



KÖNIGSFELD
I M S C H W A R Z W A L D

Begründung

Bebauungsplan



>>KÖNIGSHÖHE<<



HENKEL ARCHITEKTUR

Planungs- und Projektentwicklungs GmbH
73312 Gelsingen, Kolpingweg 39
Tel.: 07331-9865-0; Fax: 07331-9865-19

Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Henkel, Freie Architektin gez. Dipl.-Ing. geod. Dipl.-Ing. arch. Peter Henkel



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH

WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.1	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
6.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
6.4.3	Ruhender Verkehr
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
7.6	Altlasten
7.7	Wasserschutzgebiet
7.8	Waldabstand
8.	Artenschutz
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Regenerative Energien
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Umweltverträglichkeitsprüfung
14.	Städtebaulichen Daten
14.1	Flächenbilanzierung
15.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald besteht aus den Ortsteilen Buchenberg, Burgberg, Erdmannsweiler, Königsfeld, Neuhausen und Weiler. Insgesamt leben ca. 6.000 Einwohner in der Gesamtgemeinde.

Seit 1949 ist Königsfeld „Heilklimatischer Kurort“ und seit 1976 „Kneippkurort“. In den vergangenen Jahren hat der Kurort die Infrastruktur, vor allem auch für die weitere touristische Entwicklung, sukzessive ausgebaut, erweitert und modernisiert. Damit hat die Gemeinde Königsfeld in den vergangenen Jahren dem Rückgang der jährlichen Übernachtungszahlen mit großen Investitionssummen entgegengewirkt. Die Zahl der jährlichen Übernachtungen war dadurch auf einem Niveau von ca. 140.000 Übernachtungen konstant zu den Vorjahren gehalten worden. Allerdings ist die Anzahl der Beherbergungsbetriebe seit 2008 von 14 auf 7 gesunken und hat sich somit halbiert. Auch die Zahl der Betten hat sich von ca. 1.100 auf ca. 780 deutlich verringert (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Die Verwaltung der Gemeinde Königsfeld ist hier seit vielen Jahren intensiv darum bemüht, diesen Trend der Verkleinerung der Kapazitäten zu stoppen und neue Übernachtungsmöglichkeiten zu akquirieren, vor allem auch aufgrund der Tatsache, dass Kapazitätsengpässe überwiegend im Bereich des mittel- bis höherwertigen Angebots (ab 4-Sterne Hotel) liegen.

Der Kurort Königsfeld hat diesbezüglich insbesondere den Fokus auf das Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg gelegt. Auf den Gemarkungen Buchenberg und Burgberg liegt diese historisch interessante Fläche. Das Gelände wurde 1913 von Dr. August Heisler erworben und ein Kindersanatorium errichtet. Dieses wurde bis zum Jahr 1960 betrieben und diente vor allem der Behandlung chronisch kranker Kinder. Anfang der 1950er Jahre hatte die Einrichtung ihren Höhepunkt mit ca. 150.000 Kinderübernachtungen pro Jahr erreicht. Seither liegt das Gelände überwiegend brach. Die Gebäude stehen leer und verfallen zunehmend.



Bereits seit Jahren versuchen die Gemeinde und die Eigentümerfamilien die Brache städtebaulich zu reaktivieren und baulich nutzbar zu machen. So wurde bereits im Flächennutzungsplan 1993 (FNP) eine

Sondergebietsfläche für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen aufgenommen, um in der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde auszudrücken. Im Verfahren zum FNP 2025 (2007/2008) wurde die städtebauliche Idee der Nutzung der Gewanne Kinderweide / Hinterer Hutzelberg dahingehend fortgeschrieben, dass neben der Sonderbaufläche auch nachhaltiger Wohnbau entstehen sollte. Hierzu wurden 2,2 ha an solchen Wohnbauflächen ausgewiesen.

Seit 2007 wurden bereits mehrere Bebauungsplanverfahren angestoßen, die aber bisher nicht zielführend waren.

Im Jahr 2020 haben sich nun die Eigentümerfamilie und die Gemeinde Königsfeld erneut mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Gewanns Kinderweide / Hinterer Hutzelberg befasst und insoweit eine neue, gemeinsame Konzeption entwickelt.

Diese sieht vor, dass im Bereich des Gewanns Kinderweide / Hinterer Hutzelberg weiter eine touristische Nutzung in Form einer Hotelanlage als zentrale Nutzung entstehen soll. Dieser Hotelanlage sollen neben Wellness- und Spa-Bereichen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen angegliedert werden. Gleichermaßen sollen Ferienchalets entstehen, die einen individuellen Urlaub (v.a. für Familien mit Kindern) ermöglichen sollen. Da auch dieses Chaletwohnen durch das Hotel organisiert werden soll und verwaltungsmäßig an diese gekoppelt ist, soll sowohl ein vom Hotel losgelöster Urlaub als auch eine an das Hotel geknüpfte Nutzung möglich sein. Damit kann ein breites Spektrum an Zielgruppen angesprochen werden.

Die Hotelanlage und die damit verbundenen Nutzungen und Nutzungsformen sollen durch die Schaffung von Wohnbauflächen im Nordosten des Gebiets ergänzt werden. Hier sieht die Planung vor, dass insgesamt 7 Bauflächen für Mehrfamilienhäuser und 8 Baugrundstücke für Gebäude bis 3 Wohneinheiten entstehen sollen. Damit kann das Plangebiet – neben den Sondernutzungen – auch für dauerhaftes Wohnen genutzt werden.

Die städtebauliche Konzeption des Architekturbüros Henkel (Geislingen an der Steige) wurde am 14.04.2021 in öffentlicher Gemeinderatsitzung im Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld intensiv beraten und als Masterplan für die Bauleitplanung beschlossen. Anschließend hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Königshöhe“ festgestellt und einen einstimmigen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

1.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung der brachliegenden Fläche im Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg geschaffen und über ein öffentlich-rechtliches Bebauungsplanverfahren gesichert. Hierzu werden in 2 Stufen die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TöB) angehört und um Stellungnahmen und Anregungen gebeten. Neben gesetzlichen Bestimmungen sind private und

öffentliche Interessen im Zuge eines solchen Verfahrens nach § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Am Ende dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens steht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die städtebauliche Planung für das Plangebiet regelt (Ortssatzung).

2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Königshöhe<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind durch den Bebauungsplan tangiert:

170, 291, 291/1, 292, 292/1, 292/2, 292/3, 299/1, 300/1



Bild: Übersichtsplan „Königshöhe“ in Königsfeld

3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld hat am 14.04.2021 in öffentlicher Gemeinderatsitzung den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königshöhe“ gefasst. Gleichermaßen wurde für den Planbereich „Königshöhe“ ein Aufstellungsbeschluss für örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) gefasst.

In der Sitzung vom 14.04.2021 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 Abs. 1 in Form einer Auslegung der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden soll.

Parallel dazu sollen die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB wurde vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt. Die Stellungnahmen und Anregungen aus beiden verfahrensschritten wurden gesammelt und aufgearbeitet.

Am 06.07.2022 wurden diese Stellungnahmen und Anregungen in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat beraten und über sie entschieden. Der Gemeinderat hat gleichermaßen die Entwürfe des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und anschließend die öffentliche Auslegung der Entwürfe nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen TöB nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Nachdem die beiden Verfahrensschritte abgearbeitet wurden, wurden die Stellungnahmen und Anregungen aufgearbeitet und teilweise in die Planung aufgenommen. Am 08.11.2023 hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung mit diesen auseinandergesetzt und hat über sie entschieden. Anschließend wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 (FNP 2025) der Gemeinde Königsfeld ist das Plangebiet „Königshöhe“ im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen.

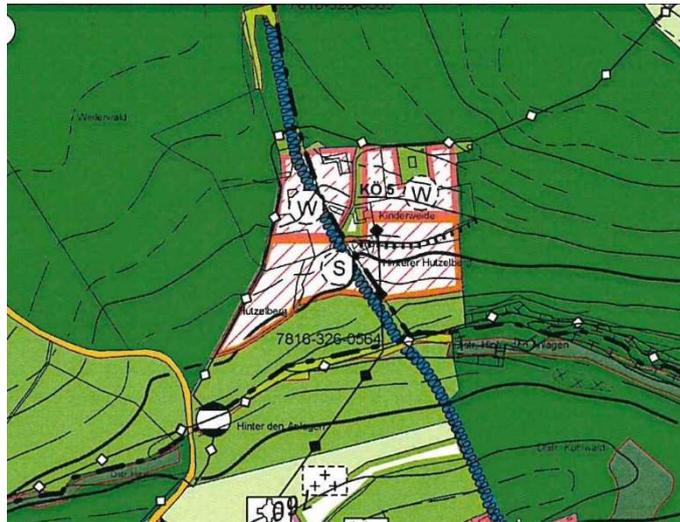


Bild: Auszug aus 5. Änderung FNP 2025

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans „Königshöhe“ sind überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um aber beide Planungen exakt zu überdecken, hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld in der Sitzung am 14.04.2021 beschlossen, dass auch der FNP entsprechend angepasst werden und in einem sogenannten Parallelverfahren nach § 8 BauGB behandelt werden soll. Das Änderungsverfahren des FNP hat gleichermaßen die frühzeitige Beteiligungsphase durchschritten.

4.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Königsfeld ist im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg als „Kleinzentrum“ und als „touristisches Zentrum“ ausgewiesen. Damit ist Königsfeld als Standort für größere Hotel- und Ferienanlagen geeignet.

Weitere Schutzzwecke des Regionalplans stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan „Königshöhe“ greift im südöstlichen Bereich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz“ ein. Hier entsteht eine Überlappung beider Planungen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der überlappende Bereich aus dem BBP „Golfplatz“ herausgelöst wird und eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt.



Bild: Fläche Teilaufhebung BBP „Golfplatz“

Die Teilaufhebung des Bereichs wird verfahrensbegleitend in diesem Verfahren geführt. Ein separates Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Golfplatz“ ist hierzu nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan „Königshöhe“ werden die Flächen im Bebauungsplan „Golfplatz“, die von der Überlappung betroffen sind, durch die vorliegende Planung ersetzt.

5. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet >>Königshöhe<< liegt nordöstlich von Königsfeld, östlich der L 177 (Landesstraße) in Richtung Hardt. Das Plangebiet umfasst ca. 7,7 ha an land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche.

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung beschrieben, war das Plangebiet bis in die 1960er Jahre als Kindersanatorium genutzt und liegt seit dessen Schließung brach. Seinerzeit waren die Flächen nahezu komplett kultiviert, bis auf ein paar wenige Einzelbäume. In den vergangenen 60 Jahren hat das Plangebiet allerdings seine Gestalt teils stark verändert. Die bewirtschafteten Flächen haben sich bis heute stark reduziert. Zu großen Teilen ist das Plangebiet mit Bäumen unterschiedlicher Größe zugewachsen und hat waldähnliche Strukturen ausgebildet.

Das Plangebiet hat sich zu einem interessanten und ökologisch wertvollen Bereich für Pflanzen und Tiere entwickelt. Auf 3 Seiten ist das Plangebiet zudem von forstwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption spielte die vorgefundene Vegetation eine große Rolle. So wurden beispielsweise alle vorhandenen Bäume geodätisch aufgenommen, nummeriert und dokumentiert. Der Erhaltungswert wurde entsprechend ermittelt. Diese Ergebnisse flossen unmittelbar in die Planung ein. Das frühere Ziel der Planung, möglichst viele bestehende Bäume erhalten zu können, musste verworfen werden, da aufgrund anderer planungsrechtlicher Belange dies nicht mehr zu realisieren war.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben der 5. Änderung des FNP 2025 ist das Plangebiet in unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung aufgeteilt. Diese Vorgaben des FNP 2025 werden modifiziert in den Bebauungsplan „Königshöhe“ übernommen und entsprechend ausgewiesen.

Im östlichen Teil werden gemäß FNP 2025 Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Für die Bereiche des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1(6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Hierzu sind vor allem auch die infrastrukturellen Gegebenheiten und die Flächenmaße nicht ausreichend. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen; diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und hier im Bereich der Ortsmitte ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der dörflichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschluss dieser Nutzungsarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung gleichermaßen generell ausgeschlossen, da eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen verbunden ist, mit dem künftigen Gebietscharakter nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ darauf nicht ausgelegt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden werden gleichermaßen ausgeschlossen, da durch die benachbarte Hotel- und Ferienanlage entsprechende gastronomische Möglichkeiten geschaffen werden, die dem gesamten Gebiet dienen werden und deshalb im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiets“ diesbezügliche Nutzungen nicht notwendig sind. Gleichmaßen gilt dies für Handel.

Dem Wohngebiet wird ein Kinderspielplatz angegliedert, der als Grünfläche mit zweckgebundenen baulichen Anlagen und Spielgeräten versehen werden kann und ansonsten als Grünfläche fungieren soll.

Im westlichen zentralen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 1 – Hotelanlage (SO-1)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert.

Zusätzlich zu der Hotelnutzung ist es essentiell notwendig, dass auch Gastronomie sowie Anlagen für Wellness-, Spa- und Badebereiche zulässig sind, da diese zum wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels elementar wichtig sind und in direktem Zusammenhang mit einem attraktiven Ferienresort stehen.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke runden in der Regel die Angebote eines Hotels ab und sollen deshalb im „Sondergebiet 1 (SO-1)“ ebenfalls zugelassen werden. Hotels in der hier vorgesehenen Größe sind in aller Regel auch auf für Tagungen, Seminare und eventuell wechselnde Ausstellungen ausgerichtet. Aus diesem Grunde sind diesbezügliche Nutzungen ebenfalls für das „Sondergebiet 1 (SO-1)“ zulässig.

Abschließend wird in der Art der baulichen Nutzung für das „Sondergebiet 1 (SO-1)“ geregelt, dass Nebenanlagen und Parkmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen, gleichermaßen zulässig sein sollen. Ergänzend sind hier auch kleinere, den o.g. Nutzungen angeschlossene Handelsbetriebe zulässig.

Durch die festgesetzten Nutzungsarten kann ein ausgewogenes Nebeneinander von Sondernutzungen und Wohnbau gewährleistet werden, ohne dabei konfliktbehaftete Bereiche zu schaffen.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 2 – Ferienchalets (SO-2)“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert.

Hier sind Einzel- und Doppelchalets vorgesehen, die allerdings überwiegend touristische Nutzung erhalten sollen und verwaltungsmäßig der Hotelanlage zugeordnet werden. Die Chalets sollen Urlaubern dazu dienen, einen individuellen Urlaub zu verbringen. Dabei besteht die Möglichkeit, sich selbst zu versorgen oder optional das Angebot im Dienstleistungsbereich durch die Hotelanlage zu nutzen. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

Neben der Hauptnutzung der Ferienchalets ist es notwendig, dass Nebenanlagen und technische Anlagen, die den Chalets direkt zugeordnet sind, zulässig sind.

Das „Sondergebiet 2 – Ferienchalets (SO-2)“ unterstützt die Hotelanlage und gewährleistet auch eine Auslastung der dem Hotel zugeordneten

Wellness- und Spa-Bereiche sowie der unter SO-2 genannten Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Insgesamt kann durch die Ausweisung der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden, dass zum einen die künftigen touristischen Nutzungen wirtschaftlich und attraktiv entstehen und betrieben werden können.

Derzeit wird beim künftigen Hotel von einer Kapazität von 150 Zimmern ausgegangen, was eine Bettenzahl von ca. 335 bedeutet. Die dem Hotelkomplex angegliederten Flächen für Ferienchalets können 5 Ferienchalets mit insgesamt 15 Einheiten beherbergen. Dies bedeutet weitere 60 Betten zusätzlich zum Hotel.

Insgesamt bieten die beiden Sondergebiete 1 und 2 die Möglichkeit 395 Betten zu schaffen. Dieser Aspekt ist raumordnerisch relevant und wurde in einer separaten Umweltverträglichkeitsprüfung (Bettenzahl über 300) untersucht (siehe hierzu Ziffer 13). In dieser wurde die Verträglichkeit durch das Gutachterbüro Kappis bestätigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer historisch bereits baulich genutzten Brachfläche waren die Anforderungen der Eigentümer und der Gemeinde Königsfeld hinsichtlich der Integration und Wirkung künftiger Gebäude sehr hoch.

Wie bereits zuvor erwähnt, sollen markante Bäume nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Aus diesem Grund war ein wichtiger Belang im Rahmen der städtebaulichen Diskussion, der Grad der Bebauung. Die einzelnen Gebietsabschnitte und Bereiche der Art der baulichen Nutzung wurden deshalb unterschiedlich behandelt, mit dem Ziel der bestmöglichen städtebaulichen Integration der einzelnen Bereiche.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 1 – Hotelanlage (SO-1)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Hier sind kompakte Gebäude und Gebäudeteile notwendig, da viele Nutzungen einem Hotel angeschlossen sind und diese auch in unmittelbarer Nähe zueinander liegen müssen, um rentabel betrieben werden zu können. Aus diesem Grund legt hier die Planung eine GRZ von 0,4 fest. Mit dieser Zahl wird zunächst die Möglichkeit einer kompakten Bauweise in Wohnhöfen, aber auch der Erhalt von Freiflächen garantiert.

In der Höhenentwicklung wird beim SO-1 auf die Festlegung der GFZ (Geschossflächenzahl) verzichtet, da die künftige Planung sehr individuell sein wird und eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben muss. Um nachteilige Momente in der Höhenentwicklung ausschließen zu können, setzt die Planung eine maximale Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) fest, so dass hier ein

städtebauliches Regulativ in ausreichender Art und Weise vorhanden ist. Mit den vorgenannten Parametern des Maßes der baulichen Nutzung kann eine fiktive Kubatur der künftigen Gebäude als maximaler Wert festgelegt werden, die garantiert, dass die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden können.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 2 – Ferienchalets (SO-2)“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet der Ferienchalets kann in seiner Außenwirkung mit einem Ferienhausgebiet verglichen werden. Es werden kleine Baugrundstücke ausgewiesen, welche dann mit Einzel- und Doppelhäusern als Ferienchalets errichtet und vom Hotel verwaltet werden. Je Chaletgebäude werden 3 Einheiten maximal errichtet werden können.

Aufgrund der nur kleinen Grundstücksgrößen ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 unbedingt erforderlich, um den städtebaulichen Ansatz gewährleisten zu können. Es soll aber auch nicht zu kompakt ausgeformt werden, um die waldähnliche Struktur des Gebiets erhalten zu können. In diesem Spannungsfeld ist es sinnvoll, eine GRZ von 0,4 festzusetzen und gleichermaßen die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse zu setzen. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) wird gewährleistet, dass hier nur Gebäude entstehen können, die aus einem Erdgeschoss und einem weiteren Geschoss bestehen. Dies ist zur Umsetzung der sehr naturbezogenen städtebaulichen Planung unbedingt erforderlich.

Im östlichen Teil werden Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die nördlich gelegenen Flächen sollen mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden und weiteren wichtigen Wohnraum für Königsfeld schaffen. Auch hier ist ein zentraler Punkt in der Planung, dass eine Ausgewogenheit zwischen dem Maß der Bebauung und landschaftlicher Einbindung unbedingt erreicht werden muss. Deshalb setzt die Planung eine GRZ von 0,3 fest und bleibt damit unter den maximalen Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es sollen hier Wohnkomplexe mit 3 Vollgeschossen entstehen können. Diese sollen aber dann lose in den Flächen verteilt den städtebaulichen Ansatz erfüllen. Mit der GRZ von 0,30 wird dies gewährleistet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) wird gewährleistet, dass hier Gebäude entstehen können, die maximal 3 Geschosse plus Dachgeschoss umfassen. Es können hier 7 Gebäude entstehen, die in 3 Wohnhöfe aufgeteilt sind.

Im südlichen Teil der Wohnbauflächenausweisung sollen beidseitig der „Planstraße B“ Einfamilienhäuser entstehen können. Auch hierfür ist der Bedarf in Königsfeld stark vorhanden. Aufgrund der kleinen Baugrundstücke ist hier eine GRZ von 0,4 notwendig. Auch hier sollen maximal 2 Vollgeschosse möglich sein, um die Integration in die Landschaft auch in diesem Bereich zu gewährleisten.

Insgesamt garantieren die festgesetzten Parameter eine Umsetzung der städtebaulichen Planung und des Masterplans, wie er am 14.03.2022 (Modifizierung mit Theatergebäude vom 23.05.2022 sowie Notzufahrt im Bereich KVP 22.06.2022) vom Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld beschlossen bzw. modifiziert wurde.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine >>offene Bauweise (a)<< festgesetzt, um den Belangen der künftigen Betreiber eine angemessene Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Für die Bereiche des SO-2 wurde eine Einschränkung hinsichtlich Einzelhäuser in die Planung aufgenommen, damit hier wiederum die städtebauliche Planung umgesetzt werden kann und die Spielräume der Kubatur der einzelnen Gebäude einzuschränken.

6.4 Verkehr

6.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Anbindung des Plangebiets an klassifizierte Straßen ist bereits vorhanden. Allerdings ist der jetzige Weg ins Gewann eher einem landwirtschaftlichen Erschließungsweg gleichzusetzen. Er ist keinesfalls in der Lage, ein Gebiet dieser Größenordnung zu erschließen. Der Gemeinderat hat sich mit der verkehrlichen Situation umfassend beschäftigt und der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen sowie der optimalen Anbindung an das überörtliche Straßennetz ein hohes Gewicht im Rahmen der Abwägung eingeräumt.

Von zentraler Bedeutung ist zunächst die Anbindung an die Landesstraße L 177 (Königsfeld – Hardt). Eine Anbindung in bisheriger Art und Weise ist mangelhaft und kann nur durch einen überplanten Knotenpunkt verbessert werden. In seiner Abwägungsentscheidung hat sich der Gemeinderat **zunächst** für einen Kreisverkehrsplatz (KVP) entschieden, da durch diesen eine maximale Sicherheit, gute Funktionalität und Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht werden kann. Gleichmaßen kann das Gebiet schnell und effektiv angedient werden. Der KVP **sollte** einen Durchmesser von 40 m erhalten und nach den gängigen Vorschriften geplant werden. **Nach intensiven und langen Beratungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Verkehrsministerium Baden- Württemberg musste die Idee des Kreisverkehrs zunächst aufgegeben werden. Anstelle des Kreisverkehrs soll eine Linksabbiegespur errichtet werden, die als Knotenpunkte eine sichere und leistungsfähige Ein- und Ausfahrt ins Gebiet garantiert. Der Kreisverkehrsplatz wurde aber für den Zeitpunkt in Aussicht gestellt, wenn die weitere städtebauliche Entwicklung in Richtung des Plangebiets gehen sollte und diese Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Dann wird auch die Verlegung der Grenze des Ortseingangs (Ortsetter) in Aussicht gestellt, was zentrale**

Bedeutung für die Genehmigungsfähigkeit eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle wäre.

Von diesem Knotenpunkt des Linksabbiegers wird eine Ringstraße „Planstraße A“ das komplette Gebiet als Sammelstraße erschließen. Die Breite dieser Straße wird mit 6,0 m so vorgesehen, dass sie leistungsfähig und verkehrssicher ist. Straßenbegleitend wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, um den Fußgänger sicher und bequem durch das Gebiet führen zu können. Ein Anschluss an bestehende Fußwege in Richtung Golfplatz und Königsfeld ist vorgesehen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Quartierstraßen (Planstraße B und C), die bei weitem nicht die Verkehrslast der Sammelstraße aufnehmen müssen und somit auch in ihrer Breite auf das normale Maß einer Wohngebietsstraße von 5,5 m ohne Gehweg reduziert werden können.

Mit der vorliegenden Konzeption kann eine sichere, effiziente Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde hier vom Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen einer Verkehrsschau eine Alternativprüfung des Knotenpunktes eingefordert (inklusive Lichtsignalanlage). Hier hat der Gemeinderat das Büro Planungsgruppe SSW GmbH mit der Untersuchung beauftragt. Im Gutachten „Verkehrsuntersuchung VU 2022“ vom Mai 2022 des Büro SSW GmbH sind die geforderten Punkte untersucht worden.

Dem beabsichtigten Kreisverkehrsplatz wurden im Gutachten die Gesamtqualitätsstufe QSV= A zugeordnet, somit die bestmögliche Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf an dieser Einmündung. Weiter kommt das Gutachten hier auch zum Ergebnis, dass im Vergleich zu einer Einmündung mit/ohne Linksabbiegespur der Kreisverkehrsplatz vor allem Vorteile hinsichtlich eines insgesamt flüssigeren und harmonischeren Verkehrsablaufes (über den Gesamttag betrachtet) verfügt. Diese Erkenntnisse sind wichtig für eine spätere Planänderung hin zu einem Kreisverkehrsplatz

6.4.2 **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben für Flächen außerhalb des Plangebiets erhalten. Gleichermäßen gilt dies für den forstwirtschaftlichen Verkehr, welcher durch die neue „Planstraße A“ an das forstwirtschaftliche Wegenetz angeschlossen wird.

6.4.3 **Ruhender Verkehr**

Das Plangebiet sieht angemessene Flächen für Parkplätze vor. Diese werden im südlichen Bereich zentral vorgehalten. Sie können sowohl

den Chalets als auch den Gästen des Gebiets dienen. Für das Hotel sind diese Plätze nicht vordergründig vorgesehen, da die Besucherfahrzeuge des Hotels überwiegend auf die Tiefgarage verteilt werden. Auch im Bereich SO-2 und WA sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Allerdings kann die Parkplatzproblematik nicht alleine durch öffentliche Stellplätze gelöst werden. Aus diesem Grund setzt die Planung für die Flächen SO-2 und WA eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung über das Maß der LBO BW hinaus fest. Je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze vorgehalten werden, um hier ausreichend Parkraum auf privaten Flächen schaffen zu können. Die Abweichung von den Vorgaben der LBO BW begründet sich vor allem dahingehend, dass im ländlichen Raum die Fahrzeugdichte je Haushalt größer als im innerstädtischen Bereich ist, und dass infolge der touristischen Nutzung davon auszugehen ist, dass erhöhter Individualverkehr entstehend wird. Gleichermaßen sieht der Bebauungsplan vor, dass im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ die Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen.

7. VER - UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bzw. wird an die bestehende Wasserleitung angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Sicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet. Es wird hier im Rahmen der Erschließungsplanung notwendig sein, eine ausreichende Wasserversorgung aufzubauen. In den Randgebieten des Plangebiets sind bestehende Hauptwasserleitungen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden und ein Ringsystem im Plangebiet erstellt werden, um einen ausreichenden Durchfluss gewährleisten zu können. Insbesondere hinsichtlich der Löschwasserversorgung sind verfahrensbegleitend umfangreiche Abstimmungen mit dem Landratsamt und dem Wasserversorger notwendig.

7.2 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung für das Gebiet muss verschiedene Aufgaben erfüllen.

- a) Entsorgung anfallender Schmutzwässer aus den Sondergebieten 1 und 2 sowie aus dem Allgemeinen Wohngebiet.
- b) Entsorgung anfallender Regenwässer aus den Sondergebieten 1 und 2, aus dem Allgemeinen Wohngebiet sowie aus den Parkplätzen und Straßenflächen.
- c) Entsorgung anfallender Regenwässer aus dem angrenzenden Außenbereich.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung ist deshalb der Aufbau eines sogenannten Trennsystems erforderlich. Die anfallenden Schmutzwässer werden hier in einer separat zu errichtenden Schmutzwasserleitung aufgenommen, gesammelt und an den Verbandssammler im Bereich des „Hühnerbachs“ abgeleitet. Die entsprechenden hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden im Rahmen einer nachgelagerten Erschließungsplanung geführt.

Die Ableitung des unverschmutzten Regenwasser für das Plangebiet muss ebenfalls in neu herzustellenden Regenwasserkanälen, parallel zum Schmutzwasserkanal, erfolgen. Hier ist analog zum Schmutzwassersystem eine Regenwasserkanalisation aufzubauen, die die anfallenden Regenwässer aus Dach-, Hof-, Parkplatz- und Straßenflächen aufnehmen und ableiten. Als Vorflut kann hier der „Hühnerbach“ dienen. Um die hydraulische Belastung des „Hühnerbach“ nicht zu verschärfen, ist es unbedingt notwendig, dass die Regenwässer vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden und erst zeitversetzt an den Vorfluter abgegeben werden. Dafür werden sogenannte Retentionsbereiche notwendig. Diese werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der zu beseitigenden Altlastenverdachtsfläche eingeplant. Hierzu ist eine Dimensionierung der Retentionsflächen anhand der KOSTRA-Daten vorzunehmen und auf ein 5-jähriges Regenereignis auszulegen.

Gleichermaßen sieht die Planung aber auch vor, dass je Baugrundstück Retentionszisternen angelegt werden, die eine private Rückhaltung gewährleisten. Hier hat die Planung folgende Regelungen vorgesehen.

Für die Bereiche „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ und „Sondergebiet 2 (SO-2)“ gilt:

Wohnhäuser bis maximal 3 Wohneinheiten:

Zisterne mit mindestens 4 m³ Fassungsvermögen, davon mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen mit Drosselabfluss

Wohnhäuser ab maximal 4 Wohneinheiten:

Zisterne mit mindestens 1,5 m³ Fassungsvermögen je Wohneinheit, davon mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen je Wohneinheit mit Drosselabfluss

Chaletgebäude:

Zisterne mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen, davon mindestens 3 m³ Rückhaltevolumen mit Drosselabfluss

Für den Bereich „Sondergebiet 1 (SO-1)“ gilt:

Zur Rückhaltung und teilweisen Versickerung von Regenwasser ist das Gebiet SO-1 mit dem Ansatz eines 5-jährigen Regenereignisses zu dimensionieren und die entsprechenden hydraulischen Nachweise zu führen. Rückhaltevolumen sind mittels Rückhaltezisterne oder offenem

Rückhaltesystem (z.B. Erdmulden oder Teich) mit gedrosseltem Abfluss zu errichten.

Überschlägige Berechnung

Die Festsetzung der privaten Rückhalteinlagen bringt für das Plangebiet folgendes Rückhaltevolumen:

WA – Einzelgebäude:	$9 \times 3,0 \text{ m}^3 =$	27 m^3
WA – Mehrfamilienhäuser	$120 \times 1,0 \text{ m}^3 =$	120 m^3
SO-2 – Chalet	$7 \times 3,0 \text{ m}^3 =$	21 m^3
Summe		168 m^3

Die weiteren Regenwässer, vor allem aus Straßenflächen und Parkplätzen, sowie aus dem Außenbereich sind durch weitere Rückhaltungen herzustellen. Hier sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Im Bereich des Parkplatzes sind unter den Parkplatzflächen Sickerkörbe zur Rückhaltung des dort anfallenden Regenwassers sowie aus den Straßenflächen vorgesehen (nachrichtliche Kennzeichnung im zeichnerischen Teil)
- b) In den Bereichen PFF 2a und PFF 2b wird ein Muldensystem aufgebaut, welches vor allem das Regenwasser aus dem Außenbereich aufnehmen und an die Vorflut ableiten kann. Hier sind entsprechende naturnah gestaltete Retentionsmulden vorgesehen. Diese sind schematisch im zeichnerischen Teil dargestellt.
- c) Die in PFF 3 befindliche Altlastenfläche wird erkundet und komplett rekultiviert. Die schädlichen Stoffe werden komplett entnommen. Hier wird eine weitere Retentionsmulde entstehen. Diese ist schematisch im zeichnerischen Teil dargestellt.
- d) Im Bereich des PFF 3 kann angrenzend an die Planstraße A eine Geländemodellierung vorgenommen werden und hier eine weitere Retentionsfläche entstehend. Diese ist im zeichnerischen Teil ebenfalls dargestellt.

Die detaillierten hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Genehmigung des Erschließungsplans geführt. Im weiteren Projektverlauf ist die konkrete Entwässerung auf Ebene der Projektplanung ausführlich mit den Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und vor Abschluss des Verfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

7.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über das bestehende Ortsnetz im Bereich sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung festgesetzt.

7.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG oder eines vergleichbaren Anbieters erweitert, sowie der Breitbandausbau vorbereitet.

7.5 Abfall / Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald – Baar - Kreis durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Schwarzwald – Baar - Kreis sichergestellt.

7.6 Altlasten

Im Bereich „Gewann Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ befindet sich gemäß des Altlastenkatasters die Altablagerung Hausmülldeponie „Hinterer Hutzelberg“ (Flurstück Nr. 290 und 291). Dabei handelt es sich um einen B-Fall mit Entsorgungsrelevanz. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist somit nicht ohne weiteres möglich. Die Altlastenfläche/altlastenverdächtige Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Diese Deponie für Hausmüll wurde im Zeitraum von 1928 bis ca. 1958 durch das ehemalige Kindersanatorium genutzt. Im Jahr 2008 im Rahmen der damaligen Bebauungsplanaufstellung wurde die Fläche untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass es sich überwiegend um organischen Abfall, Glas, Keramik, Asche und Schutt handelt. Medizinabfälle wurden nicht festgestellt.

In der Bewertung wird aufgeführt, dass die Analysenergebnisse des Mülls heute eher einem unbelasteten Boden entsprechen. Die Deponiegasentwicklung ist völlig abgeschlossen. Bei einer Auskofferung des abgebauten Mülls ist keine Entsorgung als Hausmüll notwendig. Das Material kann gemäß den Zuordnungswerten Z1.1 nach den Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als „leicht belastetes Aushubmaterial“ entsorgt werden.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist angedacht, die Fläche auszuheben und zu Retentionszwecken zu nutzen.

7.7

Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets auf Gemarkung Buchenberg befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Ottebrunnen. Die Abgrenzung verläuft entlang der Gemarkungsgrenze Burgberg – Buchenberg.

Daher sind bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten. Die Festsetzungen der Wasserschutzzone III sind einzuhalten.

Der Hinweis wurde nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.8

Waldabstand

Durch die geplante Ausweisung eines großflächigen Sondergebiets zur Realisierung eines Hotel- und Tourismusresorts sowie die geplante Bushalte- und Wendestelle sind Waldflächen im Norden, Westen und Osten und Wohngebietsflächen im Norden betroffen. Hier wurde im Laufe des Verfahrens intensiv geklärt, wie die forstrechtliche Situation einzustufen ist. Grundsätzlich wurde die Lage der einzelnen Baufenster an der künftigen Grenze des Hochwaldes orientiert und ein 30 m Waldabstand vorgesehen. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Höheren Forstbehörde und der Unteren Forstbehörde wurde folgende Konzeption entwickelt und sowohl städtebaulich als auch forstrechtlich als die geeignetste Lösung angesehen:

Alle Flächen im Plangebiet, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes vom 30 m liegen, sollen forstrechtlich umgewandelt werden. Auf diesen Flächen können dann Waldsäume aufgebaut werden und parkähnliche Anlagen entstehen, die gleichermaßen auch einen sanften Übergang der Siedlungsbereiche zum Hochwald erfüllen können. Um diese Konzeption zu ermöglichen, wurden von der Unteren Forstbehörde Ausgleichs- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Waldes vorgesehen. Neuaufforstungen (und damit Entzug landwirtschaftlicher Flächen) sind nicht notwendig. Die Kappis GmbH hat im Rahmen des Umweltberichts entsprechende forstrechtliche Aspekte berücksichtigt und den forstrechtlichen Ausgleich errechnet. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde erarbeitet. Dieser wird im weiteren Verfahren mit der Unteren und Höheren Forstbehörde abgestimmt. Zusammenfassend sind hier folgende Ergebnisse enthalten:

Durch die Planung müssen insgesamt 20.324 m² umgewandelt werden. Diese teilen sich in 2 Bereich auf. Dies ist zum einen der Gemeindewald Königsfeld mit 11.625 m² und zum anderen Waldflächen des Investors mit 8.699 m². Diese Flächen sind entsprechend einem forstrechtlichen Ausgleich zu unterziehen.

Der forstrechtliche Ausgleich wurde als zusammenhängende, großflächige Waldumbaumaßnahmen im Distrikt III ‚Jungbauernwald‘ angesiedelt. Die Waldflächen dort sind extrem nass, die Standortseinheiten

anmoorig oder Missenstandorte. Die derzeit auflaufende Fichten-Naturverjüngung ist standörtlich ungeeignet und nicht klimastabil.

Waldort:

Distrikt III, Abteilung 5 t2 Allmendschächle zwischen Jungbauern- und Langmoosweg.

Gesamtfläche des Bestandes:

6,1 ha. Waldumbaumaßnahmen können mit dem Faktor 0,5 auf den Waldflächenverlust angerechnet werden, damit ergibt sich eine zu bearbeitende Fläche von ca. 3,2 ha.

Maßnahme:

Entnahme der standortswidrigen Fichtenbestockung. Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes und damit Förderung von Moorbildungen. Zusätzlich Anlage von Feuchtbiotopen. Anbau standortsgerechter Laub- und Nadelholzbaumarten. Mittel- bis langfristige Pflege, um auch in den kommenden Jahren ein Auflaufen von Fichten-Naturverjüngung zu verhindern

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren ist ein separates Waldumwandlungsverfahren nach § 10 i.V. § 9 LWaldG erforderlich. Gleichmaßen wird aufgrund der Flächengröße eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Es wurde hier abgestimmt, dass die forstrechtliche UVP innerhalb der UVP abgehandelt werden kann.

Im weiteren Verfahren wird der Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 LWaldG gestellt. Dieser Antrag liegt den Verfahrensunterlagen als Anlage bei.

8. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein naturnah geplantes Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopeausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz parallel zur Vorentwurfsplanung eines bereits im Jahre 2016 angedachten Bauleitplanverfahrens erstellt. Das Büro BIOPLAN hat seinerzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (Stand 19.01.2018). Durch die seither durchgeführten Umplanungen haben sich nun Reduzierungen der Gebietskulisse, aber auch Änderungen im Konzept ergeben. Aus diesem Grund hat das Büro Gfrörer im Jahre 2021/2022 die in 2018 durch das Büro BIOPLAN gewonnenen Erkenntnisse überprüft und plausibilisiert. Der artenschutzrechtliche Beitrag des Büro Gfrörer stützt sich im Wesentlichen auf das Gutachten BIOPLAN und diente als Ergänzung dessen.

Dabei wurden folgende Erkenntnisse und Maßnahmen abgeleitet:

Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse

Es müssen Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden. Ein Ersatzquartier ist im Dachstuhl des Rathauses von Königsfeld einzurichten. Dazu ist der Bereich über dem Archiv vom übrigen Dachbereich abzutrennen. Zusätzliche Ausgleichsquartiere sind im Dachbereich über den Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 zu schaffen.

An den Gebäuden müssen mehrere Ein- und Ausflugöffnungen geschaffen werden, um einen hindernisfreien Anflug zu gewährleisten. Die Öffnungen müssen so beschaffen sein, dass das Mikroklima nicht wesentlich beeinflusst wird und Beutegreifer, wie z.B. Steinmarder, nicht in die Gebäude gelangen. Es ist darauf zu achten, dass Ein- und Ausflugöffnungen nicht durch Beleuchtung beeinträchtigt werden. Das Dach des Rathauses und das der Garagen müssen von innen mit Holz ausgekleidet werden.

Zur Schaffung von verschiedenen Temperaturzonen müssen entsprechende Strukturen (Spalten, unterschiedlich Hangplätze, u.U. Fledermausbretter) hergestellt werden. Hierzu sind u.a. Materialien, z.B. Dachbalken aus dem alten Ökonomiegebäude der Kinderweide, zu verwenden. Zusätzlich sind Fledermauskästen (Typ: Rundkasten) in den Dachstühlen anzubringen.

Um die Wahrscheinlichkeit der Annahme der Ausgleichsquartiere zu erhöhen, sollten im näheren Umfeld weitere Fledermauskästen (Typ: Rundkasten - Fledermaushöhle 2F und 2FN und Flachkasten) an geeigneten Bäumen angebracht werden.

Ersatz für Quartierbäume

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als mögliche Fledermausquartiere sollen in der Nähe der Eingriffsgebiete (Umkreis von ca. 500 Metern) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen: Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen. Pro verloren gehendem Quartierbaum sind etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenen Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an

den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

Weitere CEF-Maßnahmen

Aus den vorliegenden Gutachten können weitere vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen abgeleitet werden. Diese werden als Festsetzung in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Einzelnen sind dies:

1. Zum Schutz der umliegenden Offenlandbiotope und zur Vermeidung von Eingriffen, ist vor und während der Bautätigkeiten eine Abgrenzung der angrenzenden Biotopstrukturen vorzunehmen, die eine Befahrung und Ablagerung von Materialien und damit eine übermäßige Beeinträchtigung verhindert.
2. Materiallager und Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nicht im Bereich vorhandener Schutzgüter angelegt werden und diese sind grundsätzlich vor Befahrung und Betreten zu schützen.
3. Eingriffe in geschützte Biotopflächen, insbesondere gestalterischer Art, sind unzulässig.
4. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November, zulässig.
5. Um schädliche Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere, insbesondere Vögel, Fledermäuse und nachtaktive Insekten, zu minimieren, sind Beleuchtungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Dies umfasst insbesondere folgende Aspekte, die im Einzelfall sinngemäß anzuwenden sind:
 - Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
 - Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
 - Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich,
 - Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
 - Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren,
 - Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,

- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
 - Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
 - Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
 - Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
 - Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
6. Für den möglichen Verlust einer Brutstätte der Blaumeise sind innerhalb des Plangebietes oder in der direkten Umgebung 3 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter mit einem Einflugloch von 26 mm zu verhängen.
 7. Sollten während der Baumaßnahmen im Geltungsbereich besonders geschützte Arten angetroffen werden, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine nicht vom Vorhaben betroffene Stelle in der Umgebung zu versetzen.
 8. Zum Schutz der im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Amphibienarten, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, welche eine Einwanderung von Amphibien in den Eingriffsbereich während der Bautätigkeiten verhindern. Eine Fallenwirkung der Baugruben auf wandernde Individuen oder die Nutzung neu entstehender Kleinstgewässer in Fahrspuren ist zu verhindern. Bei einem Antreffen von Individuen, sind diese fachgerecht aufzunehmen und an eine geeignete Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches zu verbringen.

9. UMWELTBERICHT

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Parallel dazu erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 16 UVPG. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist für das vorgesehene Vorhaben nach Nr. 18.1.1 - Bau eines Feriendorfs, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Im Übrigen werden im UVP-Bericht die das Vorhaben betreffenden Angaben nach § 16 bzw. Anlage 4 UVPG zusammengefasst.

Der Vollständigkeit halber werden die Inhalte des Umweltberichts nach §1a BauGB, soweit relevant, in den UVP-Bericht übernommen. Dieses Verfahren läuft parallel zur Bebauungsplanaufstellung. Gesetzliche Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei Bauvorhaben bilden das BNatSchG und das BauGB. Die

wesentlichen Inhalte des Umweltberichts werden hierdurch vorgegeben. Zudem wird gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen.

Der Umweltbericht, aufgestellt vom Büro **Kappisgruppe** ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Umweltbericht wurden gleichermaßen die Belange der Forstwirtschaft dargestellt und geprüft. Im Umweltbericht werden gleichermaßen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation formuliert, welche in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen wurden:

a) *Beleuchtung.*

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur von 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

b) *Belagsflächen*

Stellplätze und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten.

c) *Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.*

Gehölze: *Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden (eine Frostperiode besteht aus min. drei Frostnächten) müssen vorausgehen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach §39 Abs. 5 BNatSchG in Gehölbestände nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann) muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, die verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. Nester oder Gelege zerstört werden. Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen darf nicht gelagert werden, Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen sind ebenso zu vermeiden, sowie Brutmöglichkeiten für Vögel, u.a. an Baucontainern.*

Gebäude: Der Abriss muss nach der ersten, besser zweiten Frostperiode (eine Frostperiode besteht aus min. drei Frostnächten) jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Dächer der Gebäude abgedeckt sowie sämtliche Holzverkleidungen und ähnliche Strukturen während der Wintermonate vollständig entfernt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Die Dachstühle können mit Planen abgedeckt werden. Dieses Vorgehen muss unter Beisein einer fledermauskundigen Person erfolgen, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich. Nach dem 1. März stehengebliebene Teile des Gebäudes müssen unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermausbesatz hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden. Alle erkennbaren Strukturen am Gebäude, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, müssen unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen. Weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, müssen verschlossen werden. Besonders betrifft dies zerbrochene Fenster sowie Fenster im Dachbereich und die Öffnungen an den Giebelseiten. Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung muss eingerichtet werden. Diese Person muss umfangreiche ornithologische bzw. fledermauskundliche Kenntnisse besitzen und den Abriss begleiten. Dabei sind die Gebäude regelmäßig ein bis zweimal pro Woche auf brütende Vogelarten zu untersuchen (in der Woche vor dem Abriss eines Gebäudes ist auf jeden Fall eine Kontrolle erforderlich), um eventuelle Ansiedlungen unterschiedlicher Vogelarten zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen durchführen zu können. Sollten bebrütete Gelege gefunden werden, müssen für die Bebrütungszeit die Arbeiten eingestellt werden. Danach kann in Abhängigkeit, ob die betroffene Art das Nest zweimal nutzt, das Nest entfernt und weitergearbeitet werden. Bauzeitenbeschränkung: Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten müssen zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang stattfinden. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

- d) Einrichtung einer naturschutzfachlichen Bauüberwachung.

Die einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung überwacht, begleitet und überprüft die Maßnahmen und verhindert damit gravierende Eingriffe und gewährleistet eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung. Auf Unvorhergesehenes ist zu reagieren oder gegebenenfalls Maßnahmen einzuleiten, die verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verletzt werden.

- e) Einrichtung eines Monitorings.

Ein Monitoring beinhaltet zudem die Bestands- und Verbreitungsentwicklung des Braunen Langohrs. Dies umfasst die jährliche Kontrolle der Gebäudequartiere in den ersten fünf Jahren nach Umsetzung. Im Rahmen dieser sind jährlich zwei Ausflugszählungen vorzunehmen. Bei sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich Bestands und Verbreitung, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, müssen aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden. Die aufzuhängenden Fledermauskästen sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren. Die Nahrungs- und Leitlinienfunktion für Fledermäuse ist während der Bauphase sowie in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung zu überprüfen. Ebenso müssen nach sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich des Bestandes, aber auch hinsichtlich der Nutzung des Lebensraumes, aus den vorliegenden Ergebnissen die Konsequenzen abgeleitet und in geeignete Maßnahmen überführt werden.

Gleichermaßen wurden in die Planung zahlreiche Pflanzfestsetzungen aufgenommen, um einen gewissen Ausgleich innerhalb des Plangebiets bereits erfüllen zu können. Diese sind im Einzelnen:

- a) Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>öffentlich<<
Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen
- b) Pflanzfestsetzung PFF 2a - >>privat<<
Parkähnlicher Bestand
- c) Pflanzfestsetzung PFF 2b - >>privat<<
Struktur- und artenreicher Waldrand
- d) Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat<<
Grünfläche
- e) Pflanzfestsetzung PFF 4 - >>privat<<
Kinderspielplatz
- f) Pflanzfestsetzung PFF 5 - >>privat<<
Erhalt von Baum- und Strauchgruppen
- g) Pflanzfestsetzung PFF 6 - >>privat<<
Pflanzung von Bäumen
- h) Pflanzfestsetzung PFB 1 - >>privat<<
Erhalt von Bäumen
- i) Pflanzfestsetzung PFB 2 - >>privat<<
Pflanzung von Bäumen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz hat im Rahmen der Umweltprüfung ein Defizit von 915.958 ÖP (Ökopunkten) ergeben. Um hier einen adäquaten Ausgleich schaffen zu können, ist es notwendig, dass weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Diese wurden auf folgender Maßnahme gebucht:

Externe ökologische Ausgleichsmaßnahme „Gaienbühl“

Gemarkung Burgberg

Flurstücksnummern: 836, 814 und 811 (Teilfläche)

Die Maßnahme umfasst einen Teil der o.g. externen Ausgleichsmaßnahme „Gaienbühl“. Die Maßnahme „Gaienbühl“ sieht die Entwicklung einer Magerwiese und Maßnahmen für die „Wanstschnecke“ vor.

Zugeordneter Umfang: 915.958 Ökopunkte (von 1.150.289 ÖP)

Durch die Überplanung der Königshöhe wird das bestehende Biotop Nr. 178163265060 „Feldhecke S Hinterer Hirzelberg“ zwar nicht zerstört, aber in seiner Funktion künftig innerhalb des Wohngebiets deutlich eingeschränkt. Aus diesem Grunde wurde hier ebenfalls eine Ersatzmaßnahme notwendig.

Externer Ausgleich für ein gesetzlich geschütztes Biotop:

Gemarkung Königsfeld

Flurstücksnummern: 300 Fläche: 1.000 m²

Nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird auf Flurstück 300 ein Ausgleich für das Biotop Nr. 178163265060 „Feldhecke S Hinterer Hirzelberg“ vorgenommen. Auf Flurstück 300 wird das durch den Bebauungsplan tangierte Biotop wieder als Feldhecke ersatzweise hergestellt.

- Ersatz einer Feldhecke als Brut-, Nahrungs- und Überwinterungshabitat
- Aufbau eines Waldrandes
- Lineare Anlage zur Erhöhung des Grenzlinienanteils
- Abschirmung der Rehwiese zum südlich verlaufenden Weg und dem geplanten Baugebiet.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind bereits durch Investor und Gemeinde Königsfeld gesichert.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde bisher kein Bodengutachten erstellt. Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden folgende Hinweise zur anstehenden Geologie übermittelt:

„Im Bereich des Plangebiets stehen Gesteine der Eck-Formation, der Vogesensandstein-Formation bis zur Plattensandstein-Formation im Untergrund an. Im Talbereich südlich des Hutzelbergs werden die Sandsteine von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Die möglicherweise sehr harten Sandsteinbänke können zu Erschwernissen beim Aushub führen. Auf das mögliche Auftreten von setzungsfähigen Violett-Horizonten im Plattensandstein wird verwiesen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im südlichen Talbereich ist zu rechnen. Zusätzlich ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Bei weitergehenden geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten insbesondere im westlichen Teil (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Der Hinweis wurde entsprechend der Anregung so nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen.

Für die Bereiche des WA und SO-3 wurden folgende Regelungen getroffen:

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD) 25° - 30°
- Walmdach (WD) 25° - 30°
- Krüppelwalmdach (KWD) 25° - 30°

- extensiv begrünte Flachdächer

Für Nebenanlagen und Garagen sind Dachformen und Dachneigungen analog zu den Hauptgebäuden zulässig.

Damit zielt die Planung darauf ab, dass ein einheitliches und naturverträgliches Bild künftiger Gebäude entstehen soll und vor allem auch die Lage der Gebäude in baumreicher Umgebung berücksichtigt wird.

Für die Bereiche des SO-1 und SO-2 wurden folgende Regelungen getroffen:

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD) 25° - 30°
- Walmdach (WD) 25° - 30°
- Krüppelwalmdach (KWD) 25° - 30°
- extensiv begrünte Flachdächer

Für Nebenanlagen und Garagen sind Dachformen und Dachneigungen analog zu den Hauptgebäuden zulässig.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesen Bereich eine breite Bandbreite möglicher Gestaltungsformen einräumt. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden setzt die Planung für Neubauten eine Dachbegrünung fest.

12.2 Regenerative Energien

Die Planung lässt Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zu. Damit soll die Planung zukunftsorientiert und klimaschützend sein. Blendvorkehrungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Planung empfiehlt ausdrücklich die Nutzung von regenerativen Energien.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden klassifizierten Straßen, Rechnung tragen. Im Bereich der Sondergebietsfläche 1 (SO-1) sind Werbeanlagen aufgrund der Ansiedlung des Hotels notwendig, sie werden allerdings auf 10 m² Fläche begrenzt. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und der Sondergebietsfläche 2 (SO-2) hier zu verhindern, setzt die Planung eine maximale Ausdehnung von Werbeanlagen auf 1 m² je Baugrundstück fest. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

13. **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden aufgrund der Ausdehnung der Hotelanlage die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erörtert und schließlich als notwendig erachtet. Insbesondere durch die Bettenzahl von 395, auf welche das künftige Hotel (inklusive der Chales) ausgerichtet sein soll, hat hier den Ausschlag für eine UVP-Pflicht ergeben.

Die Kappis Gruppe hat hierzu im Verfahren eine „Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bau eines Hotels“ vom 07.06.2022 erstellt und die hierzu notwendigen Belange dargestellt, geprüft und bewertet. Gleichermaßen wurden Alternativen bewertet.

In den UVP wurden vor allem auch die Ist-Zustände und die Zustände nach Durchführung der Planung aufgezeigt und verglichen. Daraus wurden die entsprechenden Rückschlüsse gezogen. Weiter wurden in der UVP zahlreiche Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen dargestellt, welche dann auch überwiegend in die Planung aufgenommen wurden.

Insgesamt wurden in der UVP keine Belange aufgezeigt, die dem Vorhaben existentiell entgegenstehen würden.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

14.1 Flächenbilanzierung (gerundet)

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil %
Sondergebiet SO 1 Hotel	22.300	2,23	29
Sondergebiet So 2 Chalet	3.700	0,37	5
Allgemeines Wohngebiet	20.800	2,08	27
Verkehrsflächen	10.000	1,00	13
Grünflächen – PFF2	10.700	1,07	14
Grünflächen – PFF3	4.100	0,41	5
Grünflächen – PFF5	900	0,09	1
Grünflächen – PFF4	1.000	0,10	1
Grünflächen – PFF1	3.400	0,43	6
Gesamtfläche	76.900	7,69	100

15. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft werden die geplanten Maßnahmen durch zu beteiligende Investoren und Betreiber umgesetzt.

Aufgestellt:

Königsfeld, den 14.04.2021
geändert am 06.07.2022 / 08.11.2023

.....
Fritz Link
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Königsfeld, den

.....
Fritz Link
Bürgermeister