

Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan
„Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“

Verfahren nach § 13b BauGB
in Königsfeld im Schwarzwald – Neuhausen

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 11.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	4
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	4
3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....	5
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	5
3.2 Flächenbilanz.....	5
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	6
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	9
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	9
6. Städtebauliche Konzeption.....	10
7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	11
7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	14
8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	15
8.1 Geruchsimmissionen.....	15
8.2 Lärmimmissionen.....	15
8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....	15
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
9.1 Art der Nutzung.....	17
9.2 Maß der baulichen Nutzungen.....	17
9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
9.4 Nebenanlagen.....	18
9.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen.....	18
9.6 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	18
9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10. Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.1 Dachform und Dachneigung.....	19
10.2 Fassaden- und Dachgestaltung.....	19
10.3 Werbeanlagen.....	19
10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	19
10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen.....	20

10.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser.....	20
11. Anlagen.....	20

1. Planerfordernis

Für das gemeindeeigene Flurstück 934 im Ortsteil Neuhausen liegt der Gemeinde Königsfeld i.S. derzeit eine konkrete Anfrage vor, um dort Baurecht zu schaffen. Der Antragsteller möchte nördlich des elterlichen Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Garage realisieren. Hierzu ist er mit dem Bauwunsch auf die Gemeindeverwaltung Königsfeld i.S. zugegangen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich kann nach § 35 BauGB dort aktuell kein Wohnhaus errichtet werden. Eine Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann nicht an ein überplantes Gebiet nach § 30 BauGB angelegt werden. Die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes in den Innenbereich muss in diesem Fall durch eine Änderung oder Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgen, also des Bebauungsplanes „Schweizeräcker“ (Urteil VGH BW vom 11.11.1993 – 5 S 2352/92).

Da der Gemeinde Königsfeld i.S. derzeit keine weiteren Baugrundstücke im Ortsteil Neuhausen zur Verfügung stehen und auch die Verkaufsbereitschaft von Privatgrundstücken im Innenbereich (z.Bsp. typische Baulückensituationen) nicht gegeben ist, will die Gemeinde das Vorhaben unterstützen.

Über die konkreten Anfragen im Gebiet „Forststraße“ und „Schweizeräcker“ hinaus besteht derzeit in der Gemeinde Königsfeld i.S. vor allem für den Ortsteil Neuhausen kein Bedarf, ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet im Außenbereich zu entwickeln.

Mit Verlängerung des § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und damit Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren kurzfristig zu entwickeln und den Bedarf damit zu decken. Diese Möglichkeit des § 13b BauGB möchte die Gemeinde daher nutzen, um kleinere Bauvorhaben zu unterstützen und die Nachfrage decken zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des nördlichen Teils des Plangebietes sichergestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuhausen. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, östlich verläuft die „Schulstraße“. Im Norden und Westen öffnet es sich in die freie Landschaft.

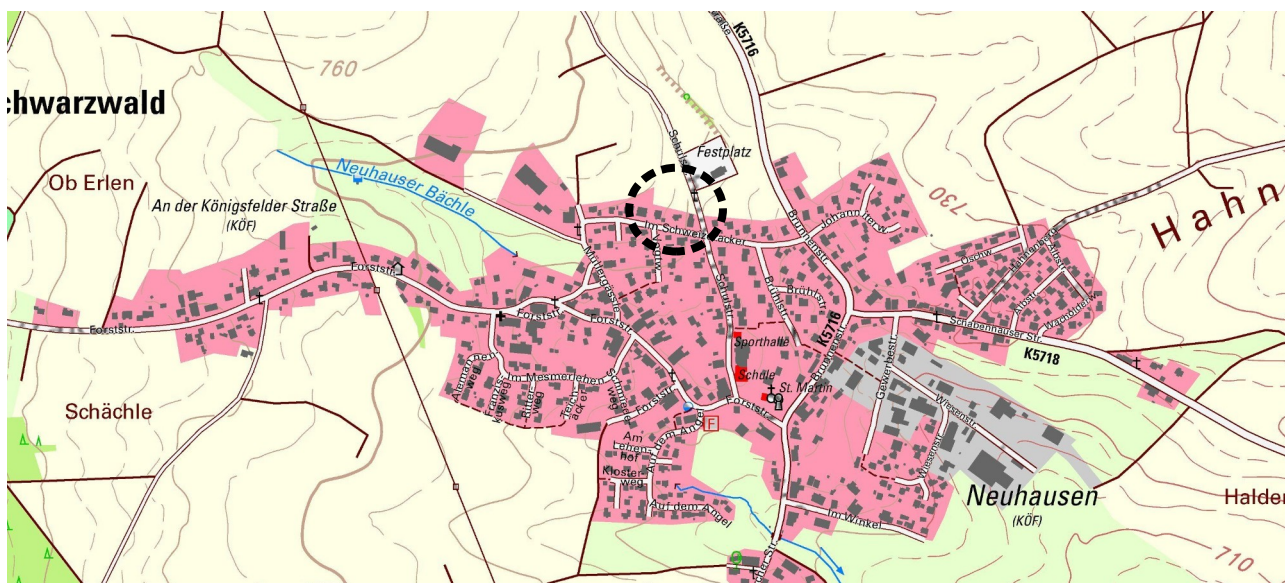


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m² beinhaltet die Flurstücke 934 und 910 i.T..

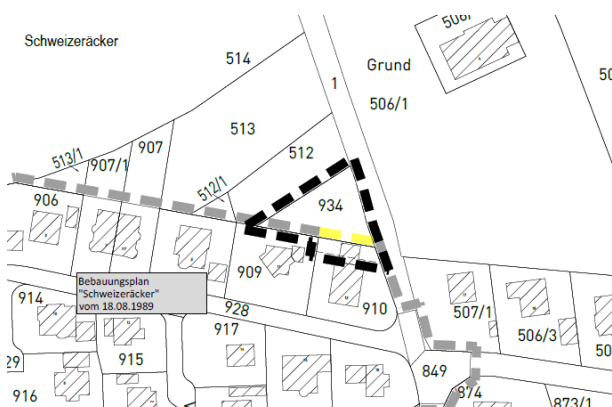


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 „Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

3.1 Maßgebliche Faktoren

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.

Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren - ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

3.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Geltungsbereich	ca. 650 m²	≅ 100 %
Anteil Siedlungsfläche (GRZ 0,3)	ca. 96 m ²	≅ 15 %
Anteil Siedlungsfläche (GRZ 0,4)	ca. 554 m ²	≅ 85 %
davon max. überbaubare Fläche gesamt	29 m²+ 222 m² = 251 m² < 10.000 m²	

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche, Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Bestand, Fläche für Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	BBP „Schweizeräcker“ vom 18.08.1989 mit 1. - 4. Änderung
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

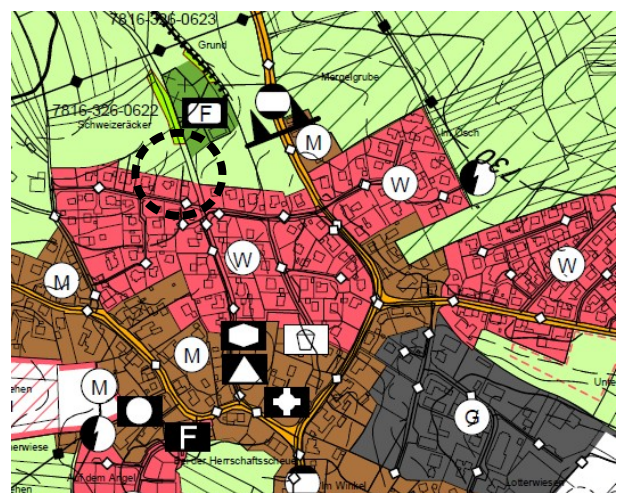


Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Interpretationsspielraum des Regionalplans ausgeschöpft werden (vgl. 1 mm der vergrößerten Darstellung des Originalmaßstabs M 1 : 50.000 des Regionalplans), sodass die Widersprüche zur übergeordneten Raumplanung zurückgestellt werden können.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen sollen in möglichst kleinem Umfang in Anspruch genommen werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Königsfeld ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen aktuell unumgänglich, da derzeit keine Innenbereichsflächen zur Verfügung stehen, welche hierfür herangezogen werden könnten.

Vorliegend möchten die Antragsteller in Verlängerung zum elterlichen Grundstück ein Wohnhaus errichten. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sollen hierfür herangezogen werden.

Damit kann die Gemeinde Königsfeld i.S. den Bedarf an Wohnbauflächen durch Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen ermöglichen, ohne Kosten aufzuwenden und neue Verkehrsflächen realisieren zu müssen. Für die Zufahrt kann ebenfalls die bestehende „Schulstraße“ herangezogen werden.

Durch die Nutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße und den Anschluss an bestehende Siedlungsflächen kann dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der geringen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nachgekommen werden.

Weitere gemeindeeigene Flächen und im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesene Bereiche gibt es derzeit nicht. Hinzu kommt, dass bei Baugebieten an anderer Stelle neue Leitungssysteme geschaffen werden müssten.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der nächsten Änderung zu berichtigen.

Ein Bedarfsnachweis wird im Rahmen einer künftigen Flächennutzungsplan-Fortschreibung erforderlich. Da gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichend ist und keine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgt, erfolgt auch keine Bedarfsermittlung. Eine Anzeige beim Landratsamt ist ausreichend. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB 96. Ergänzungslieferung 2010).

4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan BBP „Schweizeräcker“ vom 18.08.1989 mit 1. - 4. Änderung von der Planung um 106 m² überplant sowie um 544 m² erweitert. Damit eine durchgängige Baugrenze entsteht, wird ein Teil der bisher festgesetzten Baugrenze überplant und diese für das Bauvorhaben erweitert. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzungen wurden lediglich als Empfehlung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen und nie tatsächlich umgesetzt. Daher sind diesbezüglich keine weiteren Regelungen zu beachten.

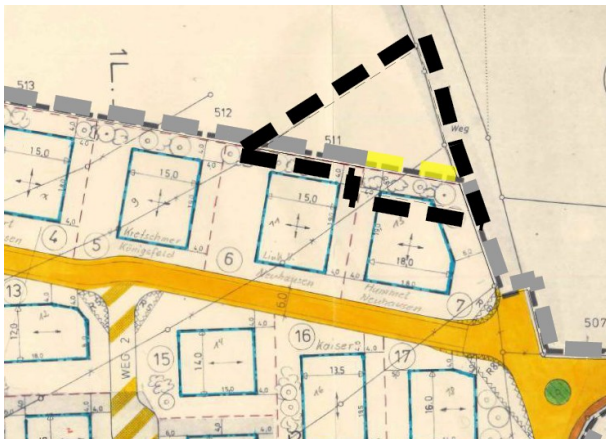


Abb. 4-3: Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan

4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete.



Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete
vom 05.10.2021

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbauflächen
- öffentliche Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftliche Flächen
- Wohnbauflächen
- öffentliche Verkehrsflächen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Flurstück Nr. 934 an die bestehende südliche Wohnbebauung angeschlossen werden, um dem Antragsteller die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage zu ermöglichen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage nördlich des bestehenden Flurstücks 910. Das Grundstück soll über die östliche „Schulstraße“ erschlossen werden. Aufgrund einer nicht vorhandenen Leitungsinfrastruktur muss der Antragsteller an die Leitungen auf dem angrenzenden elterlichem Grundstück (Flst. Nr. 910) anschließen. Damit ist der Antragsteller für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung selbst verantwortlich.

Die Dachformen und Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an den Bestandshäusern. So wird sichergestellt, dass sich die Planung städtebaulich in das Gebiet einfügt.

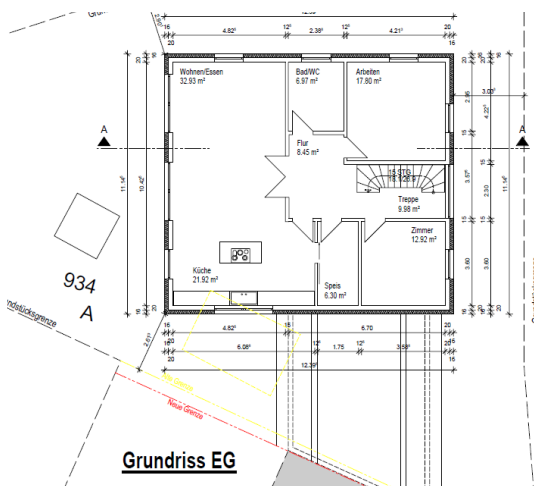


Abb. 6-1: Städtebauliche Konzeption

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Fläche	- Geltungsbereich gesamt: ca. 650 m² - Anteil bereits versiegelter Flächen: ca. 96 m² - Grünflächen: ca. 554 m²	WA-Flächen ca. 544 m² GRZ = 0,40	nicht erheblich bis wenig erheblich
		- überbaubar: ca. 218 m² ca. 33,48 %	
		- Freianlagen: ca. 326 m² ca. 50,22 %	
		versiegelte Flächen Bestand: ca. 96 m² ca. 14,77 %	
		Grünflächen ca. 10 m² ca. 1,54 %	
Geltungsbereich: ca. 650 m² 100,00 %			
Anteil versiegelter Flächen: ca. 314 m² ca. 48,25 %			
- Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB - bei einer GRZ von 0,4 + Bestandsversiegelung Überbauung/Versiegelung von max. 314 m² möglich			
biologische Vielfalt - Biotope	- keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige relevanten Naturschutzausweisungen / Streuobstbestände - sehr gering-, gering- und mittelwertige Biotoptypen wie Fettwiese mittlerer Standorte (geringe Schnitthäufigkeit) im nördlichen Bereich; bereits versiegelte Flächen / bestehende Bebauung mit mäßig durchgrünt Hausgärten, Formschnitthecke, Holzstapel im südlichen Bereich sowie kleine Grünfläche/ Zierrasen; randlich Gestrüpp	- Versiegelung/Überbauung von max. 314 m² Grundfläche - Erhalt/Neugestaltung von relativ hohem Anteil an Freianlagen und Grünflächen (ca. 336 m²)	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Der Geltungsbereich nimmt keine für den landesweiten Biotopverbund ausgewiesenen Flächen in Anspruch; darüber hinaus keine relevanten Biotopvernetzungsstrukturen	nicht relevant	keine Auswirkungen

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
biologische Vielfalt - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird (vgl. auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 7.1).	wenig erheblich
Boden	Gemäß BK50 des Geologischen Landesamts mittel bis hohe Bewertung der vorkommenden Bodentypen: • Braunerde aus Sandsteinführenden Fließerden (b9) • keine hohe oder sehr hohe Bewertung als Standort für naturnahe Vegetation • arithmetisches Mittel: 2,0 / mittlere Wertigkeit	Flächeninanspruchnahme / Versiegelung / Überbauung von max. 314 m² Bodenfläche mittlerer Wertigkeit; Anteil bereits versiegelter Fläche ca. 96 m² Vermeidungsmaßnahmen: Die Bauvorschriften werden dahingehend geregelt, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist.	wenig erheblich i. S. von §13b BauGB
Oberflächenwasser	Kein Oberflächenwasser im Plangebiet oder angrenzend	--	--
Grundwasser	Das Gebiet liegt im Bereich des Oberen Buntsandsteins (Plattensandsteininformation) • geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung	Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Anlage gesammelt bzw. gelangt im Gebiet zur Versickerung • Rückführung eines Großteils des unbelasteten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt • Verringerung der Beeinträchtigungen durch das Schutzgut Wasser auf ein unerhebliches Maß	wenig erheblich
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Neuhausen im Bereich einer schwach geneigten Grünfläche • landwirtschaftlich geprägtes Gebiet von geringer Größe und Neigung: keine besondere Bedeutung als Kaltluft- und Frischluft produzierendes Gebiet für den angrenzenden Siedlungsraum; Grünflächen mit mäßiger bioklimatischer Bedeutung	• Bei der festgesetzten GRZ von 0,4, einhergehend mit einer relativ geringen maximal überbaubaren Fläche von 314 m², sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten. • Freiflächen außerhalb des Baufensters bieten Flächen zur (Neu)Anlage von Grünstrukturen, welche sich positiv auf das Bioklima auswirken.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Landschaftsbild / Ortsbild	Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Neuhausen und besitzt geringe Landschaftsbildqualitäten - hier bisher kein landschaftsgerecht eingegrünter Ortsrand (Grünfläche mit Formschnitthecke; vertikale Grünstrukturen zu Eingrünung der bestehenden Bebauung fehlen teils vollständig) - teilweise Vorbelastung durch liegende Holzstapel	- Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ermöglicht einen hohen Anteil an zu gestaltenden Freiraumstrukturen, welche Möglichkeiten zur landschaftstypischen Eingrünung des Gebiets bieten. - Die Dachformen und Höhe der baulichen Anlage orientiert sich an den Bestandshäusern; damit fügt sich die Planung städtebaulich in das Gebiet ein.	nicht erheblich
Erholung	Im Gebiet sind keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Die Straßen, welche den Geltungsbereich umgeben, können von Spaziergängern und Radfahren genutzt werden. Sie bleiben von der Planung unberührt.		keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich ein Bildstock / Feldkreuz am Straßenrand Die Wegeverbindungen mit ihren wertgebenden Strukturen bleiben bei einer Realisierung der Planung erhalten.		keine Auswirkungen
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner: - Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. - Belästigung durch Erschütterungen, Lärm, Stäube und Ähnliches beschränken sich auf die Bauzeit möglicher Neubauten.		wenig erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	- Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung für Wohnzwecke keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. - Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. - Die Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen übersteigen nicht das übliche Maß von Siedlungsflächen und sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung als gering bzw. zumutbar einzustufen. - Erschütterungen und andere Belästigungen beschränken sich auf die Bauzeit. Relevante Mengen von Wärme (z.B. Prozesswärme) und Strahlung werden nicht emittiert. - Baubedingt können im Fall von möglichen Neubauten zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.		wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Bei den Planungen zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung der Innenbereichsfläche entstehen keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet mit möglicher Einzelhausbebauung kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Sollte es zu Gebäudeabbrucharbeiten notwendig werden (Anbau und Geräteschuppen), sind diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also nicht vom 1. März bis zum 31. Oktober. Sollten diese Zeiten baubedingt nicht eingehalten werden, sind die betreffenden Strukturen vor Beginn derartiger Arbeiten durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu überprüfen.
- Falls der Holzstapel baubedingt entfernt werden muss, sollte dieser zum Schutz von potenziell vorhandenen Vogelbruten (insbesondere des Hausrotschwanzes) außerhalb der Vogelbrutzeit geräumt werden, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September. Sollten baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, ist der Holzstapel unmittelbar vor Beginn der Beräumung durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten zu überprüfen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbe-/ Freizeitlärmimmissionen	<i>Ggf. durch angrenzendes Vereinsheim des MV Neuhausen</i>
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	-
Geruchsimmissionen	<i>Ggf. durch angrenzende Ackerbewirtschaftung.</i>
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Überschwemmung bei extremem Oberflächenabflussereignis
Denkmal und Bodendenkmalpflege	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>
Geologie und Baugrund	<i>Wird ggf. im Rahmen des Bauvorhabens geprüft.</i>
Altlasten und Bodenverunreinigung	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</i>

8.1 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Antragsteller und künftige Grundstücksnutzer im Baugebiet wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Außenbereichsgrundstücke mit Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Pflanzenschutzmaßnahmen usw.) verbunden sein kann.

8.2 Lärmimmissionen

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Vereinsheim des MV Neuhausen. Im Rahmen von seltenen Veranstaltungen kann es gegebenenfalls zu Beeinträchtigungen durch Lärm im Plangebiet kommen, wobei diese bereits in der umliegenden Bestandsbebauung auftreten und aufgrund der bisher nicht vorhandenen Konfliktsituation verträglich erscheinen.

8.3 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Die Gemeinde Königsfeld hat im Jahr 2020 für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept auf Basis von Oberflächenabflusskennwerten erstellen lassen. Die Oberflächenabflusskennwerte liegen für seltene (vgl. Abb. 8-1 hellgrün), außergewöhnliche (grün) und extreme (dunkelgrün) Oberflächenabflussereignisse vor.

Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten für die Gemeinde im Ortsteil Neuhausen kann der nördliche Teil des Plangebiets bei Starkregenereignissen bei einem extremen Oberflächenabflussereignis überflutet werden.

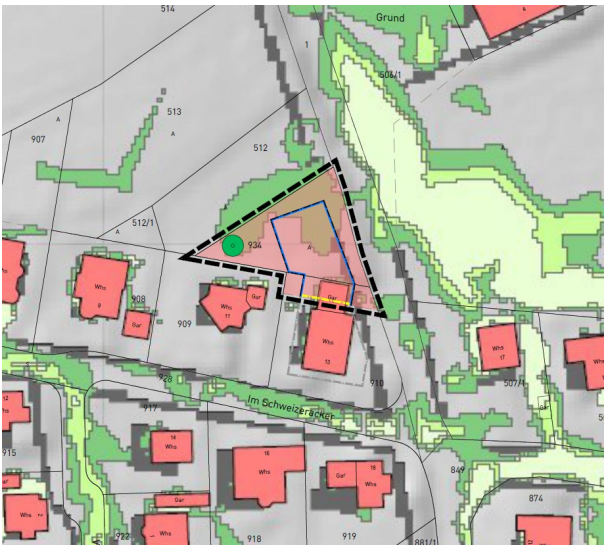


Abb. 8-2: Starkregengefahrenkarte im Bereich
„Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“

Um eine Überflutung der künftigen Gebäude auszuschließen, ist auf der nicht überbaubaren Fläche im Norden des Plangebiets eine Mulde mit einem entsprechenden Rückhaltevolumen oder ein Erdwall zum Schutz der Gebäude herzustellen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades im Außenbereich und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung entspricht den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Schweizeräcker“ und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

Zudem wird gleichzeitig den Regelungen bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entsprochen, in dem ausschließlich die Nutzung Wohnen vorgesehen wird und die nach § 4 BauNVO in einem Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen Nutzungen ausgeschlossen werden (vgl. BayVGH, Beschl. v. 09.05.2018 - 2 NE 17.2528 - NuR 2019, 421).

9.2 Maß der baulichen Nutzungen

9.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte zulässige max. Trauf- und Gebäudehöhe in Bezug auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe orientiert sich am geplanten Vorhaben und in etwa an der umgebenden Bebauung und stellt somit sicher, dass sich das Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügt.

9.2.2 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entspricht den üblichen Orientierungswerten in allgemeinen Wohngebieten. Damit sind ausreichende Grün- und Freiraumstrukturen gegeben.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl an Vollgeschossen wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt und orientiert sich damit an der Umgebungsbebauung.

9.3 Bauweise, zulässige Gebäudelängen und überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise und zulässige Baulängen

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus dem geplanten Bauvorhaben. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird die Baugrenze relativ nah um das geplante Gebäude gelegt.

Lediglich kleinere Nebenanlagen sollen außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

9.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um eine ausreichende Flexibilität bei Hochbauplanungen zu gewährleisten. Die Entscheidung liegt entsprechend des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO im Ermessen der Baurechtsbehörde und muss im Rahmen der Baugenehmigung beantragt werden.

Im Hinblick auf die Freiraumqualität und aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzlich allgemeine Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, welche in jedem Fall eingehalten werden müssen.

9.5 Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

9.6 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Um eine Überschwemmungsgefahr im Fall eines Starkregenereignisses für die künftige Bebauung auszuschließen, werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, auf welchen im Rahmen der Bauausführung ein Wall oder eine Mulde hergestellt werden muss und somit das anfallende Niederschlagswasser von der geplanten Bebauung ferngehalten wird.

9.7 Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform und Dachneigung

Die Wahl der Dachform orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Lediglich für Nebenanlagen wird die Dachform frei gelassen, um auch moderne Bauweisen zu ermöglichen.

10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass stark reflektierende und glänzende oder spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden. Aus gleichen Gründen dürfen Trapezbleche nur mit Farbanstrich verwendet werden.

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

10.3 Werbeanlagen

Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem eindeutig die „werbefreie Wohnnutzung“ im Vordergrund steht, wird in den Bauvorschriften geregelt, dass Werbung nur an der Stätte der Leistung erfolgen darf und in Größe und Auffälligkeit untergeordnet sein muss.

10.4 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

10.4.1 Gestaltung unbebauter Flächen

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind.

10.4.2 Einhausung von Abfallbehältern

Aus stadtbildgestalterischen Gründen sind direkt an der Straße befindliche Abfallbehälterstellplätze einzuhausen.

10.4.3 Einfriedungen

Die Regelungen bzgl. Einfriedungen orientieren sich einerseits am rechtskräftigen Bebauungsplan „Schweizeräcker“ (Abstand 0,8 m zu Verkehrsflächen und max. 0,8 m Höhe entlang von Verkehrsflächen). Die Materialwahl soll allerdings auf dem Privatgrundstück nicht eingeschränkt werden, weshalb diese Regelungen nicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden.

Um auch höhere Sichtschutzmöglichkeiten umsetzen zu können, gilt in allen anderen Bereichen das Nachbarrecht und nicht eine beschränkte Höhe von 0,8 m für Einfriedungen.

10.4.4 Geländemodellierungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen ist und Abgrabungen und Auffüllungen auf die Höhenlage der Nachbargrundstücke abgestimmt sein müssen.

10.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnen

Die Straßenerschließung lässt es auf Grund des nur in geringfügigem Maße vorhandenen, öffentlichen Parkraums nicht zu, dass der ruhende Verkehr – auch vor dem Hintergrund der baulichen Dichte innerhalb des Plangebiets – dort untergebracht werden kann. Aus städtebaulichen Gründen muss daher ein erhöhter Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken geführt werden. Für Wohnungen wird festgesetzt:

- 2 Stellplätze / Wohneinheit

10.6 Anlagen zum Sammeln, verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

Um das Retentionsvolumen zu erhöhen und das öffentliche Kanalnetz zu entlasten, wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass eine Anlage zum Sammeln oder Versickern des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen ist.

11. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 26.10.2021

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 11.01.2022 für die Sitzung am 16.02.2022

Bearbeiter:

Jana Walter



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald, den

.....

Fritz Link (Bürgermeister)