



Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan „Bildstockäcker“

16. Dezember 2009

ERNST+CO 
BERATENDE INGENIEURE GMBH

Goethestraße 6
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@ernst-co.de

I N H A L T

I Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

2. Plangebiet

- 2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 2.3 Naturräumliche Situation
- 2.4 Anbindung
- 2.5 Altlasten
- 2.6 Lärmschutz

3. Planerische Ausgangssituation

- 3.1 Eigentumsverhältnisse
- 3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

4. Wesentliche Planinhalte

- 4.1 Planungsziele
- 4.2 Planungskonzept
 - 4.2.1 Gebietsabstufung
 - 4.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung
 - 4.2.3 Erschließung
 - 4.2.4 Ver- und Entsorgung

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehrsflächen

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

5.7 Grenzen des Geltungsbereichs

5.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

5.9 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

5.10 Hinweise und Empfehlungen

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

6.4 Ordnungswidrigkeiten

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkung des Gewerbegebietes

7.2 Verkehrliche Situation

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

7.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

7.7 Bodenordnung

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

8. Statistische Daten / Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

II. Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept

I BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in Königsfeld-Erdmannsweiler, nachdem das zuletzt ausgewiesene Gewerbegebiet „Hermelesäcker“ nahezu vollständig bebaut ist.

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

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

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

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet „Bildstockäcker“ schließt nordwestlich an die Ortslage von Erdmannsweiler an.

Es wird im Südwesten von der K 5716, im Südosten von der Ortslage und im Nordosten und Nordwesten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 5,0 ha. Es weist eine Ausdehnung von ca. 300 m entlang der K 5716 (Ost-West -Richtung) und im Mittel ca. 150 m in Nord-Süd -Richtung auf.

Die Höhenlage variiert zwischen 745 und 751 m ü. NN, bei einem Gefälle von Süd nach Nord. Dabei fällt das Gelände am Nordwestrand stärker ab, wobei die Restfläche moderate Neigungsverhältnisse aufweist.

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Gebiet grenzt südostseitig an die bestehende Ortslage an, wobei sich dort selbst schon eine gemischt genutzte Baufläche befindet. Am nordwestlichen Rand existiert bereits ein Gewerbebetrieb, der Erweiterungsabsichten geäußert hat. Im Südwesten grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K5716 (Burgberger Straße) an. Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive bzw. mäßig intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen). Nördlichwestlich und nordöstlich setzen sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen fort (Ackerland, Grünland).

2.3 Naturräumliche Situation

Die un bebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Eine ausführliche Beschreibung erfolgt im Rahmen einer Bestandsaufnahme für das grünordnerische Konzept bzw. im Umweltbericht.

2.4 Anbindung / Zufahrt

Die verkehrliche Erschließung der gewerblich genutzten Flächen erfolgt durch einen neu anzulegenden Verkehrsweg, der direkt von der Kreisstraße K5716 angefahren wird. Der Knotenpunkt wird im Einfahrtsbereich mit der geometrisch notwendigen Dimension für den zu erwartenden Gewerbeverkehr ausgebaut. Die gemischt genutzten Flächen im Süden werden durch den bestehenden Falenweg erschlossen.

2.5 Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen sind noch in Privateigentum.

3.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Königsfeld ist der Standort für die gewerbliche und gemischte Nutzung ausgewiesen.

Dabei ist der südliche Teil im Übergangsbereich zur bestehenden Ortslage als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der überwiegende Teil ist als gewerblich genutzte Fläche (GE) ausgewiesen. Kleinere Abweichungen zum Flächennutzungsplan

ergeben sich südlich des Fallenwegs durch die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) anstatt Gewerbegebiet (GE). Darüber hinaus ist die nördliche Geltungsbereichsgrenze bezogen auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Mittel um ca. 15m verschoben. Außerhalb des Flächennutzungsplans befindet sich des Weiteren die Fläche des PFG 1.

Bei allen Flächen, die außerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes 2025 liegen, handelt es sich um Grünflächen und dem naturnah anzulegenden Retentionsbereiches.

In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis können diese Abweichungen als geringfügig eingestuft werden, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen wird.

3.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II).

4. Wesentliche Planinhalte

4.1 Planungsziele / Leitgedanken

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

Dabei werden insbesondere folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

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

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

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

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

Im Einzelnen sind folgende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

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

4.2 Planungskonzept

4.2.1 Gebietsabstufung

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

An das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten schließt sich zunächst „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) und als abschließende Bebauung zur Ortslage „Dorfgebiet (MD) an.

4.2.2 Bau- und Nutzungsstruktur, Parzellierung

Bau- und Nutzungsstruktur des zukünftigen Gewerbegebietes ergeben sich einerseits aus den Anforderungen der zukünftigen Nutzer, andererseits werden auch Aspekte des Ortsbildes, der Topographie und der Ökologie berücksichtigt. Die Einteilung der Gewerbegrundstücke soll weitestgehend variabel sein, um den Bedürfnissen der künftigen Nutzer möglichst entgegen kommen zu können.

4.2.3 Erschließung

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes ist über eine zentrale Erschließungsachse vorgesehen. Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,50 m stellt eine für das zu erwartende Verkehrsaufkommen angemessene Dimensionierung dar. Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit geplant. Fußläufig ist das Gebiet über eine geplante Wegeverbindung von der Wendemöglichkeit zum bestehenden Fallenweg erreichbar.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserableitung:

Sämtliche Leitungstrassen für das Schmutzwasser befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Ableitung des Regenwassers werden im Zuge der Zuführung zum Retentionsbecken Leitungsrechte benötigt.

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird über ein neu zu erstellendes Leitungssystem DN 200 abgeleitet. Der Anschluss an das Ortsnetz erfolgt über den bestehenden Mischwassersammler, der sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße im unbefestigten Gelände befindet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird zentral in einem Retentionsbecken (Speichervolumen ca. 900 m³) zwischengepuffert. Der Drosselabfluss wird dem vorhandenen Entwässerungsgraben entlang der Burgberger Straße in verträglicher Menge zugeführt. Die Ableitung innerhalb des Gebietes zum Retentionsbecken erfolgt teilweise über ein offenes Grabensystem.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an die Leitung der Burgberger Straße. Die Grundstücke des Plangebiets werden über eine neu zu errichtende Wasserleitung DN 100 versorgt. Die Löschwasserversorgung wird über Überflurhydranten im badischen System gewährleistet.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist die Energiedienst GmbH, Rheinfeld (Baden).

Gasversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Villingen-Schwenningen.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll die bereits bestehende Bebauung eines mittelständischen Betriebes planungsrechtlich sichern bzw. deren Erweiterung ermöglichen. Auf dem Gelände ist eine Lager- und Ausstellungshalle geplant. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

Gewerbegebiet mit Einschränkung (GEE)

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

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld Rechnung zu tragen.

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

Dorfgebiet (MD)

Die Ausweisung der direkt zum bebauten Ortsrand benachbarten Flächen als Dorfgebiet (MD) soll auf der einen Seite der ländlichen Gebietsstruktur Rechnung tragen und auf der anderen Seite einen Übergangsbereich zwischen gewerblicher und gemischter Nutzung, welche von Wohnnutzung geprägt ist, schaffen. Bereits bebaute Grundstücke sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

Private Grünflächen

Mit der Ausweisung privater Grünflächen, gerade am Nordrand des Plangebietes, in Verbindung mit den festgesetzten Baumstandorten, soll ein begrünter Ortsrand und natürlicher Schichtschutz auf das im Gewerbegebiet relativ wichtig konzipierte Lager- und Ausstellungsgebäude entstehen. Des Weiteren ist beabsichtigt einen Großteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet selbst umzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

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

Gebäudehöhen

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

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

Entsprechend der gewerblichen Erfordernisse sind technische Dachaufbauten zulässig.

Die Geschossigkeit wird unter Beachtung der vorgesehenen Nutzung, der Nachbargebäude sowie der kommunalen Zielvorstellungen auf II-geschossig festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, offener- und abweichender Bauweise und der Hauptfirstrichtung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße zur internen Erschließung des Gewerbegebietes wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend den technischen Anforderung aus der zu erwartenden Nutzung mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einer Wendeplatte am Stichende festgesetzt.

Im Plangebiet wird eine weitere Fläche als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung „Fußweg“ festgesetzt. Dieser dient der fußläufigen Erschließung des Gebietes als Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Fußweg und der geplanten neuen Erschließungsstraße.

Die Zufahrt ins Gebiet wird nur über die neue Erschließungsstraße zugelassen. Die direkte Ein- und Ausfahrt aus der K 5716 in Privatgrundstücke wird im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und des Mischgebietes durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes unterbunden.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Detaillierte Ausführungen hierzu enthält das grünordnerische Konzept, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und auf welches hiermit verwiesen wird.

5.6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Bebauungsplan wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes auf einer Privatfläche eine zentrale Retentionsfläche mit dem Zweck der Sammlung und Pufferung der im Gebiet anfallenden Oberflächenwässer als öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. auch grünordnerisches Konzept). Diese ist grundbuchrechtlich noch durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit abzusichern.

5.7 Grenzen des Geltungsbereiches

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung und dem Beschluss zur Offenlage durch den Gemeinderat am 29.07.2009 festgelegt.

5.8 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbestimmungen

Im Plangebiet werden mit einer so genannten Knötzel-Linie Bauflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen, z.B. zur Art der baulichen Nutzung, nachvollziehbar getrennt.

5.9 Zuordnung der Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden die Kosten für die oben genannten Maßnahmen gem. § 127 BauGB differenziert zugeordnet.

5.10 Hinweise und Empfehlungen

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung

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

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung der Gewerbebauten festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

Mit der Festschreibung der Hauptfirstrichtung wird eine städtebauliche und gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes in die Bebauung des Umfeldes angestrebt.

Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht eingeschränkt.

6.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen, Ausführung der Hof- und Stellplatzflächen

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

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

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

6.4 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes

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

7.2 Verkehrliche Situation

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

7.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit dem Prinzip der Gebietsabstufung wird dem Schutz der angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen. Insgesamt sind durch das neue Gewerbegebiet keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Ökologisch besonders wertvolle Elemente werden vom Vorhaben nicht beansprucht. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die zu überbauende und zu versiegelnde Fläche dennoch nicht unerheblich. Die unvermeidlichen Eingriffe werden durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

7.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser

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

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

7.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen werden in das kommunalen Investitionsprogramm aufgenommen.

7.7 Bodenordnung

Die neu zu erschließenden Flächen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht im Eigentum der Gemeinde Königsfeld. Vor der Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese von der Gemeinde erworben. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im grünordnerischen Konzept werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Maßnahmevorschläge wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

8. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbegebiet (GE)	1.04 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	1.45 ha
Dorfgebiet (MD)	1.44 ha
Private Grünflächen	0.70 ha
Retentionsbereich	0.19 ha
Verkehrsflächen	<u>0.18 ha</u>
Gesamt	5.00 ha

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung vom 23.09.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990

Landesbauordnung (LBO für Ba-Wü vom 08.08.1995, in der Fassung vom 19.10.2004

Gemeindeordnung (GemO) für Ba-Wü in der Fassung vom 24.09.2000.

Königsfeld, 16. Dezember 2009


Fritz Link
Bürgermeister

