

Gemeinde Königsfeld

Ortsteil Neuhausen

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„LOTTERWIESEN 10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 14.02.2019

kommunalPLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1833

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
3.1	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE GEWERBEGEBIET LOTTERWIESEN	5
5	ERSCHLIEßUNG	5
5.1	Straßenerschließung	5
5.2	Abwasser Verbandskanal	6
5.3	Entwässerung.....	6
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
8	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	8
9	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	9
10	VERFAHRENSTERMINE	9

Anlagen:

*Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“
(Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom*

*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung
und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 17.07.2018*

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Der Gemeinde Königsfeld liegt das Interesse für die Neuansiedlung eines einheimischen Betriebs auf den Grundstücken 145 und 151 mit einer Fläche von ca. 7.050 qm vor. Dort soll eine neue Betriebsstätte nebst Lager und Maschinenstellflächen errichtet werden. Ferner beabsichtigt ein angrenzender Betrieb sich zu erweitern und durch Grundstücksneuordnung die o.g. Neuansiedlung zu unterstützen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Gewerbeansiedlung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle eine gewerbliche Entwicklung (G) aus, so dass der Bebauungsplan „Lotterwiesen 10. Änderung und Erweiterung“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha und gliedert sich in den nord-östlichen Erweiterungsbereich und den nord-westlichen Teil-Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lotterwiesen“ von 1993.

In öffentlicher Sitzung hat der Gemeinderat am 04.07.2018 den Einleitungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren gefasst. Es besteht das öffentliche Interesse an der gewerblichen Entwicklung im OT Neuhausen, zur Sicherung des örtlichen Arbeitsplatz-Angebotes durch Stärkung des gewerblichen Sektors.

2 Geltungsbereich des Bebauungsplans



Abb.: Lage des Plangebiets am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuhausen (Grafik: LUBW)

Das am östlichen Siedlungsrand vom Königsfeld-Neuhausen gelegene Bebauungsplan-gebiet schließt direkt an die bestehenden Gewerbeflächen „Lotterwiesen“ (GE sowie GEe) an. Unmittelbar Südlich befindet sich die Gewerbefläche (GE) des Bebauungsplans „Lotterwiesen 9. Änderung“ die 2017 erschlossen wurde.

Südwestlich befindet sich ein überwiegend durch Wohnbebauung geprägtes Dorfgebiet (MD). Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

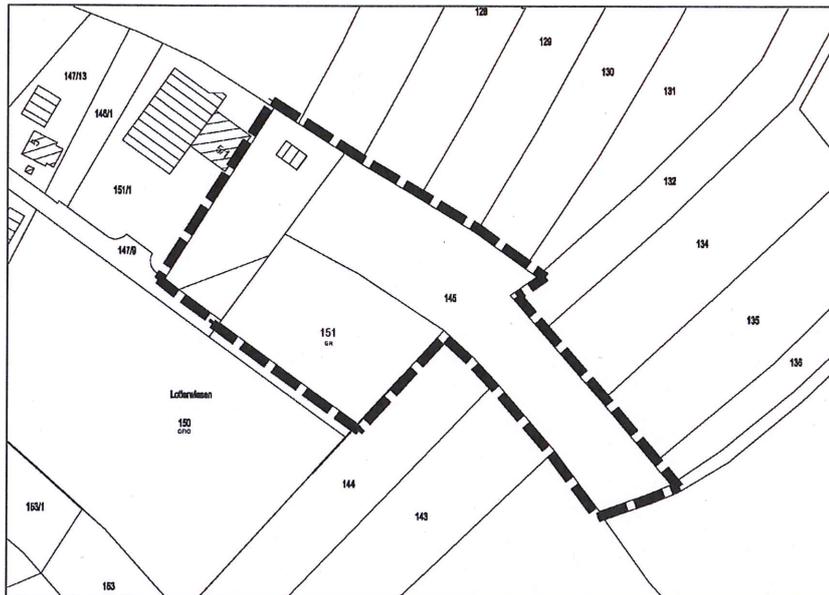


Abb.: Lage des Plangebiets

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Lotterwiesen“ mit seinen Festsetzungen teilweise aufgehoben bzw. neu überplant sowie nach Osten erweitert.

Der Bebauungsplan wird im gesetzlichen Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der rd. 0,7 ha großen Erweiterung wird ein Teil der rd. 2,46 ha großen, im wirksamen Flächennutzungsplan am östlichen Siedlungsrand ausgewiesenen gewerblichen Entwicklungsfläche in Anspruch genommen.

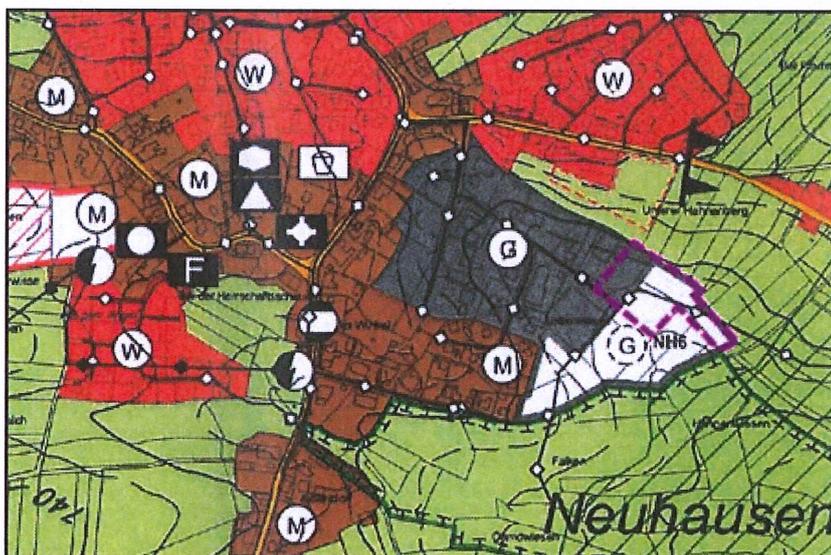


Abb.: Flächennutzungsplan-Ausschnitt

5.2 Abwasser Verbandskanal

Im Zuge des Neubaus der Fa. Staiger im Bereich Lotterwiesen wurde der Zweckverbandskanal, in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, auch derjenigen im jetzt überplanten Bereich, umverlegt.

Der neue Leitungsverlauf ist im Bebauungsplan enthalten und ist dort gesichert.

5.3 Entwässerung

Das Entwässerungskonzept geht von einer dezentralen Sammlung und Versickerung von anfallendem Regenwasser von Dachflächen und befestigten Oberflächen (Fahrbahnen, Stellplatz- und Hofflächen) und einer verzögerten Ableitung zur Vorflut aus.

Für die Rückhaltung ist das im angrenzenden Baugebiet „Lotterwiesen 9. Änderung“ neu erstellte Rückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 257 m³ vorgesehen.

Oberflächenwasser von verunreinigten Flächen (z.B. Fahrbahnen, Stellplätze, Hofflächen) ist vor Einleitung in das Gewässer einer Vorbehandlung zu unterziehen.

Die Details der Entwässerung sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Firmenneubau eines ortsansässigen Betriebes, in Verbindung mit der Erweiterung eines angrenzenden Betriebes, wird die Erweiterungsfläche entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet „Lotterwiesen“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB ausgewiesen.

Das Baugebiet soll insofern einer konkreten Ansiedlung i.V.m. einer Betriebserweiterung, vorbehalten sein. Um diese Zielsetzung zu unterstützen, eventuelle Fehlentwicklungen zu unterbinden und Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Siedlungsbereich zu minimieren, werden im Gewerbegebiet die folgenden (gem. § 8 BauNVO zulässigen) Gewerbenutzungen vorsorglich ausgeschlossen: Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und damit flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen (Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse bzw. eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 – 9,0 m über EFH) wurden auf das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende, konkrete Bebauungskonzept eines Firmenneubaus abgestellt.

Zur Festlegung einer abgestuften Höhenentwicklung zur freien Landschaft hin ist im Baufenster GE-2 zusätzliche eine Wandhöhenbeschränkung (WH) von max. 6,0 m festgesetzt.

Durch die Zulässigkeit einer mehrgeschossigen Bauweise wird u. A. dem Aspekt einer flächensparenden Gewerbeentwicklung Rechnung getragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen festgesetzt. Durch eine großzügige Baufensterauslegung soll ein hohes Maß an Flexibilität und Effizienz in Bezug auf die Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

6.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um die Nutzungsqualität der Gewerbeflächen nicht unnötig einzuschränken, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nachbarrechtliche Bestimmungen gemäß LBO und Nachbargesetz Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen.

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

Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes werden im Bebauungsplan die entsprechenden Mindestanforderungen festgelegt.

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt ...

Begrünung von Stellplätzen, Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen

Zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung der Bauvorhaben und des ökologischen Ausgleichs für das Baugebiet, werden grundstücksbezogene Festsetzungen für Pflanzgebote standortgerechter Laubbäume im Bebauungsplan aufgenommen: Oberirdische Stellplatzanlagen sind so zu begrünen, dass für jeweils 10 PKW-Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als ökologischer Ausgleich als Grünflächen anzulegen. Je 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächenbeläge von Stellplätzen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und zur Qualität des Ortsbildes beitragen.

Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insektenschonende Leuchtmittel (z.B. LED) und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Metalleindeckungen von Dächern

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die das Plangebiet querende, dinglich gesicherte Leitungstrasse des Verbandskanals wird entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil als Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich ist von Bebauung frei zu halten. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Leitungstrasse aktuell nicht vorgesehen.

Sollte eine Überbauung zu einem späteren Zeitpunkt gewünscht werden, so wäre eine Verlegung des Verbandskanals (analog wie schon im angrenzenden Bebauungsplan) in Abstimmung mit dem Zweckverband möglich.

Eine Überbauung ist nur nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

7 **Örtliche Bauvorschriften**

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung

Dacheindeckung

Gestaltung der Fassaden

Gestaltung von Werbeanlagen

Plätze für Abfallbehälter

Einfriedungen

Um den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen, die sich aus den städtebaulichen Zielsetzungen für die positive Gestaltung des Ortsbildes ergeben, gerecht zu werden, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen (gemäß § 74 LBO) aufgenommen.

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, der Werbeanlagen und Einfriedungen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebietes unterstützt. Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Gestaltung der Gewerbebauten unterstützen und eine Anpassung an das Ortsbild fördern. Unverhältnismäßig groß dimensionierte sowie leuchtende Werbeanlagen sollen deshalb vermieden werden. Müllbehälter und Sammelplätze sind daher gegenüber dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer umweltgerechten Entwässerung des Gewerbegebietes werden im Bebauungsplan die entsprechenden Mindestanforderungen festgelegt.

Die Details der Entwässerung sind abschließend auf Genehmigungsebene im Entwässerungsgesuch zu klären.

8 **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

Auf die Anlagen wird verwiesen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Lotterwiesen / 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Lotterwiesen / 10. Änderung und Erweiterung“ (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 17.07.2018

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung / des Umweltberichts:

... Text wird noch ergänzt ...

Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**4. ERGEBNIS DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG**

Tab. 9: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung		
Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	keines
Vögel	nicht betroffen	keines
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines
Reptilien	nicht betroffen	keines
Amphibien	nicht betroffen	keines
Wirbellose	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher BelangeFrühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgten in der Zeit vom 23.07.2018 bis 31.08.2018.

Die hierbei eingegangenen Anregungen wurden protokolliert und soweit auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens relevant, im Verfahren berücksichtigt. Eine vollständige Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan-Verfahren ergibt sich aus der Abwägungsvorlage, die dem Gemeinderat im Rahmen der Entwurfsfeststellung vorliegt.

Offenlage / Behördenbeteiligung nach § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB ...

Text wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

10 Verfahrenstermine

Auf die Verfahrensleiste im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird verwiesen.

Aufgestellt:

Tuttlingen, 14.02.2019

kommunalPLAN GmbH