

# GEMEINDE KÖNIGSBACH - STEIN

## Ortsteil Königsbach

**Bebauungsplan  
'Bleiche (Bauhof) / Rotenberggrain'  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 22.06.2022

**Schöffler.stadtplaner.architekten**  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe  
Tel. 0721 - 831030  
mail@planer-karlsruhe.de



## **Satzung**

### **über die Aufstellung des Bebauungsplans 'Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain'**

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsbach - Stein hat am 27.07.2022 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 12.04.2022 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan 'Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain' mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain' mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 22.06.2022 maßgebend.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile und Anlagen der Satzung**

###### **Bestandteile der Satzung**

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 22.06.2022
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 22.06.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 22.06.2022

###### **Anlagen**

D	Hinweise	in der Fassung vom 22.06.2022
E	Begründung	in der Fassung vom 22.06.2022
F	Zusammenfassende Erklärung	in der Fassung vom 22.06.2022
	Umweltbericht (als gesonderte Anlage der Begründung)	in der Fassung vom 21.03.2022

###### **Weitere, gesonderte Anlagen**

	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	in der Fassung vom 20.10.2021 (aktualisiert 16.03.2022)
--	---	--

#### **§ 3**

##### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain' mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt 23.12.2020)	gem. § 2 (1) BauGB	am 15.12.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 18.11.2021 bis 20.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	gem. § 4 (1) BauGB	vom 16.11.2021 bis 20.12.2021
Öffentliche Auslegung (ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt 21.04.2022)	gem. § 3 (2) BauGB	vom 25.04.2022 bis 27.05.2022
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 19.04.2022 bis 27.05.2022
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 27.07.2022

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Königsbach – Stein, den **02. Aug. 2022**

  
 Heiko Genthner, Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten      gem. § 10 (3) BauGB      am 04.08.2022

## Teil A – Zeichnerischer Teil

siehe gesonderte Planzeichnung

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung (12.04.2022) rechtskräftigen Fassungen.**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1))

#### 1.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Bauhof' (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Bauhof dienen.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 'Freizeitgärten' (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 'Freizeitgärten':

- Gartenhäuser und Gartenlauben, Freisitze / Terrassen, Pergolen, Geschirr- und Gerätehütten
- bauliche Anlagen zur Unterbringung von Kleintieren sowie Freiflächen für Kleintiere (Beweidung) mit entsprechender Umzäunung
- zugehörige Nebenanlagen und Stellplätze, Zufahrten / Zuwegungen

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt

- durch die maximal zulässige **Gebäudehöhe GH**
- im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof' durch die **Grundflächenzahl GRZ**
- im Bereich des Sondergebietes 'Freizeitgärten' durch die maximal zulässige **Grundfläche GRF**.

Die **Grundfläche in der Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof'** darf durch die Grundflächen gemäß § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die **Grundflächen im Sonstiges Sondergebiet SO 'Freizeitgärten'** dürfen durch die Grundflächen gemäß § 19(4) BauNVO sowie durch die Grundflächen von Terrassen um 50 % der jeweils festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

Die **Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem natürlichen Gelände an den im zeichnerischen Teil eingetragenen, den jeweiligen Baufenster zugeordneten Bezugspunkten und dem obersten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist dies der obere Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der höchstgelegene Punkt am First.

### 3 **Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**Überbaubare Grundstücksflächen** werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt.

In der **abweichenden Bauweise a1** (Fläche für den Gemeinbedarf 'Bauhof') dürfen Gebäude entlang der Bleichstraße ohne Grenzabstand errichtet werden, zu den übrigen Grenzen ist ein Grenzabstand gem. §§ 5 und 6 Landesbauordnung mit 0,4 der Wandhöhe einzuhalten. Weiterhin sind in der abweichenden Bauweise a1 auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

In der **abweichenden Bauweise a2** (Sondergebiet SO 'Freizeitgärten') dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Beschränkungen für eine Grenzbebauung bzgl. Fläche und Länge gem. § 6 Absatz 1 Landesbauordnung gelten nicht. Die Gartenhäuser dürfen auch als Doppelhäuser auf der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbarn errichtet werden.

### 4 **Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

In der **Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof'** sind Nebenanlagen, Lagerflächen, Lagerboxen, Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Ausnahme hier: Einfriedungen).

Im **sonstigen Sondergebiet SO 'Freizeitgärten'** sind Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sind nicht zulässig. Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen eine Grundfläche von jeweils 5 qm und eine Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

### 5 **Gehrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist auf Flst. Nr. 2548/1 entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 2561 ein Übergangsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 2548/2 und 2548/3 in einer Breite von 0,5 m zu gewähren.

### 6 **Grünordnung**

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen sind auch im Maßnahmenplan des Umweltberichts dargestellt.

#### 6.1 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzpflicht) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

##### Allgemeines

Die festgesetzten Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind mit standortgerechten, heimischen Arten umzusetzen. Geeignete Gehölzarten sind Ziffer 6.3 zu entnehmen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind potenzielle Leitungsbestände und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Westliche Eingrünung (A1)

Zur Eingrünung nach Westen hin ist auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzfläche A1 am westlichen Rand des Planungsgebietes entlang der L571 eine 2 bis 2,5 m breite Hecke aus Sträuchern zu pflanzen. Die zu verwendenden heimischen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind Ziffer 6.3 zu entnehmen. Auf dem 2,5 m breiten Abschnitt entlang der Straße ist je 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen. Der 2 m breite Abschnitt nördlich des Spielplatzes ist mit einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Dadurch entsteht eine einreihige Hecke mit einem regelmäßigen Pflanzabstand von 1 m.

Trockenmauer mit Saum (A2)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Anpflanzfläche A2 ist oberhalb der zu errichtenden Trockenmauer (s. Ziffer 7.1 / Maßnahme M2) das bestehende Gestrüpp zu entfernen und ein arten- und blütenreicher Saum anzusäen. Für die Ansaat ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden (z.B. Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann). Der Saum ist einmal jährlich im Frühjahr zu mähen mit anschließendem Abräumen des Mahdguts. Sollte unerwünschte Vegetation aufkommen (z.B. Brombeeren) kann zusätzlich gemäht werden.

## 6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung) gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Allgemeines

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops (B1)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungsfläche B1 im Osten des Planungsgebietes ist ein Teil der Gehölze als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Dieses ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lückige Bereiche und abgängige Gehölze sind durch Arten gemäß Artenliste Ziffer 6.3 zu ersetzen.

Erhalt der Gehölze (B2)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzbindungsflächen B2 am östlichen Rand des Planungsgebietes sind die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Erhalt von Einzelbäumen (B3)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume im Planungsgebiet sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 6.3 Artenliste

Bäume

x	Acer campestre	Feldahorn
x	Acer platanoides	Spitzahorn
x	Carpinus betulus	Hainbuche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus avium	Vogelkirsche
x	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Ulmus minor	Feldulme
x	<i>Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung</i>	

Sträucher

x	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
x	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
x	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
x	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
x	<i>giftig: darf nicht entlang des Spielplatzes gepflanzt werden!</i>	

## 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a BauGB

*Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes sind in den Hinweisen Ziffer 3 aufgeführt.*

### 7.1 Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Plangebietes

Für die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen für Zauneidechsen sind die in Kap. 6 der Speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung genannten Zeiträume zu berücksichtigen.

#### CEF-Fläche für Zauneidechsen (M1)

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmenfläche M1 im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine CEF-Fläche für Zauneidechsen herzustellen.

Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung für Fettwiesen aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen. Zudem sind auf der Fläche 2 Vollrefugien und 4 Minirefugien sowie 2 Reisighaufen anzulegen.

Darüber hinaus sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Abräumen des Baufeldes und Vergrämung der Zauneidechsen
- nach Vergrämung Aufstellen eines Eidechsenzauns um den Eingriffsbereich

Eine genauere Beschreibung der Maßnahmen, auch zur Pflege und Funktionskontrolle (Monitoring), ist der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Kap. 4.2.3 zu entnehmen.

#### CEF-Fläche für Zauneidechsen (M2)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist als CEF-Maßnahme M2 im südlichen Bereich des Bebauungsplans für die Zauneidechsen eine Trockenmauer zu errichten. Diese wird auf ca. 22 m Länge aus Fränkischem Muschelkalk an die bestehende Böschung gebaut.

Oberhalb der Trockenmauer ist ein blütenreicher Saum anzusäen (s. Ziffer 6.1 / Maßnahme A2)

#### Vermeidungsmaßnahme Weinbergschnecken

Im Untersuchungsgebiet konnten einige Exemplare der besonders geschützten Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) nachgewiesen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird empfohlen, Weinbergschnecken aus dem Eingriffsbereich zu entfernen und beispielsweise am Rande des Feldgehölzes wieder auszusetzen.

#### Vermeidungsmaßnahme Weinbergschnecken

Beim Abbau von Lagerstätten zum Bau der neuen Halle sollte als Vermeidungsmaßnahme darauf zu achten, dass ggf. zutage tretende Siebenschläfer flüchten können.

### Beleuchtung

Zum Schutz der im angrenzenden Biotop potenziell jagenden Fledermäuse wird empfohlen, auf eine vermeidbare Lichtverschmutzung zu verzichten. Lichtquellen sollten daher zum Boden strahlend angebracht werden oder mit einem Bewegungssensor ausgestattet werden. Der Insektenanflug (z. B. Nachtfalter, nachtaktive Käfer und Zweiflügler) an die Beleuchtung ist ebenfalls zu vermeiden. Es werden Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten empfohlen.

## **7.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende durch Planeinschriebe und schriftliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesicherte Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden den Eingriffen im Bebauungsplan "Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain" zugeordnet:

- Pflanzpflicht A1, A2
- Maßnahmenfläche M1, M2

## **Teil C - Örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlage**

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

**Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung (12.04.2022) rechtskräftigen Fassung.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### **1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen unzulässig.

#### **2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

#### **4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 6.1 enthaltenen Bestimmungen zu Einfriedungen wird verwiesen.

Geschlossen erscheinende Einfriedungen wie Mauern, Metallzäune mit Kunststoffgeflecht etc. sind unzulässig. Eine Hinterpflanzung von Gitter-/Drahtzäunen ist zulässig.

Die Unterkante von Einfriedungen muss mindestens 20 cm über Grund liegen.

## Teil D - Hinweise

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### 2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge zu Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen vor.

### 3 **Maßnahmen zum Artenschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Zum internen Eingriffs-Ausgleich sind Maßnahmen im Bebauungsplan, innerhalb des Geltungsbereichs, festgesetzt. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht). Sofern es sich nicht um bereits umgesetzte und eigentumsrechtlich abgesicherte Maßnahmen handelt (Ökokonto), ist zur Sicherung dieser Maßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich.

#### E 1: Baumpflanzungen auf Flst. 3642/1

Am westlichen Rand des südlichen Teilabschnittes von Flst. 3642/1 sind 5 heimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mind. 12 – 14 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind als Lückenschluss zu den bestehenden Gehölzen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander hat mindestens 8 m zu betragen. Die Baumstandorte müssen nicht der Lage gem. folgender Abbildung entsprechen. Abstände zu Flurstücksgrenzen, bestehenden Gehölzen sowie zwischen den Baumpflanzungen sind einzuhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

#### Ausgleichsmaßnahme Grünspecht auf Flst. 3642/1

Als sonstigen Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Aufstellen von 3 Totholzstämmen
- Pflanzung von mind. 5 Pappeln oder Laubbäumen (s.o. / Maßnahme E1)



### CEF-Maßnahme Stare

Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF-Maßnahmen) sind auf den Flst. 2446 und 2658 der Gemarkung Königsbach durchzuführen, fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu pflegen: 12 Nistkästen für Stare.



### Ökokontomaßnahme M10: Sanierungspflege Streuobstbäume

Auf dem Flurstück 5733 (Gemarkung Stein) fand eine Sanierungspflege von fünf jungen Obstbäumen statt. Die Bäume entlang der L 571 wiesen einen deutlichen Pflegerückstand auf und bedurften einer intensiven Erstpflfegemaßnahme (Sanierungspflege). Um die Stabilität und Vitalität der jungen Obstbäume zu verbessern, wurden 2013 / 2014 die ersten Baumschnitte von der Gemeinde Königsbach-Stein durchgeführt.

#### 4 Bodenschutz

Für ggf. anfallende Abfall- und Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Novellierung des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBod-SchAG § 2 Absatz 3) bei Einwirkungen auf den Boden für Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (bei mehr als 0,5 ha) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist und (bei mehr als 1,0 ha) dessen Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden kann.

#### 5 Oberflächengewässer und Hochwasserereignisse

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Frontalgrabens. Der Frontalgraben ist ein Hochwassergefahrenkarten (HWGK) - Gewässer. Gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten kommt es bei einem hundert-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) zu räumlich geringfügigen Überschwemmungen auf dem Flst. Nr. 2533 sowie dem Flst. Nr. 2557 (maximale Ausbreitung bei HQ100 auf Flst. Nr. 2533 von 1,7 m).

Im betreffenden Bereich ist auf Flst. 2533 ein Pflanzstreifen festgesetzt, Flst. Nr. 2557 bildet die (unbefestigte) Zufahrt zur den Gratengrundstücken.

In den vom HQ 100 betroffenen Bereichen dürfen keine Veränderungen der Erdoberfläche (Erhöhungen / Vertiefungen) vorgenommen werden.

#### 6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks sowie der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk). Diese werden nach Westen hin von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Aufgrund einer durch das Plangebiet verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Im Bereich der Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) sollte wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen- Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Im Bereich der Gesteine des Unteren Muschelkalks ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## Teil E - Begründung

### 1 Planerfordernis

Am nordwestlichen Ortseingang von Königsbach befindet sich – mit Zufahrt von der Bleichstraße – der Bauhof der Gemeinde Königsbach-Stein. Neben Lagerboxen, Lager- und Abstellflächen ist hier auch eine Lagerhalle vorhanden.

Die Gemeinde Königsbach-Stein plant nun den Ausbau des Bauhofs: vor allem soll eine offene Unterstellhalle neu errichtet werden, so dass die entsprechenden Geräte nicht mehr wie bisher im Freien stehen müssen. Diesbezüglich liegt auch schon eine Planung des Büros Boden vor. Die betreffenden Grundstücke des Bauhofes befinden sich nur zu einem geringen Teil innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans Bleiche, der überwiegende Teil befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauhof-Ausbaus zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt Enzkreis sollen darüber hinaus noch die nördlich angrenzenden Freizeitgartennutzungen in das Bebauungsplan-Verfahren einbezogen werden, um so auch Planungssicherheit für diese Bestandsnutzungen zu schaffen.

### 2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Er umfasst die Flst. Nr. 2533 + 2536 (Bauhof) sowie die Flst. Nr. 2557, 2548/1 und südliche Teilflächen der Flst. Nr. 2560 + 2561 (Freizeitgartennutzungen mit Zufahrt).

Insgesamt ergibt sich damit eine Fläche von rd. 8.885 qm bzw. 0,89 ha.

Den größten Anteil haben die Flst. Nr. 2533 + 2536 mit rd. 7.848 qm, auf die Flurstücke der Freizeitgärten entfallen rd. 954 qm und auf das Weg-Grundstück Nr. 2557 rd. 83 qm.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortseingang von Königsbach und wird im Westen durch die L 571 begrenzt. Von Süden stößt die Bleichstraße mit dem Wendehammer an das Plangebiet: sie bildet die Zufahrt zum bestehenden Bauhof. Weiterhin stoßen im Süden Wohnbaunutzungen an den Planbereich. Zwischen bestehendem Wohngebiet und Bauhof befindet sich auf den gemeindeeigenen Flurstücken des Bauhof-Bereichs ein Spielplatz, der im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert wird.

Am östlichen Rand des Plangebietes steigt das Gelände bis zur Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße stark an: diese Hangbereiche sind mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes sind diese als Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG Baden-Württemberg (Feldhecken und Feldgehölze im Gewann Rotenbergrain) kartiert.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Hier haben sich auf dem Flurstück Nr. 2548/1 und den südlichen Teilflächen der Flst. Nr. 2560 + 2561 Freizeitgartennutzungen angesiedelt: auf Flst. Nr. 2548/1 ist hier vor allem eine größere Gartenhütte mit Freisitz und Terrassierungen zu nennen, auf den Flst. Nr. 2560 + 2561 auch Anlagen und Einzäunungen für die Kleintierhaltung (Sommer 2020: Schafe, Ziegen).

Die Zufahrt zu den vorab genannten Flurstücken erfolgt über das gemeindeeigene Wegegrundstück Flst. Nr. 2557, das ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde.

Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans, unterlegt mit dem Luftbild und dem Bereich des Geschützten Biotopes (Quelle LUBW).



Anmerkung: Abgrenzung der Biotopfläche noch in der früheren Abgrenzung / aktuelle Abgrenzung s. zeichnerischer Teil B-Plan

### 3 Bestehendes Planungsrecht

#### 3.1 Bestehende Bebauungspläne

Ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes ist von dem Bebauungsplan 'Bleiche' erfasst, der in diesem Bereich eine Freifläche mit Baum-/ Strauchpflanzungen vorsieht.

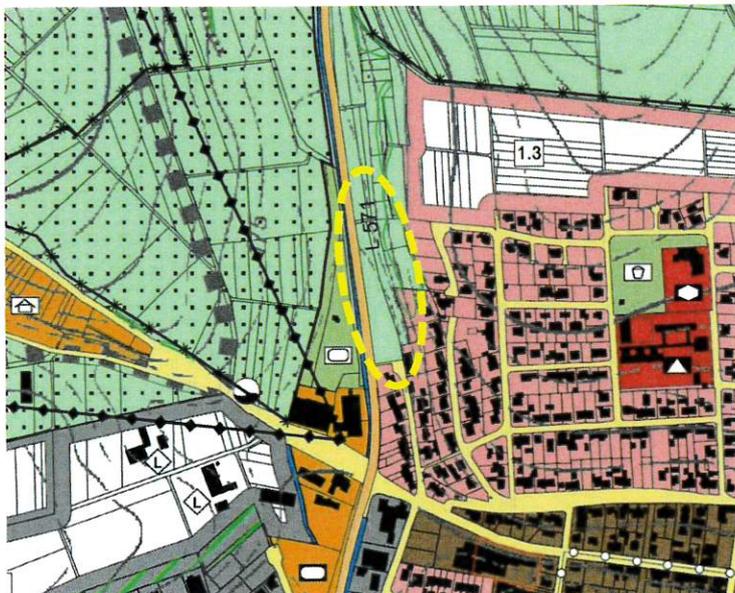
Der nachfolgende Ausschnitt aus dem BürgerGis des Enzkreises zeigt die vorhandenen Bebauungspläne im direkten Umfeld des Planbereichs.



- A B-Plan 'Bleiche'
- B B-Plan 'Rothenberg'
- C B-Plan 'Nordabrundung'

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kämpfelbachtal in der Fassung der 2. Änderung vom Mai 2014, ist der Planbereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, die angrenzenden Wohngebiete als Wohnbaufläche.



Der vorliegende Bebauungsplan mit Festsetzung von Sondergebietsflächen und Grünflächen entspricht zunächst nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Allerdings ist anzumerken, dass der betreffende Bereich zwischen einer Grünfläche Sport und der L 571 im Westen und Wohnbauflächen im Osten – also zwischen bestehenden Siedlungsnutzungen – liegt. Die Fläche selbst weist mit rd. 40 m Breite eine recht geringe Ausdehnung aus. Im Ergebnis kann die vorliegende Planung daher als Ausformung des Flächennutzungsplans gewertet werden. Durch die Ausformung werden weder eine geordnete städtebauliche Entwicklung noch die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berührt.

### 3.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist der Planbereich des Bauhofes als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Für den Planbereich der Freizeitgärten sind keine regionalplanerischen Restriktionen erkennbar. Die Festlegung von Bereichen für Naturschutz und Landschaftspflege (grau schraffiert) wurde im Zuge der Genehmigung von der Verbindlichkeit ausgenommen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald

## 4 Vorhaben und Plankonzept

Für die Errichtung der zusätzlichen Lager- und Maschinenhalle für den Bauhof liegt eine Planung vom Büro Boden vor. Die Halle mit ca. 30 x 11 m ist am östlichen Rand, etwa auf Höhe der bestehenden Lagerboxen vorgesehen. Die Lage berücksichtigt bestehende Zufahrten, erforderliche Umfahrten, Wendemöglichkeiten und Rangierflächen zwischen Halle und Lagerboxen. Weiterhin ist das Anbauverbot von 20 m ab Fahrbahnrand der L 571 zu beachten.

Mit Orientierung der Halle am östlichen Rand des Plangebietes, an den Hanganstieg wird eine möglichst gute Einbindung des Gebäudes in das Landschafts- und Ortsbild erreicht.

Für den Bereich der Vorhandenen Freizeitgartennutzungen steht die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Anlagen mit Definition der zulässigen Nutzungen und zulässigen Überbauung im Vordergrund.

Weiterhin sollen die vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere in der Hanglage mit dem nach Naturschutzgesetz geschützten Biotop gesichert werden.

## 5 Entwässerung

Der vorliegende Bebauungsplan soll im wesentlichen ein einzelnes, konkretes Bauvorhaben für den Bauhof der Gemeinde Königsbach-Stein ermöglichen. Die genaue Entwässerungsplanung erfolgt daher im Zuge der Bauausführung bzw. Baugenehmigungsplanung.

In dem allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Gemeinde Königsbach-Stein aus dem Jahre 1999 ist im Bereich des geplanten BBPs „Bleiche (Bauhof) / Rotenbergrain“ bereits eine Fläche für den Bauhof berücksichtigt. Dieser wurde ein Befestigungsgrad von 20 % zugrunde gelegt. Nach Hinweisen des Landratsamtes Enzkreis / Umweltamt umfasst die dem AKP zugrundeliegende Fläche nicht der räumlichen Ausbreitung des angedachten BBPs.

Um eine ausreichende Dimensionierung der Regenwasserbehandlungsanlagen zu gewährleisten ist daher sicherzustellen, dass die Vorgaben des AKP durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden (Durchlässige Beläge, Dachbegrünungen). Kann der im AKP berücksichtigte Befestigungsgrad nicht eingehalten werden, hat eine Prüfung der ausreichenden Dimensionierung der Entlastungsanlagen sowie der ableitenden Mischwasserkanalisation zu erfolgen.

## 6 Umweltbericht, Artenschutz

Die Umweltbelange werden durch die Bearbeitung artenschutzrechtlicher Untersuchungen und des Umweltberichts durch das Büro Bioplan, Heidelberg berücksichtigt.

Die **artenschutzrechtlichen Untersuchungen** wurden 2021 durchgeführt. Der Bericht zur Speziellen artenschutzrechtliche Prüfung vom 20.10.2021 mit Aktualisierung vom 16.03.2022 ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigelegt. Zusammenfassend kommt die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu folgendem Gesamtfazit:

### Brutvögel:

*Es konnten Brutstätten von streng geschützten Arten und Arten der Roten Liste festgestellt werden, für welche geeignete Maßnahmen definiert wurden.*

### Reptilien

*Innerhalb des Planungsgebietes konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden, für die geeignete Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.*

### Nachtkerzenschwärmer

*Es konnten keine Nachweise von Nachtkerzenschwärmern erbracht werden. Es sind keine Maßnahmen notwendig.*

### Fledermäuse

*Sofern in Zukunft Gehölzfällungen im östlich angrenzenden Feldgehölz und/oder Gebäudeabriss (Bungalow im Norden) geplant werden, wird zuvor die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen. Für den Bau der Halle auf dem Betriebsgelände des Bauhofs werden keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen erwartet. Es sind vorerst keine Maßnahmen für Fledermäuse notwendig.*

### Weitere besonders geschützte Arten

*Im Untersuchungsgebiet konnten besonders geschützter Arten nachgewiesen werden, für die Maßnahmen empfohlen werden.*

### Artenschutzrechtliche Beurteilung

*Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.*

Der **Umweltbericht** liegt mit Ausarbeitung vom 21.03.2022 vor. Die darin enthaltenen, für den Ausgleich und für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen (Maßnahmen innerhalb des Plangebietes) und in die Hinweise (Maßnahmen außerhalb des Plangebietes) übernommen.

In der allgemein verständlichen Zusammenfassung fasst der Umweltbericht folgende Ergebnisse zusammen:

Bestandsbewertung:

Aus der Bestandsbewertung geht hervor, dass die Schutzgüter überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung sind.

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Das Planungsgebiet ist bereits vorbelastet. Durch den Erhalt bestehender Gehölze und die Ausweisung von flächigen Pflanzgebote wird der Eingriff weitestgehend minimiert.

Artenschutz: Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Schutzgut Landschaftsbild: Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche/Boden: Durch die Planung werden überwiegend bereits vorbelastete Böden mit ein-geschränkten Bodenfunktionen beansprucht (ca. 62 %, davon sind ca. 16 % bereits versiegelt). Nach der Umsetzung der Planung steigt der Anteil (teil-) versiegelter Flächen auf ca. 64 % der Planungsgebietsfläche. Dies entspricht einer Neuversiegelung von etwa 4.200 m<sup>2</sup>.

Schutzgut Wasser: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die Anlage einer Grünfläche kann etwas mehr Niederschlagswasser vor Ort versickern. Durch die bestehende Nutzung ist durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss oder die Belastung der Kanalisation zu erwarten.

Schutzgut Luft: Aufgrund einer entsprechend gestalteten Ein- und Durchgrünung sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Zunahme des Verkehrs und der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Aufgrund der Vorbelastung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten.

Schutzgut Mensch: Die vorgenannten Maßnahmen zur visuellen Einbindung ins Landschaftsbild und zur Gestaltung des Ortsbildes tragen zur besseren Verträglichkeit des Planungsgebietes für Bewohner und Erholungssuchende bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter und kulturelles Erbe wie Bodendenkmale oder Baudenkmale sind in der näheren Umgebung nicht bekannt. Außergewöhnliche Sachgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Eingriffs-Ausgleich

Zum Eingriffs-Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets sind v.a. flächige Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Etwa 86 % des Kompensationsdefizites kann innerhalb ausgeglichen werden. Ein weiterer Teil wird durch Baumpflanzungen auf externer Fläche kompensiert, das verbleibende Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Königsbach-Stein verrechnet. Der Eingriff ist somit in vollem Umfang kompensiert.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Bereich des Bauhofes (Flurstücke Nr. 2533 + 2536) wird als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt: zulässig sind hier ausschließlich Gebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck Bauhof dienen.

Der auf Flst. Nr. 2533 bestehende Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt und gesichert. Der Gehölzbestand am östlichen Rand von Flst. Nr. 2536, der zum Teil als geschütztes Biotop nach Naturschutzgesetz kartiert wurde, wird als private Grünfläche gesichert.

Der Bereich der Freizeitgärten (Flurstücke Nr. 2548/1, 2560, 2561) mit der Zuwegung (Flst. Nr. 2557) wird als sonstiges Sondergebiet 'Freizeitgärten' festgesetzt. Der Katalog der dort zulässigen Nutzungen orientiert sich an den derzeit dort bestehenden Nutzungen.

Auch hier wird am östlichen Rand des Flst. Nr. 2548/1 der Gehölzbestand, der zum Teil als geschütztes Biotop nach Naturschutzgesetz kartiert wurde, als private Grünfläche gesichert.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt

- durch die maximal zulässige **Gebäudehöhe GH**
- im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof' durch die **Grundflächenzahl GRZ**
- im Bereich des Sondergebietes 'Freizeitgärten' durch die maximal zulässige **Grundfläche GRF**.

Für das maßgebliches Baugrundstück, das Grundlage für die Berechnung der zulässigen Grundfläche gemäß festgesetzter GRZ ist, sind die o.g. privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die festgesetzte Maßnahmenfläche 'M 1' abzuziehen.

Die für den Bauhof festgesetzte GRZ von 0,2 entspricht in etwa der Fläche des Baufensters und gibt damit ausreichend Spielraum für die vorgesehene zusätzliche Halle.

Diese Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Überschreitung bis zur Obergrenze gemäß § 17 BauNVO berücksichtigt die speziellen Betriebserfordernisse des Bauhofes (großer Lagerflächen- und Hofflächenbedarf), ermöglicht die Anlage der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen und sichert so einen reibungslosen Funktionsablauf des Betriebes. Sie entspricht etwa auch den derzeit vorhandenen Fahr- und Lagerflächen, was durch Abgriff im Luftbild grob geprüft wurde.

Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt die in der Planung des Büro Bodens angegebene Firsthöhe der neu geplanten Halle.

Die Nutzung der Freizeitgärten gliedert sich in zwei Bereiche: Flurstück Nr. 2548/1 und die Flurstücke 2360 + 2361, die zusammenhängend genutzt werden. Diese Aufteilung spiegelt sich in der Abgrenzung für ein unterschiedliches Maß zur baulichen Nutzung wieder.

Für den Bereich der Freizeitgärten wird die maximal zulässige Grundfläche durch ein absolutes Maß in qm festgesetzt. Die maximal zulässigen Grundflächen orientiert sich am Bestand auf Flst. Nr. 2548/1.

Auch im Sonstiges Sondergebiet SO 'Freizeitgärten' darf die Grundfläche durch Grundflächen gem. §19 (4) BauNVO sowie durch die Grundflächen von Terrassen oder Freisitzen überschritten werden und zwar um 50 % der jeweils festgesetzten Grundfläche. Als Nebenanlagen kommen z.B. kleinere Geschirrhütten oder Verschläge / Unterstände in Betracht: diese sind allerdings zusätzlich in Größe und Höhe begrenzt (s. Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen), so dass damit einer 'Zersiedelung' der Flächen nochmals entgegen gewirkt wird. Die Gebäudehöhe von 3 Metern im Bereich der Freizeitgärten wird für die dortigen Nutzungen für ausreichend erachtet.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich des Bauhofes wurde bei Abgrenzung des Baufensters auch der einzuhaltende Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der L 571 gem. Straßengesetz berücksichtigt.

Im Bereich des Bauhofes berücksichtigt die festgesetzte abweichende Bauweise a1 die bestehende Bebauung auf der Grundstücksgrenze am Wendehammer der Bleichstraße. Um einen Spielraum für künftige bauliche Nutzung zu eröffnen werden auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Die Ausdehnung ist durch das Baufenster begrenzt.

Im Bereich der Freizeitgärten wird mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a2 in Berücksichtigung des Bestandes ein Grenzanbau zugelassen. Im Hinblick auf die maximale Gebäudehöhe von 3 Metern, für die auch nach auch nach § 6 Landesbauordnung bauliche Anlagen in den Abstandsflächen zulässig sind, ist dies vertretbar.

### **7.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Die Bereitstellung von Lagerboxen, Abstellflächen etc. mit den dazu gehörigen Fahr- und Rangierflächen sind ein wesentlicher Bestandteil der Bauhofnutzung. In der Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof' sind Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze, Carports daher innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Begrenzt werden sie durch die dafür zulässige Überschreitung der Grundfläche bis max. 0,8. Zur Sicherung vorhandener Grünstrukturen und Eingrünung des Planbereichs sind sie jedoch innerhalb der für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (Ausnahme hier: Einfriedungen) unzulässig.

Auch im **sonstigen Sondergebiet SO 'Freizeitgärten'** sind Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig, um entsprechende Spielräume für die dortigen Nutzungen zu geben. Um jedoch eine zu starke 'Zersiedelung' der Flächen zu vermeiden, sind sie bzgl. Größe, Höhe und auch der Gesamtfläche begrenzt. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

### **7.5 Gehrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Das im zeichnerischen und textlichen Teil festgesetzte Gehrecht übernimmt das im Grundbuch auf Flst. Nr. 2548/1 eingetragene Übergangsrecht mit einer Breite von 0,5 m entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 2561 zugunsten der Eigentümer der Flurstücke Nr. 2548/2 und 2548/3.

### **7.6 Grünordnung / Artenschutz / Ausgleich**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 +7 übernehmen die Vorschläge aus dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Untersuchung und sichern damit die Berücksichtigung der Umweltbelange: siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung.

Die unter Ziffer 6 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern die Eingrünung des Gebietes in Richtung L 571 und den Erhalt des Hecken- und Gehölzbestandes am östlichen Gebietsrand.

Die unter Ziffer 7 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich erforderliche Maßnahmen für Artenschutz und Ausgleich außerhalb des Plangebietes sind in den Hinweisen Ziffer 3 aufgeführt.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### **8.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebäudes beeinflussen und auch störende Wirkung in der Umgebung (z.B. durch Lichtemissionen) entfalten.

Im konkreten Fall werden für die bestehenden bzw. zulässigen Nutzungen Werbeanlagen nicht für notwendig erachtet und daher gänzlich ausgeschlossen.

### **8.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken**

Stellplätze und Zufahrten sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

So wie der heutige Bestand zeigt, ist im Bereich des Bauhofes die Gestaltung der Lagerflächen und auch der Fahrwege zum Teil als Schotterfläche möglich. Dies ist jedoch, gerade auch bei dem künftig geplanten Ausbau, hinsichtlich der o.g. Punkte im Einzelfall zu prüfen.

### **8.3 Einfriedungen**

Zur Sicherung der Grünordnung werden Einfriedungen in den entsprechend festgesetzten Bereichen teilweise beschränkt (s. planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5).

Um eine Barrierewirkung im freien Landschaftsraum um das Plangebiet zu vermeiden, sind geschlossen erscheinende Einfriedungen wie Mauern oder Kunststoff-Flechtzäune unzulässig.

Die Unterkante von Einfriedungen muss mindestens 20 cm über Grund liegen, um so auch für Kleintiere wie Igel oder Wiesel, die Durchlässigkeit zu sichern.

## 9 Flächenbilanz

### Gesamtbilanz

Geltungsbereich		8.885,00	qm
Bauhof	Flst. Nr. 2536 + 2533	7.848,00	qm
Freizeitgärten	Flst. Nr. 2560 + 2561, 2548/1	954,00	qm
Zuwegung Freizeitgärten	Flst. Nr. 2557	83,00	qm

### Fläche für Gemeinbedarf 'Bauhof'

<b>Flst. Nr. 2536 + 2533</b>			
Flst. Nr. 2536		3.496,05	qm
Flst. Nr. 2533		4.351,71	qm
Summe		7.847,76	qm
davon			
öffentl. Grünfläche	Spielplatz	423,41	qm
private Grünfläche	Gehölz Nordost	381,35	qm
CEF-Fläche M 1	Bauhofgelände Nord	440,00	qm
Baugrundstück		6.602,70	qm
Baufenster		1.501,81	qm
daraus GRZ-1		22,75	%
GRZ-2 Bestand abzgl. CEF-Fläche*	Abgriff Lubi 4.848,82 + 173,72	5.022,54 76,07	qm %

\* s. nachfolgende Abbildung

### Sondergebiet 'Freizeitgärten'

<b>Flst. 2560 + 2561</b>	<b>Bezug Grundstück</b>	
Flst. Nr. 2560 (TF)	261,91	qm
Flst. Nr. 2561 (TF)	254,90	qm
Summe	516,81	qm
Baugrundstück	<b>516,81</b>	qm
Baufenster 7x16	112,00	qm
Grundfläche max.	90,00	qm
GRZ-1	17,41	%
GRZ-2 Festsetzung	135,00	qm*
	26,12	%

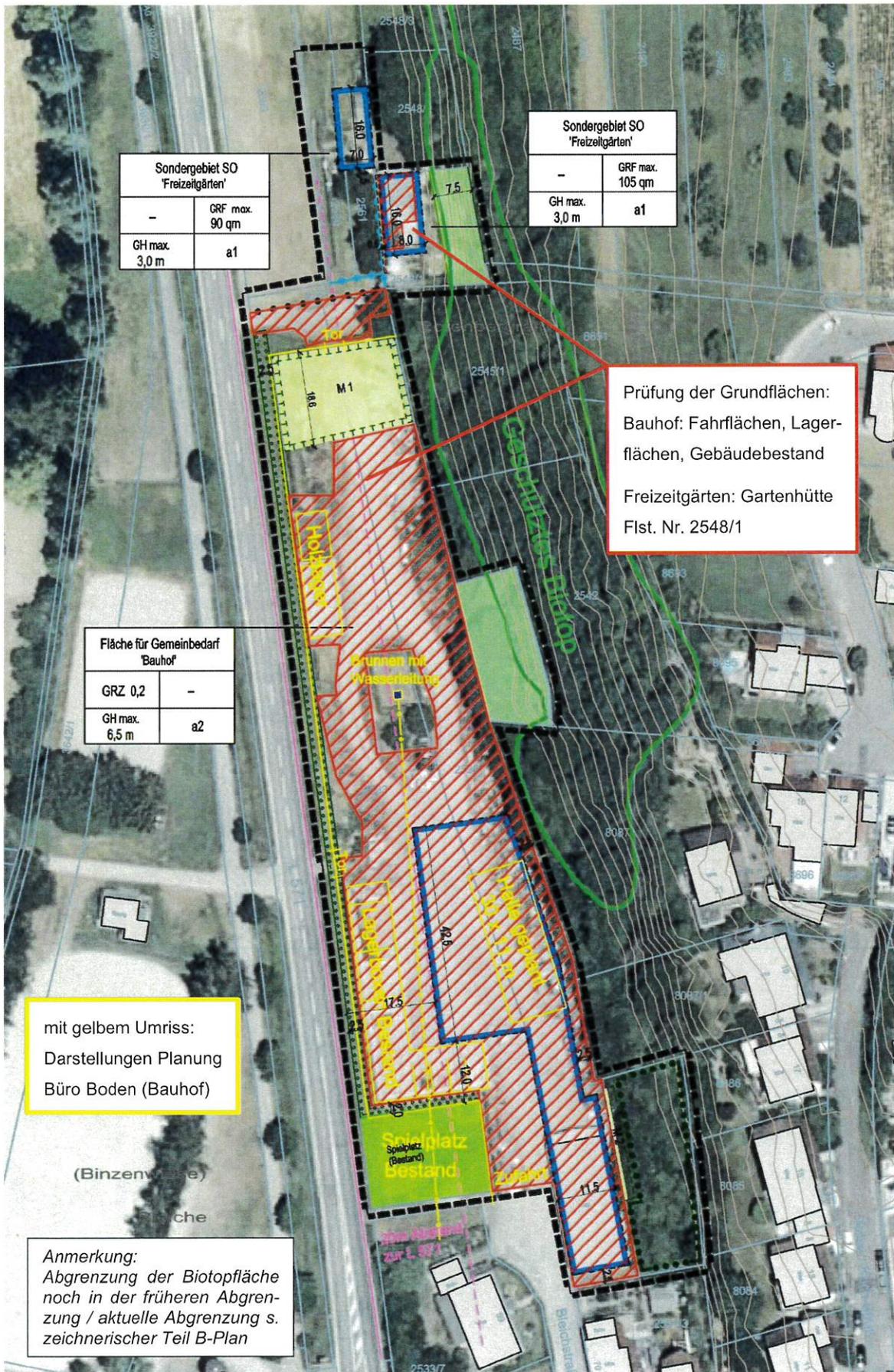
\* 1,5 der Grundfläche max.

Flst. 2548/1	Bezug Grundstück		Bezug Baugrundstück	
Flst. Nr. 2548/1	437,60	qm	437,60	qm
Flst. Nr. --	0,00	qm	0,00	qm
Summe	<b>437,60</b>	qm	437,60	qm
davon				
private Grünfläche	173,26	qm	173,26	qm
	0,00	qm	0,00	qm
Baugrundstück	264,34	qm	<b>264,34</b>	qm
Baufenster 8x16	128,00	qm*	128,00	qm
Grundfläche max.	105,00	qm	105,00	qm
GRZ-1	23,99	%	39,72	%
GRZ-2 Festsetzung	157,50	qm**	157,50	qm*
	35,99	%	59,58	%

\* bestehende Gartenhütte (Abgriff im Luftbild) ca. 82 qm: s. nachfolgende Abbildung

\*\* 1,5 der Grundfläche

Luftbild in Überlagerung mit den Festsetzungen B-Plan und Überprüfung der Grundflächen:



## Teil F – Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Planerfordernis und Begründung der Planwahl

Am nordwestlichen Ortseingang von Königsbach befindet sich – mit Zufahrt von der Bleichstraße – der Bauhof der Gemeinde Königsbach-Stein. Neben Lagerboxen, Lager- und Abstellflächen ist hier auch eine Lagerhalle vorhanden.

Die Gemeinde Königsbach-Stein plant nun die Errichtung einer zusätzlichen Maschinen-, Fahrzeug- und Lagerhalle neu errichtet werden, damit die entsprechenden Geräte nicht mehr wie bisher im Freien stehen müssen. Diesbezüglich liegt auch schon eine Planung des Büros Boden vor.

Die betreffenden Grundstücke des Bauhofes befinden sich nur zu einem geringen Teil innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans Bleiche, der überwiegende Teil befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauhof-Ausbaus zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt Enzkreis sollen darüber hinaus noch die nördlich angrenzenden Freizeitgartennutzungen in das Bebauungsplan-Verfahren einbezogen werden, um so auch Planungssicherheit für diese Bestandsnutzungen zu schaffen.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde vom Büro Bioplan ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bearbeitet sowie die artenschutzrechtlichen Belange geprüft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 +7 übernehmen die Vorschläge aus dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Untersuchung und sichern damit die Berücksichtigung der Umweltbelange.

Die unter Ziffer 6 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern die Eingrünung des Gebietes in Richtung L 571 und den Erhalt des Hecken- und Gehölzbestandes am östlichen Gebietsrand.

Die unter Ziffer 7 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Zusätzlich erforderliche Maßnahmen für Artenschutz und Ausgleich außerhalb des Plangebietes sind in den Hinweisen Ziffer 3 aufgeführt.

### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

#### 3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

##### 3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Königsbach-Stein vom 18.11.2021 bis zum 20.12.2021.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht, in denen im Wesentlichen die Einbeziehung weiterer, im Norden an den Planbereich angrenzenden Grundstücke, angeregt wird. Die Anregung blieb aus folgenden Gründen unberücksichtigt:

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die bereits jetzt durch Siedlungsnutzungen geprägt sind, mit folgender Zielsetzung:

a) für den Bereich Bauhofes, Flst. Nr. 2433 + 2536:

Schaffung von Planungsrecht für eine zusätzliche, notwendige Maschinenhalle des Bauhofes im südlichen Bereich ergänzt durch Regelungen zur Nutzung außerhalb des Baufensters (Lagerflächen etc.), zur maximal zulässigen Versiegelung sowie grünordnerische Maßnahmen

b) für den Bereich Gartennutzungen Flst. Nr. 2557, 2548/1, und 2560, 2561 (teilweise):

hier soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um die vorhandenen Nutzungen und insbesondere auch weitere Entwicklungen in diesem Bereich bewerten und in ihrem Ausmaß landschaftsverträglich ordnen zu können.

Die weiter im Norden an den Planbereich angrenzenden Flst. Nr. 2548/3 und 2548/2, für die von den betreffenden Eigentümern eine Einbeziehung in das Planverfahren gewünscht wird, entfernen sich immer weiter vom Siedlungskörper und sind durch die dort vorhandenen Grünbestände geprägt.

Insofern sind sie mit den derzeit in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücksflächen nicht gleich zu stellen. Eine bauliche Entwicklung, die nach Norden immer weiter in den freien Landschaftsraum eingreift, ist städtebaulich nicht wünschenswert und soll durch eine Ausdehnung des Bebauungsplans nicht gefördert werden.

### 3.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Rathaus der Gemeinde Königsbach-Stein vom 25.04.2022 bis zum 27.05.2022.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme mit einer Unterschriftenliste von 19 Bürger:innen vorgebracht, in denen auf die Beeinträchtigungen für die Anwohner durch den Zufahrtsverkehr zum Bauhof und auch eine Gefährdung bzgl. des Spielplatzes thematisiert wird. Die Gemeinde wird aufgefordert, eine direkte Zufahrt zum Bauhof von der L 571 zu planen und beim Regierungspräsidium Karlsruhe als zuständige Straßenbaubehörde zu beantragen.

Die Anregung wurde zunächst insofern berücksichtigt, dass die Gemeindeverwaltung die Frage einer direkten Anbindung an die L 571 und einer entsprechenden Beantragung an das RP Karlsruhe / Straßenbehörde gegeben mit der Bitte um fachliche Stellungnahme.

In seiner Rückmeldung vom 09.06.2022 macht das RP mit Verweis auf seine Stellungnahme vom 15.12.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung deutlich, dass eine direkte Anbindung von der Landesstraße nicht zulässig ist und die Grundstücke des Bauhofes rückwärtig über eine Erschließungsstraße anzubinden sind.

Eine direkte Zufahrt über die Landesstraße, wie sie die Anwohner der aktuellen Zufahrtsstraße anstreben, läge straßenrechtlich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Direkte Zufahrten im Bereich solcher Streckenabschnitte sind gem. Straßengesetz (StrG) § 22 Abs. 1 nicht gestattet. Das RP sieht keine Gründe vorliegen, die eine Ausnahme von dem oben beschriebenen gesetzlichen Verbot für außerörtliche Zufahrten rechtfertigen würden. Insofern kann es eine Zustimmung zu einer direkten Zufahrt von der Landestraße nicht in Aussicht stellen, da diese rechtlich nicht zulässig ist.

Auf Grundlage der fachlichen Stellungnahme des RP / Straßenbehörde ist geklärt, dass die Anregung aus der Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden kann.

Ergänzend wird in der Abwägung darauf hingewiesen, dass der Bauhof der Gemeinde Königsbach-Stein auf zwei Standorte aufgegliedert ist. Der Standort an der Bleichstraße wird nur zu Betriebszeiten im Tageszeitraum genutzt. Arbeiten oder Lagerung von Material wie z.B. Streugut für den Winter, die gfls. auch einen Einsatz im Nachtzeitraum erfordern, sind dem Standort im Gewerbegebiet Allmendwiesen zugeordnet. Durch die Nutzung als Bauhof ist die Zufahrt nur auf einen überschaubaren Personenkreis der Bauhof-Mitarbeiter beschränkt, auf den die Verwaltung bzgl. einer größtmöglichen Rücksichtnahme Einfluss nehmen kann.

## 3.2 Behördenbeteiligung

### 3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.12.2022 gebeten.

Im wesentlichen wurden folgende Anregungen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Das LRA Enzkreis / Naturschutz und Umweltamt verweisen auf den, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung, noch nicht ausgearbeiteten Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bzw. Definition der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Bei Vorlage des B-Plan-Entwurfs und der Beteiligung nach § 3(2) BauGB + nach § 4(2) BauGB lag der ausgearbeitete Umweltbericht vor. Die darin enthaltenen Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen sowie Ausgleichsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Anregungen wurden insofern berücksichtigt.

Das LRA Enzkreis / Umweltamt hat mit Blick auf den Immissionsschutz eine Zu- und Ausfahrt nach Norden mit direkter Anbindung an die L 571 angeregt.

Mit Verweis auf straßenrechtliche Gründe, die eine direkte Anbindung an die L 571 nicht zulassen, wurde die Anregung nicht berücksichtigt.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass auf dem nördlichen Bereich des Bauhof-Grundstückes Maßnahmen für den Artenschutz vorgesehen, so dass eine Ausfahrt nach Norden nicht möglich und vorgesehen ist.

Der Regionalverband Nordschwarzwald und das Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung haben Bedenken geäußert hinsichtlich des festgesetzten Sondergebietes für Freizeitgärten. Kritisch gesehen wurde grundsätzlich die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche sowie die Größe der festgesetzten Baufenster.

Die Sondergebietsfestsetzungen wurden trotz der Bedenken unter Abwägung folgender Gesichtspunkte beibehalten:

Die Einbeziehung der vorhandenen Freizeitgartennutzung in den Bebauungsplan erfolgte auf Anregung des Landratsamtes Enzkreis mit der Zielsetzung die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig weitere Entwicklungen in diesem Bereich zu regeln. Mit einer Festsetzung als Sondergebiet können die dort zulässigen Nutzungen zielgerichtet definiert werden. Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und den vorhandenen Eigentumsverhältnissen; sie geben relativ wenig weiteren Spielraum. Durch die nun festgesetzten Baufenster wird eine Konzentration der baulichen Nutzung auf diese beieinander-liegenden Bereiche erreicht. Weiterhin ist nur eine maximale Gebäudehöhe von 3 m zulässig, so dass dortige Nutzungen nun in ihrem Ausmaß landschaftsverträglich geregelt wurden.

### 3.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 19.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.05.2022 gebeten.

Im wesentlichen wurde folgende Anregung vorgebracht und wie folgt berücksichtigt:

Das LRA Enzkreis / Umweltamt hat mit Blick auf den Immissionsschutz auf die Einhaltung der Lärmrichtwerte gem. TA Lärm hingewiesen und hier insbesondere auf den empfindlicheren Nachtzeitraum verwiesen. Die Einhaltung der Immissionswerte nach TA-Lärm ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebsbedingungen (Winterdienst usw.) nachzuweisen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, in der Abwägung wurde folgender wesentlicher Punkt angeführt: Der Bauhof der Gemeinde Königsbach-Stein ist auf zwei Standorte aufgegliedert. Der Standort an der Bleichstraße wird nur zu Betriebszeiten im Tageszeitraum genutzt. Arbeiten oder Lagerung von Material wie z.B. Streugut für den Winter, die gfls. auch einen Einsatz im Nachtzeitraum erfordern, sind dem Standort im Gewerbegebiet Allmendwiesen zugeordnet. Falls erforderlich wird die Einhaltung der Immissionswerte nach TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebsbedingungen (Winterdienst usw.) nachgewiesen.