



Kreis Tuttlingen

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

## „Platten“

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 14.07.2020

**kommunalPLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1712

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung .....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
<b>2</b>	<b>BESTEHENDES PLANUNGSRECHT .....</b>	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan .....	5
2.2	Angrenzender Bebauungsplan .....	5
2.3	Biotopflächen .....	5
2.4	NATURA-2000 .....	6
<b>3</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliches Konzept .....	7
4.2	Verkehrerschließung .....	8
	4.2.1 Äußere Erschließung .....	8
	4.2.2 Innere Erschließung .....	8
4.3	Grünkonzept.....	8
4.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	8
	4.4.1 Allgemeines .....	8
	4.4.2 Schmutzwasser .....	9
	4.4.3 Oberflächenwasser.....	9
	4.4.4 Außengebietsentwässerung .....	9
4.5	Flächenbilanz .....	10
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
	5.1.1 Industriegebiet .....	10
	5.1.2 Geräuschkontingentierung – Emissionsschutz .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
	5.2.1 Grundflächenzahl.....	11
	5.2.2 Gebäudehöhen.....	11
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
5.5	Verkehrsflächen .....	11
	5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	11
	5.5.2 Private Verkehrsfläche .....	12
5.6	Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
5.7	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	12
5.8	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	12
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
	6.1.1 Dachform und Dachneigung.....	12
	6.1.2 Farbgestaltung der Fassaden.....	12
6.2	Gestaltung von Werbeanlagen .....	12
6.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen .....	12
6.4	Ordnungswidrigkeiten .....	13
<b>7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN .....</b>	<b>15</b>

**Anlagen**

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung, Büro Baader Konzept, Immendingen, vom 24.03.2020 mit
  - Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.11.2013
  - Anlage 2: FFH-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ vom 30.10.2013 (Natura 2000-Vorprüfung)
  - Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsprüfung zum FFH-Gebiet „Großer Heuberg und Donautal“ vom 24.03.2020
  
- FFH-Verträglichkeitsprüfung – erste überschlägige Einschätzung  
Büro Baader Konzept, Immendingen, vom 06.09.2018
  
- FFH-Verträglichkeitsprüfung – zweite überschlägige Einschätzung  
Büro Baader Konzept, Immendingen, vom 19.10.2018
  
- FFH-Verträglichkeitsprüfung – Anpassung Geltungsbereich  
Büro Baader Konzept, Immendingen, vom 11.03.2019
  
- FFH-Verträglichkeitsprüfung – Kohärenzausgleich nach Anpassung des Geltungsbereichs  
Büro Baader Konzept, Immendingen, vom 09.12.2019
  
- Schalltechnische Untersuchung, Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen, vom 29.04.2020

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Königsheim mit derzeit 564 Einwohnern ist Mitglied des Verwaltungsverbandes Heuberg. Der Ort selbst wird geprägt durch umfangreiche Gewerbeansiedlungen in ortsnaher Lage, die sich in den letzten Jahren verstärkt weiterentwickelt haben. Dies ist auf die dortige große Bandbreite von zukunftsorientierten Tätigkeiten im Anlagen- und Maschinenbau sowie im gesamten metallverarbeitenden Bereich zurückzuführen.

Unterstützt wird die für die Gemeinde sehr positive gewerbliche Entwicklung außerdem durch das örtliche und im Umland vorhandene Angebot an qualifizierten Fachkräften.

Mehrere ortsansässige Betriebe haben bei der Gemeinde dringenden Bedarf für gewerbliche Erweiterungsflächen angemeldet, um entsprechend ihrer guten Auftragslage weiterhin wirtschaftlich produzieren und damit konkurrenzfähig bleiben zu können.

Zusätzlich zu Lärm aus Produktionsbereichen verursacht ein dreischichtiger Betriebsprozess weiteren erheblichen Lärm aus Durchfahrverkehr speziell in Nachtzeiten. Dies betrifft insbesondere den Erweiterungsbedarf des mittelständischen Betriebes "Aicher" sowie dessen Forderung für eine dreischichtige Produktionsmöglichkeit, um dessen vorhandenen und künftig notwendigen Maschineneinsatz wirtschaftlich betreiben zu können.

Mit der zu erwarteten Bandbreite der Lärmentwicklung erkennt der Gemeinderat eines der Hauptproblemfelder in der Ausweisung künftiger Gewerbeentwicklungsflächen im Ort.

Für diese erforderliche Entwicklungstiefe kann die Gemeinde Königsheim derzeit keine geeigneten Gewerbe- bzw. Industriegebietsflächen bereitstellen. Den betroffenen Betrieben bliebe alternativ nur eine Abwanderung und damit Aufgabe ihrer bisherigen Tätigkeiten im Ort.

Um den ortsansässigen Gewerbebetrieben weiterhin Grundstücke für deren erforderliche Erweiterungen anbieten zu können, hat die Gemeinde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes Gewerbegebietsflächen dargestellt. Damit hat die Gemeinde Möglichkeiten zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des örtlichen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes vorbereitet.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Zur Entscheidung für das Plangebiet „Platten“ liegt eine Standortuntersuchung des Ing. Büros Breinlinger zugrunde.

Für den Untersuchungsbereich "Platten" ergibt die durchgeführte Untersuchung, dass im dortigen Bereich die bestehenden Rahmenbedingungen im Hinblick auf mögliche Lärmbelastigungen der Ortslage wie auch hinsichtlich wirtschaftlicher Bauweisen den Anforderungen von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben entsprechen. Die innere Erschließung des untersuchten Standortes "Platten" ist mit akzeptablen finanziellen Aufwendungen herzustellen. Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit wird dieser Bereich vom Gemeinderat favorisiert.

Durch die räumliche Einfassung mit Waldrändern und einer direkten Angrenzung an bestehende gewerbliche Nutzungen ist der Untersuchungsbereich "Platten" gut in die dortige Situation eingefasst. Diese individuelle Eigenart ermöglicht künftigen Investoren ein breites Spektrum von konzeptionellen Entwicklungsmöglichkeiten, ohne die bebaute Ortslage negativ zu beeinflussen.

Diese Voraussetzungen und Merkmale im dortigen Bereich hat der Gemeinderat in seiner Abwägung hoch gewichtet. Damit ist zu erwarten, dass auch ansiedlungswillige Gewerbetreibende diesen Standort bevorzugen werden.

Der im Bereich des Untersuchungsgebietes "Platten" ansiedlungswillige mittelständische Betrieb "Aicher" verfügt über zusammenhängende Grundstücke in dortiger Lage. Ein Zuerwerb ist nach derzeitigem Kenntnisstand dort kurzfristig möglich.

Diese günstige materielle Rahmenbedingung kommt sowohl einer kurzfristigen Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung wie auch der gemeindlichen Willensbildung für den Erhalt dieses Betriebes im Ort entgegen.

Arbeits- und Ausbildungsplätze können somit erhalten werden.

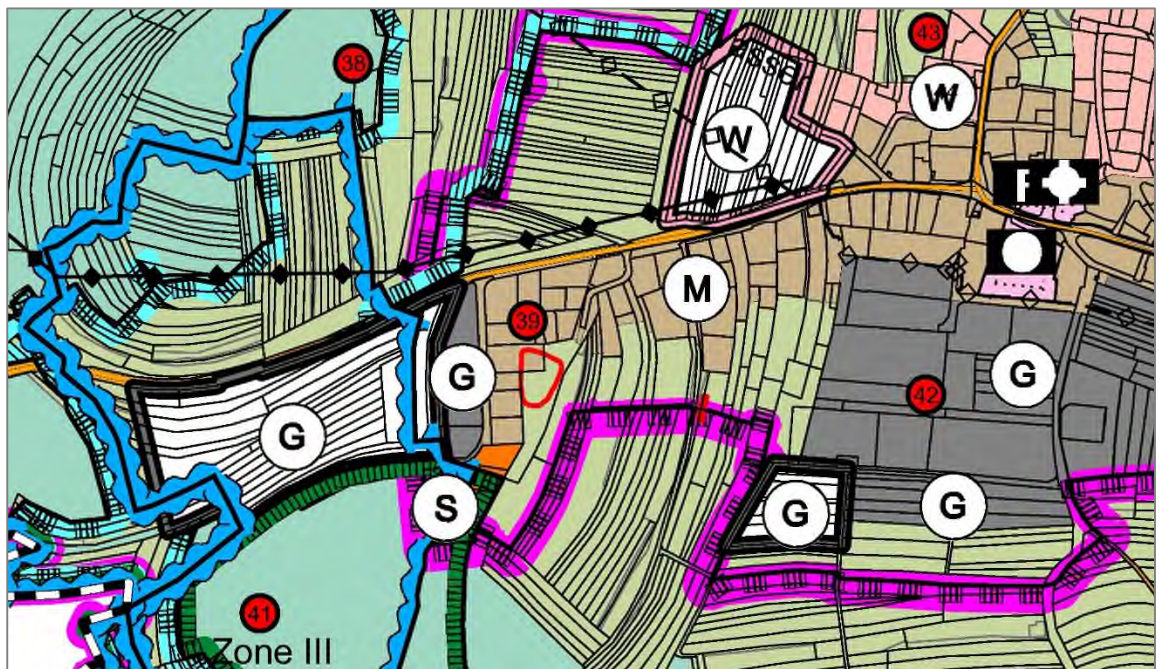
Der Gemeinderat misst dieser Tatsache im Zuge seiner Abwägung einen hohen Stellenwert bei da kein anderer in dieser Untersuchung bewerteter Bereich eine kurzfristige Verfügbarkeit erkennen lässt.

## 2 Bestehendes Planungsrecht

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heuberg weist für den Bereich „Platten“ gewerbliche Bauflächen in einem Umfang von ca. 4,4 ha aus.

Aufgrund der empfindlichen Umweltsituation wurde der Planumgriff des Bebauungsplans auf ca. 4,07 ha reduziert.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 2.2 Angrenzender Bebauungsplan

An das Plangebiet „Platten“ grenzt östlich das „Abrundungsgebiet“ Wachtbühlweg von 1998 an. Dort ist ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Aufgrund von Anregungen des dort ansässigen Gewerbebetriebes sieht der Bebauungsplan „Platten“ eine bauliche Erweiterung des Gewerbebetriebs in das neue Plangebiet vor.

### 2.3 Biotopflächen

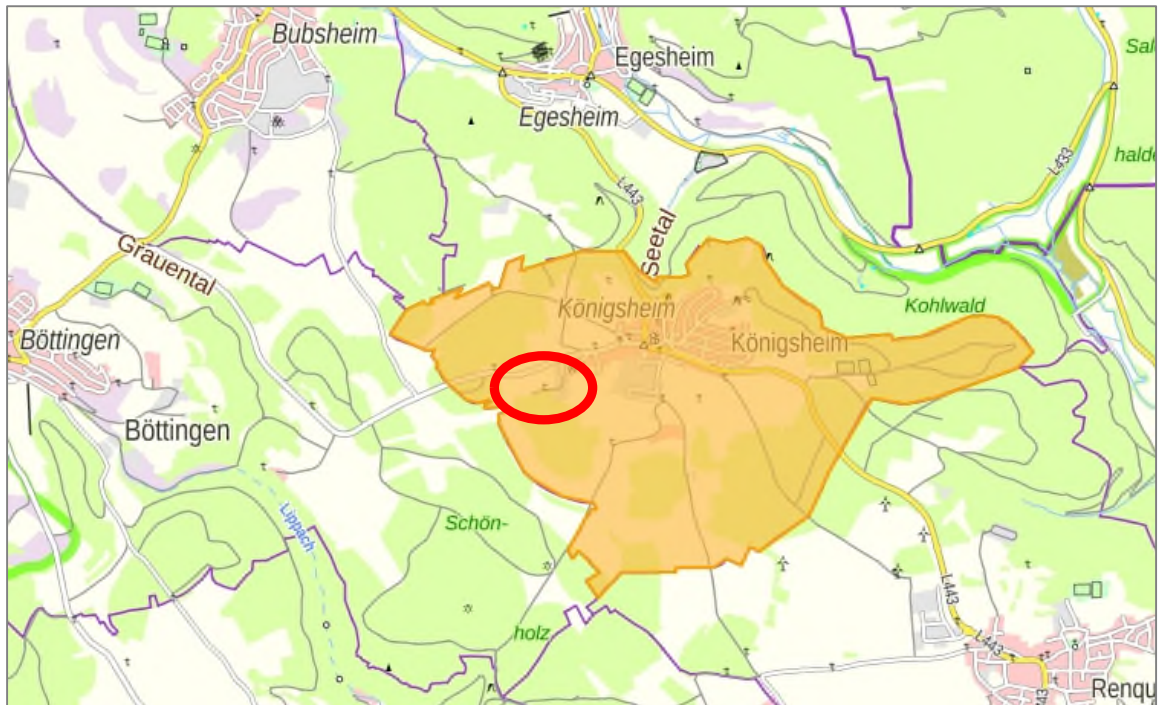
Im Plangebiet befinden sich keine Biotopflächen, entsprechend § 2 NatschG BW.

## 2.4 NATURA-2000

Der Bebauungsplan überlagert mit seinem Geltungsbereich NATURA-2000 Flächen

- Naturpark "Obere Donau"
- FFH-Gebiet Nr. 7918-342 "Südwestlicher Großer Heuberg"
- Vogelschutzgebiet Nr. 7820-441 "Südwestalb und Oberes Donautal"
- Wasserschutzgebiet (Lippachquelle)

## 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



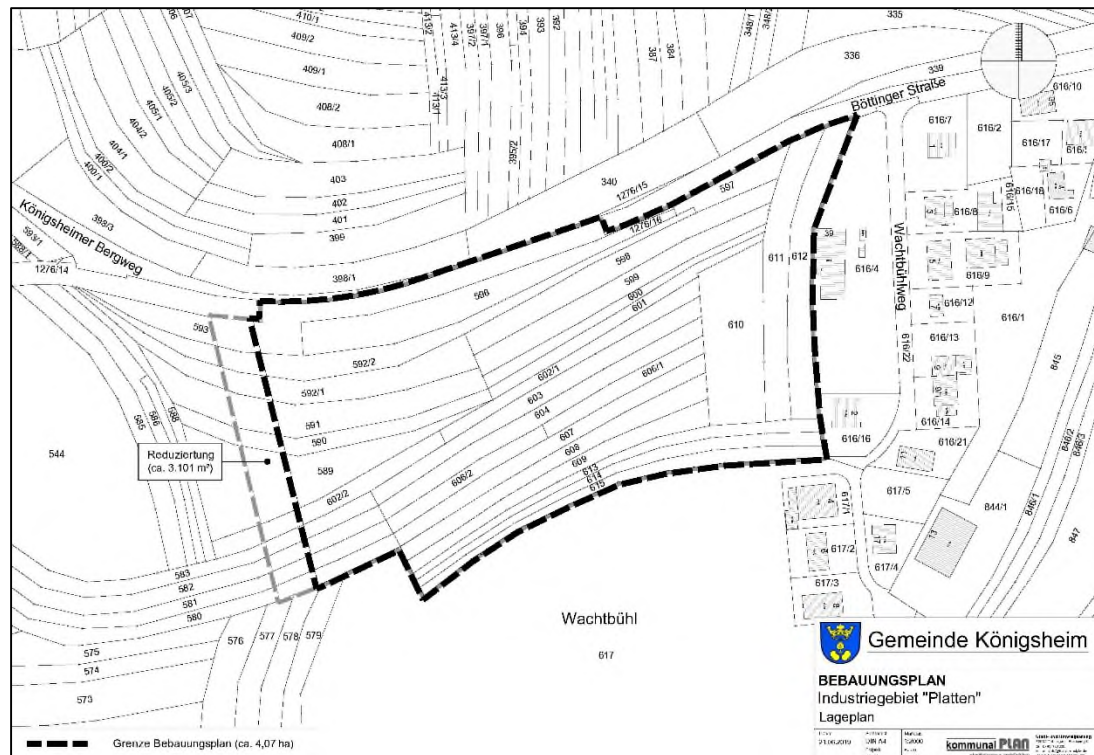
*Lage des Plangebietes am westlichen Ortsausgang nach Böttingen*

Das rund 4,07 ha große Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Königsheim. Es schließt im Norden an die Böttinger Straße (K 5903) und im Osten an das Gewerbegebiet „Abrundung Wachtbühlweg“ an.

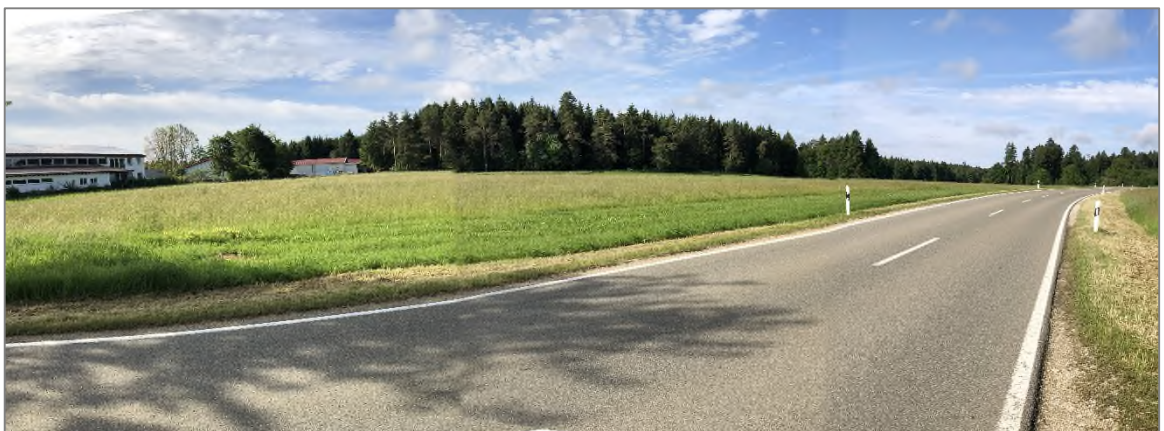
Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Die nächstgelegenen Wohngebiete (MI) befinden sich in einem Abstand von ca. 200 m östlich. Eigentliche Wohngebiete (WA) sind ost-nordöstlich mehr als 400 m entfernt.

Die Topografie des Geländes ist durch eine mäßige, sich in östliche Richtung zum Ortsrand hin ansteigende Hangneigung geprägt.



Übersichtsplan des Plangebietes / Katastralausschnitt



Blick auf das Plangebiet Richtung Ortsausgang mit angrenzendem Gewerbegebiet „Wachtbühlweg“

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die Böttinger Straße.

Für die ausführliche Bestandsanalyse des Planungsraums wird auf den Umweltbericht verwiesen (Anlage).

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das geplante Industriegebiet wird ohne innere Gliederung mit einem zentralen Straßenanschluss ausgewiesen. Damit steht das Plangebiet für unterschiedliche Betriebsgrößen zur Verfügung.

Nach Osten werden die beiden Baufenster offen gelassen, um dem angrenzenden Betrieb eine Erweiterung in das Plangebiet zu ermöglichen.

## **4.2 Verkehrserschließung**

### **4.2.1 Äußere Erschließung**

Das Areal des Bebauungsplans "Platten" wird über eine ausreichend dimensionierte Straßenanbindung zur K 5903 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Zum Erhalt der im Einmündungsbereich erforderlichen Verkehrssicherheit beabsichtigt die Gemeinde einen Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Umsetzung des dortigen Ortsschildes um ca. 200 m nach Osten zu stellen. Der Gemeinderat geht von einem positiven Bescheid aus. Mit einer Verlegung des Ortsschildes werden keine Abbiegespuren im Einmündungsbereich zum Baugebiet "Platten" erforderlich werden. Mit diesem Lösungsansatz erreicht der Gemeinderat eine flächensparende und wirtschaftliche Lösung für die Verkehrsanbindung.

Die im Bebauungsplan zeichnerischer Teil dargestellten Sichtflächen im Einmündungsbereich zur K 5903 entsprechen den Erfordernissen einer max. Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h. Weiterhin nimmt der Bebauungsplan Rücksicht auf die Belange der Straßenbauverwaltung und weist im Plangebiet einen 15 m breiten anbaufreien Schutzstreifen entlang der K 5903 aus.

### **4.2.2 Innere Erschließung**

Im Plangebiet sind ausreichend Flächen zur Aufnahme und Abwicklung für den prognostizierten Fahr- wie auch den ruhenden Verkehr festgesetzt. Für Zufahrten und Zugänge zu Gebäuden, die für feuerlöschtechnische Belange notwendig sind, stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Sie werden gemäß den Absprachen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz sowie dem Kreisbrandmeister festgelegt.

## **4.3 Grünkonzept**

In den Randbereichen des Plangebietes werden öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgeboten und Pflanzbindungen ausgewiesen.

Dies dient zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz einer funktional gleichartige und insgesamt gleichwertige Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung und die Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der artenschutzrechtlich betroffenen Tierarten im Sinne der Artenschutzregelungen.

Die innerhalb des Planungsgebiets vorgesehenen Gestaltungs- und Wiederbegrünungsmaßnahmen (M-Maßnahmen) übernehmen sowohl Schutzfunktionen als auch neue Lebensraumfunktionen für die durch das Vorhaben betroffenen Pflanzen- und Tierarten bzw. -Artengruppen und zusätzlich dienen sie der Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Es werden auf einer Gesamtfläche von 6.455 m<sup>2</sup> Randstreifen mit magerem Grünland und einer Baumreihe bzw. Feldhecken entwickelt.

## **4.4 Technische Ver- und Entsorgung**

### **4.4.1 Allgemeines**

Die Kanalisation der Gemeinde Königsheim wurde im Rahmen der Konzeption der Regenwasserbehandlungsanlagen im Einzugsgebiet des GW-Heuberg überrechnet.

Das geplante Baugebiet Platten ist bei der o.g. Berechnung mit der Entwässerung im Trennsystem berücksichtigt.



#### 4.4.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung in Königsheim erfolgt im Bestand vorwiegend im Mischsystem. Anschlusskanäle für die Schmutzwasserableitung aus dem Baugebiet Platten sind im Bereich des Wachtbühlweges sowie in der Böttinger Straße vorhanden.

Die Ableitung erfolgt im Weiteren über die Ortskanalisation und den Verbandssammler zur Kläranlage Egesheim.

#### 4.4.3 Oberflächenwasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser muss versickert werden.

Im Planungsbereich wurden Baugrunderkundungen mit Baggerschürfen gemacht und die Durchlässigkeit des Untergrundes mit Versickerungsversuchen ermittelt. Die ermittelten Durchlässigkeiten sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Das geplante Baugebiet liegt an der Trinkwasserschutzzone III der Lippachquelle. Die Südwestecke liegt in der Schutzzone II.

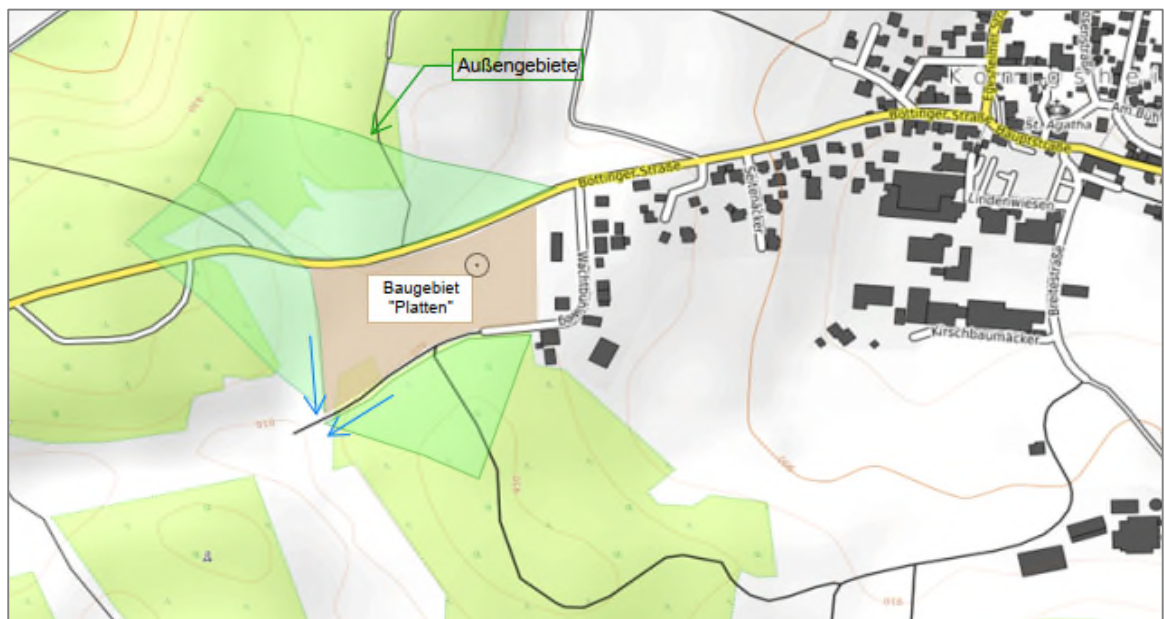
Das zu versickernde Oberflächenwasser muss vor der Versickerung entsprechend behandelt werden. Die erforderlichen Behandlungs-, Retentions- und Versickerungsanlagen sind für die Einzelbauvorhaben entsprechend den geltenden Richtlinien und in Absprache mit dem Kreiswasserwirtschaftsamt zu bemessen (dezentrale/zentrale Anlage?).

#### 4.4.4 Außengebietsentwässerung

Das Baugebiet Platten liegt am westlichen Ortsrand im Bereich eines kleinen Hochplateaus. Im Norden entwässert eine kleine Außengebietsfläche in Richtung dem geplanten Baugebiet. Das o.g. Außengebiet wird durch die Böttinger Straße vom BG Platten getrennt, sodass das Außengebietswasser von den Entwässerungseinrichtungen der Straße aufgenommen und abgeleitet werden kann.

Südlich und westlich entwässern ebenfalls nur sehr kleine Außengebietsflächen in Richtung Baugebiet.

Es ist geplant, diese Flächen über Mulden/Gräben vom Baugebiet abzukoppeln und das Wasser ins freie Gelände abzuleiten.



Übersichtskarte mit Außengebietentwässerung

#### 4.5 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca.	40.715 qm	100,00 %
Gewerbeflächen (Netto-Bauland)	ca.	29.785 qm	73,16 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.571 qm	6,31 %
davon K 5903	ca.	1.825 qm	
davon innere Erschließung	ca.	746 qm	
Grünflächen	ca.	8.359 qm	20,53 %
davon öffentliche Grünflächen	ca.	1.903 qm	
davon private Grünflächen	ca.	6.456 qm	

### 5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1 Industriegebiet

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus den kommunalen Entwicklungszielen, im Planbereich ein Industriegebiet zu entwickeln, um der vorherrschenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und Baugrundstücken für Firmenansiedlungen nachzukommen.

Für das Plangebiet ist ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sollen Gewerbegebiete untergebracht werden, deren Lärmemissionen in anderen Gewerbegebieten des Ortes nicht verträglich wären.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in untergeordneter Weise zugelassen werden. Damit soll der Gebietscharakter (GI) in Bezug auf Gestaltung und Nutzung gesichert bzw. eine missbräuchliche Nutzung als Wohnstandort unterbunden werden.

Ausgeschlossen werden einzelne Betriebs- und Nutzungsarten, die an dieser Stelle dem angestrebten Standortcharakter und der Nutzungsart nicht entsprechen würden und um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

##### 5.1.2 Geräuschkontingentierung – Emissionsschutz

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen den geplanten Bauflächen und der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung östlich davon ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzulässige Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft des Planungsgebiets verursachen wird.

Für das Plangebiet wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Ergebnis die notwendigen Vorgaben für die Gebietsnutzung definiert. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens sind deshalb für das in Teilflächen gegliederte Planungsgebiet maximal zulässige Emissionspegel zahlenwertmäßig derart festzulegen, dass die zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung einzelner Flächen keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärmeinwirkung maßgebenden Referenzwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Planungsgebiets verursachen kann.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung. Sie gewährleisten eine angemessene und flexible Grundstücksnutzung.

### **5.2.2 Gebäudehöhen**

Die Gebäudehöhen werden unter besonderer Berücksichtigung der Nachbarbebauung begrenzt. Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen soll zudem eine homogene Gestaltung des Baugebietes und des Straßenraumes bezüglich der Baukörperdimensionierung sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen.

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

Entsprechend der gewerblichen Erfordernisse sind technische Dachaufbauten zulässig. Dies dient der gewerblichen Flexibilität.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen haben die Bauherren in Verbindung mit der GRZ einen breiten Spielraum zur Gestaltung der Gebäude.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die festgesetzten Baugrenzen und der offenen abweichenden Bauweise soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden.

Gleichzeitig soll ein hohes Maß an Flexibilität erhalten und die gewerbliche Entwicklung nicht unnötig eingeschränkt werden.

## **5.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Mit der städtebaulichen Zielsetzung eines geordneten Siedlungsbildes und einer möglichst weitgehenden Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze nur innerhalb der definierten Flächen zugelassen.

## **5.5 Verkehrsflächen**

### **5.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Gesichert wird im Bebauungsplan die Fläche der Böttinger Straße (K 5903) als Straßenanbindung zum Industriegebiet.

Die Belange der Verkehrssicherheit werden durch Festlegung des Zufahrtsbereichs in das Baugebiet und Darstellung der Sichtfelder im Einmündungsbereich der Gebietszufahrt sichergestellt.

Die Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche entspricht den Anforderungen der zu erwartenden Verkehrsbelastung.

Weiterhin nimmt der Bebauungsplan Rücksicht auf die Belange der Straßenbauverwaltung und weist im Plangebiet einen 15 m breiten anbaufreien Schutzstreifen entlang der K 5903 aus.

### **5.5.2 Private Verkehrsfläche**

Die Zufahrtszone in das Baugebiet wird als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Damit soll eine Flexibilität für die Bedürfnisse der ansiedelnden Betriebe geschaffen werden. Ihnen bleibt auch vorbehalten, weitere private Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes auszubauen.

### **5.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen dienen mit dazu, festgesetzte Anpflanzungen, Pflanzbindungen und Maßnahmen zur Gestaltung und Wiederbegrünung entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts umzusetzen. Auf die dort ausgeführten Begründungen wird verwiesen (Anlage).

Zum Schutz der Umwelt werden zusätzlich Maßnahmen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Verwendung insektenschonender LED-Leuchtmittel und Ausschluss von Ausschwemmungen von Schwermetallen bei Dacheindeckungen festgesetzt.

### **5.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufgrund der topographischen Situation werden Aufschüttungen und Abgrabungen für eine bedarfsgerechte Betriebsauslegung erforderlich.

Damit werden die Voraussetzungen für eine flexible und wirtschaftliche Bebauung des Plangebiets geschaffen.

### **5.8 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Freihalteflächen als Verkehrssichtflächen, Anbaubeschränkungszonen an der K 5903 und Waldabstandsflächen entsprechen den gesetzlichen bzw. fachlichen Vorgaben des Straßenbaus und der Waldwirtschaft.

## **6 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **6.1.1 Dachform und Dachneigung**

Durch die weitgehende Wahlmöglichkeit in Bezug auf die Dachneigung soll ein breiter Gestaltungsspielraum für die individuelle bedarfsgerechte Gebäudeplanung ermöglicht werden.

#### **6.1.2 Farbgestaltung der Fassaden**

Mit der Festsetzung nur gedeckter Farbtöne sollen Blendwirkungen und eine zurückhaltende Fassadengestaltung erreicht werden.

### **6.2 Gestaltung von Werbeanlagen**

Für das Industriegebiet sind Werbeanlagen für die ansässigen Firmen (keine Fremdwerbung) im dargestellten Umfang zulässig.

Verunstaltungen sollen durch die festgesetzten Beschränkungen zur Größe, Anordnung und Gestaltung ausgeschlossen werden.

### **6.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der

natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und angemessene Gestaltung des Industriegebietes sichergestellt und nachbarschaftliche Interessen geschützt werden.

#### 6.4 Ordnungswidrigkeiten

Hinweis zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

### 7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurden umfangreiche Umweltprüfungen durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfungen ergeben sich aus den Anlagen.

#### Zusammenfassung Umweltbericht

*Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht bei vielen Schutzgutaspekten keine nachteiligen oder erheblichen Auswirkungen. Einige der zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch von geringer bis höherer Erheblichkeit. Das vorliegende Vorhaben verursacht bei vielen Schutzgutaspekten keine nachteiligen oder erheblichen Auswirkungen. Einige der zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch von geringer bis höherer Erheblichkeit.*

*Besonders hervorzuheben sind*

- *die zu erwartende Zunahme an verkehrs- und gewerbbedingten Geräuschen für das Schutzgut Menschen,*
- *die Verluste der teilweise hochwertigen Wiesenbestände, die als Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiesen“ (LRT 6510) einzustufen sind, wobei die Verluste zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führen, sowie der damit verbundene Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und*

*der allgemeine Flächenverlust und die mit der künftigen Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelung für die Schutzgüter Fläche und Boden, zusammenfassend dargestellt.*

*Besonders hervorzuheben sind*

- *die zu erwartende Zunahme an verkehrs- und gewerbbedingten Geräuschen für das Schutzgut Menschen,*
- *die Verluste der teilweise hochwertigen Wiesenbestände, die als Lebensraumtyp „Magere Flachlandmähwiesen“ (LRT 6510) einzustufen sind, wobei die Verluste zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führen, sowie der damit verbundene Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und*
- *der allgemeine Flächenverlust und die mit der künftigen Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelung für die Schutzgüter Fläche und Boden.*

*Unter Berücksichtigung der in der Umweltverträglichkeitsstudie aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz ist eine Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung und zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ erreichbar.*

#### **Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

*Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen sowie zum Ausgleich und Ersatz ist eine funktional gleichartige und insgesamt gleichwertige Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung und die Sicherung des Erhaltungszustandes*

der Populationen der artenschutzrechtlich betroffenen Tierarten im Sinne der Artenschutzregelungen erreichbar.

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sind Vermeidungs- und Verminderungs- (Minimierungs-) sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

### **Allgemeine Maßnahmen zu Vermeidung- und Verminderung von Auswirkungen**

Für das vorliegende Projekt sind 17 solche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen geplant. Sie tragen dazu bei, die vermeidbaren Auswirkungen des Bebauungsplanes soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### **Maßnahmen zur Gestaltung und Wiederbegrünung (M-Maßnahmen)**

Die innerhalb des Planungsgebiets vorgesehenen Gestaltungs- und Wiederbegrünungsmaßnahmen (M-Maßnahmen) übernehmen sowohl Schutzfunktionen als auch neue Lebensraumfunktionen für die durch das Vorhaben betroffenen Pflanzen- und Tierarten bzw. -Artengruppen und zusätzlich dienen sie der Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Es werden auf einer Gesamtfläche von 6.455 m<sup>2</sup> Randstreifen mit magerem Grünland und einer Baumreihe bzw. Feldhecken entwickelt.

### **Ausgleichsmaßnahmen (A-Maßnahmen)**

Zur Abdeckung des verbleibenden Kompensationsbedarfs werden zusätzlich insgesamt fünf Ausgleichsmaßnahmen (A-Maßnahmen) in einer Größenordnung von insgesamt 8.748 m<sup>2</sup> durchgeführt. Der größte Teil dieser Maßnahmen beinhaltet sogenannte Kohärenzmaßnahmen (insgesamt 8.323 m<sup>2</sup>), die einen vollständigen Ausgleich des Verlustes von FFH-Lebensraumtypen (LRT 6510 – magere Flachland-Mähwiesen) innerhalb eines FFH-Gebietes gewährleisten.

### **Ersatzmaßnahmen (E-Maßnahmen)**

Zur Abdeckung des restlichen verbleibenden Kompensationsbedarfs werden zusätzlich drei Ersatzmaßnahmen (E-Maßnahmen) durchgeführt. Diese Maßnahmen, die sich auf insgesamt 40.670 m<sup>2</sup> Fläche verteilen, zielen darauf ab, lichte, trockene Kiefernwälder mit mageren Säumen und natürliche Buchen- und Tannenwald-Mischwälder zu entwickeln sowie einen Waldabschnitt aus der Nutzung herauszunehmen, als Waldrefugium auszuweisen und dadurch naturschutzfachlich aufzuwerten.

### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Was den Biotopverlust anbelangt, besteht durch das Vorhaben ein Kompensationsbedarf von 291.407 Ökopunkten (ÖP). Durch Bodenverluste wiederum besteht weiterhin ein Kompensationsbedarf von 249.310 ÖP. Der Gesamtkompensationsbedarf beläuft sich also auf 540.717 ÖP. In Bezug auf den Biotopverlust ergibt sich durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (insgesamt 550.735 ÖP) ein deutlicher Kompensationsüberschuss. Daher kann in Form einer schutzgutübergreifenden Betrachtung dieser Überschuss auf den Kompensationsbedarf beim Schutzgut Boden angerechnet werden, so dass auch dieser Bedarf vollständig ausgeglichen ist und sich ein Rest-Kompensationsüberschuss von 100.18 ÖP ergibt.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann soweit möglich eine funktional gleichartige und insgesamt gleichwertige Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft, die Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen der artenschutzrechtlich betroffenen Tierarten im Sinne der Artenschutzregelungen sowie die Sicherung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ erreicht werden.

## **8 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die Fläche der Böttinger Straße ist in öffentlichem Besitz.

Soweit möglich und erforderlich wird die Gemeinde die Grundstücke im Plangebiet erwerben und die Erschließungsmaßnahmen durchführen.

Die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe erwerben die zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Flächen von der Gemeinde bzw. von privaten Grundstückseigentümern.

Der auf die Gemeinde Königsheim entfallende Kostenanteil wird im Haushalt der Gemeinde eingestellt.

## 9 Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung eines neuen Industriegebietes wird dem örtlichen Bedarf der Gewerbebetriebe auf Entwicklung, Erweiterung und auf Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nachgekommen.

## 10 Bebauungsplan-Verfahren

### Verfahrensdaten

- GR – Aufstellungsbeschluss 07.04.2008
- Bekanntmachung der Aufstellung und der frühzeitigen Beteiligung .....
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.06.2008  
bis 19.06.2008
- Frühzeitige Behördenbeteiligung / TÖB vom 20.10.2008  
bis 21.11.2008

Aufgrund notwendiger Umweltuntersuchungen wurde das Planungsverfahren ausgesetzt. Mit einem reduzierten Planungsraum erfolgte die Weiterführung des Verfahrens.

- GR – erneuter Aufstellungsbeschluss 26.03.2018
- Bekanntmachung der Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung 31.05.2018
- Öffentlichkeitsbeteiligung als Infoveranstaltung 14.06.2018
- GR – Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss 16.12.2019
- Bekanntmachung der Offenlage 27.08.2020
- Offenlage und Behördenbeteiligung vom 07.09.2020  
bis 09.10.2020
- GR – Schlussabwägung und Satzungsbeschluss .....

Aufgestellt: Tuttlingen, 14.07.2020

kommunalPLAN