

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

## **gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum**

## **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Bildstockäcker 1. Änderung und Erweiterung“**

### **OT Erdmannsweiler**

Königsfeld im Schwarzwald liegt am östlichen hügeligen Rand des Schwarzwalds an der Grenze zur Muschelkalklandschaft der Baar. Etwa 10 km nordwestlich von Villingen unweit der Bundesstraße 33 befindet sich Königsfeld in leichter Hanglage oberhalb des den Ort südlich und östlich begrenzenden Hörnlebachs, welcher nordöstlich des Ortes in den Sägeweiher mündet, der einst als Speichersee einer Sägemühle fungierte. Königsfeld liegt an einem Kreuzungspunkt zweier Fernstraßen, die zum einen in Nord-Süd-Richtung von Schramberg kommend nach Villingen-Schwenningen und zum anderen in Ost-West-Richtung von Rottweil nach St. Georgen führen.

Der ausgewiesene Planungsraum ist gemäß der Ausweisung im Flächennutzungsplan die letzte zur Verfügung stehende Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe in Königsfeld-Erdmannsweiler, da die Gewerbebaufläche im Gewann „Hermelesäcker“ vollständig bebaut ist. Die Flächen nördlich des Fallenwegs sind nicht verfügbar.

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.

Die Gemeinde Königsfeld hat bereits in den Jahren 2009/2010 ein Bebauungsplanverfahren „Bildstockäcker“ durchgeführt. Auf eine Umsetzung der Erschließung ist aber aufgrund von Grunderwerbsschwierigkeiten verzichtet worden. Die aktuelle Planung beinhaltet nunmehr Flächen östlich des bisherigen Geltungsbereiches. Im Norden wurden Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen.

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat Königfelds hat in seiner Sitzung am 14.10.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bildstockäcker 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. 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 2,3 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 746 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.

Die notwendige Flächennutzungsplananpassung kann nicht mehr im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen und bedarf deshalb für den Planbereich „Bildstockäcker“ einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Weiterentwicklung des Ortsteils Erdmannsweiler, der Arbeitsplatzsicherung und somit der Stärkung des ländlichen Raumes und der Standortsicherung einer von Bevölkerungsrückgang bedrohten Region. Die Gemeinde folgt der konkreten Bedarfsanmeldung ortsansässiger Unternehmen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Umweltbericht einschl. der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden vom Büro Gfrörer Ingenieure, Empfingen, erstellt. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und im genannten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche und ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten. Des Weiteren wird eine Konfliktdanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter bspw. Naturhaushalt und Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter durchgeführt. Darauf basierend erfolgt die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens und die Festlegung notwendiger Kompensationsmaßnahmen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen können die Eingriffe in die angesprochenen Schutzgüter minimiert werden.

Zum überwiegenden Teil werden Flächen eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans neu überplant, dadurch erhöht sich geringfügig der Anteil an überbauten und versiegelten Flächen. Durch die geplante gewerbliche Erweiterung nach Nordosten kommt es zu einer Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet in einem Umfang von rund 0,58 ha. Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbilds werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets durchgeführt, so dass keine dauerhaft schädlichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen in der Gesamtbilanz im Landschaftsraum bei Durchführung der Maßnahmen zu erwarten sind.

#### Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt:

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotop rechnerisch anhand der bestehenden bzw. geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

Gemäß der durchgeführten Bilanzierung kann der Eingriff im Bereich der neu ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsfläche im Nordosten des Plangebiets innerhalb des Gebiets ausgeglichen werden.

In den örtlichen Bauvorschriften (Punkt 2.4) wird festgesetzt, dass mindestens 50 % aller Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Als Dachbegrünung wird der Biotoptyp 60.50 (Kleine Grünfläche) mit einem Planungswert von 4 ÖP/ m<sup>2</sup> angenommen. Der Anteil der Dachbegrünungen im Gebiet wird überschlägig über die Fläche der Baugrenzen (13.895 m<sup>2</sup>) bei einer GRZ im Gewerbegebiet für den überbaubaren Bereich von 0,6 (13.895 m<sup>2</sup> x 0,6 = 8.337 m<sup>2</sup>) ermittelt unter der Annahme, dass davon 50 % eine Dachbegrünung erhalten (= 4.169 m<sup>2</sup>).

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der geplanten planinternen Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen vollständig ausgeglichen werden, weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

#### Schutzgut Boden / Fläche:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Wertstufen der Böden, die in den Datenbögen der LGRB fest vorgegeben sind. Als Bewertungsmethode wird das in der Anlage zur Ökokontoverordnung

dargestellte Verfahren gewählt, das mit den zur Verfügung stehenden Angaben / Daten zum Boden in der Integrierten Geowissenschaftliche Landesaufnahme korrespondiert.

Zusammenfassend ergibt sich somit durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bildstockäcker“ und der gewerblichen Erweiterungsfläche eine Ausgleichsbedarf von  $30.940 - 44 = 30.896$  ÖP. Das Ausgleichsdefizit kann durch die planinterne Maßnahmen reduziert werden.

Die Kompensation des Defizits erfolgt Schutzgut übergreifend über den erzielten Ausgleich beim Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt.

Schlußendlich verbleibt allerdings ein Defizit von -1.633 Ökopunkten, welches über einen planexternen Ausgleich durch Umwandlung von Ackerflächen in Bunt- / Blühbrachen im Zuge eines Feldlerchenausgleichs kompensiert wird. Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich zur Anlage von Bunt-/ Blühbrachen in einem Umfang von 0,3 ha für den vorhabensbedingt zu erwartenden Verlust eines Feldlerchenreviers kann auch genutzt werden, um darüber hinaus Ökopunkte zu generieren und damit das Defizit des naturrechtlichen Ausgleichsbedarfs zu minimieren. Die Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Königfeld und dem Landkreis Schwarzwald-Baar gesichert.

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Insgesamt ergibt sich ein Überschuss an Ökopunkte in Höhe von ca. 45.000 Punkten

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnistabellen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

#### **Frühzeitige Beteiligung:**

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Ergänzungen beschränken sich auf Details wie

- Präzisierungen der Ersatz-/ und Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Ersatzhabitat Feldlerche)
- Verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung auf min. 50% der Dachfläche
- Festsetzung einer dezentralen Regenrückhaltung

Weitere Ergänzungen ergaben sich für die Textteile des Bebauungsplans in Folge der Stellungnahme des Amts für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz und der Unteren Naturschutzbehörde. Die Ergänzungen und Präzisierungen ergeben sich im Detail aus der Abwägungsvorlage zur frühzeitigen Beteiligung.

Diesbezüglich ist insbesondere die Lage des Plangebietes innerhalb einer im Starkregenrisikomanagement (SRRM) der Gemeinde Königfeld gelegenen Überflutungsfläche mit überwiegenden Einstautiefen zwischen 5-10cm zu erwähnen. Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise auf die Ergebnisse des SRRM's und die damit verbundene Überflutungsgefährdung ergänzt. Des Weiteren reagiert der Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen mit der Festlegung von dezidierten Erdgeschoßfußbodenhöhen, die mit Freibord oberhalb der ermittelten Einstautiefen liegen und mit einer Empfehlung, dass im Bereich der betroffenen Grundstücke vorsorglich auf ein Kellergeschoss zu verzichten ist.

#### Öffentliche Auslegung:

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine grundlegenden Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Fortschreibungen beschränken sich auf ergänzende Ausführungen zum Ersatzhabitat für die Feldlerche.

Folgende Ersatzmaßnahmen zur Feldlerche sind festgesetzt:

- Durch das Vorhaben kommt es zu einer Verdrängung von zwei Brutrevieren der Feldlerche. Hierfür sind planextern auf einer Gesamtfläche von 0,3 ha CEF-Maßnahmen in Form der Entwicklung von Blühbrachen umzusetzen. Die Blühbrache ist durch eine Einsaat einer geeigneten Blümmischung (z.B. „Göttinger Mischung“) oder selbstbegründend als Rotationsbrache anzulegen. Bei der Auswahl der Flächen sind die artspezifischen ökologischen Ansprüche (u.a. Abstand zu störenden, vertikalen Kulissen – zu Einzelbäumen > 50 m, zu Baumreihen und Feldgehölzen > 120 m und zu geschlossenen Gehölzbeständen und Siedlungsrändern > 160 m) zu berücksichtigen. Der Einsatz von Düngemitteln, Bioziden und eine mechanische Beikrautbeseitigung sind dabei auf den Maßnahmenflächen unzulässig. Es wird empfohlen, den Ausführungen der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland zu folgen, welche ein detailliertes Maßnahmenblatt zur Förderung der Feldlerche erstellt hat. Die Maßnahme ist

als CEF-Maßnahme umzusetzen und muss vor dem Eingriff funktional wirksam sein (siehe öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Königsfeld und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar).

- Die Beräumung der Ackerfläche sollte zudem außerhalb der Brutzeit und Revierbildung der Feldlerche erfolgen, damit eine Beschädigung einer potenziellen Brut ausgeschlossen werden kann. Ist eine Beräumung des Baufeldes im Sommerhalbjahr vorgesehen, so sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass keine Feldlerchenbrut innerhalb des Vorhabensbereichs stattfindet.

#### **4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen**

Die negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf Natur und Landschaft sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Besonders wichtig war für das politische Gremium der Gemeinde Königsfeld eine möglichst hohe Kompensation der im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen. Dies lässt sich daran ablesen, daß nur eine einzige planexterne Ausgleichsmaßnahme notwendig ist, um das verbleibende Defizit zu kompensieren.