



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

ORTSRAND SÜD

1. Änderung und Erweiterung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Stand: 15.12.2021 -Satzungsbeschluss-

1	ZIELE UND ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.1	Lage und räumliche Merkmale	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Flächennutzungsplan 2025	5
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortsrand Süd“	6
3.3	Alternativensituation	6
3.4	Bebauungsplanverfahren	7
4	WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN	7
4.1	Bestehende Versorgungsleitungen	7
4.2	Immissionsschutz	7
4.3	Starkregen- und Hochwasserschutz	8
4.3.1	Starkregenisikomanagement (SRRM)	8
4.3.2	Hörnlebach	9
5	WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
6	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG	10
6.1	Entwässerung	10
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	10
7.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamteinschätzung der Erheblichkeit	11
7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	12
8	ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
8.1	Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise	13
8.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
8.5	Flächen für Nebenanlagen	13
8.6	Verkehrsflächen	14
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen	14
8.8	Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
8.9	Grünflächen	14
8.10	Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
8.11	Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.12	Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen	15
9	ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	15
9.1	Dachform und Dachneigung	15
9.2	Dachbegrünung, Solarenergienutzung	15
9.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	16
9.4	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	16
9.5	Einfriedungen	16
9.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	16
10	FLÄCHENBILANZ.....	16
11	VERFAHRENSTERMINE	17

Anlagen: **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ vom 18.11.2021 (Büro Gfrörer, Empfinger)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd - 1. Änderung und Erweiterung“ vom 06.10.2021 (Büro Gfrörer, Empfinger)

1 ZIELE UND ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Zinzendorfschulen beabsichtigen bereits seit einigen Jahren, im südöstlichen Bereich ihres Schulgeländes unter Einbeziehung der noch unbebauten Fläche zwischen dem Schulcampus und dem südlich gelegenen Edeka Markt eine neue Schulsporthalle zu errichten.

Die Erneuerung und Aufwertung der Schulsporteinrichtungen durch den Bau einer zeitgemäßen und großzügigen Schulsporthalle stellt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Stärkung des Bildungsangebotes der Zinzendorfschulen dar. Eine entsprechende Vorplanung der Schulsporthalle liegt bereits vor.

Das bestehende Schulgelände östlich der Mönchweilerstraße auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist weitestgehend überbaut. Für die Erweiterung ist daher eine Einbeziehung des südlich anschließenden Grundstücks Flst. Nr. 72 (Teilfläche) im Eigentum der Gemeinde Königsfeld vorgesehen.

Im Bebauungsplan „Ortsrand Süd“, rechtskräftig seit 22.10.2004 sowie im wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Für den beabsichtigten Bau der Schulsporthalle und die Einbindung der Fläche in den Schulcampus, ist eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ erforderlich. Diese und weitere Planänderungen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ vollzogen und zur Rechtskraft gebracht werden.

Die ebenso erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

Die zu überplanende Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 72 ist Gegenstand eines Grundstückstauschs zwischen der Gemeinde Königsfeld und der Brüderunität im Zusammenhang mit dem ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortsrand Süd II“ zur Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discount- sowie eines Drogeriemarktes. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist in diesem Kontext Geschäftsgrundlage für den Grunderwerbs- bzw. Tauschvertrag.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

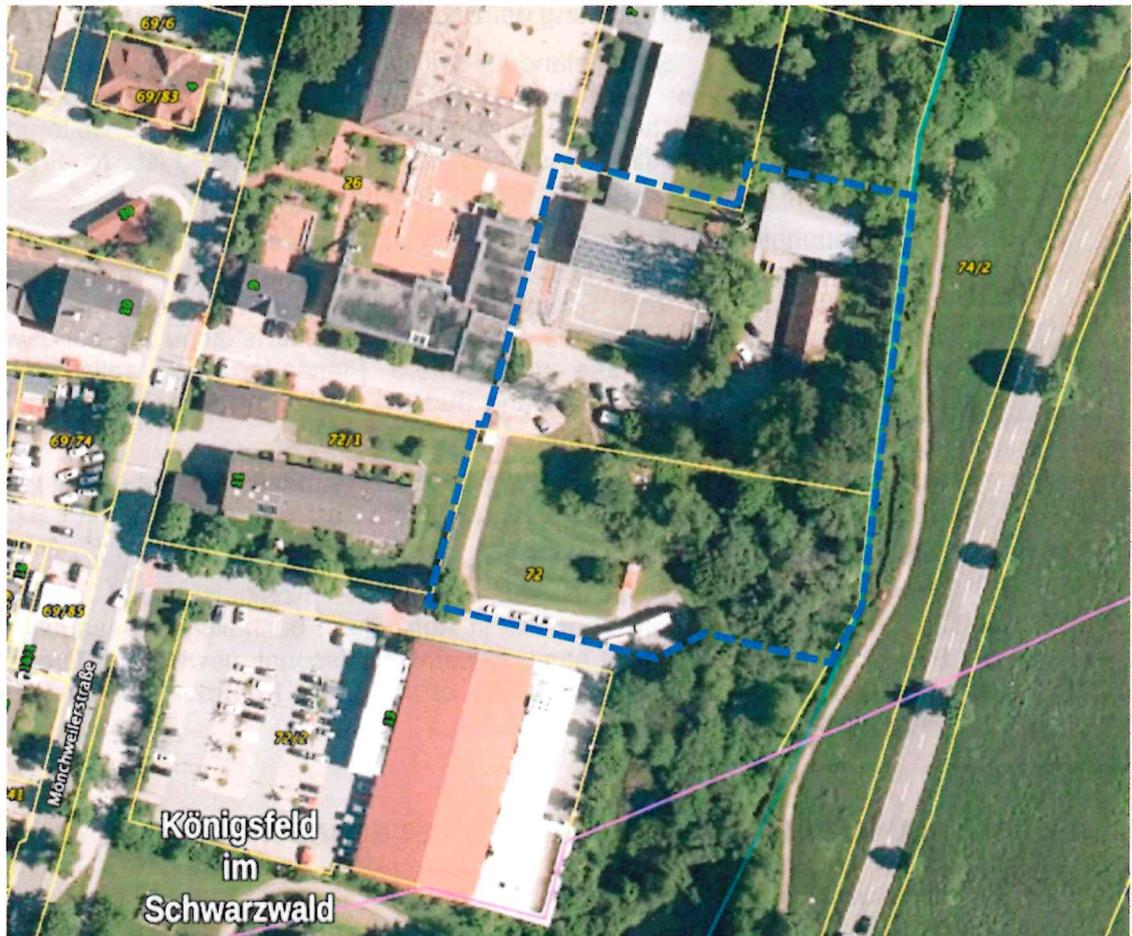
2.1 Lage und räumliche Merkmale



Lage des Planungsgebietes im Südosten der Gemeinde Königsfeld. (Quelle: LGL. www.lgl.de)

Der rd. 0,83 ha (8.330 m²) große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den südöstlichen Bereich des Schulgeländes der Zinzendorfsschulen (Teilfläche des Flst. Nr. 26) sowie die bisher unbebauten Grundstücksflächen nördlich des Edeka Marktes, die sich im Eigentum der Gemeinde Königsfeld befinden (Teilfläche des Flst. Nr. 72).

Im Südwesten wird das Gelände durch das mit einem Wohngebäude bebaute Flst. Nr. 72/1 begrenzt, im Osten durch den Naturraum des Hörnlebachs. Unmittelbar südlich befindet sich der Edeka Markt mit dem großflächigen Marktgebäude und dem zur Mönchweilerstraße vorgelagerten Kundenparkplatz.



Luftbild: Plangebiet mit angrenzenden Nutzungen (Datenquelle: LGL. (www.lgl.de))

Das Gebiet selbst ist im nördlichen Teilbereich bereits weitgehend mit Schulgebäuden und den dazugehörigen Freianlagen bebaut. Neben der bestehenden Turnhalle im Nordwesten des Geltungsbereichs befinden sich im Nordosten zwei Hausmeistergebäude der Schulverwaltung.

Der bisher unbebaute südliche Geltungsbereich stellt sich im westlichen Bereich als gemähte Rasenfläche dar, während der östliche Randbereich durch einen dichten Baum- und Strauchbestand geprägt ist. Der Planbereich überlagert im Südosten einen Teil des nach § 30 BNatSchG geschützten Feuchtbiotopes (siehe Plandarstellung im Bebauungsplan). Für eine detaillierte ökologische Bestandsbeschreibung wird auf den Umweltbericht des Büros Gfrörer (Anlage) verwiesen.

Aus topografischer Sicht weist das Areal im zentralen Bereich eine Höhenlage von etwa 750 m ü. NN auf. Das Gelände fällt in östlicher Richtung zum Hörnlebach bis auf etwa 746 m ü NN ab.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan 2025

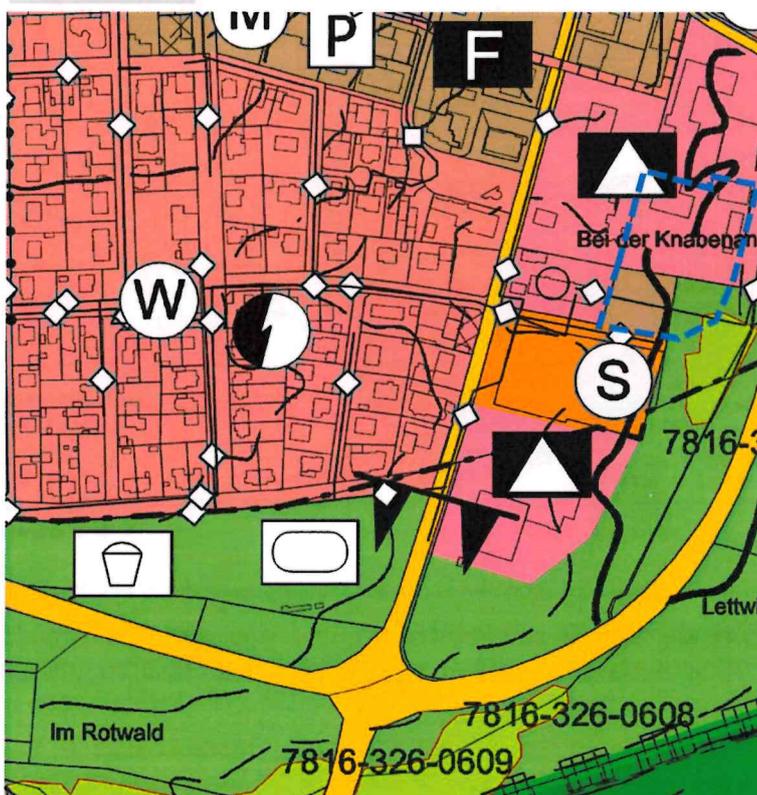
Im wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Königsfeld ist der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen. Der FNP entspricht insoweit der tatsächlichen und geplanten Nutzung.

Hingegen ist der südlich geplante Schulerweiterungsbereich als Mischbaufläche sowie Grünfläche dargestellt.

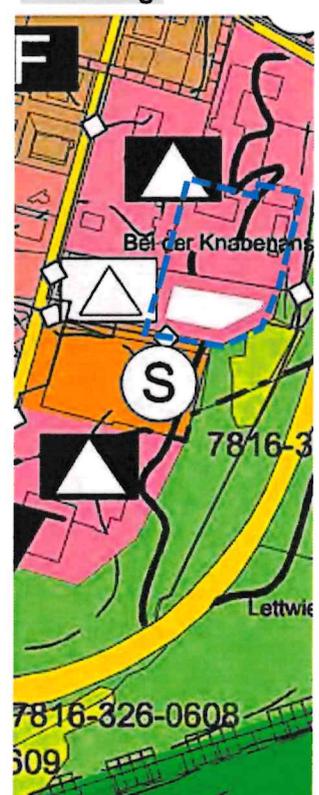
Der Bebauungsplan „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ kann insofern nicht vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende FNP-Änderung der dargestellten Mischbauflächen zu Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ erforderlich.

FNP Bestand:



Änderung:



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Königsfeld. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ auszuweisende Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus der blau gestrichelten Abgrenzung.

Entgegen der ursprünglichen Absicht, den Bebauungsplan im Verfahren „der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB zu ändern, erfolgt die Planaufstellung nach Vorabstimmung mit der Genehmigungsbehörde nunmehr im Regelverfahren, da die Planung in geringfügigem Umfang in den Außenbereich übergreift. Damit kann die Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgen, sondern bedarf deshalb eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Parallelverfahren zur 9. Änderung des FNP 2025 soll nunmehr begleitend zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

3.4 **Bebauungsplanverfahren**

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im gesetzlichen Regelverfahren einschließlich zweistufigem Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz.

4 **WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN**

4.1 **Bestehende Versorgungsleitungen**

Das Plangebiet wird von übergeordneten Versorgungsleitungen durchquert.

Das bestehenden **20 KV- Erdkabel der ED Netze GmbH** soll im Zuge der Planumsetzung in Bereiche öffentlicher und privater Verkehrsflächen umverlegt werden.

Der bestehende, das Gebiet von West nach Ost durchquerende **Ortskanal DN 1000 der Gemeinde Königsfeld** kann nach bisherigem Kenntnisstand im Einvernehmen mit der Gemeinde überbaut werden.

Die bestehenden und neu geplanten Versorgungsleitungen und -trassen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen. Sie sind ergänzend zur Darstellung im Plan entsprechend dinglich zu sichern.

4.2 **Immissionsschutz**

Zur Bewertung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Edeka Marktes, wurde anlässlich der ursprünglichen Planaufstellung „Ortsrand Süd“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um insbesondere die Schalleinwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das benachbarte Wohngebäude Mönchweilerstraße 11 zu prüfen.

Gemäß Lärmgutachten der Fa. Dekra werden die zulässigen Grenzwerte nicht erreicht. Um dennoch im Einvernehmen mit den Anwohnern eine Verbesserung der Geräuschsituation und darüber hinaus eine visuelle Abschirmung zu erreichen, wurde im Bebauungsplan eine Schutzwand mit Lärmdämmfunktion festgesetzt. Diese wurde plangemäß erstellt.

Die Festsetzung der Schallschutzwand auf der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 72/1 wird in den neuen Bebauungsplan übernommen.

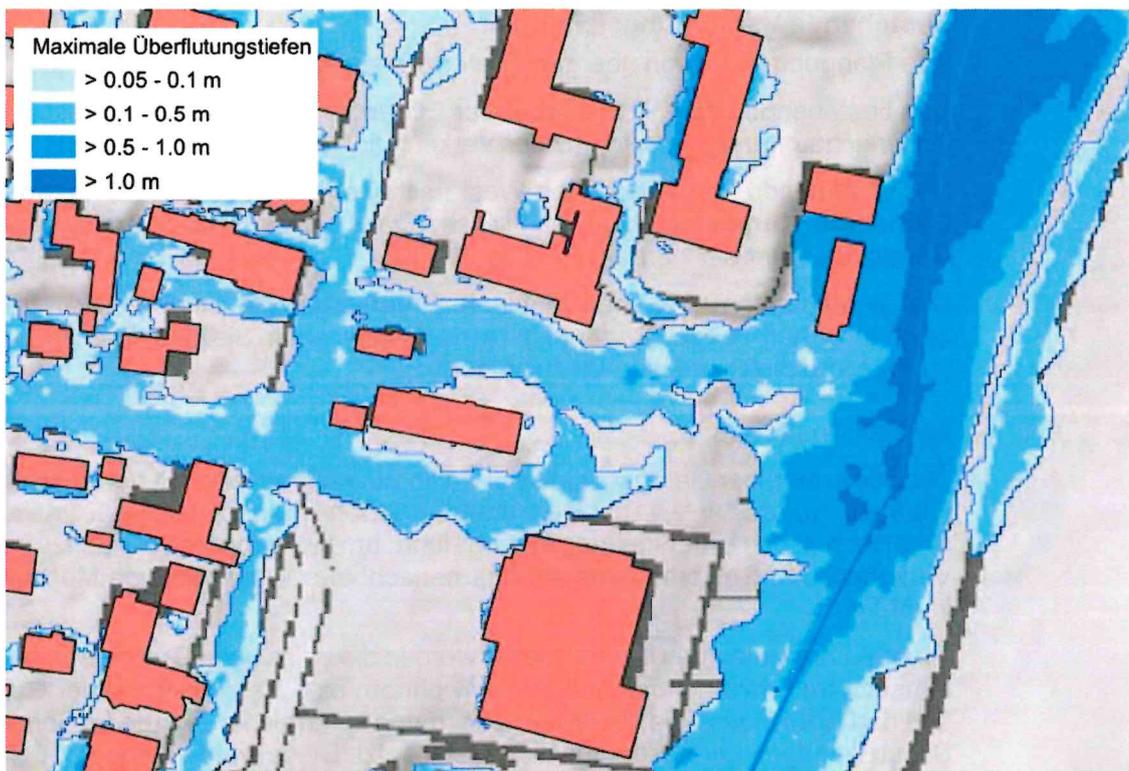
Sonstige immissionschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der Planänderung nicht erkennbar.

4.3 Starkregen- und Hochwasserschutz

4.3.1 Starkregenrisikomanagement (SRRM)

Nach dem vorliegenden Starkregenrisikomanagement (SRRM) der Gemeinde Königsfeld liegt das Baugebiet im Bereich einer Starkregenabflussbahn.

Die im SRRM dargestellte Starkregenabflussbahn verläuft im Wesentlichen auf bestehenden Flächen des Schulgeländes und tangiert randlich das südlich angrenzende, bisher gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 72. Da es sich bei den betroffenen Flächen vollständig um zukünftige Erweiterungsflächen der Zinzendorfschulen handelt, ist der Hochwasserschutz im Rahmen der privaten Planungen zu beachten.



Starkregengefahrenkarte für außergewöhnliche Ereignisse (vergleichbar 100-jährlich) aus dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Königsfeld (BIT Ingenieure)

Der Bebauungsplan weist im betroffenen Planbereich ein großzügiges, flexibles Baufenster aus, sodass ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung gewährleistet ist. Dem Starkregenabfluss kann durch eine geeignete Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen Rechnung getragen werden, um den Oberflächenabfluss nach wie vor zu gewährleisten und nachteilige Hochwasserfolgen zu minimieren.

Entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan auf die Hochwassergefährdung innerhalb des Plangebietes und die Notwendigkeit besonderer baulicher Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser hingewiesen. Das Starkregenrisikomanagement (SRRM) kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Im BPL wird darüber hinaus auf die grundsätzliche Verpflichtung für die jeweiligen Bauherren und Eigentümer hingewiesen „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den

möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).

Es wird empfohlen die Hochwasserrisiken durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu reduzieren und Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.“

4.3.2 Hörnlebach

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Hörnlebach. Aufgrund der Gewässernähe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im östlichen Bereich des Plangebietes zu Überschwemmungsereignissen kommen kann.

Der Hörnlebach wird an seinem Ursprung von den Rotwaldquellen gespeist. Die Entfernung vom Bach-Ursprung bis zum Plangebiet beträgt ca. 1,3 km. Auf dieser Länge liegt das Einzugsgebiet zu etwa 50% im Waldbereich. Zuflüsse sind in diesem Abschnitt des Hörnlebachs nicht vorhanden. Insofern ist das Einzugsgebiet des Baches in diesem Abschnitt noch sehr kleinräumig. Bisher sind im Plangebiet mit dem östlich verlaufenden Hörnlebach keine Hochwasserereignisse bekannt.

Zur Sensibilisierung der Bauherren und Eigentümer, wird im Bebauungsplan explizit auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Hinweise zum Bebauungsplan, Nr. 7.2).

Überschwemmungsgebiet HQ-100 (Bereich Hörnlebach)

Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz vom 18.11.2021 ist zu prüfen, ob und in welchem Maße die geplante Entwicklung des Gebiets in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ-100) eingreift. Hierzu wird die Gemeinde eine Wasserspiegellagenberechnung für das hundertjährige Hochwasser (HQ100) durch ein Fachbüro durchführen zu lassen. Vorgesehen ist eine vereinfachte Betrachtung unter Zugrundelegung der Datenbasis aus dem Starkregenerisikomanagement der Gemeinde.

Sollte sich die Betroffenheit eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bestätigen, wird eine wasserrechtliche Ausnahme gemäß § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt.

5 WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Um die Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Schulgeländes und den Neubau einer Schulsporthalle zu schaffen, sind im Wesentlichen folgende Planänderungen erforderlich und Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

- Ausweisung der bisherigen Mischgebiets-Baufläche als Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Schule“
- Geringfügige Ausdehnung der Baufläche nach Osten
- Einbeziehung des Schulgeländes in den Bebauungsplan bis zum bestehenden Hausmeistergebäude und der Turnhalle
- Großzügige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in Verbindung mit der abweichenden Bauweise, um auch Gebäudeformen über 50 m Länge zu ermöglichen und eine flexible Bebaubarkeit zu gewährleisten

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf einheitlich 763,50 m ü NN entsprechend der Höhe des zentralen Schulgebäudes „Haus Katharina von Gersdorf“

Auf die nachfolgenden Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird ergänzend verwiesen (Kapitel 8).

6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Durch die Planänderungen des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlich veränderten Rahmenbedingungen für die technische Erschließung des Baugebietes.

Innerhalb und im Umfeld des Planungsraumes sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, Kanalisation) vorhanden. Die technische Versorgung ist gesichert.

6.1 Entwässerung

Für die Ableitung von Niederschlagswasser steht mit dem Hörnlebach ein Vorfluter zur Verfügung.

Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser getrennt zu erfassen und über ein internes Regenwassersystem abzuleiten. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Anlagen zu puffern und verzögert in den Hörnlebach abzuleiten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind für die konkreten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der maßgeblichen Fachvorgaben (z.B. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ - LUBW, 2006) anzulegen und ausreichend zu bemessen.

Da in dem Hörnlebach nach dem geltenden Regelwerk bereits im Bestand hydraulischer Stress besteht, ist die Anforderung seitens der Wasserwirtschaft, dass nicht mehr Wasser als bisher abgeleitet werden darf (bei einem $qr_{15,2}$). Eine Rückhaltung ist entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A117 auf ein fünfjährliches Regenereignis auszulegen ($n=0,2$ 1/a).

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist in den Bauantragsunterlagen unter Angabe der Ableitungsmengen und Einleitungsstellen darzustellen und zu beantragen.

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht sowie ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Auf die Anlagen wird verwiesen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ vom 18.11.2021 (Büro Gfrörer, Empfingen)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Ortsrand Süd – 1. Änderung und Erweiterung“ vom 06.10.2021 (Büro Gfrörer, Empfingen)

Zusammenfassend ist festzustellen:

7.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung und Gesamtschätzung der Erheblichkeit

Textauszug Umweltbericht Büro Gfrörer, (Kap. 4.3):

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ortsrand Süd - 1.Änderung und Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Schulcampus mit dem Bau einer Sporthalle geschaffen werden. Ausgewiesen wird hierfür eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Grünflächen (Pflanzbindungen).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 8.330 m². Davon werden zukünftig rund 69 % von überbauten / versiegelten Flächen eingenommen und rund 31 % von Grün- und Freiflächen. Am Ostrand des Plangebiets werden zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen Flächen für Pflanzbindungen ausgewiesen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die bebaute / versiegelte Fläche im Plangebiet um rund 0,0798 ha.

Die hierfür neu überplanten Flächen umfassen im Norden des Plangebiets teils bereits bebaute und versiegelte Flächen des vorhandenen Schulgeländes und südlich daran anschließend noch nicht bebaute Flächen des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“ (Mischgebiet). An der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich längs eines dortigen Bachlaufs wertvolle bachbegleitende Gehölzstrukturen. Dort konnte auch das Vorkommen des Bibers nachgewiesen werden.

Naturschutzrechtlich sind von der Planung Teilflächen eines nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Biotops (Gebüsche feuchter Standorte) und artenschutzrechtlich Lebensräume des streng geschützten Bibers betroffen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebiets (Zone III).

Die für die Schutzgüter durch die Realisierung der Planung entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden (...) ermittelt und bewertet mit folgendem Ergebnis:

Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt

Rund 72 % der neu überplanten Flächen außerhalb des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“, auf dessen Grundlage eine Bebauung unabhängig von der vorliegenden Planung jederzeit möglich ist, umfassen Biotoptypen, die eine geringe / sehr geringe bzw. keine naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Dabei handelt es sich um bestehende Bau- und Verkehrsflächen und sonstige Biotoptypen des Siedlungsbereichs, wie rasenartige Wiesenflächen des Schulgeländes, wasserdurchlässige Belagsausbildungen. Lagerflächen, Zierbeete u.ä. Die Überplanung bzw. der teilweise Verlust dieser Flächen ist als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen.

Rund 8 % des Plangebiets umfassen mittelwertige Biotoptypen, die teilweise verloren gehen. Von den teilweise erheblichen Eingriffen sind hauptsächlich eine Baumhecke innerhalb des bestehenden Schulgeländes sowie ältere Baumbestände betroffen.

Hochwertige Biotoptypen (Auwaldstreifen, Gebüsch feuchter Standorte), die teils nach § 30 BNatSchG besonders geschützt sind, gehen in einem Umfang von ca. 342 m² verloren. Der überwiegende Teil (803 m²) dieser Biotopie bleibt jedoch innerhalb des Plangebiets in einer Pflanzbindungsfläche erhalten.

- *Insgesamt können die Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht Seite 23f). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss deshalb außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. (...).
Zusätzlich muss für den Eingriff in Flächen eines geschützten Biotops (Gebüsch feuchter Standorte: 272 m²) ein gleichwertiger Ersatz außerhalb des Plangebiets geschaffen werden.*

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zum Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, auf welche hiermit verwiesen wird. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung darin genannter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Beachtung Gehölzrodezeiten, Vergrämung Amphibien, Maßnahmen gegen Vogelschlag, Vermeidung bzw. Verminderung von Lichtverschmutzung und Schutzmaßnahmen für angrenzende geschützte Biotope) sowie CEF-Maßnahmen (Verhängen diverser Nistkästen und eines Fledermausspaltenquartiers, Biotopausgleich zur Schaffung neuer Lebensstätten für Vögel, Amphibien und den Biber), durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch die unvermeidbaren, mit Bauvorhaben verbundenen, vollständigen Bodenverluste durch Überbauung und Versiegelungen. Davon betroffen sind im Gebiet außerhalb des rechtskräftigen BBP „Ortsrand Süd“, auf dessen Grundlage eine Bebauung unabhängig von der vorliegenden Planung jederzeit möglich ist, vorherrschend bereits versiegelte und bebaute Flächen sowie anthropogen überprägte Böden. Der Eingriffserheblichkeit in diese Flächen / Böden ist als unerheblich bis gering einzustufen.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust mittelwertiger naturnaher Böden in einem verhältnismäßig geringen Umfang (ca. 629 m²).

Insgesamt erhöht sich der Anteil an bebauten und versiegelten Flächen gegenüber dem Bestand relativ geringfügig um rund 0,0798 ha.

- *Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden (siehe Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Umweltbericht Seite 26). Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.(...).*

Für die Schutzgüter Fläche, Grund- und Oberflächengewässer, Klima / Luft, Landschaftsbild, Freizeit / Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch, Wechselwirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zusammenfassend ergibt sich gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Boden / Fläche und Biotope / biologische Vielfalt insgesamt ein vorhabenbedingter Ausgleichsbedarf von 27.941 Punkten.

Davon entfallen 25.117 Punkte auf das Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt und 2.824 Punkte auf das Schutzgut Boden / Fläche.

Das entstandene Ausgleichsdefizit wird im Rahmen planexterner Ausgleichsmaßnahmen möglichst auf Eigentumsflächen des Vorhabenträgers oder durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen.

Entsprechende Maßnahmen werden vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und rechtlich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

8 ERLÄUTERUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“

Um die geplante Erweiterung des Schulgeländes zu ermöglichen, werden die Erweiterungsfläche wie auch die einbezogenen Bestandsflächen des Schulcampus als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Um auch notwendige Nebennutzungen (wie Nebenanlagen, Parkplätze, Einrichtungen für Hausmeister u.A.) nicht auszuschließen, sind neben Schulgebäuden und Schulsporthallen auch alle weiteren schulergänzenden Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen zulässig.

Grundsätzlich sollen in den Einrichtungen auch andere soziale und gemeinbedarfliche Nutzungen möglich sein, daher sind auch außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen-, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine flexible und flächeneffiziente Bebauung des räumlich begrenzten Schulgeländes ermöglichen. Zugleich sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine angemessene Begrenzung der Höhenentwicklung und der Baumassen der Gebäude minimiert werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird für die Gemeinbedarfsfläche mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der Vorgaben des § 17 BauNVO für Mischgebiete und entspricht somit dem Zulässigkeitsmaßstab im näheren Umfeld des Schulgeländes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt. Eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude ergibt sich aus den festgesetzten Gebäudehöhen.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist im gesamten Planungsgebiet auf 763,50 m über NormalNull (NN) begrenzt. Dies entspricht der Gebäudehöhe des zentral am Campus gelegenen, 3-geschossigen Schulgebäudes „Haus Katharina von Gersdorf“. Damit fügt sich die zukünftige Bebauung in die Höhensituation des heterogen geprägten Umfelds historischer Altbauten und moderner Schulgebäude ein.

8.3 Bauweise

Um für den Bau der geplanten Sporthalle einen hinreichenden Gestaltungsspielraum zu gewährleisten und ggfs. auch verbundene Bauweisen nicht auszuschließen, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO in dem Sinne festgesetzt, dass die Länge der Gebäudeformen nicht begrenzt wird.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

An der westlichen Grundstücksgrenze wird das Baufenster unter Berücksichtigung der dortigen Fußwegeverbindung und diverser vorhandener Leitungstrassen um rd. 7,50 m zurückgesetzt, wodurch sich zugleich ein erhöhter Grenzabstand zu dem benachbarten Wohngebäude ergibt. Im Osten entlang der Grünzone und des Gewässerrandbereichs wird das Baufenster um etwa 6,50 m zurückgenommen.

8.5 Flächen für Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Andere Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Örtlichen Bauvorschriften oder nachbarrechtlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

8.6 Verkehrsflächen

Im Zuge der Planänderung wird der Überschneidungsbereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche lediglich übernommen. Weitere Ausweisungen oder Änderungen der Verkehrsflächen sind im Rahmen der Planänderungen nicht vorgesehen.

8.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die zentral gelegene Umspannstation der ED Netze GmbH wird durch Planeintrag gesichert.

8.8 Versorgungsleitungen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der bestehenden und neu geplanten Versorgungsleitungen und -trassen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der bezeichneten Flächen sind Hoch- und Tiefbauarbeiten oder sonstige Nutzungen wie Bepflanzungen nur bedingt und nur mit Zustimmung der jeweiligen Versorgungsträger zulässig.

Entsprechend der Plandarstellung sind festgesetzt:

LR-1: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Königsfeld zur Führung, Betrieb und Unterhaltung des bestehenden Ortskanals DN 1000. Eine Überbauung des Kanals kann ausnahmsweise im Einvernehmen und nach detaillierter Klärung mit der mit der Gemeinde Königsfeld als Berechtigte zugelassen werden.

LR-2: Leitungsrecht zu Gunsten der ED Netze GmbH zur Führung, Betrieb und Unterhaltung der bestehenden und neu geplanten Versorgungsleitungen und – trassen.

LR-3: Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Königsfeld zur Führung, Betrieb und Unterhaltung bestehender Entwässerungsleitungen.

8.9 Grünflächen

Die östlichen Randbereiche der Grundstücke sind im Bestand durch den Naturraum des Hörnlebachs geprägt. Der Übergangsbereich zum Hörnlebach wird entsprechend der wasserrechtlichen und ökologischen Erfordernisse als Grünfläche ausgewiesen und mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen nach Vorgabe der Grünordnungsplanung belegt.

8.10 Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze und sonstigen Vegetationsstrukturen im Gewässerrandbereich des Hörnlebachs zu erhalten und nach Vorgabe der gesetzlichen Gewässerrandstreifen-Regelung (§ 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG) zu nutzen und zu unterhalten.

Um die Durchgrünung und eine landschaftsgerechte Einbindung des Schulgeländes zu unterstützen, ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein groß- oder mittelkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Baumpflanzungen bspw. zur grünordnerischen Gestaltung und Beschattung geplanter Parkplätze vorzunehmen.

8.11 Flächen sowie Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen zur Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan entsprechende Flächen und Maßnahmen berücksichtigt.

Gestaltung von Oberflächenbelägen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unter Berücksichtigung der Schutzbelange des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“ werden differenzierte Festsetzungen und Auflagen zur Gestaltung der Oberflächenbeläge von Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwegen berücksichtigt.

Dachbegrünung, Solarenergienutzung

Dachflächen bis zu einer Neigung von 15 Grad sind fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen, sofern keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden (Photovoltaik oder thermische Solaranlagen).

CEF- / FCF- Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Weitere Details und Begründungen zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen ergeben sich aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

8.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen

Zum Schutz der westlich auf Flst. Nr. 72/1 angrenzenden Wohnnutzung vor verkehrlichen und gewerblichen Lärmeinwirkungen im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Lebensmittelmarkt, wird entlang der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag eine 1,80 m bis 2,20 m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

(s. hierzu Kap. 4.2).

9 ERLÄUTERUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dachform und Dachneigung

Der Gebäudebestand der Zinzendorfschulen ist bereits durch eine heterogene Struktur sowohl sehr moderner Gebäude als auch traditioneller Altbauten geprägt.

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 15° sollen im Plangebiet zeitgemäße Bauformen ermöglicht und den Anforderungen der modernen Architektur Rechnung getragen werden.

9.2 Dachbegrünung, Solarenergienutzung

Die Dachflächen sind, soweit keine Anlagen zur Nutzung der Solarenergie installiert werden, zu begrünen. In Anbetracht der Ortsrandlage des Schulgeländes kann damit wirksam zu einer Durchgrünung und zur landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude beigetragen werden.

Alternativ zur Dachbegrünung ist die Nutzung von Sonnenenergie in Form von Photovoltaik oder thermischer Solaranlagen möglich. Damit aufgeständerte Solarmodule nicht übermäßig in Erscheinung treten, sind diese bis maximal 0,50 m über die Dachhaut zulässig und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 763,50 m ü. NN nicht überschreiten.

9.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind diese, soweit sie nicht in Gebäuden untergebracht werden, durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

9.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Zur Förderung der allgemeinen Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und nicht zuletzt unter Berücksichtigung kleinklimatischer Aspekte, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Ausnahmen der betrieblich erforderlichen, befestigten Nutzflächen, gärtnerisch als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen.

9.5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Die Zäune müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern sowie standortfremden Sträuchern und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

9.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(siehe hierzu Kap. 6.1)

10 FLÄCHENBILANZ

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsrand Süd 1. Änderung und Erweiterung“ gliedert sich in folgende Flächennutzungen:

Geltungsbereich des B-Plans gesamt	8.330 m ²	100,00 %
Gemeinbedarfsfläche	6.848 m ²	82,21 %
Straßenverkehrsflächen	291 m ²	3,50 %
Grünflächen (privat)	1.184 m ²	14,21 %
Versorgungsflächen (Trafostation)	7 m ²	0,08 %

11 Verfahrenstermine

- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| - Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates | | 18.11.2020 |
| - Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) | | 28.05.2021 |
| .- frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) | von
bis | 31.05.2021
02.07.2021 |
| - frühzeitige Behörden / TÖB Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) | von
bis | 31.05.2021
02.07.2021 |
| - Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Auslegungsbeschluss | | 06.10.2021 |
| - Auslegungsbekanntmachung | | 08.10.2021 |
| - Beteiligung der Behörden / TÖB (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 18.10.2021
18.11.2021 |
| - Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 18.10.2021
18.11.2021 |
| - Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat | | 15.12.2021 |
| - Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft | | 23. Dez. 2021 |

