



Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

**Bebauungsplan „Falkenmoos“,
Gemarkung Buchenberg**

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 26.06.2026/08.07.2026

Bearbeitung:

Studio Stadtlandschaften
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711. 255 09 55 0 • info@studiostadtlandschaften.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangssituation	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Lage und Umfang des Plangebiets	6
2.	Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Landesentwicklungsplan LEP 2002	6
2.2	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	8
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)	9
2.4	Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne	10
3.	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	11
3.1	Vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich	11
3.2	Erschließungsstruktur	11
3.3	Topografie	12
3.4	Ver- und Entsorgung	12
3.5	Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet	12
4.	Hochwasserrisikomanagement	12
4.1	Oberirdische Gewässer und Hochwassergefahr	12
4.2	Starkregen	12
5.	Rechtsverfahren	14
6.	Planungsrechtliche Steuerung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung	14
6.1	Planungsziele für den Gesamtbereich	14
6.2	Planungsmotiv der betrieblichen Standortsicherung	15
6.3	Planungskonzeption für den Geltungsbereich	16
6.4	Planungs- und Verfahrenshistorie:	16
7.	Standortalternativen für das ergänzende Baufeld im Betriebsumfeld	17
7.1	Anforderungen	18
7.2	Standortprüfung	18
8.	Natur- und Umweltschutz	22
8.1	Umweltbericht/Umweltprüfung	22
8.2	Belange des Artenschutzes	22
9.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	23
9.1	Art der baulichen Nutzung	24
9.1.1	Mischgebiet (MI)	24
9.2	Maß der baulichen Nutzung	25
9.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	26
9.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	26
9.2.3	Höhenlage der baulichen Anlagen - Erdgeschossfußbodenhöhe	26
9.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	26
9.3.1	Bauweise	26
9.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	26
9.3.3	Baugrenze in der Anbauverbotszone	27
9.4	Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen	27
9.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	27
9.5.1	Anbauverbot zur Landesstraße	27
9.5.2	Bauverbot im Mastbereich der Freileitung	27
9.6	Verkehrsflächen	28
9.6.1	Öffentliche Verkehrsfläche – Landesstraße	28

9.6.2	Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche	28
9.6.3	Private Verkehrsfläche	29
9.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung	29
9.8	Flächen für die Landwirtschaft	29
9.9	Führung von oberirdischen Leitungen und die mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen	30
9.9.1	Leitungstrasse	30
9.9.2	Leitungsrecht LR1 (Schutzstreifen)	30
9.9.3	Geh- und Fahrrecht (gr+fr)	30
9.10	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30
9.11	Anpflanzen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	30
9.12	Zuordnungsfestsetzung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen	31
10.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	31
10.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	31
10.1.1	Dachform und Dachneigung	31
10.1.2	Fassaden- und Dachgestaltung	31
10.1.3	Werbeanlagen	32
10.1.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	32
11.	Flächenbilanz	32

1. Ausgangssituation

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Falkenmoos“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Königsfeld die planungsrechtliche Steuerung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einer vorhandenen Gemengelage aus gewerblicher und Wohnnutzung im bisherigen Außenbereich.

Der Planbereich ist heute dem Außenbereich zuzuordnen und weist die städtebauliche Struktur einer Streusiedlung auf, bei der die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstrukturen stellenweise solitär und teilweise doch in einem räumlichen Bezug zueinanderstehen. Diese für den Schwarzwald landschaftstypische Besiedlungssituation steht im Wandel. Nach Aufgabe ursprünglich landwirtschaftliche Bewirtschaftung haben sich auch als Beitrag zum Erhalt des Gebäudebestands Nutzungs- und Gebäudestrukturen verändert. Über Jahrzehnte hat sich eine Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung etabliert und bestimmt den Siedlungscharakter der Streusiedlung Buchenberg.

Für Vorhaben innerhalb des Planbereichs wurden bisherige bauliche Entwicklungen und Nutzungsänderungen zum Erhalt vorhandener Baustrukturen sowohl für gewerbliche wie auch Wohnnutzung über Einzelbaugenehmigungen ermöglicht. Hierzu zählen auch erst in den letzten Jahren erteilte und noch nicht vollständig umgesetzte Baugenehmigungen zur Gebäudeumnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnen.

Es ist zu befürchten, dass sich mit weiteren Einzelfallentscheidungen nach den §§ 34 und 35 BauGB eine städtebauliche Unordnung im Bebauungsplangebiet einstellt, die städtebauliche Konflikte oder bodenrechtliche Spannungen auslösen könnte. Einzelfallgenehmigungen fehlen regelmäßig u.a. die räumlichen Abstimmungsaspekte. Dieses Spannungsfeld wurde mit einem Genehmigungsantrag für den bestehenden Kfz-Betrieb offensichtlich und Anlass einer abgestimmten gesamt-räumlichen Steuerung über das bauleitplanerische Instrument eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplanaufstellung liegt nun ein städtebauliches Konzept für die Ordnung der erkennbaren und erfassten Gemengelage zugrunde, nachdem sich zum einen bereits städtebauliche Konflikte abzeichnen, zum anderen das Planungserfordernis besteht, weitere Missstände nicht Einzelfallentscheidungen nach den §§ 34 und 35 BauGB zu überlassen, sondern Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu setzen.

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden über das städtebauliche Konzept für den gesamten Planbereich formuliert und über Planfestsetzungen zur Sicherung der geordneten Entwicklung für die Streusiedlung Buchenberg gesteuert. Die Bebauungsplanziele umfassen einen hohen Anteil bauliche und gemischt genutzte Bestandssituationen im derzeitigen Außenbereich.

Die Ziele des städtebaulichen Konzepts formulieren unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung. Hierzu soll die Siedlungsentwicklung räumlich entlang der Landesstraße an der vorhandenen Bestandsbebauung orientiert und darüber hinaus westlich an die Siedlungsstrukturen anknüpfend maßvoll ergänzt werden.

Im Gewann Nägelesee / Falkenmoos wird die Nutzungsstruktur seit Jahrzehnten durch wohngeprägte und gewerbliche Nutzungsmischung bestimmt. Mit der Sicherung und nutzungsverträglichen Steuerung der Mischnutzung durch Festsetzung von gegliederten Mischgebieten durch den Bebauungsplan legt die Gemeinde der Bebauungsplanaufstellung ausgehend für den Gesamtbereich Nägelesee allgemein nun für das Plangebiet im Besonderen den Erhalt der gemischten Gebietsstruktur als Planungsziel zugrunde. Hierbei berücksichtigt sie in ihrer gemeindlichen Entwicklungsplanung auch die Belange der Wirtschaft, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan soll die vorhandene gewerbliche Struktur neben der weiteren bestehenden Wohnnutzung im Rahmen der Nutzungsmischung gewahrt und damit auch Arbeitsplätze in der Gemeinde Königsfeld erhalten werden. Unter Berücksichtigung der räumlich engen Entwicklungskonzeption kann in diesem Sinne für den im Geltungsbereich vorhandenen Betrieb eine bauliche Ergänzung zur Standortsicherung am Betriebsort ermöglicht werden.

Der Plangeber sieht die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich, um im Sinne seiner Planungshoheit die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und ansatzweise erkennbare städtebauliche Fehlentwicklungen zu unterbinden. Die hierbei zu verfolgenden bauleitplanerischen Erhaltungs- und Steuerungsziele basieren auf der historischen Gebietsentwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur und sollen den bisher möglichen Nutzungsrahmen auch weiterhin in einer dann räumlich abgestimmten Gebietsstruktur für die Streusiedlung Nägelesee erhalten.

Zukünftige bauliche Ergänzungen sollen dem Standort angemessen durch Festlegung des räumlichen Umfangs über überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) festgelegt werden. Der offene Siedlungscharakter der Einzelgebäude/-höfe soll erhalten bleiben.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mit der Anbaufreiheit zur Landesstraße, einer querenden Freileitungstrasse mit von Bebauung freizuhaltendem Schutzstreifen und nicht zuletzt den vorliegenden Grundstückszuschnitten enge Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung gegeben.

U.a. über das Maß der baulichen Nutzung und gegebenenfalls örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll eine standortgerechte und ortstypische Bebauung unter Rücksicht auf das Landschaftsbild gesichert werden.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich zudem aus der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds.

Der Bebauungsplan wird erforderlich, um die städtebauliche Ordnung und angemessene Entwicklung zu sichern. Der Charakter der bestehenden Streusiedlung ist der Status der bisherigen Bau- und Nutzungstransformation der historisch landwirtschaftlichen Hofstrukturen. Veränderungen durch Einzelfallgenehmigungen in Bestandsstrukturen und die Absicht eines Bestandsbetriebs einer baulichen Ergänzung zur standörtlichen Sicherung machen ein Steuerungserfordernis für die Gemeinde offensichtlich, aus dem die Gemeinde Königsfeld den Planungsbedarf zur Aufstellung eines Bebauungsplans ausgelöst sieht.

Die Gemeinde erkennt in den bisherigen Einzelfallentscheidungen nach den §§ 34 und 35 keine ausreichende gesamträumliche Steuerungsmöglichkeit, bereits eingetretene bauplanungsrechtliche Dispositionen und möglicherweise noch auftretende städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Die Gemeinde wird daher mit der Bebauungsplanaufstellung die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung setzen.

Der Bebauungsplan ist mit vorliegendem Umgriff des Geltungsbereiches geeignet, hierbei die unterschiedlichen Belange der städtebaulichen und nutzungsbezogenen Situationen zu erfassen und für den Planbereich insgesamt ausgleichend zu steuern. Die Bebauungsplanaufstellung im Regelverfahren ermöglicht dabei, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen.

1.3 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf Gemarkung Buchenberg am Nordrand der Gemarkung zur Gemeinde Hardt entlang der Landesstraße L177. Die Abgrenzung erfolgt an der vorhandenen Siedlungssituation und schließt die teilweise bebauten Flächen der Flurstücke Nummern 394, 394/4 und Teilflächen der Flurstücke 391/1, 392/1 westlich der Landesstraße sowie einen Teilbereich des Flurstücks 391 östlich der Landesstraße ein. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und wird angrenzend durch die offene Landschaft der Hochebene geprägt. Westlich und östlich schließen in größerer Entfernung wiederum Waldflächen an.

Der Planbereich wird durch eine auf den Hochflächen des Schwarzwalds ortstypische disperse Siedlungsstruktur geprägt. Ursprünglich landwirtschaftliche Gehöfte sind auch hier nach der durch den Strukturwandel bedingten Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch Nachnutzungen gewerblicher Art und Wohnnutzungen belegt.

2. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

2.1 Landesentwicklungsplan LEP 2002

Der Landesentwicklungsplan weist Königsfeld der Raumkategorie „ländlicher Raum im engeren Sinne“ zu. Die Gemeinde Königsfeld gehört zur Region Schwarzwald-Baar-Heuberg und zum Mittelbereich Villingen-Schwenningen.

Leitbild der räumlichen Entwicklung (Plansatz 1.4 G):

*„Zur Sicherung der **Standortattraktivität der Städte und Gemeinden** und zur Gewährleistung **einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum** für alle Teile der Bevölkerung sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken, Kulturdenkmale als prägende Elemente der Lebensumwelt und Kulturlandschaft zu erhalten und innerörtliche Freiräume zu bewahren. Notwendige Siedlungserweiterungen sollen sich in Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen und in Flächen sparender Form verwirklicht werden.“*

Zur Entwicklung des ländlichen Raums im engeren Sinne (2.4.3 G):

„Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und **attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote** in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.“

weiterhin zum ländlichen Raum insgesamt heißt es:

Der Ländliche Raum ist als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken und so weiterzuentwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen und seine landschaftliche Vielfalt und kulturelle Eigenart bewahrt bleiben. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und Ressourcen schonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Großflächige Freiräume mit bedeutsamen ökologischen Funktionen sind zu erhalten. Grundlage dafür sind eine flächendeckende, leistungsfähige, ordnungsgemäß und nachhaltig wirtschaftende Landwirtschaft sowie eine nachhaltig betriebene, naturnahe Forstwirtschaft. (2.4.1 (G))

Zur Siedlungsentwicklung und Flächenversorge (3.1.9 Z):

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Über das städtebauliche Konzept klar begrenzter Baugebietsflächen und Erhalt landwirtschaftlicher Flächen wird die (Neu-)Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum begrenzt. Die Baugebietszuschnitte ergeben sich aus dem Bestand und den begrenzenden Rahmenbedingungen aus Anbauverbot zur Landesstraße und Schutzstreifen zur Freileitungsstraße.

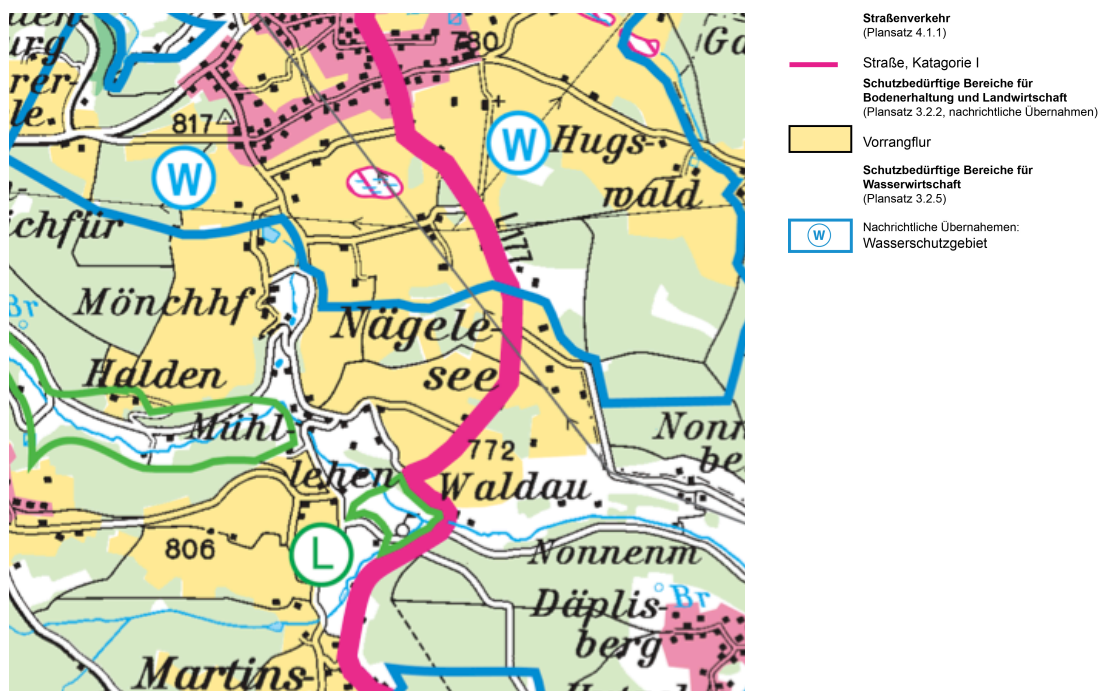
Das Ziel des LEP nach Plansatz 3.1.9. fordert die vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung am Bestand. Die Planungskonzeption der überwiegenden Bestandssicherung folgt diesem Ziel. Mit der Bebauungsplanaufstellung werden bebaute Siedlungsbereiche einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Diese gibt insbesondere gegenüber der bisherigen Planungssituation des Außenbereichs einen gesamtträumlichen Entwicklungsrahmen. Der Bebauungsplan gibt insbesondere für den Bestand somit einen planungsrechtliche Entwicklungssicherheit. Die Gemeinde verfolgt damit auch das städtebauliche Ziel des Erhalts und Sicherung des baulichen Bestands. Nur mit einer verbindlichen Bauleitplanung können die überkommenen Siedlungsstrukturen der historischen Hofreiten der Streusiedlung am Nägelesee dauerhaft erhalten werden. Die Bebauungsplanziele umfassen entsprechend ihres festgelegten Geltungsbereichs zu einem hohen Anteil des Planumfangs Bestandssituationen. Damit wird u.a. dem Ziel des 3.1.9 LEP nachgekommen.

Der Plansatz gibt verbindlich vor, dass die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten ist. Bestand bedeutet angesichts dieses Ziels eine bereits tatsächliche vorhandene, Grund und Boden einnehmende Bebauung. Mit dem Bebauungsplan „Falkenmoos“ wird eine an der vorhandenen Bestandsbebauung orientierte Siedlungsentwicklung ermöglicht, die sich räumlich entlang der Landesstraße und

darüber hinaus östlich und westlich in Fortführung der Siedlungsstrukturen der gesamten Hochebene am Nägelesee entwickelt und damit an einen schon geprägten Bereich maßvoll anknüpft. Die Planung folgt damit den raumorderischen Zielen zum Plansatz 3.1.9.

2.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (verbindlich seit dem 18. Oktober 2002) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als „Vorrangflur“ für schutzbedürftige Bereiche Bodenerhaltung und Landwirtschaft dargestellt. An der Grenze zum Nägelesee, nördlich des Plangebiets befindet sich in der Gemeinde Hardt ein Wasserschutzgebiet.



Diese Bereiche eignen sich besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung, so dass sie nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungs-, Erholungs- und Infrastrukturzwecke genutzt werden sollen.

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 macht zur Siedlungsentwicklung folgende Aussagen:

Allgemeine Entwicklungsziele (Grundsatz, Plansatz 1.1)

Bereits im Landesentwicklungsplan 1983 ist für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg folgendes allgemeines Entwicklungsziel formuliert:

"Die Region . . . ist in ihrer Entwicklung so zu fördern, dass ihre räumliche Nutzung durch den Ausbau von vielfältigen und krisenfesten nichtlandwirtschaftlichen Erwerbsgrundlagen, vor allem im Dienstleistungsbereich, verbessert und die Bevölkerung, insbesondere der natürliche Bevölkerungszuwachs, in der Region gehalten wird und Zuwanderungen aufgenommen werden können."

Der aktuelle Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 strebt dieses Ziel weiterhin an, da die Region nach wie vor von einer strukturellen Abwanderung betroffen ist, die in erster Linie auf den Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen zurückzuführen ist. Neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe ist es auch dringend erforderlich, den Dienstleistungssektor weiter zu stärken.

Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2)

Die Bewirtschaftung dieser Flächen soll so erfolgen, dass Belastungen des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vermieden und die Wirtschaftsflächen durch ein ausreichendes Netz ökologisch intakter naturnaher Ausgleichsflächen (z.B. Feldgehölze, Obstbaumbestände, Gewässerrandstreifen) ergänzt werden. Naturnahe Bewirtschaftungsformen sollen wegen ihrer positiven Wirkung auf den Naturhaushalt verstärkt angewendet werden. Um den Versiegelungsgrad der Landschaft nicht weiter zu erhöhen, soll beim Neubau landwirtschaftlicher Wege grundsätzlich der wassergebundenen Decke der Vorzug gegeben werden. Das landwirtschaftliche Wegenetz soll nur auf Hofzufahrten und Hauptwirtschaftswegen sowie in extremen klimatischen und topographischen Lagen mit Hartbelägen versehen werden.

Auszug aus der Begründung zum Plansatz 3.2.2

„Rund 40 % der Regionsfläche sind landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung bestehen besonders gute Produktionsbedingungen auf der Baar, im Albvorland und im Oberen Gäu. Gerade in diesen Räumen ist aber auch der Siedlungsdruck besonders stark. Um funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebseinheiten nicht zu gefährden, soll hier die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Siedlung und Infrastruktur auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.“

„Einen wichtigen Beitrag zur Erleichterung der Landbewirtschaftung können Flurneuordnungsverfahren leisten. Eine weitere Erschließung der Flur durch Wirtschaftswege erscheint allerdings angesichts der bereits vorhandenen Wegenetzdichte nur noch in begrenztem Umfang erforderlich. Um die Versiegelung in Grenzen zu halten, sollen über die wassergebundene Decke hinausgehende Wegebefestigungen (z. B. Asphalt, HGT) nur bei Hofzufahrten, Hauptwirtschaftswegen sowie in klimatisch und topographisch extremen Lagen durchgeführt werden.“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Die beabsichtigten Entwicklungsgebiete wurden unter Berücksichtigung der Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Boden und der Verfügbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sowie der Minimierung der Versiegelung festgelegt und sie entsprechen den Zielen des Landesentwicklungsplans in Ziffer 2.1 und des Regionalplans.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden im Rahmen der planerischen Strukturierung des Gebiets soweit möglich erhalten. Sicherung und Ausweisung bestehender und geplanter anderweitiger Nutzungen erfolgt kleinförmig.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld wirksam seit 27.01.2021 i.d.F vom 06.04.2008 weist für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft aus.

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld hat am 28.05.2025 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Flächennutzungsplan 2025, wirksam seit 27.01.2012 i.d.F. vom 06.04.2008, im Bereich „Falkenmoos“ auf Gemarkung Buchenberg zu ändern. Um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches nach § 8 Abs. 2 zu entsprechen, soll für den Änderungsbereich die Änderung der landwirtschaftlichen Flächendarstellung zu gemischten Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die zehnte Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt und am 08.07.2026 durch den Gemeinderat festgestellt.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des beabsichtigen Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

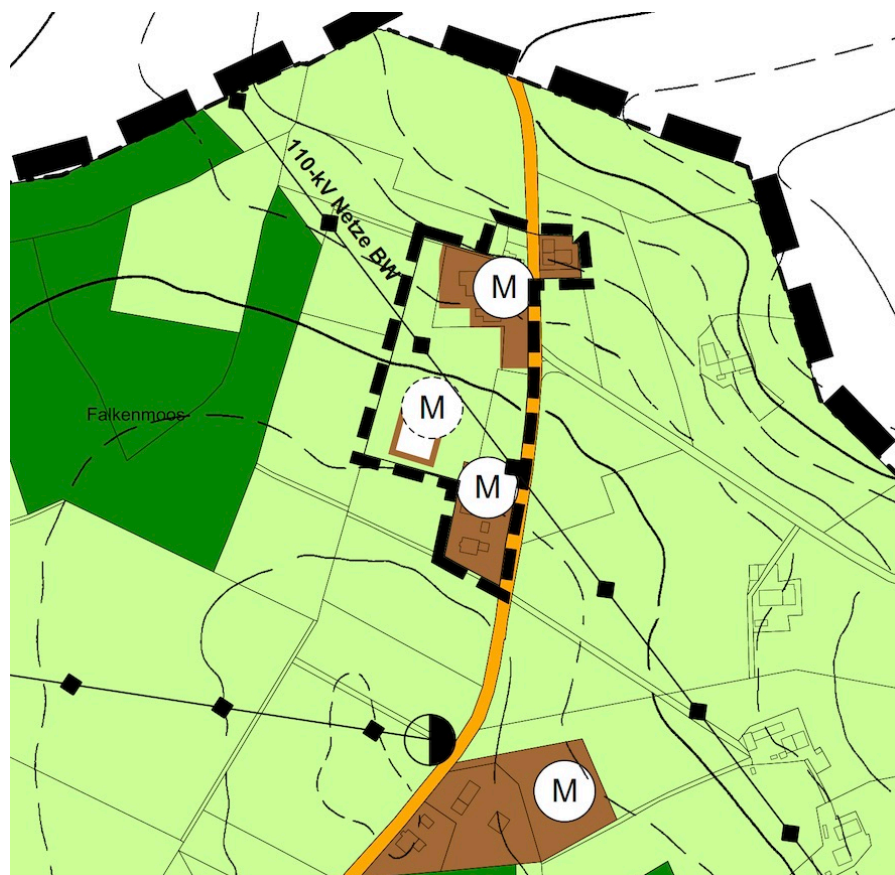


Abb. 2: Planausschnitt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 mit Änderungsbereich, Stand zum Feststellungsbeschluss 26.06.2026/08.07.2026

Während die umliegenden Bebauungen östlich außerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, hat die Gemeinde für die Bestandssituation südlich an der Landesstraße im Jahr 1999 eine Außenbereichssatzung zur Zulässigkeit von Wohnzwecken sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben erlassen.

2.4 Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes existieren bisher keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich erstreckt sich beidseits der Landesstraße zu einem geringeren Teil östlich und einem größeren Teil westlich der Landesstraße und bezieht die hier vorhandene Bebauung mit ein. Außerhalb des Geltungsbereichs setzt sich die disperse Siedlungsstruktur einzelner ursprünglich landwirtschaftlicher Gehöfte mit entsprechenden Abständen untereinander fort.

Seit dem letzten Jahrhundert wurde die landwirtschaftliche Nutzung „auf dem Nägelesee“ (Gewann Nägelesee und Falkenmoos) nach und nach aufgegeben und in die bestehenden Baulichkeiten mit Wohnnutzungen und gewerblichen Ansiedlungen nachgenutzt. Diese Nutzungsmischung, bedingt durch den strukturellen Wandel und einer gewünschten Nachnutzung der Gebäude zu deren Erhalt, prägt die Gesamtlage bis heute.

3.1 Vorhandene Nutzungen im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist überwiegend durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit nach Umbau und -nutzung heutiger Wohn- und gewerblicher Nutzung geprägt. Von Nord nach Süd betrachtet bestehen:

- im Teilbereich östlich der Landesstraße nach Umbau unter Einbeziehung historischer Gebäudeteile und Anbau ein Wohngebäude auf Flurstück Nr. 391, das über den Geltungsbereich nach Osten und Süden als Grünlandfläche reicht,
- hiervon gegenüber, westlich der Landesstraße auf Flurstück Nummer 391/1 ein historischer Schuppen direkt neben der als Naturdenkmal geschützten Linde Nägelesee-Linde (Objektnummer: END 83260310024),
- das Grundstück Flurstück-Nr. 392/1 westlich der Landesstraße ist in dessen nördlichem Bereich mit Werkstatt- und Betriebsgebäuden des bestehenden Betriebs bebaut; der bestehende Betrieb umfasst als genehmigte gewerbliche Tätigkeiten den Karosseriebau sowie den Handel mit Kraftfahrzeugen; auf dem Grundstück besteht zudem ein Wohnhaus der Betriebsinhaber; das Flurstück-Nr. 392/1 reicht als Grünland nach Süden über die Geltungsbereichsgrenze hinweg,
- auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 394/4 ein zum Wohngebäude umgebautes und umgenutztes, ehemaliges Wirtschaftsgebäude; das Umbauvorhaben ist noch nicht abgeschlossen und umfasst noch eine genehmigte Doppelgarage östlich des Gebäudes zur Landesstraße,
- an der Südgrenze des Geltungsbereichs auf Flurstück Nr. 394 ein Wohngebäude mit bestehender Garage zur Landesstraße orientiert.

3.2 Erschließungsstruktur

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Landesstraße L177 im Bestand gesichert. Da der Planbereich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt liegt, sind zur Sicherung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich keine zusätzlichen Grundstückszufahrten ohne Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde bzw. der unteren Verwaltungsbehörde zulässig.

Neue Grundstückszufahrten sind weder erforderlich noch geplant und werden über Bebauungsplanfestsetzungen in relevanten Bereichen auch ausgeschlossen. Über die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten sind ausreichende Übersichten mit der Geschwindigkeit entsprechend geforderten Sichtfeldern gegeben, so dass eine geordnete Erschließung im Plangebiet gegeben ist.

Die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone auf Grundlage des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG) sind zu berücksichtigen.

3.3 Topografie

Das Gelände ist innerhalb der Gesamtopografie von der Hochfläche im Süden nach Norden bis zum leichten Taleinschnitt des Mittelbachs geneigt. Das Gelände fällt im Planbereich von einer Höhe von etwa 775 m.ü.NN an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf etwa 762,5 m.ü.NN an der Nordgrenze ab und weist damit einen Höhenunterschied von ca. 12,5 Metern innerhalb des Geltungsbereichs auf.

Die Höhenlinien der Topografischen Karte TK25 in Abständen von 5 m sind in der Plankarte zum Verständnis dargestellt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das bestehenden Infrastrukturnetz gewährleistet.

3.5 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG HARDT TB I-III KA. FL. HA. QU.“ (LUBW Nr.: 325-029), das sich nördlich auf Gemarkung Hardt bis an die Gemarkungsgrenze erstreckt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass das Wasserschutzgebiet nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien entspricht. Die Südwestgrenze des WSG wurde entlang der Landkreisgrenze Rotweil-Schwarzwald-Baar-Kreis gezogen. Das Planvorhaben des Bebauungsplans läge innerhalb des oberirdischen Einzugsgebiets des Tiefbrunnens „TB II Hardt 1964“ und es könne nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebiets die Planfläche innerhalb des Wasserschutzgebiets zu liegen kommt.

4. Hochwasserrisikomanagement

4.1 Oberirdische Gewässer und Hochwassergefahr

Das Plangebiet wird durch kein Gewässer berührt. Sowohl im Geltungsbereich wie auch angrenzend existiert kein hochwasserführendes Gewässer.

4.2 Starkregen

Laut den Starkregengefahrenkarten können der nördliche und der westliche Teil des Geltungsbereichs bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis von Überflutung betroffen sein. An der westlichen Grenze können Tiefen von bis zu 10 cm

anfallen, während in den nördlichen und nordöstlichen Bereichen des Plangebiets Tiefen von bis zu 50 cm zu verzeichnen sind. Die südöstliche Grenze ist nur minimal betroffen.



Abb. 3 - Kommunale Starkregengefahrenkarte, Überflutungstiefe und Fließgeschwindigkeit / Fließrichtung (außergewöhnlich), LUBW, LGL www.lubw.baden-wuerttemberg.de, abgerufen am 25.08.2025

Bei extremen Regenereignissen sind die westlichen, nördlichen und östlichen Bereiche des Plangebiets erheblich betroffen, mit maximalen Überflutungstiefen von bis zu 50 cm. Die Abbildung zeigt die Fließrichtung des Wassers im Extremfall von Süd nach Nord, wobei die Fließgeschwindigkeit zwischen 0,2 und 0,5 m/s liegt.

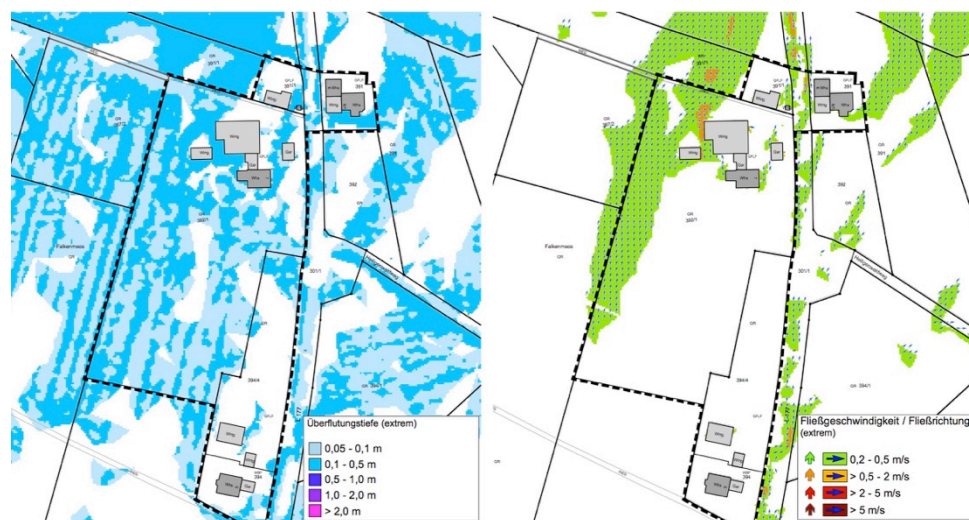


Abb. 4 - Kommunale Starkregengefahrenkarte, Überflutungstiefe und Fließgeschwindigkeit / Fließrichtung (extrem), LUBW, LGL www.lubw.baden-wuerttemberg.de, abgerufen am 25.08.2025

5. Rechtsverfahren

Am 28.05.2025 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Falkenmoos“ mit Satzung über örtliche Bauschriften gemäß §2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Bebauungsplanaufstellung wird als Regelverfahren gemäß §2 BauGB durchgeführt. Zur Planung wird ein Umweltbericht erstellt. Für den Belang des Artenschutzes wird eine entsprechende fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt.

6. Planungsrechtliche Steuerung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung

6.1 Planungsziele für den Gesamtbereich

Der heutige Außenbereich des Planbereichs ist von oben beschriebener städtebaulicher Struktur einer Streusiedlung geprägt. Hierbei bleiben die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und Gehöfte teilweise solitär und teilweise doch in einem räumlichen Zusammenhang untereinander. So prägend für das Orts- und Landschaftsbild aus der historischen Situation einerseits, bleibt die Bestandssituation nicht dauerhaft erhalten und eine Umnutzung und Entwicklung, schon zur Sicherung des Bestands und Vermeidung von Leerstand, ist wie bereits teilweise geschehen auch weiterhin erforderlich. Zur Steuerung dieser Entwicklung wird die Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Für Vorhaben innerhalb des Planbereichs wurden bisherige bauliche Entwicklungen und Nutzungsänderungen zum Erhalt vorhandener Baustrukturen sowohl für gewerbliche wie auch Wohnnutzung über Einzelbaugenehmigungen ermöglicht. Die Gemeinde hat erkannt, dass die isolierte Betrachtung einzelner Vorhaben zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht ausreicht und sich bereits mit zeitlich und räumlich unabhängig voneinander erteilten Baugenehmigungen eine Uneinheitlichkeit eingetreten ist, deren Verstärkung vermieden werden soll. Mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann das gesamtplanerische Ziel einer abgestimmten und geordneten Entwicklungssteuerung verfolgt werden. Der abgegrenzte Planbereich umfasst dabei den derzeit erfassbaren Planerfordernisbereich, der sich aus dem städtebaulichen Kontext der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft ergibt.

Die Gemeinde behält sich vor, soweit erforderlich, auch an anderer Stelle im Gewann Nägelesee bei auftretendem Erfordernis planungssteuernd einzugreifen, andererseits derzeit den Planungsumgriff nicht zu groß abzugrenzen.

Zunächst wird nunmehr für den abgegrenzten Geltungsbereich die Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unabhängig von Einzelfallgenehmigungen angestrebt, nachdem über die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB mittlerweile schon Einzelfallentscheidungen mit Vorbildwirkung drohen, die im Hinblick auf weitere Vorhaben eine unerwünschte Eigendynamik entfalten können, die zur städtebaulichen Unordnung und Konflikten führen können.

Folglich übernimmt der Bebauungsplan dann auch Steuerungscharakter für konkrete Planungsvorhaben, deren Bewertung als Einzelvorhaben für die Gemeinde erkennbar werden ließ, dass hier nun im Bebauungsplangebiet zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ein allgemeines und abgestimmtes Steuerungserfordernis verursacht wird.

6.2 Planungsmotiv der betrieblichen Standortsicherung

Um ein solches Vorhaben, das Anlass der planungsrechtlichen Prüfung des Gesamtbereichs und die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung erforderlich macht, stellt die Absicht einer baulichen Ergänzung am Betriebsstandort des vorhandenen Betriebs auf Flurstück-Nr. 392/1 dar. Der Bestandsbetrieb bildet im Kontext der vorhandenen Nutzungsmischung das gewerbliche Gewicht im Mischgebietscharakter gegenüber der zudem vorhandenen Wohnnutzung.

Seit über 30 Jahren arbeitet die Firma am jetzigen Betriebssitz. Eine Entwicklung der betrieblichen Tätigkeit mit Werkstatt und Handel besteht seit den 1980er Jahren. Tätigkeitsschwerpunkte sind mittlerweile die Auto- und Karosseriewerkstatt für Fahrzeuge und Landmaschinen sowie zudem der Handel und Verkauf von jungen Gebrauchtfahrzeugen. Die Tätigkeiten Karosseriebau und Handel mit Fahrzeugen sind durch entsprechende Gewerbeanmeldungen bei der Gemeinde sowie die baulichen Anlagen und Nutzungen durch entsprechende Baugenehmigungen abgedeckt.

Es kann von einer Betriebsnachfolge der nächsten Generation innerhalb der Familie ausgegangen werden, die eine Dauerhaftigkeit und Perspektive des Betriebs ermöglicht und somit auch den Erhalt der Arbeitsplätze sichert.

Eine Verbesserung der betrieblichen Abläufe bezüglich des Fahrzeughandels und u.a. die damit verbundene sichere und geschützte Unterstellung der hochwertigen Fahrzeuge können nur durch eine bauliche betriebsbezogene Ergänzung am Standort erreicht werden.

Die Verwahrung der Fahrzeuge an einem sicheren Standplatz ist einerseits Forderung der Schadensversicherung, deren Beiträge unter Absicherung von Schadensfällen durch Unwetter, insbesondere mit Hagel, sowie vor Vandalismus bei Offenaufstellung kaum bezahlbare Prämien erreicht.

Andererseits führt die offene Aufstellung der Fahrzeuge durch Witterungseinflüsse oftmals zu Verschleiß und Schäden wie beispielsweise Korrosion an Bremsen und Materialermüdung an Gummiteilen durch Feuchtigkeit und starke Temperaturunterschiede. Dabei belasten regelmäßige Wartung und Teileaustausch vor Fahrzeugauslieferung den wirtschaftlichen Betrieb. Die heute offene Fahrzeugaufstellung erhöht nicht zuletzt auch den Aufwand für Arbeitsvorgänge, die Fahrzeuge für Kundenvorführung und Auslieferung u.a. von Eis und Schnee zu befreien oder von Verschmutzung zu reinigen. Diese zusätzlichen Arbeitsvorgänge können mit einer geschützten Einstellung in einer neuen Betriebs- und Lagerhalle vermieden werden.

Die Standortsituation hat sich wie dargestellt und ebenso wie die Umgebungssituation im Geltungsbereich über Jahrzehnte entwickelt und der Mischgebietscharakter an dieser Stelle mit den bisher schon erfolgten Einzelfallgenehmigungen verfestigt. Die Gemeinde berücksichtigt aufgrund der mischgenutzten Bestandssituation an dieser Stelle nunmehr die Sicherung dieses Gebietscharakters durch Festsetzung eines Mischgebiets, mit dem den bisher schon erfolgten Einzelfallgenehmigungen ebenso Rechnung getragen wird, wie der jetzt veranlassten Planungserfordernis dadurch, dass der bestehende Gewerbebetrieb zur Standortsicherung eine bauliche Ergänzung anstrebt, die an anderer Stelle bereits mit Einzelfallgenehmigungen auch genehmigt wurde.

Mit der Planung entspricht die Gemeinde dann auch insofern den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches, in dem sie mit der Planung dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB folgt, die Belange der vorhandenen Wirtschaft, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen (a) sowie die Belange von Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (c) zu berücksichtigen.

6.3 Planungskonzeption für den Geltungsbereich

Die Planungskonzeption des Bebauungsplans sieht vor, die bestehenden Gebäude- und Hofstrukturen über entsprechende Baugebietsfestsetzungen abzusichern und durch ein neues Baufeld zu ergänzen. Die räumlich-städtebauliche Setzung ist neben den funktionalen Standortgründen zudem so gewählt, dass die durch Festsetzung dort zulässige Baulichkeit nahezu in der Flucht der bestehenden Bestandsbauten des heutigen Betriebs und im gleichen Abstand zur Landesstraße zu liegen kommt. Sowohl in der Blickbeziehung von Norden im Blickschatten der Bestandsgebäude von Betrieb und Wohnhaus, wie auch von Süden im Kontext der bestehenden ehemaligen Landwirtschaftsgebäude ist der Standort somit immer im Zusammenhang mit bestehender Siedlungsstrukturen wahrnehmbar. Eine möglicherweise störende spornartige Siedlungsentwicklung oder gar eine Solitärstellung wird durch das neue Baufeld vermieden.

Mit der Planungskonzeption der räumlich differenzierten Mischgebietsteile erfolgt zudem eine spezifische (Nutzungs-)Gliederung nach den spezifischen Teilbereichen, die sich wiederum u.a. aus den durch Einzelfallgenehmigungen ergebenden Merkmalen der Bestandssituationen ergeben.

Raumordnerischen Anforderungen an eine ortstypische Siedlungsstruktur kann damit im Kontext der bestehenden Streusiedlung und perspektivischen Sicherung der städtebaulichen Ordnung Rechnung getragen werden. Der Baugebietsumfang um den Bestand ist zu dessen Sicherung an diesem Bestand orientiert. Die Größe des ergänzenden Baufelds ist auf ein Minimum reduziert, um den Flächenverbrauch im Außenbereich wirksam zu begrenzen.

6.4 Planungs- und Verfahrenshistorie:

Sowohl die Gemeinde als auch der Planungsbegünstigte für die Betriebserweiterung durch das neue Baufeld haben im Vorfeld diverse Überlegungen zur Planung und verfahrensrechtlichen Umsetzung durchgeführt.

- Zunächst bestand die Absicht, vorhabenbezogen ein wesentlich größeres Hallengebäude an einem Standort auf dem südlichen Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 392/1, das sich vom Werkstatt- und Betriebsstandort im Norden um die beiden mittlerweile als Wohngebäude genutzten Bestandsgebäude weiter nach Süden erstreckt. Der Hallenstandort wäre vom Betriebsstandort damit funktional weit abgesetzt und erweitert die bestehende Siedlungsstruktur städtebaulich bandartig nach Süden. Der damalige Umgriff/Geltungsbereich war vorhabenorientiert und -beschränkt und damit nicht ausreichend geeignet die städtebauliche Ordnung gesamträumlich und grundsätzlich integrierend zu steuern.

Das Bebauungsplanverfahren wurde u.a. aufgrund dieses abgesetzten und der damit zukünftig spornartig wirkenden städtebaulichen Situation, die mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht vereinbar erschienen, nicht mehr weiterverfolgt.

- Unter der gemeindlichen städtebaulichen Maßgabe, die betrieblich erforderliche Betriebserweiterung städtebaulich besser zu integrieren, hat der Vorhabenträger einer Reduzierung der Hallengröße zugestimmt und dahingehend umgeplant, das verkleinerte Gebäude an einen Standort südwestlich der Freileitungstrasse zu positionieren.

Die Standortfestlegung erfolgte bereits zu diesem Zeitpunkt nach städtebaulichen Integrationsaspekten, der funktionalen Erschließungsfunktion und betrieblicher Abwicklung. Der vom Werkstatt- und sonstigen Betriebsgebäuden abgesetzte Standort ist durch den nicht be- und überbaubaren Schutzstreifen der Freileitungstrasse begründet. Eine standortnähere Planfläche für das benötigte Hallengebäude war und ist nicht gegeben.

Das auf dieser Plangrundlage angestrebte Baugenehmigungsverfahren wurde aufgrund nicht vorliegender Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB wegen eines fehlenden engen räumlichen Bezugs zum vorhandenen baulichen Bestand des zulässigerweise errichteten Betriebs von den Genehmigungsbehörden abgelehnt.

- Aus diesen Verfahren wurde erkenntlich, dass eine solitäre Betrachtung und vorhabenorientierte Bauleitplanung beziehungsweise Baugenehmigungsverfahren nicht zielführend die gesamträumliche Situation erfasst und geeignet ist, die aus der mittlerweile durch Einzelgenehmigungen eingetretene städtebauliche Bestandssituation samt zukünftig möglichen Veränderungspotenziale bauleitplanerisch zu regeln. Möglicherweise eintretende bodenrechtliche Spannungen bleiben durch Einzelbetrachtungen unerkannt und ungelöst.

Die Gemeinde hat daher den Planumgriff gegenüber den aufgegebenen Verfahren erweitert und stellt einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zur weiteren städtebaulichen Ordnung für den durch Einzelgebäude geprägten größeren städtebaulichen Zusammenhang auf.

Nachdem die bisherigen Nutzungsänderungen durch Einzelbaugenehmigungen erfolgten, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebauliche Situation insgesamt erfasst werden und folglich die städtebauliche Ordnung im Zusammenhang der gewerblichen und Wohnnutzung gesteuert werden.

Dem Bebauungsplan liegt insoweit die städtebauliche Konzeption zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung der Streusiedlung Buchenberg zugrunde, um die durch diverse bisherige bauplanungsrechtliche Dispositionen in städtebaulicher Hinsicht bereits eingetretene, oder der jedenfalls zu drohenden, Unordnung entgegenzuwirken.

7. Standortalternativen für das ergänzende Baufeld im Betriebsumfeld

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde die dargelegte Sicherung der städtebaulichen Ordnung bezüglich einer Erhaltungs- und Entwicklungssteuerung der vorhandenen Streusiedlung. Im Rahmen der Entwicklungsplanung integriert die Plankonzeption eine Baufeldergänzung, die eine am Bestand orientierte Siedlungsergänzung der Streusiedlung am Nägelesee ermöglicht, die unter anderem der Sicherung des Betriebsstandorts des vorhandenen und ortsansässigen Kfz-Betriebs durch eine Lagerhalle für Kraftfahrzeuge und Betriebseinrichtungen dienen kann.

Die Betriebsergänzung ist nur am Betriebsstandort sinnvoll, das heißt eine Verlagerung der ergänzenden Lagerhalle an einen neuen Standort ist funktional nicht

möglich, da die räumliche Nähe zu den Betriebseinrichtungen Voraussetzung ist. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebs durch Verlassen des Stammsitzes ist wirtschaftlich nicht darstellbar, da die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten am Standort eine anderweitige Nachnutzung nicht zulassen, die den Flächenerwerb eines Neustandorts und eine Verlagerung gegenfinanzieren würden.

Zur Festlegung dieser Baufeldergänzung am Standort wurden verschiedenen Optionen für Lage und Umfang geprüft und nach Kriterien zur Realisierbarkeit, Landschaftsbild und städtebauliche Einfügung, Eingriffsintensität und Umweltbelange sowie Bestandsverträglichkeit und Funktionalität bewertet.

Im Rahmen der Prüfung des Planungsstandorts und -umgriffs war das Planungsziel der Ziffer 3.1.9 des Landesentwicklungsplans 2002 (siehe hierzu auch Ziffer 2.1) zu berücksichtigen und hierzu unter Anwendung dieses Planungsziels Standortalternativen für das Bebauungsplanverfahren verursachende Bauvorhaben zu suchen und zu prüfen.

7.1 Anforderungen

Anforderungen an das ergänzende Baufeld bzw. die dort zu realisierende Baulichkeit ergeben sich aus der betrieblichen Funktion als Lagerhalle für Kraftfahrzeuge und Betriebseinrichtungen im Umfang von rund 700 m² Grundfläche.

Hieraus ergibt zunächst die Anforderung an eine funktionale Gebäudeproportion. Eine Lagerhalle als Anlage zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen ist dann flächeneffizient, wenn das Verhältnis von Breite zu Länge ein Maß von maximal 1:1,75 nicht übersteigt. Die Proportion ist maßgeblich, da ein größeres Länge- zu Breitenverhältnis (d.h. eine stärker längsgerichtete Halle) eine interne Aufteilung und Nutzbarkeit erschwert. Die Fahrzeuge können grundsätzlich in 'gefangenen' Stellplätzen parkiert werden, das heißt direkt hintereinander aufgestellt werden. Eine logistisch geplante Aufstellung und erforderlichenfalls notwendige Rangierfahrten ermöglichen dann eine gute und flächeneffiziente Nutzbarkeit.

In einer längs ausgerichteten Halle stehen zwar weniger Fahrzeuge gefangen hintereinander, sie benötigt dann aber interne Fahrgassen, eine Vielzahl von Toren für Ein- und Ausfahrt und damit zwangsläufig zusätzliche Fahr- und Rangierflächen im Freibereich. Die Flächeninanspruchnahme steigt somit und soll hier vorliegend vermieden werden.

Daher wird zunächst von einer Halle mit einem Seitenverhältnis von 1:1 bis 1,25 zur optimalen Funktionalität ausgegangen und somit das ergänzende Baufeld entsprechend konzipiert. Die Prüfung allgemeiner gewerblicher Lagerhallen hat die Annahme der Gebäude- und Baufeldproportionen als funktional bestätigt und daher für die Alternativenprüfung als allgemein gültiges Entwicklungsziel begründet.

7.2 Standortprüfung

Folgende grundsätzlichen Standorte wurden auf ihre Eignung geprüft. Ein Teil der Standorte wurde bereits in früheren Verfahren geprüft. Um eine einheitliche Kriterienprüfung zu gewährleisten, wurden alle derzeit ersichtlich relevanten Potenzialflächen geprüft.

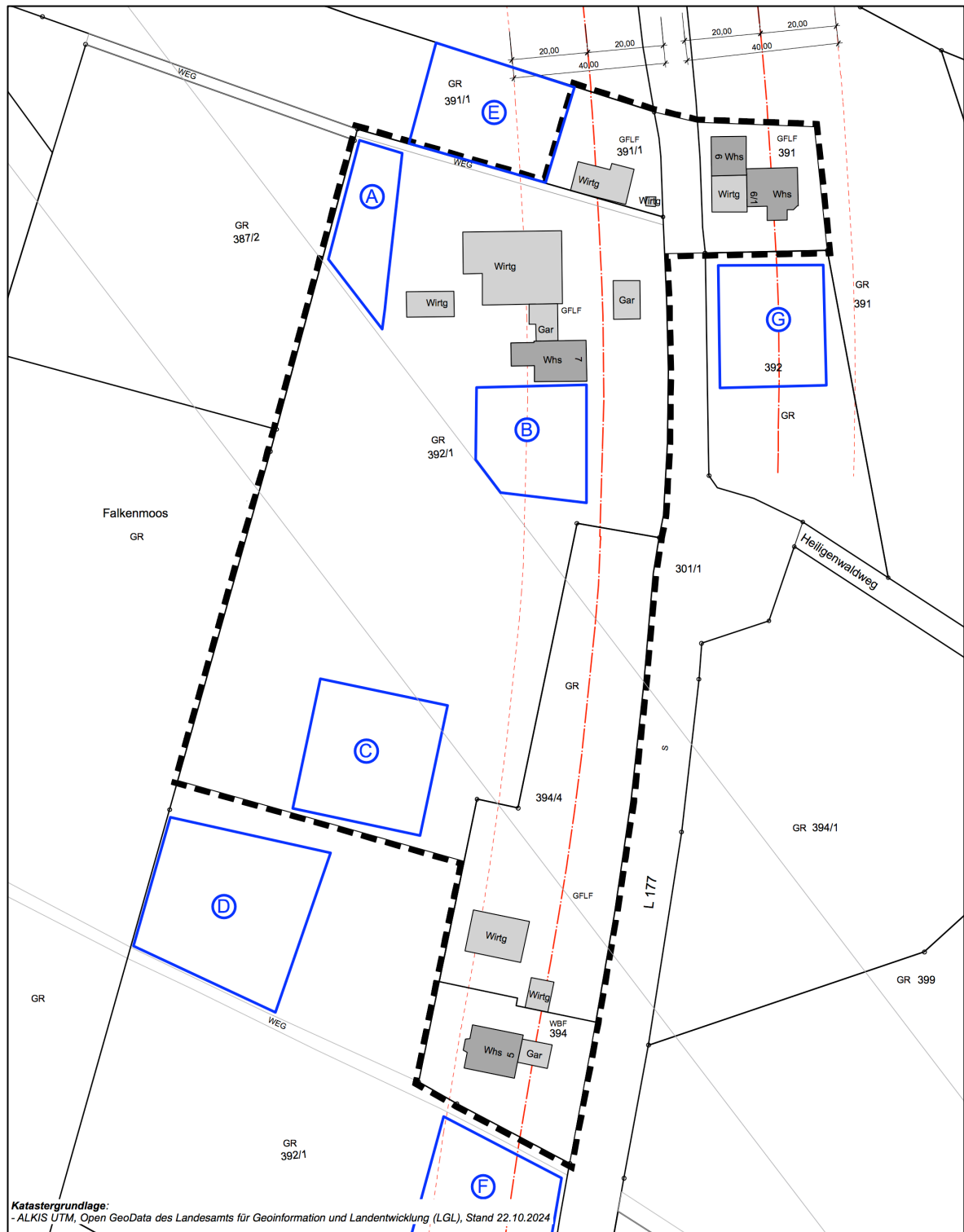


Abb. 5: Abgrenzung von Standortalternativen

A	westlich angrenzend zum Betriebsstandort
	– städtebaulich weiter abgesetzt von der Landesstraße – von Norden stark einsehbar / wirksam im Landschaftsbild – Bebauungstiefe nicht ausreichend; Grundstücksgrenze und Schutzstreifen Leitungstrasse begrenzend – Erschließung über landwirtschaftliche Zufahrtstrasse zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Überlagerung Landwirtschaftsverkehr)
B	südlich angrenzend zum Betriebsstandort
	– Standort in Nähe Leitungstrasse im Landschaftsbild vorgeprägt – im bestehenden Bebauungskorridor entlang der Landesstraße – Zuschnitt bebaubare Fläche ungünstig – Bebauungstiefe nicht ausreichend; Schutzstreifen Leitungstrasse und Wohngebäude begrenzend – Erreichbarkeit über heutige Stellplatzfläche
C	südlich der Leitungstrasse
	– Standort in Nähe Leitungstrasse im Landschaftsbild vorgeprägt – Größe bebaubare Fläche ausreichend/flexibel – westliche Baufeldgrenze im Korridor bestehender Bebauung – abgesetzt von nördlicher Bestandsstruktur/Betriebsstandort – Erreichbarkeit von Norden über heutige Stellplatzfläche oder westlich des Werkstattgebäudes – Strecke über freie Grünlandfläche als unversiegelter Erschließungsweg innerhalb des Grundstücks 392/1
D	südwestlicher Standort (außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs)
	– Größe bebaubare Fläche ausreichend/flexibel – weit abgesetzt von nördlicher Bestandsstruktur/Betriebsstandort – westliche Baufeldgrenze von Landesstraße weit abgesetzt und rückt wirksam in den Landschaftsraum – Erreichbarkeit von Norden über heutige Stellplatzfläche oder westlich des Werkstattgebäudes – lange Strecke über freie Grünlandfläche als unversiegelter Erschließungsweg innerhalb des Grundstücks 392/1 – alternativ: Erreichbarkeit vom Betriebsstandort über Landesstraße: funktional ungünstig (Transport nicht zugelassener Fahrzeuge über öffentliche Verkehrswege) – Erschließung über "Weg" südlich der Wohngebäude kann zudem zu Störung der Wohnnutzung führen
E	nördlich des Betriebsstandorts (außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs)
	– durch landwirtschaftliche Zufahrtstrasse von nördlicher Bestandsstruktur/ Betriebsstandort abgetrennt / abgesetzt (Querung Landwirtschaftsverkehr) – topografisch wesentlich tiefer liegend – vermutlich schwierigerer Untergrund, feuchte Lagen Richtung Senke zum Mittelbach; Mittelbach Gewässer II. Ordnung

F südlicher Standort
(außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs)

- weit abgesetzt von nördlicher Bestandsstruktur/Betriebsstandort
 - Größe bebaubare Fläche ausreichend/flexibel
 - Standort verstärkt bandartige Bebauung an der Landesstraße, im Orts- und Landschaftsbild damit stark wirksam
 - Einhaltung Anbauverbotszone zur Landesstraße
 - Standort südlich der Wohnnutzung
 - sehr lange Strecke über freie Grünlandfläche als unversiegelter Erschließungsweg innerhalb des Grundstücks 392/1
 - alternativ: Erreichbarkeit vom Betriebsstandort über Landesstraße: funktional ungünstig (Transport nicht zugelassener Fahrzeuge über öffentliche Verkehrswege)
-

G östlich des Betriebsstandorts
(außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs)

- durch Landesstraße L177 vom Betriebsstandort getrennt und abgesetzt
 - nutzbare bebaubare Fläche durch Anbauverbotszone zur Landesstraße nicht ausreichend, damit Bebauungstiefe nicht ausreichend
 - Stark einsehbar und damit Orts- und Landschaftsbild prägend
 - Standort südlich der Wohnnutzung
 - Erschließung vom Betriebsstandort über L177 (Transport nicht zugelassener Fahrzeuge über öffentliche Verkehrswege); neue Zufahrt von Landesstraße gegenüber Bestandsbetrieb bisher ausgeschlossen
-

Ergebnis:

Der Standort C erscheint nach städtebaulich-landschaftsräumlichen, funktionalen Kriterien am besten geeignet; es bestätigt sich die bisherige Einschätzung, dass der Standort mit geringeren Konflikten behaftet ist als andere Standorte und eine Realisierbarkeit nach funktionalen Aspekten möglich ist.

Die dem Betriebsstandort nahen Standorte A, B und E sind aufgrund fehlender Flächengröße beziehungsweise unpassendem Flächenzuschnitt nicht geeignet.

Die nach Süden weiter abgesetzten Standorte D und F sind aufgrund des Aufwands zur Erreichbarkeit schlechter geeignet. Sie bilden zudem aufgrund ihrer abgesetzten Lage sporn- bzw. bandartige Siedlungsergänzungen, die vermieden werden sollen.

Standort G ist nach den Kriterien Baufeldgröße, funktionale Erschließung und Lage zum Bestand mehrfach ungeeignet.

8. Natur- und Umweltschutz

8.1 Umweltbericht/Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

8.2 Belange des Artenschutzes

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt den besonderen Artenschutz, der den Zugriff auf streng geschützte Arten und europäische Vogelarten verbietet und ein Tötungs- und Verletzungsverbot (Abs. 1 Nr. 1), ein Störungsverbot (Abs. 1 Nr. 2) und den Lebensstättenchutz (Abs. 1 Nr. 3) umfasst. Es ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob der mögliche Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände einer Verwirklichung des Bebauungsplans entgegensteht.

Mit der Bebauungsplanaufstellung „Falkenmoos“ werden Erhaltungs- und Entwicklungsziele verfolgt, für die vorherrschende Gemengelage eine einheitliche planungsrechtliche Situation zu schaffen, konfliktauslösende Fehlentwicklung zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Die Bebauungsplanfestsetzungen definieren für den überwiegenden Planbereich zunächst für die durch Einzelgenehmigungen erfolgte Bestandssituation einen klärenden und ausgleichenden planungsrechtlichen Rahmen, der für die Bestandslagen keine weiteren Eingriffe im Umfang zulässt, die das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial erhöhen. Zudem sind Eingriffe in diesen Bestandslagen weder vom tatsächlichen Umgriff noch vom Zeitpunkt absehbar. Weitergehende Untersuchungen für diese Bestandsbereiche können daher keine dauerhaften Erkenntnisse zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten bis zum Zeitpunkt eines Eingriffs liefern.

Es ist in den Bestandslagen von einer potenziellen Betroffenheit von gebäudebrütenden Vögeln, Höhlenbrüter in Gehölzen und potenziellen Fledermaushabitaten auszugehen, denen regelmäßig über Vermeidungsmaßnahmen zum Eingriffszeitpunkt oder Ausgleichsmaßnahmen durch Ersatzhabitate, gegebenenfalls als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), begegnet werden kann.

Zur Konfliktvermeidung werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Prüfungen vor Eingriffen als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und Gehölze durch Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft geschützt und erhalten.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung eines weiteren Baufelds (MI1.2) die Überbaubarkeit und Versiegelung einer Fläche auf der derzeit als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Eingriffe in Bestandsgehölze werden mit diesen Planfestsetzungen nicht ausgelöst.

Die Eingriffsfläche ist landwirtschaftlich genutzt; das Grünland erfährt eine viermalige Mahd im Jahr.

Im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensläufe erfolgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung über die Grünlandfläche, etwa 120 m südöstlich des jetzigen möglichen Eingriffsort. Es handelt sich um Grünlandfläche auf demselben Flurstück-Nr. 392/1 in der gleichen Bewirtschaftungsart und -intensität, wie der Eingriffsbereich im jetzigen Bebauungsplan. Im damaligen Ergebnis wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial als gering bewertet.

Die Erkenntnisse zur Artenausstattung und zum Habitatpotenzial aus den Erhebungen im Jahr 2021 sind in engerem Sinne einer Habitatpotenzialanalyse auf die jetzige Fläche übertragbar. Im Ergebnis ist das geringe artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial auch für die Bebauungsplanfläche gegeben, da bezüglich

- Quartierspotenzial/Brutstandort für Offenlandbrüter aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Bebauung nicht gegeben ist und
- in Lebensraumpotenzial als Nahrungs- und Jagdhabitat in einem sehr geringen Umfang eingegriffen wird; das Grünland gleicher Habitatausstattung im Umfeld weitaus größer bestehen bleibt und damit kein wesentlicher Verlust von Lebensräumen erfolgt.
- Eine Neubebauung zwar die Kulissenwirkung verschiebt, aber die großzügige und großräumige Offenlandsituation bis zum nächst begrenzenden Waldrand im Westen kaum verändert.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus dem Jahr 2022 wurde vom Fachgutachter angepasst und nach erneuter Erfassung der tatsächlichen Situation in einer überarbeiteten Fassung mit Stand vom 30.03.2026 vorgelegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der im Bericht genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch das Vorhaben des Bebauungsplanes kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen und Hinweise im Textteil eingeflossen.

Abhängig vom Eingriffszeitpunkt könnte weitergehender Untersuchungsbedarf zur Plausibilisierung erforderlich werden, um konkrete artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

9. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die zum Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften dienen vorrangig der genehmigten Bestandssicherung. Art und Maß der baulichen Nutzung lassen eine objektbezogene Entwicklung zu, ohne den Charakter der Streusiedlung und der ortstypischen Gebäudestruktur zu überformen.

Für das neue Baufeld (als Baugebietsteil MI1.1 bezeichnet) trifft der Plangeber restriktive Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere bezüglich Gebäudehöhe und überbaubarer Grundstücksfläche, um einen angepassten und zurückhaltenden Baukörper zuzulassen, der sich in die landschaftsräumliche und siedlungsstrukturelle Situation einfügen wird. Zudem werden über Örtliche Bauvorschriften Vorgaben getroffen, die gegenüber dem sensiblen Landschaftsbildbereich eine naturverträgliche Fassadengestaltung gewährt und unter anderem störend additive Elemente wie Werbeanlagen dort nicht zulässt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Mischgebiet (MI)

Nach der aktuellen Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren wird das Plangebiet dort als Mischgebiet und in geringem Umfang geplantes Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung hat sich im Planbereich und darüber hinaus eine gemischte Nutzungsstruktur eingestellt. In dieser ortstypischen Nutzungsstruktur liegt gerade auch das Planerfordernis, die vorhandene Gemengelage aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zukünftig zu steuern und sich abzeichnende Konflikte und Fehlentwicklungen zu unterbinden.

Mit dem Planungsziel diese als ortstypisch vorhandene Nutzungsstruktur in ihrer Eigenart und ihren Grundsätzen zu erhalten, erfolgt die Festsetzung eines Mischgebiets zur Art der baulichen Nutzung.

Im Mischgebiet nach § 6 BauNVO dürfen neben dem Wohnen auch Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Dass gewerbliche Nutzungen im räumlichen Zusammenhang mit Wohnnutzung ausgeübt werden, ist innerhalb und auch über das Plangebiet hinaus gegeben und charakteristisch.

Entsprechend der ermittelten Bestandssituation, der genehmigten Bestandssituation und den städtebaulichen Zielen werden die Teilbereiche des Geltungsbereichs, die durch Nachnutzungen bestehender Gebäudestrukturen gewerblicher Art und Wohnnutzung bereits genehmigungsgedeckt umgewandelt sind, als zonierte und gegliederte Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Teilgebiete zeichnen sich bereits heute durch einen Mischgebietscharakter aus.

Wohnnutzung und Nicht-Wohnnutzung i.S. von Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen Gewerbebetrieben aus § 6 Abs.2 BauNVO sind in allen Baugebietsteilflächen allgemein zulässig, um den Nutzungscharakter zu erhalten.

Innerhalb der Mischgebiete MI1.1 und MI2 über die Bestandsstruktur entspricht der zulässige Nutzungskatalog nach § 6 Abs. 2 BauNVO der tatsächlichen Nutzung aus überwiegend Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Die Gebietsfestsetzung dient damit der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Mischgebietsflächen lassen auch den zulässigen Nutzungsrahmen zu, da auch in den Teilgebieten, in denen die Wohnnutzung vorherrscht, sich zukünftig gewerbliche Nutzungen etablieren können, zumindest solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und im Übrigen diese im Regelungsrahmen des § 35 BauGB für den Außenbereich auch bisher zulässig waren.

Durch eine weitergehende Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist die gewerbliche Nutzung in MI1.1 im Sinne der Bestandssicherung auf Betriebe ausschließlich des Kraftfahrzeuggewerbes begrenzt; die besonderen städtebaulichen Gründe liegen in der bisherigen Außenbereichssituation und dem baulichen Gebietscharakter, der keiner weiteren gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.

Für das MI1.2 als räumlich und im Umfang untergeordneter Mischgebietsteil wird die zulässige Nutzung nach der Art der Betriebe und Anlagen auf die Lagernutzung einer gewerblichen Nutzung im MI1.1 beschränkt. Damit wird auf klar begrenzter Gebietsfläche eine betriebliche Ergänzungsnutzung zur Betriebssicherung ermöglicht. Die Flächenausdehnung ist auf ein Minimum begrenzt.

Das städtebauliche Erfordernis der Beschränkung besteht einerseits im Bedürfnis der räumlichen Konkretisierung und Verteilung, um durch die Zonierung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO vorsorglich Konflikte zu vermeiden, die im Gegenüber der Baugebietsteile entstehen könnten und andererseits in der Begrenzung einer Nutzungsintensivierung des ergänzenden Baufelds.

Im Umfeld der durch die Planung und Festsetzung eines Baufelds MI1.2 neu hinzukommende Nutzungen als potenzielle Lärmquellen befinden sich südöstlich Wohngebäude.

Für das geplante Mischgebiet MI1.2, das in einem Abstand von ca. 30 m zum nördlichen Wohngebäude liegt, besteht durch Nutzungsgliederung nach der Art der Anlage (Lagerhalle und die mit der Lagerhalle im Zusammenhang stehenden Anlagen) eine Begrenzung auf Nutzungen, von denen keine Emissionslast zu erwarten ist, die zu Konflikten gegenüber der schutzbedürftigen Nutzung Wohnen führt. Andienungen der Lagerhalle auf der privaten Verkehrs-/Erschließungsfläche ist im Fall einer gewerblichen Nutzung als anlagenbezogener Lärm nach TALärm zu berücksichtigen und zu bewerten. Auf Ebene des Bebauungsplans werden somit bereits Nutzungsbeschränkungen festgesetzt, die zur Konfliktvermeidung beitragen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens führt der Antragssteller dann aufgrund der konkreten Nutzung gegenüber tatsächlich bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen den Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Hier könnten dann auch erforderlichenfalls entsprechende konkrete Maßnahmen zum Schallschutz getroffen werden.

Der Mischgebietscharakter bleibt auch unter Berücksichtigung der Zonierung und Gliederung in den Teilgebieten und im Gesamtmischgebiet erhalten.

In MI1.1 und MI2 erfolgt eine weitere Differenzierung der Nutzungszulässigkeit zum Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung zusätzlicher Störungen oder Beeinträchtigungen.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind nicht zulässig, um ihren unerwünschten gewerblichen Charakter und dessen negative optische Auswirkung auf das Ortsbild zu vermeiden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximalen Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlagen in Bezug zur Höhenlage bestimmt. Mit dem Festsetzungsregime sollen angemessene und

ortstypische Bebauungsstrukturen unter Rücksicht auf das Landschaftsbild ermöglicht aber auch ausreichend beschränkt werden.

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegten Orientierungswerte für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6) werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Dies gewährleistet eine angemessene Flächenausnutzung in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, um eine maßvolle Bebauung zu gewährleisten. Das Ziel ist den bestehenden Strukturen zur geringen Flächenausdehnung Raum zu geben sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Flächenkonzentration und Ausnutzung gerechtfertigt, was keine wesentliche Auswirkung auf die Umwelt abzielt.

9.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die zulässigen geneigten Dachformen werden laut Planeintrag jeweils maximale Wand- und Firsthöhen festgelegt. Diese Höhen orientieren sich an den bestehenden Bebauungen im Gebiet, um das charakteristische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren. Die festgelegte Bezugshöhe basiert auf der festgesetzten Höhenlage der einzelnen Grundstücke.

9.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen - Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe für die baulichen Anlagen wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und orientiert sich am bestehenden Gelände. Die Festsetzung dient der Einbindung des Gebäudes in das räumliche Umfeld und die Topografie. Eine Abweichung nach oben oder nach unten um je maximal 0,5 Meter ist zulässig und ermöglicht die notwendige bauliche Flexibilität.

9.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die offene Siedlungscharakter der Einzelgebäude/-höfe zu erhalten; dies wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wie nachfolgend erläutert unterstützt.

9.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich am Bestand und werden zur Landesstraße orientiert durch die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L177 begrenzt.

Das Festsetzungsmotiv des beabsichtigten Bebauungsplans ist es, die bestehenden Bebauungen zu erhalten und zugleich die zukünftige bauliche Entwicklung in einem begrenzten Rahmen gezielt zu steuern, der den lockeren Bebauungscharakter der Streusiedlung Buchenberg erhält.

Durch die festgesetzten Baufenster wird die bereits umgesetzte Bebauungsstruktur in ihrer aktuellen Form berücksichtigt.

Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße werden bestehende Baustrukturen durch überbaubare Grundstücksflächen mit einer gestrichelten Baugrenze erfasst. Dies dient der Dokumentation des Bestands; eine Bebauung im Sinne der

Veränderung oder Ergänzung des Bestands ist innerhalb dieser Baugrenzen nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig.

Die Mischgebietsfläche MI2 ermöglicht eine Neubebauung; der Flächenzuschnitt des Baugebiets ist auf Minimum reduziert und eine zulässige Bebauung wird durch eine entsprechend festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche definiert.

9.3.3 Baugrenze in der Anbauverbotszone

Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der Anbauverbotszone nach Straßengesetz (Ausnahme nach § 22 Abs. 1 Satz 2 StrG) sichert den Erhalt der genehmigten Bestandsgebäude und ermöglicht deren Änderung und Ergänzung im Rahmen bestehender baulicher Anlagen nach städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten innerhalb der so festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die Zulässigkeit setzt die Zustimmung der Straßenbauverwaltung voraus.

9.4 Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen

Garagen und Stellplätze können flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken sein. Nebenanlagen, Stellplätze, und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen deshalb in den in der Planzeichnung festgesetzte Flächen und innerhalb der Anbauverbotszone nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung (Ausnahme nach §22 Abs. 1 Satz 2 StrG) zulässig. Die Festsetzung erfolgt, um im Bebauungsplan die durch Genehmigung zulässigen Anlagen entsprechend zu dokumentieren.

9.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

9.5.1 Anbauverbot zur Landesstraße

Aufgrund des Anbauverbots außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang von Landstraßen wird im zeichnerischen Teil im Abstand von 20 m eine Fläche -A1- festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist und im Abstand von 40 m eine Fläche -B- festgesetzt, innerhalb der für eine Bebauung die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen ist.

Die Blendwirkung auf Verkehr ist auszuschließen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden und somit die Verkehrssicherheit zu wahren.

9.5.2 Bauverbot im Mastbereich der Freileitung

Aufgrund des bestehenden Mastes im Plangebiet ist der Bereich rund um den Mast im zeichnerischen Teil mit -A2- gekennzeichnet. Der Mastbereich ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24 BauGB von Bebauung oder Veränderungen der Geländehöhenlage wie folgenden frei zu halten:

- a. Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 28 nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 12,5 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45° bzw. normgerecht (vgl. DIN 4124, DIN EN 1997, DIN 1054) vorzusehen. Die Kreisfläche sollte nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 oder Nr. 24

BauGB als Flächen, die von Bebauung freizuhalten ist, und nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private oder öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

- b. Um die Erneuerung, den Betrieb und die Instandhaltung der Masten dauerhaft sicherzustellen, müssen folgende Arbeitsflächen von Gebäuden, PV-Anlagen, Bundesautobahnen, Bundes-, Land- und Kreisstraßen und Gleisanlagen sowie von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und Baumanpflanzungen freigehalten werden:
- Arbeitsfläche an Tragmasten mit einer Seitenlänge von SA = 40,0 m und SB = 60 m vier Ankerflächen mit jeweils einem BA = 5,0 m breiten und einem LA = 31,0 m langen Korridor mit einem Winkel von je 45° bzw. 135° zur Leitungsachse.
 - Fläche für ein Seilzugschutzgerüst zwischen Mast-Nr. 28 und Landstraße mit einer Breite von 10,0 m, einer Länge von 24 m, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Bankett bzw. dessen äußerster Böschungskante. Die Längsseite des Seilzugschutzgerüst liegt parallel zur Landstraße und mittig zur Leitungsachse.

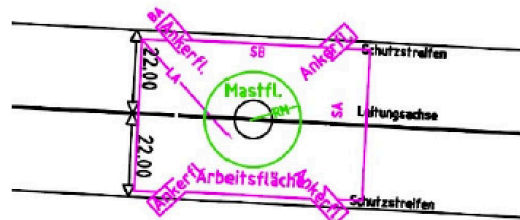


Abb. 6: Schematische Skizze für Mast-, Arbeits-, Ankerflächen, Stellungnahme des Portfolio- und Stakeholdermanagements – Leitungsbau Hochspannung - Externe Planungsverfahren (NETZ TILM), Netze BW

9.6 Verkehrsflächen

9.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche – Landesstraße

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Landesstraße L177 wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der Festsetzung sind keine Aussagen oder Festlegungen zum Querschnitt verbunden.

9.6.2 Anschluss anderer Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche

In der Planzeichnung sind die bestehenden Einfahrtsbereiche auf Grundstücke westlich der Fahrbahn der L177 festgesetzt. Weitere beziehungsweise neue Grundstückszufahrten sind nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde möglich. Die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sehen weder zusätzliche Zufahrten vor noch werden durch die Bebauungsplaninhalte welche benötigt.

Aufgrund des Nutzungscharakters und Festsetzungsbereichs der genehmigten Stellplatzflächen im MI1.1 entlang der Landesstraße wird, zur Verdeutlichung des festgesetzten Einfahrtsbereichs für den Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt, der entlang der Landesstraße nach Süden verlaufende Baugebietsbereich als 'Bereich ohne Eine- und Ausfahrt' festgesetzt. Die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" endet mit der Baugebietsfläche, da eine Zufahrt über die südlich

davon festgesetzte landwirtschaftliche Fläche keine Baugebietszufahrt zulässig wäre und daher nicht erforderlich ist.

Festsetzungen für „Einfahrtsbereich“ und Festsetzungen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ erfolgen städtebaulich notwendigerweise nur auf der westlichen Straßenseite der Landesstraße.

Die Grundstückszufahrt auf Grundstück Flst.-Nr. 391 ist im Bestand breitflächig; daher erfolgt keine weitere Definition durch Planfestsetzung.

9.6.3 Private Verkehrsfläche

Die Festsetzung einer privaten unversiegelten Erschließungsfläche dient dem Zweck, die Erschließung der Baugebietsfläche MI 1.2 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 392/1 sicherzustellen. Diese Erschließungsfläche wird als unversiegelt festgelegt, um negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den Boden, zu minimieren und gleichzeitig eine funktionale Anbindung der Teilgebietsfläche zu gewährleisten. Die Qualität einer unversiegelten Fläche kann über einen wasserdurchlässigen Belag mit entsprechendem Unterbau erreicht werden. Dies ist beispielsweise über einen Pflasterbelag mit entsprechend breiten und wasserdurchlässigen Fugen möglich.

Die Festsetzung erfolgt mit einem Querschnitt von 5 Metern und ist als Korridor zu verstehen. Der Wegequerschnitt soll auf ein Minimum reduziert werden, die angrenzenden Flächen bleiben das landwirtschaftliche Flächen. Zur Sicherstellung der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist der Erschließungsweg höhengleich zum angrenzenden Gelände vorzusehen.

Von Seiten des Energietrassenbetreibers wäre eine Höhenlage der privaten Verkehrsfläche über dem heutigen Gelände aus technischer Sicht möglich. Mit den Anforderungen der Überfahrbarkeit zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss die Höhenlage des Erschließungswegs an der Höhenlage des Bestandsgelände ausgerichtet werden.

9.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Der hohe Anteil unversiegelter Flächen für die Landwirtschaft ermöglicht die gebietsinterne Versickerung, so dass alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs zur Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung vorzuhalten sind; hierzu sind im Geltungsbereich auch Muldensysteme zulässig, die den schadhaften Abfluss beispielsweise in die Baugebietsflächen oder nach außerhalb des Geltungsbereichs verhindern.

9.8 Flächen für die Landwirtschaft

Im Rahmen der sparsamen Nutzung von Boden und landwirtschaftlichen Flächen werden große Teile des Planungsgebiets als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und sind damit weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9.9 Führung von oberirdischen Leitungen und die mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen

9.9.1 Leitungstrasse

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Hochspannungsleitung 110-kV der Netze BW und verläuft in West-Ost Richtung. Diese wird nachrichtlich übernommen und ein entsprechendes Leitungsrecht (LR1) mit beidseitigem Schutzstreifen zugunsten des Versorgungsträgers im Bebauungsplan festgesetzt. Die betroffene Fläche muss für die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten weiterhin begangen bzw. befahren werden können.

9.9.2 Leitungsrecht LR1 (Schutzstreifen)

Die Schutzstreifen sind gleichzeitig als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es bestehen innerhalb dieser Fläche Nutzungsbeschränkungen aufgrund anderer Vorschriften durch den Leitungsträger.

9.9.3 Geh- und Fahrrecht (gr+fr)

Das gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen angrenzender Grundstücke.

Das bereits bestehende Wegerecht gewährt eine Zufahrt zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der westlich angrenzenden Fläche, so dass die Unterhaltung und ordnungsgemäße Instandhaltung innerhalb der Fläche für Landwirtschaft zulässig ist.

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

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in der Natur und Landschaft, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen dient der Minimierung des Versiegelungsgrades.

Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sollen Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei vermieden werden.

9.11 Anpflanzen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in das Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätsvollen Gestaltung der Landwirtschaftsräume im Gebiet.

Mit der Erhaltungspflicht von Bäumen ist der dauerhafte Schutz der Bäume gewährleistet, um Eingriffe mit artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial zu unterbinden. Eine nicht vermeidbare Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen setzt eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange voraus, um Verbotstatbestände auszuschließen.

9.12 Zuordnungsfestsetzung von planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Anhang im Umweltbericht) ergibt nach Durchführung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen ein zusätzliches Kompensationsdefizit von 33.957 Ökopunkten. Diesem auszugleichenden Biotopwertdefizit werden insgesamt 36.765 Ökopunkten aus bereits erfolgten Ausgleichsmaßnahmen im Zuge abgeschlossener Bebauungsplanverfahren zugeordnet.

Dies ist möglich, da diese nun zugeordneten Ökopunkte den Ökopunktewert einer Überkompensation der dortigen Maßnahmen darstellen. Die Ausgleichsmaßnahmen zum einen auf Gemarkung Neuhausen, Flst.-Nr. 807, Entwicklung montane Magerwiese sowie zum anderen auf Gemarkung Königsfeld, Flst.-Nr. 142/1 und 142/54 werden in der E-/A-Bilanz als Anhang zum Umweltbericht dargestellt.

Die Sicherung und die Wirksamkeit der bereits erfolgten Kompensationsmaßnahmen sind durch die Anlage auf gemeindeeigenen Grundstücken dauerhaft gegeben.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1.1 Dachform und Dachneigung

Zur Sicherung des Charakters der bestehenden Dachlandschaft werden entsprechende Mindestanforderungen in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigung und die Dachgestaltung werden so festgesetzt, dass sich zukünftige Bauvorhaben harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Ausgehend von der Bestandssituation wird damit der städtebaulich-gestalterische Rahmen für die zukünftige Entwicklung im Geltungsbereich vorgegeben.

Grundsätzlich sind die Dächer der Hauptbaukörper im Geltungsbereich als Satteldächer oder Walmdächer nach Planzeichnung auszubilden. Untergeordnete Dachflächen dürfen neben den festgesetzten Dachformen und -neigungen bis 60 m² auch als begrüntes Flachdach werden.

Im Baugebiet MI2 für eine potenzielle Neubebauung wird die Firstrichtung so festgelegt, dass eine giebelständige Ausrichtung der Baulichkeit zur Landesstraße gesichert ist.

10.1.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Farbe und Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am charakteristischen Erscheinungsbild des Ortes und dienen dem Zweck, einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu schaffen und mit den bestehenden umliegenden Gebäuden harmonisiert zu werden. Hierauf zielt die Beschränkung des zulässigen Fassadenmaterials auf Holz und Putz als ortstypisches Außenwandmaterial. Trotz Beschränkung können mit den Materialien unterschiedliche gestalterische und technische Fassadenaufbauten und -verkleidungen realisiert werden.

Das Außenmaterial innerhalb des Baugebietsfläche MI 1.2 ist als unbehandelte oder gedeckte eingefärbte Holzschalung vorgesehen, um zu sichern, dass das Landschaftsbild in der freien Landschaft nicht beeinträchtigt wird. Für eine poten-

zielle Neubebauung wird damit ein landschaftstypischer Charakter, angelehnt an ortstypische Wirtschaftsgebäude vorgegeben.

10.1.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen zielen darauf ab, Werbeanlagen bezüglich ihres Standorts auf die Stätte der Leistung zu konzentrieren, damit sich an anderer Stelle keine optisch dominierende Wirkung durch Werbeanlagen entwickelt. Die Festsetzung dient damit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der abgesetzten Lage von der Landesstraße sind Werbeanlagen im Baugebiet MI 1.2 ausgeschlossen.

Um die optische Wirkung zu minimieren und die Sicherheit an der Landesstraße zu gewähren, sind Blendwirkungen auf den Straßenraum grundsätzlich zu verhindern.

10.1.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Bodenschutz und zur Vermeidung der Ableitung von zusätzlichem Oberflächenwasser von versiegelten Flächen aus dem Plangebiet, werden Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gemacht.

11. Flächenbilanz

	in Quadratmeter	in Prozent
Plangebiet – gesamter Geltungsbereich	23.600 m ²	100 %
Mischgebiet (gesamt)	10.260 m ²	43 %
Mischgebiet MI 1.1	4.275 m ²	
Mischgebiet MI 1.2	1.480 m ²	
Mischgebiet MI 2	4.505 m ²	
Landwirtschaftliche Fläche	12.425 m ²	53 %
Öffentliche Verkehrsfläche	375 m ²	2 %
Private Verkehrsfläche	540 m ²	2 %

aufgestellt:
Studio Stadtlandschaften
Stuttgart, den 17.09.2025
letztmalig geändert: 26.05.2026/08.07.2026