerblichen Nutzungen eines Mischgebietes eingeschränkt („das Wohnen nicht wesentlich störend“)

### **3.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung**

Bau- und Nutzungsstruktur des zukünftigen Gewerbegebietes ergeben sich einerseits aus den Anforderungen der zukünftigen Nutzer, andererseits werden auch Aspekte des Ortsbildes, der Topographie und der Ökologie berücksichtigt.

Die Einteilung der Gewerbegrundstücke soll weitestgehend variabel sein, um den Bedürfnissen der künftigen Nutzer möglichst entgegen kommen zu können.

### **3.3 Erschließung / Verkehr**

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt von der angrenzenden Kreisstraße K 5716 Erdmannweiler-Burgberg. Die Sichtbeziehungen werden über entsprechend freizuhaltende Sichtfelder gewährleistet. Innerhalb des Gebietes ist eine Haupteerschließungsachse mit einer Wendeanlage am Erschließungsende geplant.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet. Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt, wonach Schmutz- und Regenwasser in getrennten Leitungen abgeführt werden. Zur Pufferung des Oberflächenwassers ist am nördlichen Gebietsrand eine Versickerungsanlage mit entsprechendem Speichervermögen geplant.

### **3.5 Boden und Baugrund**

Wie den einschlägigen geologischen Karten zu entnehmen ist, befindet sich das Gelände in der Plattensandstein-Formation mit Sandstein, fein- bis mittelkörnig, rotbraun, teilweise grauweiß, lagenweise violett, lagenweise kieselig, bankig oder dünnenschichtig-plattig; mit linsenartigen Einschaltungen von Tonstein, schluffig, rotbraun; örtlich untergeordnet Einschaltungen von Sandstein, grobkörnig.

### **3.6 Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Bodenmanagement**

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben fordert das Landekreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) die Durchführung eines Erdmassenausgleich. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die Erdgeschoßfußbodenhöhen ca. 0,5m über dem jetzigen Geländeniveau festgelegt. Die Höhe der Erschließungsstraße korrespondiert zu dieser Festsetzung und wird ca. 0,4m über dem Gelände eingeplant. Dadurch können die im Zuge des Straßenbaus und des Leitungsbaus anfallenden Erdmassen (insgesamt ca. 1.000 m<sup>3</sup>) in den entstehenden Böschungsflanken einplaniert und nahezu vollständig ohne Abfuhr am Entstehungsort wieder eingebaut werden.

Da sich auf den Baugrundstücken große Flächenanteile durch die Festsetzung der EFH unter dem geplanten Straßenniveau befinden, können die im Zuge der Gebäudegründung entstehenden Aushubmassen im Bereich der künftigen Garten- und Hofbereiche wieder eingebaut werden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, daß die künftigen Bauherren im Zuge der Gewerbeflächen auf ein Kellergeschoß verzichten. So kann auch die spätere Aufsiedelung massenneutral umgesetzt werden.

Die geringfügigen Verdrängungsmassen können auf den einschlägigen Deponien entsorgt werden.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

##### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

Um den notwendigen Immissionsschutz zur benachbarten Bebauung am bestehendem Ortsrand sicherzustellen, wird eine eingeschränkte Gewerbenutzung festgesetzt.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

Das Wohnen wird nur untergeordnet zugelassen, da das Gebiet in erster Linie der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

###### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### Grundflächen- und Geschossflächenzahl:

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten moderaten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

###### Gebäudehöhe:

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „Firsthöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraums sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

Die Gebäude sollen einen eindeutigen Höhenbezug haben. Daraus ergeben sich auch zweifelsfreie und nachvollziehbare Bezugspunkte zur Kontrolle der Festsetzungen. Hierzu wurde die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße gewählt.



Entsprechend der gewerblichen Erfordernisse sind technische Dachaufbauten zulässig. Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf II-geschossig festgesetzt.

#### Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen in Meter (m) über Normalnull stellt eine konkretisierte Höhenentwicklung der Gebäude, abgestimmt auf die Höhenlage der Erschließungsstraße und der angrenzenden Gebäude. Um den künftigen BauherrInnen eine ausreichende planerische Freiheit zu erlauben, sind Abweichungen von +/- 50cm vom festgesetzten Wert zulässig.

Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten können Teile des Plangebiets bei Starkregenereignissen überflutet werden. Aus diesem Grunde sind auf den Bauplätzen 1, 2, 6 und 7 keine Abweichungen nach unten von der jeweils festgesetzten EFH zulässig.

#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und der offenen Bauweise soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden. Die Festsetzung der Hauptfirsrichtung soll eine bestmögliche Nutzung von Photovoltaik gewährleisten.

#### **4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebiets fördern und tragen zur Qualität des Ortsbilds bei.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

#### **4.1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes auf einer öffentlichen Grünfläche eine zentrale Retentionsfläche mit dem Zweck der Sammlung und Pufferung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer festgesetzt. Der Drosselabfluß wird versickert. Eine Einleitung in ein angrenzendes Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung nicht geplant.

## **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dächer:

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien sowie der Werbeanlagen, wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Gewerbebauten festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern. Die Festsetzung von Pult- und Satteldächern soll eine flächendeckende Umsetzung der Dachbegrünung ermöglichen.

#### Firstrichtung:

Mit der Festschreibung der Hauptfirstrichtung wird eine städtebauliche und gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes in die Bebauung des Umfeldes angestrebt. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht eingeschränkt.

#### Werbeanlagen:

Ziel der Festsetzungen ist es, das Interesse der Betriebe an Werbung in ein angemessenes Verhältnis zu den Gebäuden und Freiflächen zu bringen. Besonders bei Gebieten, die an weiterführenden Straßen und an Außenbereiche angrenzen, ist es geboten, Größe, Lage, Anzahl und Beleuchtungsart der Werbeanlagen zu regeln.

### **4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen**

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Gewerbegebietes sichergestellt werden.

### **4.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Bodenschutzgesetzes (BoSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **4.2.4 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## **5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Königsfeld.

## **6. Städtebauliche Auswirkungen**

### **6.1 Ortsbild**

Die möglichen Flächengrößen, Gebäudedimensionierungen und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

### **6.2 Verkehrliche Situation**

Infolge der Erschließung und Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebietes „Bildstockäcker 1- Änderung und Erweiterung“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Eine merkliche Mehrbelastung für den innerörtlichen Verkehr des Ortsteiles Erdmannsweiler ist jedoch kaum zu erwarten.

### **6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird dem Schutz der angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen. Insgesamt sind durch das neue Gewerbegebiet keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

### **6.4 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser**

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen festgesetzt, wie z.B. Retentionsbereiche, Gestaltung der Hofflächen etc.. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind dem grünordnerischen Konzept zu entnehmen.

## 7. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 8. Bebauungsplan-Verfahren / Termine

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat 14.10.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vom 31.05.2021 bis 02.07.2021
- Billigung des Planentwurfs durch den Gemeinderat sowie Auslegungsgeschluss und Beschluss der Behördenbeteiligung 06.10.2021
- Öffentliche Auslegung (Offenlage) und Behördenbeteiligung vom 18.10.2021 bis 18.11.2021
- Abwägung und Beschlussfassung als Satzung im Gemeinderat 15.12.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung und Rechtskraft\* - 23. Dez. 2021

## 9. Statistische Daten

Flächenbilanz	(brutto)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	1,97 ha
Grünfläche	0,16 ha
Verkehrsflächen	<u>0,16 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2,29 ha</b>



## 10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)