



Schwarzwald-Baar-Kreis

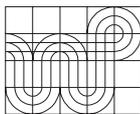
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan „Herrenacker Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften,
Gemarkung Buchenberg**

Stand: 08.02./21.02.2024

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@wick-partner.de

Inhalt

1.	Anlass, Planungsziele und Erforderlichkeit	4
2.	Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich	5
2.1	Topografie	6
3.	Art des Verfahrens	6
4.	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	8
4.4	Prüfung von Alternativstandorten	8
4.5	Wohnraumbedarf in Buchenberg unter Berücksichtigung von Baulücken / Flächenpotenzialen	9
5.	Bestandssituation und Planungsziele	10
5.1	Städtebauliche Bestandssituation	10
5.2	Planungsziele	10
6.	Rahmenbedingungen, Anforderungen, Fachplanungen und Gutachten	11
6.1	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	11
6.2	Umweltbericht zur Ermittlung der Planauswirkungen	12
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	13
6.4	Ausgleich	13
6.5	Vorrangflur Landwirtschaftliche Flächen	13
6.6	Immissionen aus Landwirtschaft	14
6.7	Anbaubeschränkung	15
6.8	Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	15
6.9	Vorhandene Quellfassungen	15
7.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB)	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise	17
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	18
7.5	Stellung der baulichen Anlagen	18
7.6	Stellplätze, Garagen und Carports	18
7.7	Nebenanlagen	18
7.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
7.9	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	19
7.10	Verkehrsflächen	19
7.11	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	19
7.12	Umgrenzung von Flächen zur Ablagerung	19
7.13	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
7.14	Öffentliche Grünflächen	19
7.15	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen	20
7.16	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
7.17	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	20
7.18	Photovoltaikpflicht	20
7.19	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	21
7.20	Flächen für die Aufschüttung und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	21

8.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	21
8.1	Äußere Gestaltung	21
8.2	Werbeanlagen	22
8.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	22
8.4	Rundfunk- und Fernsehanlagen	23
8.5	Freileitungen	23
8.6	Zahl der notwendigen Stellplätze	23
9.	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	24
10.	Städtebauliche Kenndaten	24
11.	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und Anlagen	24

1. Anlass, Planungsziele und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Königsfeld beabsichtigt, das im Flächennutzungsplan 2025 (FNP) im Ortsteil Buchenberg ausgewiesene Wohngebiet im Gewinn Herrenacker „BUCH 1“ einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Diese Fläche schließt südlich der K 5723 an die bestehende, straßenbegleitende Bebauung an und liegt auf einer Außenbereichsfläche, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche ergänzt damit den Siedlungsbereich entlang der Dorfstraße und schließt an die Ortsstruktur an. Im Flächennutzungsplan (2025) umfasst die ausgewiesene Fläche ein Entwicklungspotential von etwa 1,2 ha.

Im Ortsteil Buchenberg besteht eine Nachfrage nach Grundstücken für Wohnhäuser, die aufgrund fehlender Flächen und Baulücken im Ortsbereich nicht durch Maßnahmen einer grundstückbezogenen Innenentwicklung (§ 34 BauGB) befriedigt werden kann. Das Baugebiet dient dabei vorrangig der „Eigenentwicklung“ aus Nachfrage durch die Ortsbevölkerung und entspricht der Bedarfsermittlung im Rahmen der FNP-Ausweisung.

Die FNP-Ausweisungsfläche nimmt bisher Teilflächen der Flst. Nrn. 11/8 sowie 11/18 in Anspruch, welche in Privateigentum sind.

Aufgrund der Grundstücksverhältnisse und -verfügbarkeit, insbesondere der Veräußerung einer westlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 11/18 im Jahre 2018, ist es erforderlich, die Baugebiets-Entwicklungsfläche um ca. 80 m nach Osten zu verschieben, sodass eine räumliche Begrenzung des zukünftigen Wohnbaugebietes durch die Kreisstraße (K 5723) entsteht. Die im Flächennutzungsplan in der Größe von 1,2 ha ausgewiesene Wohnbaufläche lässt sich auf dem nun getroffenen Flächenzuschnitt realisieren

Aufgrund des geänderten Flächenzuschnitts sowie der gestiegenen Anforderungen an die technische Infrastruktur und Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung weist die Fläche nunmehr einen Bruttoumfang von etwa 1,5 ha auf, wobei davon etwa 0,15 ha bereits durch eine Wohn- und Wirtschaftsnutzung bebaut sind. Eine Einbeziehung dieser „Bestandsfläche“ ist sowohl städtebaulich sinnvoll als auch erforderlich, um eine gewünschte Grundstücksanpassung nachzuvollziehen und insgesamt dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden.

Auf Grundlage eines Bebauungs- und Erschließungskonzeptes wurde zur Gebietsentwicklung in den Jahren 2021/2022 ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat am 16.02.2022 abgeschlossen. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht in Kraft gesetzt und damit noch nicht rechtswirksam.

Der damalige Planungsbereich umfasste im südlichen Bereich Flächen zur Eingrünung und Wasserableitung, die bisher und auch weiterhin nicht zur Umsetzung zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan ist in beschlossener Fassung daher nicht umsetzbar. Aus diesem Grund muss eine Anpassung der Planung auf die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Herrenacker Ost“ soll die Fläche im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich qualifiziert werden. Damit wird das Ziel verfolgt, den Ortsteil durch eine zentrale Wohnbauentwicklung zu stärken. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Erschließung auch weiterhin erforderlich und bildet die Grundlage der Bodenordnung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Buchenberg, Gewann Herrenacker, nordwestlich des Kernorts Königsfeld. Im Norden sowie im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 5723 „Dörfle“ begrenzt. Die Kreisstraße stellt die Hauptverbindung von der Landesstraße L 177 am Kernort Königsfeld nach Norden Richtung Buchenberg dar und bildet das städtebauliche Rückgrat des ursprünglichen Straßendorfes entlang dieser Dorfstraße. Die Erschließung des Gebietes ist dadurch gesichert.

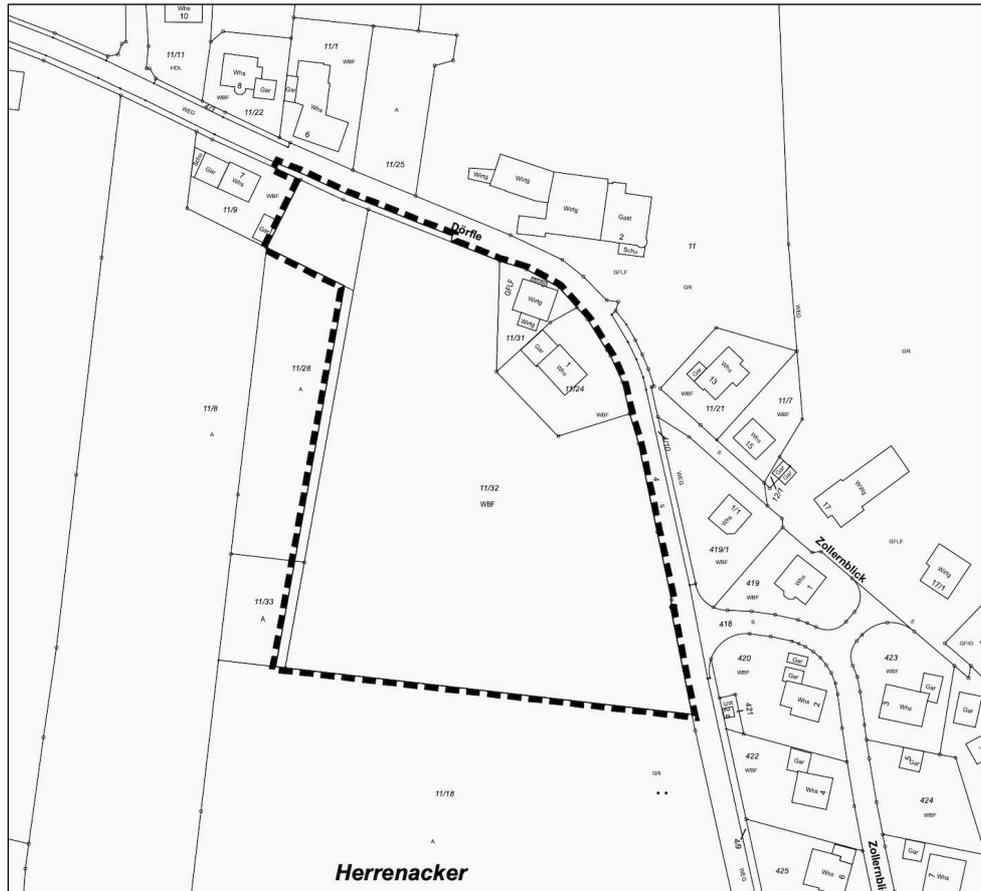
Östlich der Kreisstraße grenzt das Wohngebiet „Zollernblick“ an. Nordwestlich der Kreisstraße, in etwa 250 m Entfernung entlang der Straße, befindet sich der Ortskern von Buchenberg, der Gemeinbedarfseinrichtungen, wie einen Kindergarten, das Haus der Bürger, eine evangelische Kirche sowie kulturelle Angebote aufweist. Buchenberg ist teilweise noch durch stattliche landwirtschaftliche Höfe mit ihren großzügigen Freiflächen siedlungsstrukturell geprägt. Nach Süden und Westen hin öffnet sich die Arrondierungsfläche zum Landschaftsraum.

Es erfolgt eine Anpassung der Planung auf die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen. Der ursprüngliche Geltungsbereich über Teilflächen vormals bestehender Flurstücke wird daher neu definiert. Der Grundstückserwerb der Gemeinde ist nunmehr auch katastermäßig vollzogen durch Neubildung des Grundstücks Flst.-Nr. 11/32.

Der Bebauungsplan umfasst neben dem Grundstück Flst.-Nr. 11/32 vollumfänglich die bebauten Bestandsgrundstücke Flst.-Nrn. 11/24 und angrenzend 11/31. Nach Westen werden Teilflächen der Flurstücke mit den Flst.-Nrn. 11/33, 11/28 und das Straßengrundstücks Flst.-Nr. 4 (zukünftiger Gehweg an der Kreisstraße) einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 1,5 ha. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Die maßgebliche Abgrenzung ist der folgenden Plandarstellung zu entnehmen.



2.1 Topografie

Das Gelände weist ein Gefälle von Südwest nach Nordost auf. Die Höhenlage des Geländes beträgt im Südwesten ca. 835 m.ü.NN und fällt nach Nordosten auf ca. 825 m.ü.NN. Das Plangebiet weist damit eine durchschnittliche Hangneigung von rund 6,5 % auf.

3. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wurde bisher im beschleunigten Verfahren für Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Anforderungen nach § 13b Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 13 und 13a BauGB sind gegeben.

Mit einem Urteil zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht höchstgerichtlich geurteilt, dass der pauschale Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht für Bebauungspläne nach § 13b BauGB gegen EU-Richtlinie verstößt und aufgrund vorrangiger Anwendung des EU-Rechts der Verzicht auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht mehr angewendet werden kann (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 -).

Gemäß vorläufiger Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (abgerufen online am 08.09.2023) führt die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB dazu, dass für die betroffenen § 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnen und nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Die Fortführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Herrenacker Ost“ muss daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung erfolgen.

Aufgrund der Planänderung zum angepassten Planbereich und der Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltprüfung bzw. der Anwendung des Regelverfahrens wurden die Planunterlagen entsprechend überarbeitet und zur Planung ein Umweltbericht erstellt.

Das Verfahren wird mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (verbindlich seit dem 18. Oktober 2002) grenzt das Plangebiet in der Raumnutzungskarte an „schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ an. Die Flächenausdehnung des Geltungsbereiches ist nach den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Boden und der Flächenverfügbarkeit getroffen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgte bereits eine Alternativenprüfung geeigneter Standorte. Die Belange der Landwirtschaft durch Flächenverbrauch werden unter Ziffer 6.5 der Begründung dargestellt.



Abb.: Ausschnitt Regionalplan 2003 mit grober Verortung des Geltungsbereiches „Herrenacker Ost“

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 weist das Plangebiet in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) sowie als geplante Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) aus.

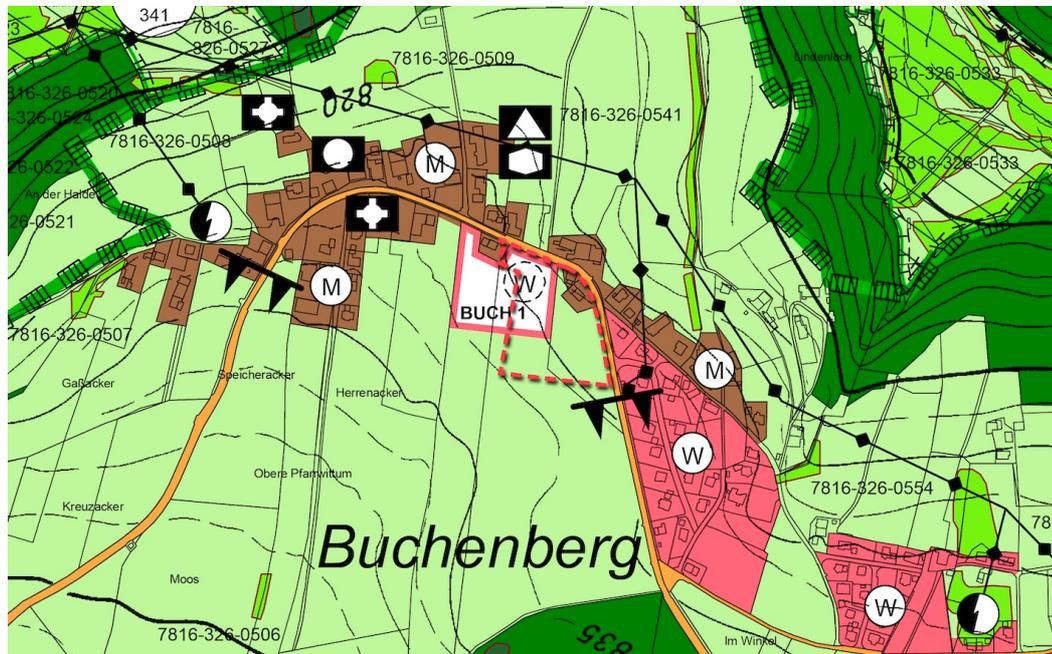


Abb.: Ausschnitt FNP 2025 mit Abgrenzung des Bebauungsplans „Herrenacker Ost“ (2023)

Die Ziele des Bebauungsplanes sind in Bezug auf die Art der Nutzung Wohnbaufläche und im Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2025 zu entwickeln.

Der Bebauungsplan setzt den vom Flächennutzungsplan ermittelten Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Buchenberg, unter Konkretisierung der Grundstücksverhältnisse sowie der Flächenverfügbarkeit entsprechend einer Baugebietsausformung um. Der Planbereich wird aufgrund der Grundstücksverhältnisse insgesamt etwas nach Osten verschoben. Dabei wird entlang der Dorfstraße die siedlungsstrukturelle Anbindung an die Bestandsbebauung des Straßendorfs beibehalten. Auch mit der Ausformung des Geltungsbereichs wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB gerecht. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Ausformung nicht zu erkennen.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

4.4 Prüfung von Alternativstandorten

Innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens wurde mit der Untersuchung von Alternativstandorten zur Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen mögliche Planungsalternativen für die konkrete Flächenausweisung zu untersuchen und diese gegeneinander abzuwägen.

Mit der ausgewiesenen Fläche BUCH 1 „Gewann Herrenacker“ wird der historische Siedlungsbestand eines Straßendorfes südlich der Kreisstraße K in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Buchenberg weitergeführt.

Diese Fläche von 1,2 ha stellt sich als alternativlose Flächenausweisung dar. Gegenüber der Flächenausweisung im FNP 1995 wurden Flächen ohne Entwicklungsperspektive aufgrund des reduzierten Ausweisungspotentials herausgenommen.

4.5 Wohnraumbedarf in Buchenberg unter Berücksichtigung von Baulücken / Flächenpotenzialen

Der grundsätzliche Flächenbedarfsnachweis erfolgte im Rahmen der Flächennutzungsplangesamtfortschreibung. Die dort getroffenen Annahmen des Flächenbedarfes haben sich bis heute nicht wesentlich verändert.

In Prüfung und Abwägung unterschiedlicher Flächen erfolgte die Ausweisung der Fläche „Gewann Herrenacker“, die nun mit Aufstellung des Bebauungsplans einer Realisierung zugeführt wird.

Der Ortsteil verfügt kaum über innerörtliche Reserveflächen, die Übrigen sind mittlerweile einer Bebauung zugeführt worden; die Gemeinde fördert hierzu bereits seit Jahren Innenentwicklungsmaßnahmen, trotzdem ist bedauerlicherweise eine ausreichende Wohngebietsversorgung für Buchenberg aufgrund fehlender Verfügbarkeit weiterer Flächen derzeit nicht gegeben.

Die Ermittlung zur Geruchseinschätzung aus landwirtschaftlicher Nutzung zu diesem Bebauungsplanverfahren hat zudem ergeben, dass weitere potenzielle Flächen der Ortslage mit Geruchsimmissionen aus Tierhaltung beaufschlagt sind.

Zur Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Gewann Herrenacker“ wird zur Schaffung der Wohnraumbedürfnisse unter Berücksichtigung der ermittelten Umweltbelange sowie der artenschutzrechtlichen Belange das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Herrenacker-Ost“ durchgeführt.

5. Bestandssituation und Planungsziele

5.1 Städtebauliche Bestandssituation

Der Ortsteil Buchenberg, eine schwarzwaldtypische Streusiedlung mit Straßendorfcharakter im zentralen Bereich, zeichnet sich durch Einzelhausbebauung und Gehöftstrukturen aus. Buchenberg wird durch seinen dörflichen Charakter bestimmt. Das siedlungsstrukturelle Umfeld ist geprägt von Mischbauflächen mit kleinteiliger und individueller Einzelhausbebauung sowie landwirtschaftlichen Hofstellen entlang der Ortsstraße „Dörfle“.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Kreisstraße K 5723 unweit des Ortszentrum Buchenberg. Den Standort kennzeichnen im nördlichen Bereich jeweils ein Wohn- sowie Wirtschaftsgebäude. Nördlich der Kreisstraße, gegenüber des Plangebiets besteht ein historischer Schwarzwaldhof mit Gaststätte.

Bei der Einzelbebauung (Flst.-Nr. 11/24) im Nordosten des Geltungsbereiches handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohngebäude mit steilem Satteldach. Westlich des Wohngebäudes befindet sich eine Doppelparkergarage. Die Grundstückszufahrt erfolgt direkt von der Kreisstraße im nordöstlichen Grundstücksbereich. Südlich des Wohngebäudes schließt eine Gartennutzung an.

Auf dem Flurstück 11/31 (neu) befindet sich westlich des Wohngebäudes auf Flst.-Nr. 11/24 ein Wirtschaftsgebäude mit steilem Satteldach. Das landwirtschaftliche Ökonomiegebäude gehört zum gegenüberliegenden Land- und Gastronomiebetrieb und wird als Kartoffel- und Getreidelager sowie Werkstatt genutzt. Westlich des Wirtschaftsgebäudes ist das nach Süden spitz zulaufende Grundstück mit geradlinigen Gehölzstrukturen in Nord-Süd Richtung belegt.

Der überwiegende Planbereich Flst.-Nr. 11/32 (neu) ist geprägt von einer intensiven Nutzung der Grünlandflächen als Mähwiesen/Milchviehweiden.

Östlich der Kreisstraße sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Herrenacker Ost“ befindet sich das Wohngebiet „Zollenblick“, welches ebenfalls durch eine kleinteilige und individuelle Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

5.2 Planungsziele

Mit dem Baugebiet „Herrenacker-Ost“ soll ein Wohngebiet mit hoher Qualität und ökologischen Aspekten entstehen, das in seiner zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und sich gleichzeitig behutsam in die umgebende Struktur der angrenzenden Bebauung und in den Landschaftsraum einfügt.

Grundlage bildet ein Bebauungs- und Erschließungskonzept, das die Fahrerschließung des Baugebietes ausschließlich von Osten (gegenüber der Einmündung der Erschließungsstraße „Zollenblick“) mit einer inneren Ringstraße vorsieht, da die Zufahrt von Osten aus Verkehrssicherheitsgründen günstiger liegt, als die Zufahrt von Norden. Eine fußläufige Anbindung an die Kreisstraße in nördlicher Richtung ist funktional sinnvoll, wobei hierfür eine Verlängerung des südseitigen Gehweges parallel zur Kreisstraße erforderlich ist, damit vor allem für Kinder eine gefahrlose fußläufige Anbindung an die innerörtliche Bushaltestelle sowie zum Kindergarten möglich ist.

Mit dem Erschließungsring, vorgesehen als Mischverkehrsfläche in 30 km/h-Zone, kann das Ziel nach einer Verkehrsberuhigung im Baugebiet erreicht werden. Es

soll die Stellplatzforderung von 1,5 ST/je Wohneinheit im Gebiet realisiert werden, um die öffentliche Straße vom Parkierungsdruck zu entlasten; am nördlichen Gebietsrand der Ortsdurchfahrt können zusätzlich öffentliche Stellplätze realisiert werden.

Nach der Vorentwurfsplanung können im Baugebiet ca.18 Bauplätze mit einer Fläche zwischen 400 und rd. 720 m² angeboten werden. Auf den Grundstücken innerhalb des Erschließungsringes soll die Option zur Realisierung von Doppelhäusern gegeben werden.

Das Plangebiet erhält insgesamt eine flächeneffiziente Erschließungsstruktur. Weitere öffentliche Flächen zur Freizeit oder Naherholung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Der Kinderspielplatz in Buchenberg ist zentral in der Ortsmitte sehr gut zu erreichen und soll insgesamt für den Ortsteil durch neue Spielelemente aufgewertet werden.

Am Gebietsrand sind Flächen zur Oberflächenwasserableitung vorgesehen, die mit einer entsprechenden randlichen Bepflanzung auch die grünordnerische Einbindung des Baugebietes gewähren. Die Rückhaltung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet erfolgt durch Rückhaltevolumen am Gebietsnordrand. Von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung unter der Kreisstraße nach Nordosten ins Glasbachtal. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist technisch durchgeplant. Um die südlichen landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gut zu erreichen wird am Westrand des Planbereichs ein Wirtschaftsweg ausgewiesen. Dieser dient insbesondere dem Viehtrieb, damit dieser nicht über die Kreisstraße erfolgen muss; die Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten muss nicht über diesen Weg abgewickelt werden, da die Landwirtschaftsflächen von Osten gut erschlossen sind.

6. Rahmenbedingungen, Anforderungen, Fachplanungen und Gutachten

6.1 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Regelungen zu den europarechtlich geschützten Arten (FFH-Anhang IV Art bzw. europäische Vogelart) sind nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich und sind daher auch außerhalb der Eingriffsregelung zu untersuchen und abzuhandeln. Lediglich die nur national besonders bzw. streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung durch indikatorischen Ansatz abzuhandeln.

Im Plangebiet wurden Bäume mit Höhlen und Spalten gefunden, die sich potentiell als Tagesquartier für Fledermäuse eignen. Gehen diese potentiellen Tagesquartiere verloren, ist das Verhängen eines Fledermaus-Flachkastens in unmittelbarer Nähe des Plangebiets als Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Um das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind Baumfällungen nur außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig (außerhalb 1. März bis 14. November).

Als Offenlandart wurde die Feldlerche in unmittelbarer Nähe (Abstand etwa 100 m) zum Plangebiet angetroffen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Brutpaar aufgrund der entstehenden Kulissenwirkung weiter nach Süden vorrücken wird, wo ausreichende Flächen konkurrenzlos zur Verfügung stehen. Ein Ausgleich ist unter dieser Annahme nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden zwar keine Fortpflanzung- und Ruhestätten festgestellt, die Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eignen sich jedoch potenziell für Zweigbrüter. Aus diesem Grund sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, um ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Ein Vorkommen der übrigen planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG (Reptilien, Amphibien, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere, Pflanzen) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

[Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro GFRÖRER, Stand 22.10.2019]

6.2 Umweltbericht zur Ermittlung der Planauswirkungen

Zur Ermittlung der Planauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen. Im Umweltbericht werden Maßnahmen formuliert, mit denen nachteilige Auswirkung vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Fläche sowie Tiere/Pflanzen/Lebensräume verbunden ist. Die Eingriffe können teilweise durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erfolgt über Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Für die übrigen Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. verbleiben durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind hervorzuheben:
Schutz des Oberbodens, Anlage von Retentionsbereichen zur Ableitung des Oberflächenwassers, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Kompensationsmaßnahmen:

CEF-Maßnahme für Fledermäuse, externe Ausgleichsmaßnahmen

Europäischer Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst, sofern die Vorgaben zur Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit) eingehalten werden. Auf die Hinweise zur Eingriffsminimierung wird verwiesen. Der Erfolg der CEF-Maßnahme ist durch ein regelmäßiges Monitoring sicherzustellen.

Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen sowie artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe), zu Pflanzgeboten sowie zur zeitlichen Begrenzung von Rodungsarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

6.4 Ausgleich

Gemäß §14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Nach Ermittlung der Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ergibt sich auch nach Durchführung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit. Zum vollständigen Ausgleich sind weitere planexterne Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Gemeinde Königsfeld hat bereits im Jahr 2015 Bestrebungen unternommen, eine Waldwiese im Gewann Rotwaldwiesen, Flst.-Nr. 807, Gemarkung Neuhausen, durch entsprechende Pflegemaßnahmen aufzuwerten. Diese Wiese wird seit mehreren Jahren extensiv als Mähwiese bewirtschaftet. Es erfolgten bereits Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die dauerhafte Sicherung der planexternen Maßnahme wird auf Flächen der Gemeinde mittels eines Pflegevertrags dauerhaft gesichert.

6.5 Vorrangflur Landwirtschaftliche Flächen

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß dem Regionalplan 2003 in einem „schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Hierbei handelt es sich nach der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (LEL) um landwirtschaftliche Flächen, die der Vorrangflur II zugeordnet sind. Dies entspricht Böden mit einer „guten“ Wertigkeit.

Dies sind Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben. Der Verlust an Landwirtschaftsflächen beträgt ca. 1,5 ha.

Ca. 83% der Landwirtschaftsflächen auf Königsfelder Gemarkung werden der Vorrangflur II zugeordnet. Ca. 17% entfallen auf die Grenzflur und damit auf Bereiche, in denen eine längerfristige Umwidmung aus landwirtschaftlicher Sicht weniger problematisch wäre. Allerdings befinden sich Flächen der Grenzflur fernab der Siedlungsbereiche bzw. in naturschutzrechtlichen Restriktionsgebieten (u.a. FFH- und Landschaftsschutzgebiet).

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Belangen sowie der bereits erfolgten Festlegung als Wohnbaufläche im rechtskräftigen FNP wird der Entwicklung als Wohngebiet Vorrang gegeben.

Der geplante Flächenzuschnitt erzeugt keine Missformen, so dass die Nutzung der angrenzenden Flächen weiter gewährleistet bleibt. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Wirtschaftswege bzw. die Zugänglichkeit zu landwirtschaftlichen Flurstücken wird über einen im Bebauungsplan gesicherten Wirtschaftsweg gewährleistet.

Bei der Auswahl planexterner Kompensationsmaßnahmen werden die landwirtschaftlichen Belange berücksichtigt.

6.6 Immissionen aus Landwirtschaft

Mögliche Immissionskonflikte aus landwirtschaftlicher Nutzung und/oder Tierhaltung wurden fachlich ermittelt und bewertet. Hierzu wurden durch das Büro iMA Richter & Röckle Berechnungen zur Geruchsausbreitung durchgeführt. Der Berechnung lagen neben Ortserhebungen die vom Landwirtschaftsamt zur Verfügung gestellten Informationen zu den zu berücksichtigenden Tierhaltungsbetrieben zugrunde. Die Berechnung wurde nach den seit dem 01.12.2021 gültigen Anforderungen der „neuen“ TA Luft:2021, insbesondere Anhänge 2 und 7, durchgeführt.

Entsprechend der Dokumentation der Geruchsuntersuchung wird auf dem Großteil der geplanten Baugrundstücke der Beurteilungswert der TA Luft:2021, Anhang 7, Nr. 3.1, Tabelle 22 für Wohngebiete von 10% Geruchsstundenhäufigkeit (Gesamtbelastung) eingehalten.

Auf drei der Baugrundstücke wird nach Gutachten eine Gesamtbelastung von im Mittel 11% bis maximal 13% berechnet. Diese Geruchsbelastung wird dort in der Hauptsache durch den unmittelbar nördlich angrenzenden, historisch ortsüblichen Tierhaltungsbetrieb verursacht. Die TA Luft:2021 erlaubt im Anhang 7, Nr. 3.1, Abs. 4 die Anwendung des (höheren) Immissionswertes für Dorfgebiete und Gerüche aus der Tierhaltung von 15% ausdrücklich auch auf Siedlungsbereiche, „die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.“

Durch die Plangebietsänderung im nordwestlichen Bereich entlang der Dorfstraße wird ein viertes Baugrundstück mit landwirtschaftlichen Immissionen beaufschlagt. Für diese neu aufgenommen Grundstück gilt nach Rücksprache mit dem Sachverständigen die Belastung und Bewertung der drei bisher betroffenen Grundstücke. Für die nun insgesamt vier dem Tierhaltungsgebiet nächstgelegenen Grundstücke erscheint es gemäß Sachverständigen mit Blick auf den o.g. Satz der TA Luft statthaft, den Immissionswert für das Wohnen in Dorfgebieten von 15% anzusetzen, der dort eingehalten wird.

Eine solche Beurteilung steht zudem im Einklang und in Kontinuität mit der zuletzt jahrelang geübten Praxis, in genau abgegrenzten Zonen eines Wohngebietes für die dortigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zum Außenbereich einen Zwischenwert bis 15% festzulegen (Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL). Dieser Praxis wurde zuletzt regelmäßig auch bei der Bauleitplanung gefolgt.

Die örtliche Situation am Nordende des Plangebietes kommt im vorliegenden Fall einem Übergang zum Außenbereich sehr nahe, da nach Norden und Nordosten hin an dieser Stelle nur noch der Tierhaltungsbetrieb anschließt, bevor wieder das freie Gelände beginnt.

Vorbehaltlich der letztgültigen Beurteilung durch die Planungs- und Fachbehörden, wäre bei Anwendung des Beurteilungswertes für Wohnen in Dorfgebieten und bei Gerüchen aus der Tierhaltung auf die berechnete Gesamtbelastung auf den drei

nördlichen Grundstücken, die gesamte Planung aus geruchtechnischer Sicht zulässig.

Auch aus städtebaulicher Sicht erscheint obige geruchstechnische Einschätzung angemessen, da mit dem angeordneten Retentionsbereich am Nordrand des Planbereichs ein gewisser räumlicher Abstand erzielt wird und aufgrund der anzunehmenden Gebäudeorientierung nach Süden die Wohnnutzung, insbesondere eine Freiraumnutzung der Emissionsquelle abgewandt erfolgt.

Die ermittelten Belastungswerte für die nun vier nördlichen Baugrundstücke sind im Mittel von 11% bis maximal 13% Geruchsstundenhäufigkeit eindeutig unterhalb des Immissionsbeurteilungswert von 15%.

Unter den städtebaulichen Zielen der siedlungsstrukturellen Arrondierung wäre ein Abrücken des Wohnbaugebiets diesen widerlaufend. Es handelt sich gerade um ein Wohnbaugebiet für die Eigenentwicklung des ländlich geprägten Teilorts Buchenberg. Die Situation kann daher als ortstypisch angesehen werden.

6.7 Anbaubeschränkung

Nach Abstimmung der Gemeinde Königsfeld mit dem Straßenbaulastträger kann eine Unterschreitung der im Straßengesetz vorgeschriebene Anbaubeschränkung (§ 22) von 15 m erfolgen. Für den Bebauungsplan „Herrenacker Ost“ ist ein Abstand von 3,5 m zur Baugebietsgrenze, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn einzuhalten; dieser Streifen ist als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, einen weiteren Meter eingerückt, wird mit baulichen Anlagen so insgesamt ein Abstand von 4,5 m zum Fahrbahnrand eingehalten.

6.8 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

6.9 Vorhandene Quellfassungen

Im Plangebiet wird aktuell Quellwasser über zwei Leitungen und einen Quellschacht dem nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb zugeleitet.

Eine Quellfassung ragt relativ mittig ins geplante Baugebiet. Die zweite Quellfassung befindet sich am südlichen Ende des geplanten Baugebiets. Die Quellfassungen verlaufen über Leitungen der Dimension DN100 zum Quellschacht neben der Straße Im Dörfle K 5733. Vom Quellfassungsschacht verlaufen zwei Leitungen zum landwirtschaftlichen Betrieb Im Dörfle 2. Die eine Leitung speist den dortigen Brunnen die andere Leitung führt ins Gebäude.

Um eine Störung der Quellfassung durch das neue Baugebiet auszuschließen und eine ausreichende Zuleitung zum landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin zu gewährleisten, ist auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse des Bodengutachtens eine Quellfassung oberhalb des Baugebiets vorgesehen. Hierzu wird parallel zur südlichen Baugebietsgrenze ein Sickerrohr zur neuen Quellfassung verlegt. Dadurch ist das Anschneiden von wasserführenden Klüften zu erwarten. Die Quellfassungsleitung kann gegebenenfalls entlang der südlichen Baugebietsgrenze angepasst werden, sollte nicht genügend Wasserzufluss festgestellt werden.

Zur Ableitung bleiben die beschriebenen Quelleitungen parallel zur Kreisstraße, sowie der dortige Quellfassungsschacht mit Überlauf zum Entwässerungskanal erhalten. Diese Leitungen sowie der Quellfassungsschacht liegen innerhalb der

zukünftigen privaten Grünflächen zwischen Bebauung und der Kreisstraße und sind zukünftig durch Leitungsrechte zu sichern.

Die Maßnahmen zur Anpassung der Quelfassung werden mit Beginn der Baumaßnahme durchgeführt, um die Fassung von Quellwasser auch während der Baumaßnahme gewährleisten zu können.

Gegen dieses Vorgehen bestehen seitens des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz keine generellen Einwände. Da es sich hierbei jedoch um einen Eingriff in das Grundwasser handelt (Erdarbeiten im Grundwasser sowie Einbringen von Stoffen in das Grundwasser), bedarf das Vorhaben einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist gesondert zum Bebauungsplanverfahren beim Amt zu beantragen. Die Bestandsquellen sind vor bzw. im Rahmen der Erschließungsarbeiten fachgerecht rückzubauen. Hierbei ist das Arbeitsblatt W 127 des DVGW zu beachten.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB)

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet soll als einzig im Flächennutzungsplan (2015) ausgewiesene Wohnbaufläche im Ortsteil Buchenberg dazu beitragen, Wohnbauflächen mit hoher Qualität sicherzustellen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an dem Charakter des östlich gelegenen Plangebietes „Zollernblick“.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Ausnahmsweise können nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter. Damit kann den Anforderungen des § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzung zu begründen, Rechnung getragen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen und der Lage im Siedlungsgefüge als künftiger Siedlungsrand ausgeschlossen.

Lediglich für den spitzzulaufenden Grundstücksteil des bestehenden Ökonomiegebäudes des Flurstücks-Nr. 11/31 (neu) wird, um der tatsächlichen ortstypischen Situation gerecht zu werden, eine Ausweisung als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Damit erfolgt keine Nutzungseinschränkung gegenüber der bisherigen überwiegenden Lagernutzung im Zusammenhang mit dem auf der anderen Straßenseite liegenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Der Zulässigkeitsausschluss möglicherweise störender und insbesondere flächenintensiver Nutzungen des Zulässigkeitskatalogs nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 und Abs.3 BauNVO dient dazu, den angestrebten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets im übrigen Geltungsbereich zu erreichen und zu wahren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, in Teilbereichen durch die maximale Grundfläche, durch die Zahl der Vollgeschosse, durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen, durch Festsetzung der maximalen Gebäude- und Wandhöhe sowie durch die Höhenlage der Gebäude festgelegt. Innerhalb dieser Kennwerte ist eine adäquate Flächennutzung im Hinblick auf eine maßvolle Ausnutzung der Grundstücke und Einfügung in die umliegende Baustruktur und die topografische Situation gewährleistet. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis von Dichte im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und Gewährleistung einer ortstypischen Struktur zur städtebaulichen Einfügung andererseits erreicht.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** entspricht dem durch die BauNVO benannten Orientierungswert im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 und gewährleistet bei adäquater Grundstücksausnutzung weiterhin einen wohnungsnahen Freiflächenanteil. Im mittleren Planbereich sind Grundstücke mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern festgesetzt. Um im Falle einer Zusammenlegung von zwei Grundstücken durch den Kauf nebeneinander liegender Grundstücke durch einen Eigentümer, maßstabssprengende Einzelhäuser zu unterbinden, ist für diesen Teilbereich WA2 ergänzend zur GRZ eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** (Höchstmaß 1 Vollgeschoss in WA1 und WA2) sowie die festgesetzten **Höhen der baulichen Anlagen** orientieren sich an den benachbarten bestehenden Gebäuden, an den vorhandenen landschaftlich Gegebenheiten und an der Hanglage des Plangebietes. Mit dem Zusammenspiel der Maßfestsetzungen kann eine topografische Einfügung erreicht werden. Im WA3 entlang der Dorfstraße werden in Fortführung der straßenbegleitenden Gebäude, zwei Vollgeschosse zugelassen. Aufgrund der abfallenden Topografie ist auch dort eine städtebauliche Einbindung in die ortstypische Bebauung gewährleistet.

Zulässig ist eine maximale Wandhöhe von 4,75 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m in WA1 und WA2. Durch die Ausnutzung der Parameter Dachneigung sowie maximaler Gebäude- und Wandhöhe bleibt neben der begrenzenden Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß 1 Vollgeschoss) eine individuelle Flexibilität erhalten. Dies gilt für WA3 bei einer Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen adäquat mit einer zulässigen Wandhöhe von 6,75 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m.

Mit der Festsetzung der **Höhenlage der baulichen Anlagen** wird die städtebauliche Einfügung in die topografische Situation und zur Erschließungsstraße gewährleistet. Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Erdgeschossfußbodenhöhen in Bezug auf den Höhenverlauf des Straßenkörpers mit absoluten Höhen festgesetzt. Die zulässigen Abweichungen gewähren unter Sicherung der Einfügung die Anpassung an konkrete Standortsituationen. Der Bezugswert der Wand- und Gebäudehöhe ist die tatsächlich ausgeführte Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichung. Damit wird eine einheitliche und gleichwertige Höhenentwicklung gewährleistet.

7.3 Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser/Einzelhäuser zugelassen. Die Ausweisung einer überwiegenden Einzelhausbebauung entspricht dem Ziel eines locker bebauten Wohngebietes, insbesondere am Rand. Auf den

Grundstücksgrößen im mittleren Bereich ermöglicht die Zulässigkeit von Doppelhäusern eine alternative Bauform, die auch zu einem sparsamen Flächenumgang beiträgt.

Es bleibt im Rahmen der Gebietsumsetzung abzuwarten, ob das Angebot der Realisierung von Doppelhäusern angenommen wird. Weiterhin sind Einzelhäuser zulässig.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Form der überbaubaren Flächen ist bewusst so gehalten, dass eine geordnete städtebauliche Struktur entsteht und trotzdem ausreichende Gestaltungsfreiheiten für das Einzelbauvorhaben gewahrt bleiben.

7.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch Pfeilkreuze in der Plandarstellung festgesetzt. Sie dienen der städtebaulichen Ordnung. Die Gebäude werden parallel zu den an der Straße gelegenen Baugrenzen angeordnet. Dies sichert das städtebauliche Konzept klarer Raumkanten zu den jeweiligen Straßenräumen und bietet gleichzeitig ausreichende Gestaltungsfreiheiten für die Anordnung der Bauvorhaben. Im südlichen Teilbereich wird mit der Festlegung, die Längsausrichtung der Gebäude in Ost-West festzulegen, eine Südorientierung der Dachflächen gewährleistet.

7.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports werden den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet. Diese Anlagen werden damit in der Grundstückstiefe, sprich im hinteren Teil des Grundstücks ausgeschlossen. Damit bleibt dort eine Freiflächengestaltung gesichert. Mit der Sicherung eines Stauraumes auf dem Grundstück von mindestens 5,0 m vor Garagen ist der Verkehrsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Mit einem Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wird das Hineinragen in den Straßenraum verhindert und Schneeablagerungsflächen vorgesehen.

7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind je Baugrundstück in ihrer Größe begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

Um den Freiraumcharakter der Privatgärten zu wahren und eine zu starke bauliche Wirkung durch Nebenanlagen zu vermeiden, werden diese Gebäude auf die maximale Kubatur von 22,5 m³ je Grundstück begrenzt.

7.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte erfolgt mit dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen) zu entwickeln.

7.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Mit der Festsetzung wird das Anbauverbot zur Kreisstraße in dem mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Maß gesichert.

7.10 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstruktur ist entsprechend des städtebaulichen Erschließungskonzepts ausgewiesen. Die Festsetzung erfolgt im Inneren des Baugebiets als Öffentliche Straßenverkehrsfläche und soll als Mischverkehrsfläche zur gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ausgebaut werden. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung V_{1a} dient der fußläufigen Erschließung des Wohngebiets von Norden kommend bzw. zur fußläufigen Anbindung an den Ortskern; hier wird der bereits bestehende Fußgängerweg entlang der K 5723 entsprechend ergänzt. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V_{1b} gewährleisten als verkehrsberuhigter Bereich die Anbindung der angrenzenden zwei Grundstücken, soll jedoch den Charakter des weiterführenden Fuß- und Radwegs erhalten. Die Verkehrsfläche V_2 mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg dient der Anbindung landwirtschaftlicher Flächen, insbesondere für den Viehtrieb.

7.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Eine Zufahrt der Grundstücke in Kreuzungs- und Kurvenbereichen ist zur Gewährleistung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

7.12 Umgrenzung von Flächen zur Ablagerung

In der Gemeinde Königsfeld herrschen aufgrund der klimatischen Verhältnisse ob ihrer Höhenlage über einen langen Zeitraum ergiebige Schneevorkommnisse. Um die Verkehrsflächen bzw. im Querschnitt reduzierte Fußwegeverbindung von Schnee zu räumen, werden Schneeablagerungsflächen im direkten Umfeld der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F+R festgesetzt.

7.13 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Abwasserbeseitigung befinden sich topografisch gesehen am Tiefpunkt des Plangebietes. Die Festsetzung der Flächen für die Abwasserbeseitigung dient der Rückhaltung und Ableitung für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser. Es sind entsprechende unterirdische Retentionsanlagen vorgesehen. Mit der Rückhaltung kann die weitere Ableitung nach Nordosten Richtung Glasbachtal wirksam gedrosselt werden.

7.14 Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen dient vorrangig der Sicherung der bestehenden Freibereiche sowie der Retention von Niederschlagswasser und der Eingrünung des Plangebiets.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ integriert die Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Die Freiflächen über der unterirdischen Retentionsanlage sind entsprechend grünordnerisch zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen, die von der Kreisstraße angefahren werden, können integriert werden.

7.15 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

Zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser aus dem Außenbereich sind auf den privaten Grundstücksflächen am Gebietsrand Entwässerungsmulden vorgesehen. Zu diesem Zweck sind Abgrabungen und Aufschüttungen soweit erforderlich auf festgesetzter Fläche zulässig.

Diese angelegten Flächen sind zudem für die (Teil-)Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser der Grundstücke vorzusehen.

Ihre Funktionalität ist dauerhaft zu gewährleisten und als Kraut- und Grasmulde zu erhalten. Das Oberflächenwasser wird hierüber zu den Retentionsflächen am topografischen Tiefpunkt, der sich im Norden des Geltungsbereiches befindet, abgeführt.

Für das Baugebiet des Grundstücks WA3 erfolgt keine räumliche Festsetzung für eine Mulde zum Wasserabfluss, da hier die südlich angrenzenden Flächen dem gleichen Grundstück zugehören und erforderlichenfalls dort eine individuelle Maßnahme getroffen werden kann.

7.16 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Artenschutz

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig, den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden und die Wirkintensität des Vorhabens zu minimieren.

Ableitung von Niederschlagswasser und Oberflächenbefestigung

Die Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und -material sowie zur geordneten Ableitung von Niederschlagswasser und Versickerung über die belebte Bodenschicht dienen dem Erhalt eines kleinräumigen Wasserkreislaufes.

Hausdrainagen

Bei Drainagewasser handelt es sich gemäß § 54 WHG nicht um Abwasser. Drainagewasser darf daher nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Außenmaterial

Die Vorgaben zu unbeschichteten Metallverkleidungen als Außenmaterial bzw. Dacheindeckung dienen dem Gewässer- und Bodenschutz.

7.17 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind notwendig, um innerhalb des Plangebiets eine Ableitung (LR1) des Oberflächenwassers im Trennsystem und entsprechend der Topografie zu ermöglichen sowie die neue Quelfassung und Zuleitung zum Quellschacht (LR2) zur Versorgung des nördlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebs zu sichern.

7.18 Photovoltaikpflicht

Der Bebauungsplan setzt fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Gebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet sein müssen. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung, um die städtebaulichen Ziele und Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung zu fördern. Dies sind anerkannte städtebauliche Ziele und Belange gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB. In der Abwägung, dass diese Festsetzung zu Baukostensteigerungen

führen kann, sollen die Belange des Klimaschutzes, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Ressourcenschonung jedoch höher als der Belang des kostengünstigen Bauens gewichtet werden.

Für die vorgesehenen Gebäudetypen der Einzelhäuser sind PV-Anlagen zwischen 5 und 9,9 kWp angemessen. Bei der Festschreibung der Mindestgröße wird die Orientierung am erneuerbare Wärmegegesetz des Landes Baden-Württemberg (e-WärmeG BW) vorgenommen. Dort wird bisher eine Mindestgröße beim Heizungstausch von 0,02 kWp pro m² Wohnfläche vorgeschrieben. In der Praxis bedeutet diese Mindestgröße eine Anlagengröße von 3 kWp bei 150 m² Wohnfläche. Ein kWp benötigt eine Fläche von ca. 6 m².

Mit der Solarpflicht durch Landesgesetz wird die Verpflichtung generell gesteuert. Soweit die Vorgaben des Landesgesetz über die Festsetzung hinausgehen, sind die Landesvorgaben zu erfüllen.

7.19 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

7.20 Flächen für die Aufschüttung und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung und Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen. Zur Herstellung der Verkehrsflächen und der technischen Erschließung bestehe Duldungspflichten für die Grundstückseigentümer.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung baugestalterischer Absichten mit dem Ziel einer gewissen Einheitlichkeit in der Vielfalt der zu erwartenden individuellen Bauvorhaben sowie zum Einfügen in die bestehende Siedlungsgestalt.

8.1 Äußere Gestaltung

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, welcher sich gut in die ortstypische Bauweise integriert, werden innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zur Gestalt getroffen.

Fassadengestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeit innerhalb des Plangebietes und damit ortsbild-gestalterischen Zielsetzungen und umweltschützenden Belangen. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild sind geschlossene Fassadenflächen grundsätzlich als nichtglänzende Flächen und nur im Material Holz sowie Putz zulässig. Zur Akzentuierung von untergeordneten Bauteilen sind auch Fassadenelemente, bspw. Bauplatten zulässig.

Dachform, Dachneigung

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, sind innerhalb des Plangebiets Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig. Dies dient zudem der Einfügung im Gesamort.

Dacheindeckung

Weiterhin ist die Dacheindeckung mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in Form von Dachziegeln in den im Ortsteil üblichen Farbtönen rot bis dunkelbraun und anthrazit, nicht glänzend, begrenzt.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen zulässig bzw. festgesetzt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Größe und Ausbildung reglementiert. Dacheinschnitte werden diesbezüglich nicht zugelassen.

Gestaltung von Nebenanlagen

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

8.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen und in ihrer Größe beschränkt.

8.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebietes, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Auf den nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind lose Material und Steinschüttungen unzulässig. Schottergärten sind zusätzliche Flächenversiegelungen, die das Kleinklima durch das Aufheizen der Fläche im Sommer stören. Der Lebensraum zahlreicher Kleintiere, Vögel und Insekten wird entzogen. Zudem täuscht der Vorteil eines geringen Pflegeaufwands, da sich das Entfernen von Laub, Schmutz und Unkraut als sehr schwierig herausstellt. In der Folge verwahrlosen diese Gärten immer mehr oder werden mit Pestiziden behandelt.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen (Zufahrten, Wege) sowie den Flächen für Stellplätze zudem möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen und diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können damit

Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden. Mit wasserdurchlässigen Belägen inklusive wasserdurchlässigem Unterbau sind Abflussbeiwerte $< 0,5$ zu erreichen.

Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von stadtökologisch wertigeren und visuell besser eingebundenen Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild.

Abgrabungen

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen definiert. Dies dient zudem der Begrenzung beziehungsweise Minimierung des Aushubs und überschüssigem Bodenmaterial.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum und dem Übergang in die Landschaft. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt. Zudem wird eine Mindestentfernung für Einfriedungen und Bepflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie angrenzenden Wirtschaftswegen festgesetzt, um im Winter Flächen für die Schneeablagerung vorzuhalten. Die Vorgabe zur Verwendung von vorzugsweise gebietsheimischen Arten begründet sich aufgrund der Lage im ländlichen Raum. Somit soll die unkontrollierte Verbreitung von invasiven Arten in den umgebenden Landschaftsraum vermieden werden.

8.4 Rundfunk- und Fernsehantennen

Aufgrund städtebaulich-gestalterischer Aspekte wird die Zahl von Rundfunkantennen je Gebäude begrenzt. Rundfunkantennen sind städtebaulich-gestalterischen Aspekten farblich an das Hintergrundmaterial anzupassen.

8.5 Freileitungen

Beim Verbot von Niederspannungsleitungen ist die starke Außenwirkung des Plangebietes als Hintergrund dieser Festsetzung zu sehen.

8.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im Sinne einer flächensparenden Entwurfs- und wirtschaftlich-attraktiven Erschließungskonzeption sind die Erschließungsflächen reduziert. Sie sollen auch als Mischverkehrsflächen über die verkehrliche Erschließungsfunktion hinaus Vernetzungsfunktion für Fuß- und Radfahrer bieten. Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird zur Sicherung ausreichender privater Parkierungsflächen auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben, um den öffentlichen Straßenraum durch parkende Autos zu entlasten.

9. Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung und Erschließung des Baugebietes wird ein Bauordnungs- und Erschließungsverfahren durchgeführt.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes werden innerhalb des Geltungsbereichs öffentliche und private Grundstücke ausparzelliert.

10. Städtebauliche Kenndaten

Ermittlung der Flächenanteile	Fläche in m ²	Anteil in Prozent
Plangebiet	14.660	100 %
Öffentliche Grünflächen	715	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.375	9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	765	5 %
Dorfgebiet	445	3 %
Allgemeines Wohngebiet	10.615	73 %
Private Grünflächen	745	5 %

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes und Anlagen

Die Planzeichen sind in der Zeichenerklärung des Planteils zum Bebauungsplan erläutert.

Dem Bebauungsplan sind beigelegt:

- Umweltbericht, Stand 08.02./21.02.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 22.10.2019, Büro Gfrörer GmbH & Co.KG
- Dokumentation der Geruchsuntersuchung, Stand 08.02.2022, iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG
- Quellen im Bebauungsplanbereich, Planung zur Neufassung, Stand 14.02.2022, Kirn Ingenieure
- Geotechnischer Bericht, Stand 10.02.2022, HPC AG, Freiburg

aufgestellt:

Stuttgart, den 16.02.2022

letztmalig geändert: 08.02.2024

Wick+Partner