

Begründung

Vorentwurf

zum Bebauungsplan „GE Hoßkircher Straße II“

und zu den

Örtlichen Bauvorschriften „GE Hoßkircher Straße II“

Gemeinde Königseggwald, Landkreis Ravensburg

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan
 - 4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 - 7.3 Artenschutz
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Verkehrskonzept
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Bedarf
 - 8.4 Grünflächen
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.3 Stromversorgung
 - 9.4 Müllentsorgung
 - 9.5 Bodenordnung
10. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 10.1 Soziale Auswirkungen
 - 10.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 10.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 10.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 11.3 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 11.4 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Gestaltung von Gebäuden
 - 12.2 Werbeanlagen
 - 12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke
13. Flächenbilanz

Anlagen:

- Umweltbericht vom 19.07.2023 als gesonderter Teil der Begründung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 10.03.2023

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Königseggwald liegt im Westen des Landkreises Ravensburg, ca. 20 km nordwestlich von Ravensburg und ist dem Regierungsbezirk Tübingen zugehörig. Die Gemeinde hat rund 709 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 4. Quartal 2022).

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Königseggwald beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets im Norden der Gemeinde. Es liegen konkrete Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender nach gewerblichem Bauland vor. Im bestehenden Gewerbegebiet „GE Hoßkircher Straße“ sind inzwischen alle Baugrundstücke bebaut bzw. für Betriebserweiterungen verplant. Da es in der Gemeinde sonst keine Gewerbeflächen gibt, ist die Ausweisung neuer Flächen zwingend notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Gewerbeflächen am nordöstlichen Siedlungsrand von Königseggwald geschaffen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 30 (1) BauGB werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 22.12.2022 gefasst.

4. Überörtliche Planungen**4.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Königseggwald dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende 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.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.

4.2 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Im Anhörungsentwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben 2020 (Satzungsbeschluss 25.06.2021) sind innerhalb des Plangebietes keine Darstellung enthalten. Dem Bebauungsplan stehen damit keine Darstellungen, Grundsätze oder Ziele der Regionalplanung entgegen.

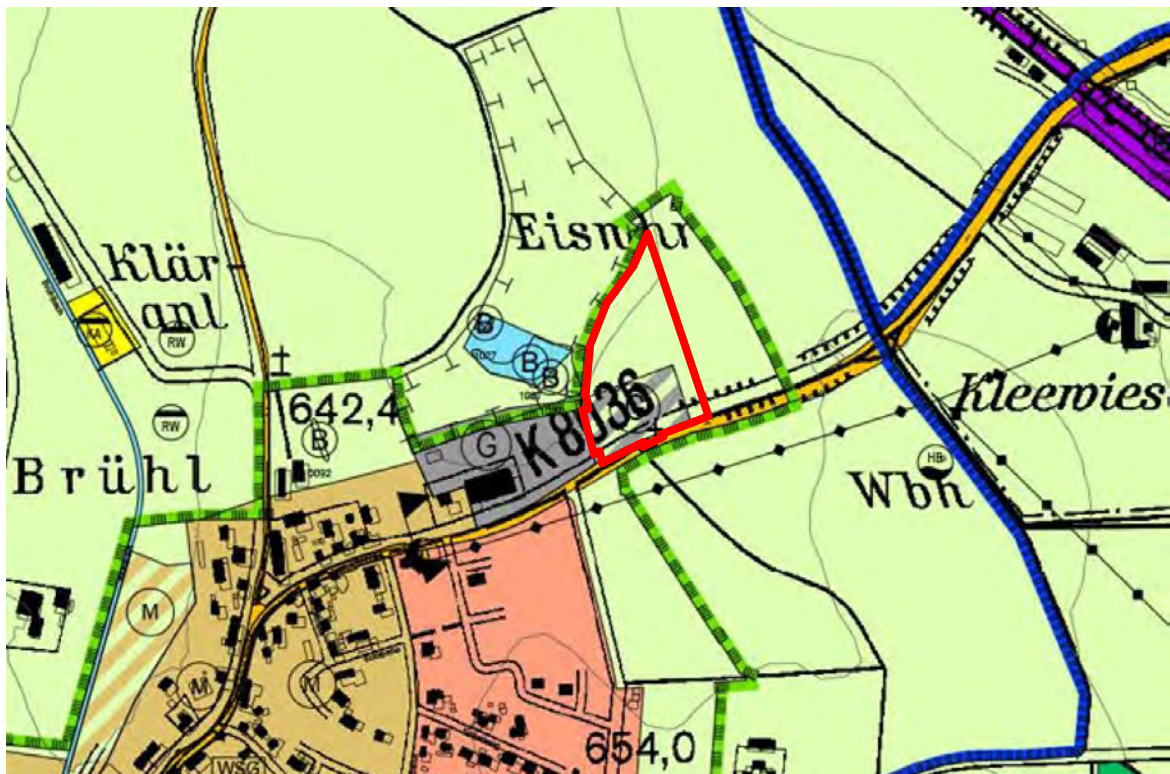
Der im derzeit noch gültigen Regionalplan 1996 ausgewiesene schutzbedürftige Bereich für die Wasserwirtschaft entspricht der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes „Untere Wiesen“ (WSG-Nr.: 436063, Zone III und III A vom 12.12.1995). Der Bebauungsplan weist entsprechend auf die Lage innerhalb des Schutzgebietes und die Einhaltung der entsprechenden Rechtsverordnung hin.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Altshausen (1. Fortschreibung und 1. – 8. Änderung in der Fassung vom 06.04.2017) weist die südliche Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als geplante gewerbliche Baufläche und die nördliche Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Bebauungsplan ist nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend den künftig zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße II“ nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Altshausen – 1. Fortschreibung und 1. – 8. Änderung - unmaßstäblich

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert im Westen eine kleine Fläche des Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße“ (rechtskräftig seit 01.05.2009). Dieser setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung bei maximalen Wandhöhen von 6,50 m und Gebäudehöhen von 6,50 m bzw. 10 m fest. Der Bebauungsplan setzt zudem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine offene Bauweise fest. Außerdem sind Flachdächer und Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 10 bis 22 Grad festgesetzt.

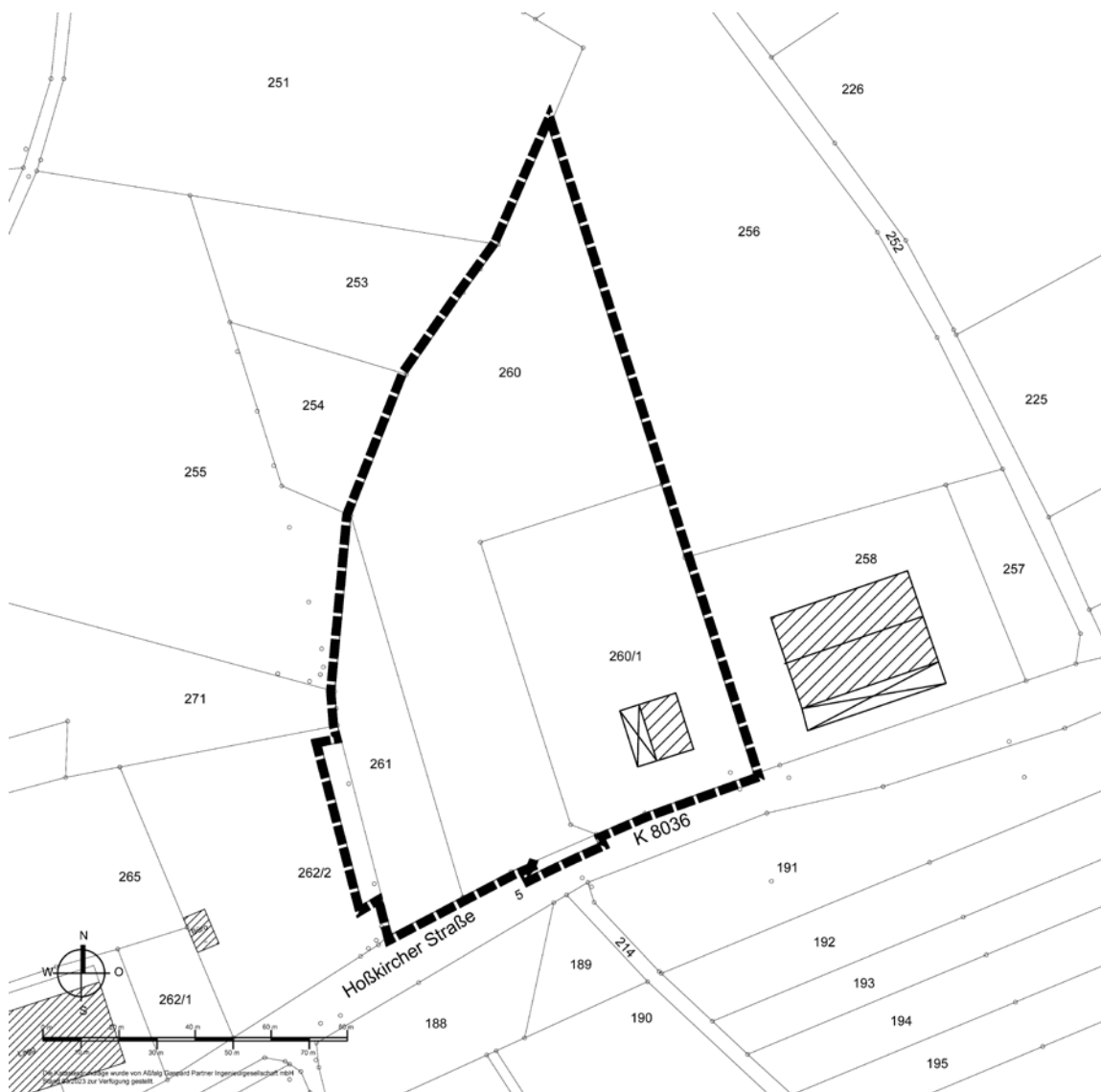
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 260, 260/1 und 261 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 5 und 262/2 und hat eine Fläche von ca. 1,33 ha.

Das Grundstück liegt an der Hoßkircher Straße, welche als überregionale Straße Königseggwald mit Hoßkirch im Osten verbindet.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Hoßkircher Straße II“

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im Osten ein landwirtschaftlicher Schuppen an. Im Westen grenzen der Eisweiher und das geschützte Biotop „Eisweiher Königseggwald“, sowie im Südwesten das vollständig bebaute Gewerbegebiet „GE Hoßkircher Straße“ an. Im Süden begrenzt die Kreisstraße K 8036 (Hoßkircher Straße) das Plangebiet. Südlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände fällt in Richtung Norden um ca. 7 Meter ab. Die Fläche wird heute als Ackerland genutzt und ist frei von Bäumen und Gestrüpp. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Blockheizkraftwerk.

Der Abstand des Plangebiets zum nächstgelegenen Gebäude mit Wohnnutzung am Lerchenweg (Haus Nr. 25) beträgt ca. 60 m.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigelegt.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Der Wertverlust für das Schutzgut „Boden“ beträgt insgesamt 110.479 Ökopunkte (ÖP), sowie für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biotopwerte)“ 26.420 ÖP. Dies entspricht einem Gesamtwertverlust von 136.899 ÖP.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Wertgewinn von 5.900 ÖP, wodurch ein Defizit von 130.999 ÖP verbleibt.

Zur Kompensation des verbleibenden Ökopunktedefizits müssen in ausreichendem Umfang Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Alternativ wird das Defizit über den Zukauf von Ökopunkten aus demselben Naturraum kompensiert. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird die Bilanzierung des Eingriffs weiter konkretisiert.

7.3 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Bereich des Plangebiets wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und Maßnahmen zur Konfliktvermeidung sind im Umweltbericht beschrieben.

Im Ergebnis der Untersuchung kann es durch die Neubebauung im Bereich des Plangebiets zu folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen:

Offenlandbrüter

Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung der bestehenden Kulisse ins Offenland. Es ist anzunehmen, dass die Flächen bis zu einem Abstand von 100 m zum Baugebiet nicht mehr als Lebensraum der Feldlerche genutzt werden und auch bis 150 m noch Beeinträchtigungen des Habitats bestehen. Dadurch entsteht ein Verlust von ca. 1,36 ha Lebensraum der die Feldlerche. Verrechnet mit der Feldlerchen-Dichte von 2,3 Brutpaare je 10 ha ergibt sich daraus rechnerisch ein Verlust von ca. 0,3 Feldlerchen-Revieren. Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurde ein Revier der Feldlerche in einem Abstand von 90 m zum Geltungsbereich festgestellt. Es ist von einer Verschiebung oder Aufgabe dieses Reviers auszugehen. Die weiteren Revierzentren liegen in einem Abstand von mind. 160 m zum Geltungsbereich. Für diese sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

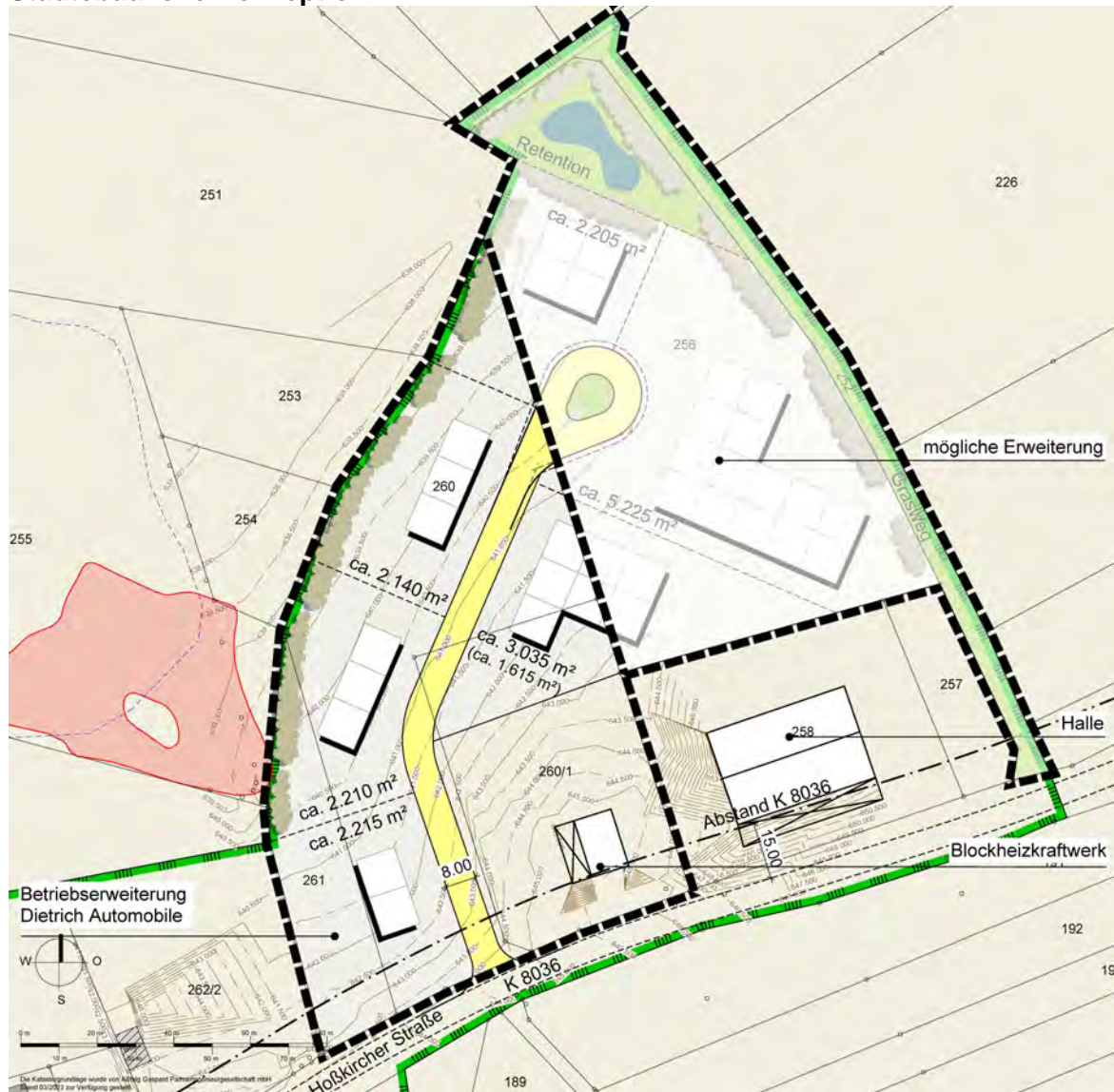
Es kommt zur Verschiebung oder zur Aufgabe von mind. einem Revier der Feldlerche. Zur Vermeidung des Eintretens des Beschädigungsverbot sind Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche zu treffen. Hierzu ist die Anlage eines Blühstreifens im Umfang von 3 000 m² notwendig. Die Maßnahmenfläche wird im Laufe des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Fledermäuse

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Durch die geplante Bebauung ist eine Erhöhung des Licht- und Lärmpegels zu erwarten, hierdurch kann es zu Störungen von Fledermäusen kommen, welche in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gebieten jagen. Durch Beschränkungen der Beleuchtung können die Störungen reduziert werden. Da nicht von einer essenziellen Bedeutung des Gebiets als Jagdhabitat ausgegangen wird, sind keine Störungen zu erwarten, welche eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zur Folge haben.

8. Städtebauliche Konzeption



Erschließungskonzept - Variante 3

8.1 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine an die Hoßkircher Straße (K 8036) angebundene Stichstraße. Diese verläuft in Richtung Norden, knickt dann dem Höhenverlauf des Geländes folgend Richtung Nordosten ab und endet dort in einer Wendeschleife. Für die Fahrbahn wird eine Breite von 6,50 m vorgesehen und mit einem 1,50 m breiten Fußweg an der Ostseite versehen.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Direkt anschließend an den Bebauungsplan „GE Hoßkircher Straße“ wird eine Erweiterungsfläche für den bestehende Gewerbebetrieb (Autohändler) mit ca. 2.215 m² vorgesehen. Zudem entstehen zwei weitere Grundstücke mit über 2.000 m² sowie ein ca. 1.380 m² großes Grundstück. Für das bestehende Blockheizkraftwerk wird ein Grundstück von ca. 3.125 m² ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht bereits eine Erweiterung in Richtung Osten vor, wodurch zwei weitere Gewerbegrundstücke von über 3.000 m² bzw. 4.500 m² entstehen können.

8.3 Bedarf

Die Gemeinde sieht mit der Ausweitung der Siedlungsfläche nach Nordosten die Schaffung neuer Gewerbeflächen vor. Durch diese Maßnahme können zusätzliche Arbeitsplätze am Ort geschaffen werden.

Es sind im Gebiet fünf Gewerbegrundstücke geplant: Für zwei Grundstücke gibt es konkrete Anfragen. Die Grundstücke stehen als künftige Entwicklungsfläche für einen angrenzenden Gewerbebetrieb (Autohändler) sowie als eigenständige Gewerbefläche für künftige Neugründungen Königseggwälder Betriebe zur Verfügung. Zudem befindet sich auf einem der Grundstücke (Grundstück 4) das bereits errichtete Blockheizkraftwerk.

Über die im Plangebiet dargestellten Grundstücke hinaus sind bereits im Rahmen einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Osten zwei weitere Grundstücke geplant. Für diese gibt es ebenfalls bereits konkrete Anfragen.

8.4 Grünflächen

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgebieten von der freien Landschaft abgegrenzt. Im Norden des Plangebiets ist eine Grünfläche für die Versickerung/Retention vorgesehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung**9.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser wird gemäß der Verordnung über "Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)" gewährleistet.

9.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt wie im Bestand in den Schmutzwasserkanal.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf privaten Flächen erfolgt über die Versickerung auf dem eigenen Grundstück und für die öffentlichen Flächen über den Regenwasserkanal in ein neu zu erstellendes Versickerungsbecken im Norden des Plangebiets.

Eine Regelung zur getrennten Ableitung des Niederschlagswassers wird im Bebauungsplan festgelegt.

Die Schmutzwasserableitung und ggf. weitere Vorbehandlungsanlagen für das verschmutzte Wasser der Hofflächen werden im Zuge des Bauantragsverfahrens mit dem Landratsamt abgestimmt und festgelegt.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

9.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte der Gemeinde Königseggwald und des Landkreises Ravensburg gewährleistet.

9.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Soziale Auswirkungen

Durch Betriebserweiterungen und die Ansiedlung weiterer Unternehmen werden Arbeitsplätze erhalten und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Zudem wird mit der Erweiterung des Gebiets für ortsansässige Unternehmen der Standort lokal gestärkt. Die Produktion und der Vertrieb regionaler Produkte kann dadurch gefördert werden. Hierdurch wird insbesondere der Gedanken gestärkt, Wohnen und Arbeiten in Einklang mit reduziertem Verkehrsaufkommen zu ermöglichen („Stadt der kurzen Wege“).

10.2 Städtebauliche Auswirkungen

Die Erweiterung der gewerblichen Flächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers und die Verschiebung des Ortsrandes nach Nordosten in die freie Landschaft. Durch eine Begrünung entlang der Westgrenze des Plangebiets ist die landschaftliche Einbindung in die freie Landschaft weiterhin gewährleistet.

Das bisherige Erschließungssystem wird, ausgehend von der Hoßkircher Straße (K 8036) durch eine Stichstraße ergänzt.

10.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes „GE Hoßkircher Straße II“ wird das bestehende Straßennetz erweitert und technische Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Durch den Straßenausbau, die Erweiterung der ortsansässigen Betriebe und die Ansiedlung weiterer Betriebe ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt eine höhere Beanspruchung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

10.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes sind neue Verkehrsflächen und technische Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) zu erstellen. Daher werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Gemeinde als kontinuierliche Ausgaben zu berücksichtigen sind.

Die Erweiterung des bestehenden Betriebes und Ansiedlung neuer Betriebe im Gemeindegebiet lässt Einnahmen aus Gewerbe- und Grundsteuer erwarten.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes anzusiedeln, sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Um den Ansprüchen an eine geordnete gewerbliche Betriebsführung gerecht zu werden, sind innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bauflächen diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die diesem Ziel ganz oder teilweise entgegenstehen. Daraus ergibt sich, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Tankstellen nicht zulässig sind. Zudem werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke untersagt, da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter am Ortsrand entgegenstehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da der Charakter des betroffenen Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Struktur und auch die Funktion des Gebietes ansonsten gefährdet werden. Ein „Trading-down-Effekt“ ist zu vermeiden.

Damit die planungsrechtlichen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung entsprechen, sind Einzelhandelsbetriebe mit typischerweise zentrenrelevanten und grundversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle B 4 im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 ausgeschlossen. Zulässig sind hingegen Einzelhandelsbetriebe ohne typischerweise zentrenrelevante und grundversorgungsrelevante Sortimente. Ziel ist es zum einen die Vermeidung möglicher schädlicher Auswirkungen durch einen Einzelhandelsstandort in nicht integrierter Lage. Zum anderen soll das Gebiet dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden.

Auf die Regionale Sortimentsliste des Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2021 wird verwiesen (PS 2.7.1, Tabelle B 4).

Regionale Sortimentsliste Bodensee-Oberschwaben

WZ 2003 ⁶³	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.11.1, 52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31.0	Apotheken
52.331, 52.33.2	kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel, Drogerieartikel
52.49.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
52.49.2	Heim- und Kleintierfutter
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen

zentrenrelevante Sortimente	
52.32.0	medizinische u. orthopädische Artikel
52.49.3	Augenoptiker
52.47.1	Schreib- u. Papierwaren, Büroartikel
52.47.2	Bücher u. Fachzeitschriften
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren
52.41	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche
52.48.6	Spielwaren, Bastelbedarf
52.49.8	Sport- und Campingartikel
52.46.2	Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger
52.49.5	Computer, Computerteile u. Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte u. Mobiltelefone
52.49.4	Foto- u. optische Erzeugnisse
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse (inkl. Großgeräten)
52.46.3	Musikinstrumente u. Musikalien
52.44.3, 52.44.6	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke); Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren
52.44.4	keramische Erzeugnisse u. Glaswaren
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
52.50.1	Antiquitäten u. antike Teppiche
nicht zentrenrelevante Sortimente	
52.44.1	Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel
52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)
52.44.7	Heimtextilien (Teppicherzeugnisse, Raumdekoration, Bettwaren)
52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Baulemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel, u. a. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzgefäße Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
52.49.2	zoologischer Bedarf u. lebende Tiere (ohne Heim- u. Kleintierfutter)
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
50.40.3	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör

⁶³ WZ - Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Stand 2003, vgl. Acocella, D. (2018): Gutachten zur Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Bodensee-Oberschwaben, Lörrach – Dortmund – Nürnberg.

11.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und der maximalen Traufhöhe (TH max.) hinreichend bestimmt.

Die Festsetzungen sind dabei abgestimmt auf die vorhandenen Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „GE Hoßkircher Straße“. In Anlehnung an die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes und in Abstimmung mit den geplanten Nutzungen soll eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 in der offenen Bauweise möglich sein.

Die Gebäudehöhe bezieht sich dabei auf die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ü. NHN.

11.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Durch großzügige Baugrenzen soll eine flexible Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden, um den jeweiligen betrieblichen Anforderungen gerecht zu werden.

Das geplante Grundstück 1 ist für die Erweiterung des angrenzenden Betriebes (Autohändler) vorgesehen. Um eine sinnvolle Nutzung der zwei Grundstücke zu ermöglichen, wird die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze aufgehoben, sodass eine durchgehend überbaubare Grundstücksfläche zwischen den beiden Baugebieten entsteht.

11.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil der Umweltprüfung und ist bindend in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen wie Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind somit verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.

Im westlichen Bereich wird das Plangebiet durch entsprechende Festsetzungen zu Pflanzgeboten von der freien Landschaft abgegrenzt. Im Norden des Plangebiets ist eine Grünfläche für die Versickerung/Retention vorgesehen.

Private Pflanzgebote sowohl auf den Baugrundstücken als auch entlang der Grundstücksgrenzen dienen der klaren Trennung der einzelnen Parzellen und der allgemeinen Durchgrünung und gestalterischen Aufwertung des Gebiets. Durch die Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzungen von Baum-Strauchhecken wird die randliche Eingrünung sowie die landschaftsgerechte Einbindung der Betriebsgelände gewährleistet.

Weitere Festsetzungen zielen auf die Vermeidung, Minimierung und die Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft ab (siehe Umweltbericht).

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Gestaltung von Gebäuden

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein wesentliches Mindestmaß beschränkt, um den betrieblichen Anforderungen verschiedener Gewerbebetriebe gerecht zu werden.

Fassadenbekleidungen aus stark glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) sowie unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind aufgrund ihres Störpotenzials und aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Innerhalb des Plangebiets sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 22° und Flachdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen gelten für Hauptgebäude. Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind andere Dachformen und -neigungen zulässig.

Für die Dachdeckung geneigter Dächer sind rote, braune, graue bis schwarze, nichtglänzende und -reflektierende Materialien zu verwenden. Zum Grundwasserschutz werden unbeschichtete Metalle zur Dachdeckung ausgeschlossen. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, wie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind aus gestalterischen Gründen in der Neigung des Daches auszuführen oder haben aufgeständert auf Flachdächern ein Maximalmaß einzuhalten.

12.2 Werbeanlagen

Da die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs besonders zu berücksichtigen sind, sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Damit kann gestalterisch aufdringliche Werbung vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs gewährleistet werden.

Aus gestalterischen Gründen und um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/Wechsellichtanlagen) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone ausgeschlossen.

Für Grundstücke entlang der Hoßkircher Straße (K 8036) gilt zusätzlich, dass Werbeanlagen so einzurichten sind, dass sie den störungsfreien Ablauf des fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigen sowie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden.

Zusätzlich bedürfen Werbeanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 30 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße der ausdrücklichen Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen entfernt werden müssen, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

12.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Entsprechend dem Grundsatz Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen.

Entsprechend den Anforderungen gewerblicher Nutzungen sind zur Grundstückseinfriedung nur Einfriedigungen in Form von Maschendraht- oder Gitterdrahtzäunen mit einer Gesamthöhe von maximal 2,00 m plus Übersteigschutz zulässig. Durchgehende Sockelmauern/Mauern sind nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 1,33 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	ca. 1,12 ha	84,2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha	11,3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,06 ha	4,5 %

Reutlingen, den 27.07.2023

Königseggwald, den 27.07.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Roland Fuchs
Bürgermeister