

BÜRGERMEISTERAMT KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

AUTWV am 26. Januar 2022

-öffentlich-

Vorlage 2/2022

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Falkenmoos“, Ortsteil Buchenberg im Regelverfahren gem. § 2 BauGB und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes
- Vorberatung und Empfehlungsbeschlussfassung -****I. Sachverhalt****a) Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich auf Gemarkung Buchenberg, im Grenzbereich zwischen der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald und der Gemeinde Hardt entlang der Landstraße L177. Nördlich befindet sich bereits bestehende Bebauung, ein Wohngebäude mit kleineren Nebennutzungen sowie einer Scheune. Im Osten verläuft die Landstraße L 177. Westlich und südlich vom Plangebiet öffnet sich das Gebiet in die freie Landschaft.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 9.464 m² beinhaltet das Flurstück 392/1 i.T..

b) Anlass der Planung

Die Firma Storz Karosseriebau GmbH mit Sitz in Königsfeld im Schwarzwald, die es seit nun mehr als 30 Jahren gibt, ist hauptsächlich in folgenden gewerblichen Schwerpunkten tätig:

- Karosserie/Unfallinstandsetzung von PKW/ LKW/ Landmaschinen
- Vermarktung des eigen patentierten Richtsystems
- Verkauf von gebrauchten PKW / Jahreswägen / EU-Neufahrzeugen

Wegen des stetigen Wachstums der Storz Karosseriebau GmbH strebt der Betrieb bereits seit dem Jahr 2017 eine Gebäudeerweiterung auf den an den Betrieb angrenzenden Grundstücken an. Aufgrund mehrfach gescheiterter Grundstücksverhandlungen mit den Besitzern des angrenzenden Grundstücks, muss die Firma umdisponieren und die Gebäudeerweiterung auf einem anderen Grundstück realisieren. Aufgrund der großen Standortgebundenheit an den bestehenden Betrieb, muss sich diese Flächenalternative in unmittelbarer Nähe zum aktuellen Firmengelände befinden. Die Lage direkt an der Landstraße erschwert die Standortalternativensuche. Die Firma Storz Karosseriebau GmbH hat sich nun dafür entschieden, das eigene Teilgrundstück im Süden des Firmengeländes hierfür heranzuziehen und die Gebäudeerweiterung ca. 200 Meter südlich zu realisieren.

Die Erweiterung soll hauptsächlich dem Schwerpunkt "Verkauf von EU-Neufahrzeugen" dienen. Durch immer häufiger auftretende Naturgewalten in Form von Sturm, Hagel, Starkregen, extremen Schneehöhen und nicht zuletzt zur Vorbeugung vor Vandalismus, benötigt der Betrieb kurzfristig eine geschlossene Lagerhalle, worin die neuen

Fahrzeuge trocken und sicher abgestellt werden können. Durch ungewisse Standzeiten der Neuwägen in freier Natur und der damit verbundenen Feuchtigkeit korrodieren Fahrzeugteile der Neuwägen, u.a. Bremsen, sehr schnell, was für den Verkaufsprozess ungünstig ist. Gleichzeitig soll durch die geplante bauliche Anlage das Landschaftsbild durch Lagerung der Fahrzeuge in einer geschlossenen Halle, im Gegensatz zur derzeitigen Präsentation auf einer Lagerfläche/Parkplatzfläche des Privatgrundstücks im Außenbereich, verbessert werden. Zur Nutzung erneuerbarer Energien soll die große Dachfläche der geplanten Lagerhalle mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, welche für die anstehende E-Mobilität erforderlich ist und nicht zuletzt dem Umweltschutz zu Gute kommt.

II. Bebauungsplanverfahren

Die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald will dieses Vorhaben unterstützen, um die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs in der Zukunft sicher zu stellen sowie gleichzeitig den langjährigen Firmenstandort mit den Mitarbeitern aus der Region zu erhalten und ggf. neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Daher könnten öffentliche Belange beeinträchtigt sein. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, muss daher ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden.

a) Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Im Wesentlichen befindet sich innerhalb des Plangebiets aktuell folgende Nutzungen:

- Acker-/Grünlandflächen

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

- best. Straßenanschluss an L177
- öffentliche Straßenverkehrsflächen (L177)
- Wohnhaus
- Wirtschaftsgebäude
- Acker-/Grünflächen

Aufgrund der oben genannten Bestandsnutzungen muss für das Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erfolgen.

b) Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebes in Form einer Fahrzeuglagerhalle geschaffen werden, so dass der standortgebundene Betrieb langfristig wettbewerbsfähig bleibt und erhalten werden kann.

c) Städtebaulicher Entwurf

Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle mit einer geringen Erweiterungsmöglichkeit in westliche Richtung. Um den Betrieb und die Abstellung der Fahrzeuge zu ermöglichen, enthält das Gebäude mehrere Zufahrtsmöglichkeiten (Tore). Hierfür sind vor und um das Gebäude herum Verkehrsflächen erforderlich.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine 6 m breite Zufahrt von der angrenzenden Landstraße L177. Die geplante Zufahrt wird aufgrund der Neuwagen-Anlieferung per LKW zum/zur geplanten Fahrzeuglager/Halle benötigt, damit ein wirtschaftlicher und auch sicherer Abladevorgang gewährleistet werden kann. Außerdem ist die Zufahrt zum Gebäude auch dringend notwendig für eventuelle Einsätze der Feuerwehr, damit eine schnelle Angriffsfläche zur Bekämpfung der Flammen im Falle eines Gebäudebrandes gewährleistet werden kann.

Die nicht überbauten Flächen werden als Grünfläche angelegt und bepflanzt, um den Eingriff in die Natur zu minimieren. Zudem werden Festsetzungen über die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen, um die Eingrünung des Gebiets sicherzustellen.

Da lediglich Niederschlagswasser anfällt, soll dies über eine Baulast als Flächenversickerung über das Grundstück 392/1 versickert werden.

d) Artenschutz

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:

- Um die Qualität der Grünlandfläche beurteilen zu können, muss im Frühjahr (April/Mai) 2022 vor dem ersten Schnitt eine erneute Untersuchung (Vegetationsschnellaufnahme) erfolgen.
- Innerhalb dieses Untersuchungszeitraumes erfolgen auch vier Untersuchungstermine zur Avifauna. Ergibt sich währenddessen ein Verdacht auf eine Betroffenheit, müssen vertiefende Untersuchungen im Frühjahr und Sommer 2022 erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit nach derzeitigem Sachverstand keine Bedenken gegen die Planung.

e) Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durchgeführt.

E m p f e h l u n g s b e s c h l u s s v o r s c h l a g:

1. Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Falkenmoos" wird dem Gemeinderat empfohlen, nach § 2 Abs.1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zu fassen sowie im Parallelverfahren die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren durchgeführt werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss soll nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht werden.
3. Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 12.01.2022 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2022 werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.
5. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (Abs. 1) BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (Abs. 1) BauGB soll in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt werden.

Königsfeld, 14. Januar 2022

Gregor Schenk
Ortsbaumeister

Anlagen

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich (Fassung vom 12.01.2022)
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.01.2022
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.01.2022
4. Örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.01.2022
5. Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) in der Fassung vom 12.01.2022
6. Umweltbericht (Zwischenbericht) mit Bestandsplan in der Fassung vom 12.01.2022
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung in der Fassung vom 12.01.2022