

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS
PLANGEBIET**



>> KÖNIGSHÖHE <<

Anregungen

Im Zuge der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Benachrichtigung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Datum: 27.03.2023 / 25.09.2023

 <p>HENKEL ARCHITEKTUR</p>	<p>HENKEL ARCHITEKTUR Planungs- und Projektentwicklungs GmbH 73312 Gelsingen, Kolpingweg 39 Tel.: 07331-8865-0; Fax: 07331-8865-19 Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Henkel, Freie Architektin gez. Dipl.-Ing. geod. Dipl.-Ing. arch. Peter Henkel</p>
--	---

 <p>RI</p>	<p>ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50</p>
--	--

1. **Keine Stellungnahme abgegeben**

- 1.1 Landratsamt SBK – Baurechtsamt
- 1.2 Landratsamt SBK – Gesundheitsamt
- 1.3 Landratsamt SBK – Gewerbeaufsichtsamt
- 1.4 Landratsamt SBK – Straßenbauamt
- 1.5 Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege
- 1.6 Regionalverband SBH
- 1.7 Deutsche Telekom AG
- 1.8 NABU Landesverband BW
- 1.9 Vodafone BW GmbH
- 1.10 Landesnaturschutzverband BW
- 1.11 Kreis-Naturschutzbeauftragter Knut Wälde
- 1.12 BUND Geschäftsstelle SBH

2. Keine Anregungen vorgebracht

- 2.1** Netze BW GmbH
E-Mail vom 14.09.2022

- 2.2** ZV Breitbandversorgung Schwarzwald - Baar
Schreiben vom 06.09.2022

- 2.3** RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)
Schreiben vom 25.08.2022

- 2.4** Landratsamt SBK - Vermessungsamt
Schreiben vom 14.09.2022

- 2.5** Regierungspräsidium Freiburg - Raumordnung
Schreiben vom 22.09.2022

- 2.6** Regierungspräsidium Freiburg - Straßenbauamt
Schreiben vom 16.09.2022

3. **Anregungen vorgebracht**

3.1 **Polizeipräsidium Konstanz**

Schreiben vom 18.08.2022

3.1.1 **Allgemein**

Für die geplanten Wohneinheiten sollten genügend Kraftfahrzeugstellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) eingeplant werden. Grundstückszufahrten im Planungsgebiet sollten so angelegt werden, dass ausreichende Sichtfelder in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sollten von jeder baulichen, pflanzlichen oder sonstigen Sichtbehinderung die höher als 80 cm über der Fahrbahnoberfläche ist, freigehalten werden. Einfahrtsbereiche aus Tiefgaragen sollten im unmittelbaren Einmündungsbereich nur ein gemäßigtes Gefälle/Steigung aufweisen, um auch unsicheren Fahrzeugführern ein verkehrsgerechtes Einmünden zu ermöglichen.

An Straßeneinmündungen wäre es für die Verkehrssicherheit von Vorteil die Einfahrts- und Anfahrtssichtweiten aus der RASSt 06 für plangleiche Einmündungen anzuwenden. Auch hier wäre die Aufnahme der Sichtdreiecke in den zeichnerischen Teil der Planunterlagen für weitere Entscheidungen hilfreich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vom Polizeipräsidium Konstanz geäußerten Punkte hinsichtlich Stellplätze und Grundstückszufahrten können in der Planung nur bedingt berücksichtigt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, damit 0,5 Stellplätze je Wohneinheit mehr als es die LBO BW vorsieht. Damit kann hier von einer ausreichenden Anzahl der Stellplätze ausgegangen werden.

Hinsichtlich der privaten Grundstückszufahrten kann der BBP keine Festsetzungen erlassen, da diese zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht bekannt sind. Insofern muss dies im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

Die vorgenannten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3.1.2 **Straßenparameter**

Die Fahrbahnbreite der Planstraße "A" sollte aufgrund der Hotelanlage und dem damit verbundenen Zulieferverkehr so gewählt werden, dass Lkw/Pkw-Begegnungen möglich sind. Die Mindestfahrbahnbreite läge hier gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASSt 06- bei 6,55m.

Für das allgemeine Wohngebiet läge die Mindestfahrbahnbreite bei 5,75 m, dass Pkw/Pkw- Begegnungen möglich sind. Gegebenenfalls sind Ausweichstellen für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug zu schaffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Erfahrungsgemäß ist eine Wohngebietsstraße mit einem Ausbaustandard von 5,5 m ausreichend, auch für eventuellen, sporadisch vorkommenden LKW-Begegnungsverkehr. Durch die Lage eines Hotels im Plangebiet ist es wahrscheinlich, dass mehr LKW-Verkehr zu verzeichnen ist, als in Wohngebieten. Aus

diesem Grund wird die Breite der Planstraße A auf 6,0 m erhöht und gleichzeitig der Gehweg auf 1,5 m reduziert. Insgesamt bleibt damit der Korridor der öffentlichen Verkehrswege mit 7,5 unverändert. Bei einer Straßenbreite von 6,0 m ist der Begegnungsverkehr – auch von LKW – problemlos möglich. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.2 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Abfallwirtschaft

Schreiben vom 18.08.2022

Die DGUV 214-033 wurde im September 2021 neu gefasst wurde. Eine Ausfertigung ist als Anlage beigefügt. Die hierin getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind maßgeblich zur Beurteilung, ob ein Sammelfahrzeug der Müllabfuhr eine Straße befahren darf.

In diesem Zuge soll nochmals besonders auf die Planstraßen B und C hingewiesen werden, an deren Ende augenscheinlich keine der DGUV entsprechende Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Eine Einfahrt eines Müllfahrzeugs in diese Straßen wäre damit ausgeschlossen und die Bereitstellung von Müllbehältern und ggf. sonstigen Abfällen müsste in den Einmündungsbereichen zur Planstraße A erfolgen. Sofern eine Zufahrt eines Müllfahrzeugs auf private Grundstücke oder Straßen erfolgen soll, gelten weiterhin die Hinweise zur DGUV.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der Abfallwirtschaft sind wichtige Planungsgrundlagen, vor allem bei der künftigen Planung der Erschließung. Diese werden entsprechend an die Erschließungsplaner weitergegeben. Im Rahmen der Bauleitplanung werden keine Müllsammelstellen vorgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt die Zahl und die Art jeweiliger Gebäude nicht feststeht. Insofern sind hier bei den Genehmigungsplanungen entsprechende Konzepte aufzuzeigen. Wendeanlagen im Sinne der DGUV werden nicht vorgesehen, da hier große Versiegelungsflächen entstehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.3 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Landwirtschaft

Schreiben vom 14.09.2022

Das Plangebiet umfasst ca. 7,7 ha land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Davon betroffen sind 2,0469 ha Grünland, die von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet werden. Der von der Überplanung des Gebiets betroffene Betrieb hat im Jahr 2022 die landwirtschaftlich genutzten Flächen im gemeinsamen Antrag aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. gesetzliche festgelegte Kündigungsfristen der Pachtverträge einzuhalten sind. Bei der nächsten Pachtflächenvergabe, wäre es wünschenswert, wenn der Flächenverlust für diesen Betrieb wieder kompensiert werden könnte. Weiter wird auf die Stellungnahme vom 25.06.2021 verwiesen. Sollten sich eine Änderung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben, wird um eine erneute Beteiligung des Landwirtschaftsamtes gebeten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der Landwirtschaft hinsichtlich der Kündigung von Pachtverträgen sowie die Kompensation von Flächen sind wichtig, können aber in diesem Verfahren nicht geregelt werden. Dies ist außerhalb durch den Eigentümer bzw. die Gemeinde zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz

3.4.1 Abwasser

Neben den bereits in Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 7.2 genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen:

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung). Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden. Öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden - Württemberg (WG) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden. Eine Einleitung in ein Gewässer oder in das Grundwasser bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §8 WHG. In der Niederschlagswasserverordnung sind die Ausnahmefälle geregelt, bei denen unter gewissen Voraussetzungen keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die gesetzlichen Vorgaben sind bekannt und werden vor Baubeginn und während den Erschließungsplanungen mit dem Landratsamt abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4.2 Entwässerungskonzept

Bei der Entwässerungskonzeption sind die Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung (DWA-A 100) und der DWA-M 102-4 zu beachten mit dem Ziel, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen und somit eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu realisieren. Neben Rückhaltemaßnahmen sind insbesondere auch die Berücksichtigung von Dachbegrünungen, Fassadenbegrünung und der Evapotranspiration von Bäumen zu berücksichtigen.

Über die im Kapitel 2.7 der örtlichen Bauvorschriften für Zisternen für Gebäude, Wohnhäuser und Chaletgebäude hinaus - bei denen leider der Drosselabfluss nicht definiert ist (vergleiche Ziffer 7.2 der Begründung) – werden Flächen für eine Zentrale Rückhaltung erforderlich (siehe Ziffer 7.2 der Begründung, Seite 17). Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass diese im Bereich der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der zu beseitigenden Altlastenverdachtsfläche eingeplant sind. Die Flächen sind bisher leider im

Bebauungsplan nicht entsprechend der Planzeichenverordnung § 9 Abs. 1 Nr. 14 gekennzeichnet, sodass dies entsprechend im Bebauungsplan zu ändern ist. Für Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können hierzu auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Sollten Retentionsanlagen in Reihe geschaltet werden, haben diese nur dann eine volumenreduzierende Wirkung, wenn die Drosselabflussspenden aufeinander abgestimmt und überall einheitlich sind. Damit solche Systeme funktionieren sind die Drosselfunktionen (vermutlich durch den öffentlichen Kanalnetzbetreiber) regelmäßig zu kontrollieren.

Die örtlichen Bauvorschrift 2.7 ist mit „Nutzung von Regenwasser“ benannt. Dies sollte besser als „Dezentrale Rückhaltung“ benannt werden, weil diese im Bebauungsplan festgeschrieben werden kann, sofern dies aus siedlungsentwässerungstechnischen Gründen erforderlich ist (vgl. Kap. 7.2 der Begründung). Eine Nutzung von Regenwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, kann hingegen nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Das Volumen für die Nutzung ist von dem Volumen zur Retention unabhängig zu sehen. Es wird deshalb empfohlen, wenn eine Rückhaltung vorgeschrieben werden soll, nicht den Begriff „Zisternen“, sondern die Begriffe „Retentionsanlagen“ oder „Rückhalteanlagen“ zu verwenden.

Die Versickerung Regenwasser aus den Zisternen hinaus ist nur dann möglich, wenn vorherig eine ausreichende Regenwasserbehandlung erfolgt. Damit diese Versickerung entsprechend der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei erfolgen kann, ist eine Regenwasserbehandlung über eine mind. 30 cm Oberbodenschicht erforderlich. Das Kapitel 2.7 der örtlichen Bauvorschrift sollte dementsprechend überarbeitet werden, um dies klarzustellen.

Es ist geplant die Genehmigung des Erschließungsplans und in diesem Zuge die hydraulischen Berechnungen und Nachweise nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens voranzutreiben. Wir empfehlen jedoch dringend die Entwässerungsplanung bereits jetzt zu konkretisieren und die notwendigen wasserrechtlichen Gestattungen frühzeitig einzuholen, sodass hieraus resultierende Planungsvorgaben noch im Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In mehreren Besprechungen mit dem Wasserwirtschaftsamt wurde festgelegt, dass die Retentionsbereiche schematisch im Plan dargestellt werden. Dies gleichermaßen auch für die Abflussgräben des Außenbereichs. Die vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen wurden gleichermaßen in die Planung übernommen. Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden nach Abschluss des Verfahrens im Rahmen der Erschließungsplanung geführt. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.3 Dezentrale Beseitigung

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein. Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem

Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen. Im Sinne des Trinkwasserschutzgebietes ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung jedoch zu vermeiden. Lediglich Notüberläufe der Versickerungsanlagen sollten über den Regenwasserkanal in den Graben bzw. Vorfluter eingeleitet werden.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden. Es ist geplant, im Bereich der Altablagerung eine Niederschlagswasserrückhaltung zu bauen. Hierbei muss sichergestellt werden, dass keine Schadstoffmobilisierung von gegebenenfalls im Boden verbleibenden Restbelastungen zu besorgen ist. Das Vorhaben dies durch eine rückstandsfreie Entfernung der Auffüllung zu erreichen ist hierfür geeignet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Maßnahmen zur Unterstützung der dezentralen Regenwasserentsorgung vorhanden. Dies sind,

- Begründung von Flachdächern auf Nebenanlagen
- Pflanzung von Bäumen (Flächengebot)
- Erdüberdeckung von Tiefgaragen mit 60 cm Substrathöhe
- Teilweise Versickerung in den Retentionsmulden

Mit diesen Maßnahmen kann ein spürbarer Teil des Regenwassers dezentral entsorgt werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

3.4.4 Vorbehandlung

Auf folgende Publikationen wird verwiesen:

„Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-Arbeitshilfen-f%C3%BCr-den-Umgang-mit-Regenwasser-in-Siedlungsgebieten.pdf>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen. Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Publikationen und Hinweise wurden konzeptionell in der Planung beachtet. Die detaillierte Planung und Berechnung wird im anschließenden wasserrechtlichen Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt und vor Baubeginn durch eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.5 Rückhaltung

Auf folgende Publikationen wird verwiesen:

„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; <https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeits-hilfen-f%C3%BCr-den-Umgang-mit-Regenwasser-Regen%C3%BCckhaltung.pdf>)

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden). Laut Umweltbericht soll dies durch eine gedrosselte Ableitung von den einzelnen Grundstücken erfolgen. Laut Begründung ist jedoch eine zentrale Regenwasserrückhaltung geplant. Wir gehen davon aus, dass die Aussagen der Begründung zutreffend sind und bitten die veralteten Angaben im Umweltbericht entsprechend zu ändern. Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats 10 cm). Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Publikationen und Hinweise wurden konzeptionell in der Planung beachtet. Die detaillierte Planung und Berechnung werden im anschließenden wasserrechtlichen Verfahren mit dem Landratsamt abgestimmt und vor Baubeginn durch eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Dachbegrünungen auf den Hauptdächern ist nur begrenzt möglich, da auch flächendeckend Photovoltaik zum Einsatz kommen soll. Allerdings werden die Nebenanlagen und Tiefgargen entsprechend als Gründächer, bzw. mit Erdüberdeckung vorgeschrieben. Der Anregung wurde teilweise entsprochen.

3.4.6 Regenwassernutzung

Die Verwendung von Retentionszisternen im Plangebiet wird begrüßt und es wird darauf hingewiesen, dass der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf. Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.

Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die

Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Entwässerungsplanung sowie der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend dargestellt und berechnet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4.7 Regenwassernutzung

Mit wild ablaufendem Niederschlagswasser ist in Teilbereichen zu rechnen. In dem Kapitel 7.2 (Seite 17) wird beschrieben, dass Maßnahmen in den Bereiche PFF2a und PFF2b zur Außengebietsentwässerung geplant sind, um die Bebauung vor wild eindringendem Niederschlagswasser zu schützen. Diese Maßnahmen sind gemäß Planzeichenverordnung im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG zu kennzeichnen (und nicht als Grünfläche), damit die Funktion dauerhaft gesichert wird. Der Bebauungsplan ist dementsprechend anzupassen. Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnahe zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Entwässerungsplanung sowie der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend dargestellt und berechnet. Die Darstellung der Entwässerung des Außenbereichs wurde in die Planung aufgenommen und zeichnerisch schematisch dargestellt. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.8 Starkregen

Die Gemeinde Königfeld hat im Jahr 2020 für ihr gesamtes Gemeindegebiet ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen lassen. Gemäß den vorliegenden Starkregenrisikokarten können Teile des Plangebiets bei Starkregenereignissen überflutet werden. Das Handlungskonzept des Starkregenrisikomanagementplans enthält keine Vorschläge zu konkreten baulichen Maßnahmen für den betroffenen Bereich. Das Niederschlagswasser sammelt sich im aktuellen Zustand bereits nördlich des Plangebiets in einem kleinen Entwässerungsgraben und wird über diesen Graben durch das Gebiet zum Hühnerbach weitergeleitet. Dieser Graben ist im Bestandsplan nicht gekennzeichnet und soll im Zuge der baulichen Entwicklung überbaut werden. Das Niederschlagswasser kann, insbesondere bei Starkregen somit nicht

mehr ungehindert dem Vorfluter zufließen. Daher sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Rahmen der Erschließung vorzusehen und im Rahmen der wasserrechtlichen Gestattung für die Baugebietsentwässerung mit dem hiesigen Amt abzustimmen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch das von Starkregen ausgehende Hochwasser. Entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB können Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc. festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Entwässerungsplanung sowie der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis entsprechend dargestellt und berechnet. Die Darstellung der Entwässerung des Außenbereichs wurde in die Planung aufgenommen und zeichnerisch schematisch dargestellt. Zusätzlich soll im Bereich der „Rehwiese“ (außerhalb des Geltungsbereichs) ein kleiner Damm geschüttet werden, der das Außenbereichswasser zunächst zurückhalten soll und dann gedrosselt an die Gräben (im PFF 2 a und b) abgeben soll. Damit sind die Maßnahmen zur Bewältigung der Problematik umfangreich und zielführend. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.9 Schutzgut Boden in der Umweltprüfung

Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen. Der vorliegende Umweltbericht wurde diesbezüglich geprüft. Die Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist in sich schlüssig und nachvollziehbar. Des Weiteren wird für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Gemäß den Antragsunterlagen sollen für den Ausgleich Flächen im Rahmen des Maßnahmenkomplex „Entwicklung von artenreichem Grünland auf Gemarkung Bonndorf (Bonndorf), Lkr. Waldshut“ (Aktenzeichen 337.02.029) in Anspruch genommen werden. Es ist zu prüfen, ob ein Ausgleich auch ortsnah stattfinden kann. Die Aufwertung von landwirtschaftlichen Ackerflächen durch Oberboden ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (siehe o.g. Merkblatt, S. 17).

Auf das Schreiben vom 31.03.2015 „Das Schutzgut Boden in der Planung - Potentielle Flächen für Bodenausgleichsmaßnahmen im Schwarzwald – Baar - Kreis“ wird verwiesen. Eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm kann als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden. Als Ausgleichsmaßnahme wäre eine Extensivierung von Grünland im Wasserschutzgebiet zu begrüßen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die angesprochene Ausgleichsmaßnahme auf Gemarkung Bonndorf wurde mittlerweile aufgegeben und eine externe Ausgleichsmaßnahme auf Gemarkung der Gemeinde Königsfeld entwickelt. Dachbegrünungen auf den Hauptdächern ist nur begrenzt möglich, da auch flächendeckend Photovoltaik zum Einsatz kommen soll. Deshalb erfolgt hier keine generelle Festsetzung. Allerdings werden die Nebenanlagen und Tiefgaragen entsprechend als Gründächer, bzw. mit Erdüberdeckung vorgeschrieben. Der Anregung wurde teilweise entsprochen.

3.4.10 Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Erschließungs-, Park- und Hofflächen begrüßen wir, ebenso wie den Bau von Tiefgaragen.

Die Vorgabe des zulässigen Abflussbeiwerts 0,7 ist jedoch zu hoch, sodass man in diesem Fall nicht mehr von einem wasserdurchlässigen Belag sprechen kann. Um den natürlichen Wasserkreislauf entsprechend dem DWA-A 100 nicht negativ zu beeinflussen, sind hier echte wasserdurchlässige Beläge vorzuschreiben, welche eine Regenspende von 270 l/(s x ha) vollständig versickern können und einen Spitzenabflussbeiwert von <0,4 und einen mittleren Abflussbeiwert von < 0,25 entsprechend der DIN 1986-100 aufweisen. Die best. Festsetzung sollte deshalb sinngemäß angepasst werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zur Versickerungsfähigkeit von Belägen wurden in die Planung übernommen und festgesetzt. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.11 Bodenschutzkonzept

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten.

Für baurechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens als Bestandteil der Antragsunterlagen vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten dem hiesigen Amt zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Bei Eingriffsflächen von mehr als 1,0 Hektar kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht. Dahingehend wird eine Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Gestattungsanträge erfolgen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Umsetzung der Baumaßnahme mit dem Landratsamt entsprechend abgestimmt. Dies ist aber außerhalb dieses Verfahrens zu sehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4.12 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Trotz des Hinweises zur frühzeitigen Beteiligung wird in der Begründung weiterhin angemerkt, dass

„das Material (...) gemäß den Zuordnungswerten Z I.1 nach den Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als „leicht belastetes Aushubmaterial“ entsorgt werden [kann].“

Für die Verwertung von Bodenmaterial in Baden-Württemberg gelten die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) und nicht die Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Daher bitten wir den oben erwähnten Satz zu streichen. Aufgrund der 2008 gemessenen Feststoffgehalte ist für Blei und Zink das Deponat nach VwV Boden der Qualitätsstufe Z2 und nicht der Qualitätsstufe Z I.1 zuzuordnen. Die Verwertungsmöglichkeiten werden dadurch stärker eingeschränkt als im Gutachten von 2008 geschildert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Begründung wurde entsprechend dem o.g. Hinweis nachrichtlich geändert. Der Anregung wurde entsprochen.

3.4.13 Oberirdische Gewässer

Bei dem im Umweltbericht erwähnten Graben, der von Norden kommend das Plangebiet nach Süden durchquert, handelt es sich nach Einschätzung des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz um einen Entwässerungsgraben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung, der gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 nicht über einen Gewässerrandstreifen verfügt. Die Vorflutfunktion des Grabens ist bei der Entwässerungsplanung bezüglich des Umgangs mit Außengebietswasser und Starkregenniederschlag zu beachten (siehe „Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich“).

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der angesprochene Graben wird aufgegeben und durch die Gräben im Randbereich ersetzt. Damit ist der Abfluss des Regenwassers weiterhin vollumfänglich gegeben. Der Hinweis wird entsprechend in der Planung zur Kenntnis genommen.

3.4.14 Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim hiesigen Amt einzureichen. Es wird grundsätzlich empfohlen, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld abzustimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Umsetzung der Baumaßnahme mit dem Landratsamt entsprechend abgestimmt. Dies ist aber außerhalb dieses Verfahrens zu sehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4.15 Wasserschutzgebiet

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Flächenbelegen im Wasserschutzgebiet in den örtlichen Bauvorschriften werden begrüßt. Des Weiteren sind im Wasserschutzgebiet folgende Auflagen zu beachten:

Wasserdurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen.

Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzende Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) erfolgt.

Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen verboten sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und sind bei den konkreten Baumaßnahmen zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.4.16 Geothermie

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Ottebrunnen“ nicht genehmigungsfähig ist. Der Einbau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und sind bei den konkreten Baumaßnahmen zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.4.17 Wasserversorgung

Die Gemeinde Königsfeld hat im Jahr 2020 ein Strukturgutachten zur Wasserversorgung erarbeitet. Aus der Prognose für das Jahr 2047 geht ein Versorgungsdefizit von rd. 360 m³/Jahr bis 1.130 m³/Jahr hervor. Die Gemeinde strengt daher aktuell Überlegungen zur Erhöhung des Wasserdargebots, sowie der Wasserspeicherung an und befindet sich hierzu auch im Kontakt mit dem hiesigen Amt. In diesem Zusammenhang sollte der Wasserbedarf für die geplante Nutzung sorgfältig ermittelt und dem aktuellen und zukünftigen Wasserdargebot gegenübergestellt werden. Unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben entscheiden die Gemeinden in eigener Zuständigkeit, wie die Trink- und Brauchwasserversorgung vor Ort ausgestaltet und organisiert wird (§ 44 Abs. 1 WG BW).

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Bestimmungen sind bekannt und werden bei der konkreten Umsetzung der Baumaßnahme mit dem Landratsamt entsprechend abgestimmt. Dies ist aber außerhalb dieses Verfahrens zu sehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Straßenverkehrsamt

Schreiben vom 30.10.2022

Es wird auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen verwiesen. Die Anbindung des Baugebietes an die L 177 sollte über den bereits vor Ort besprochenen Kreisverkehr erfolgen. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen vorgebracht:

Für die geplanten Wohneinheiten sollten genügend Kraftfahrzeugstellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) eingeplant werden.

Grundstückszufahrten im Planungsgebiet sollten so angelegt werden, dass ausreichende Sichtfelder in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sollten von jeder baulichen, pflanzlichen oder sonstigen Sichtbehinderung die höher als 80 cm über der Fahrbahnoberfläche ist, freigehalten werden.

Einfahrtsbereiche aus Tiefgaragen sollten im unmittelbaren Einmündungsbereich nur ein gemäßigtes Gefälle/Steigung aufweisen, um auch unsicheren Fahrzeugführern ein verkehrsgerechtes Einmünden zu ermöglichen.

An Straßeneinmündungen wäre es für die Verkehrssicherheit von Vorteil die Einfahrts- und Anfahrtssichtweiten aus der RAST 06 für plangleiche Einmündungen anzuwenden. Auch hier wäre die Aufnahme der Sichtdreiecke in den zeichnerischen Teil der Planunterlagen für weitere Entscheidungen hilfreich.

Die Fahrbahnbreite der Planstraße „A“ sollte aufgrund der Hotelanlage und dem damit verbundenen Zulieferverkehr so gewählt werden, dass Lkw/Pkw-Begegnungen möglich sind. Die Mindestfahrbahnbreite läge hier gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt 06- bei 6,55m.

Für das allgemeine Wohngebiet läge die Mindestfahrbahnbreite bei 5,75m, dass Pkw/Pkw-Begegnungen möglich sind. Gegebenenfalls sind Ausweichstellen für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug zu schaffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vom Polizeipräsidium Konstanz geäußerten Punkte hinsichtlich Stellplätze und Grundstückszufahrten können in der Planung nur bedingt berücksichtigt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen, damit 0,5 Stellplätze je Wohneinheit mehr als es die LBO BW vorsieht. Damit kann hier von einer ausreichenden Anzahl der Stellplätze ausgegangen werden.

Hinsichtlich der privaten Grundstückszufahrten kann der BBP keine Festsetzungen erlassen, da diese zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht bekannt sind. Insofern muss dies im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

Erfahrungsgemäß ist eine Wohngebietsstraße mit einem Ausbaustandard von 5,5 m ausreichend, auch für eventuellen, sporadisch vorkommenden LKW-Begegnungsverkehr. Durch die Lage eines Hotels im Plangebiet ist es wahrscheinlich, dass mehr LKW-Verkehr zu verzeichnen ist, als in Wohngebieten. Aus diesem Grund wird die Breite der Planstraße A auf 6,0 m erhöht und gleichzeitig der Gehweg auf 1,5 m reduziert. Insgesamt bleibt damit der Korridor der öffentlichen Verkehrswege mit 7,5 unverändert. Bei einer Straßenbreite von 6,0 m ist der Begegnungsverkehr – auch von LKW – problemlos möglich. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

3.6 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 13.09.2022

3.6.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Königshöhe“ in Königsfeld sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage und Ferienchalets sowie für Wohnbauflächen im Gebiet „Kinderweide/ Hinterer Hutzelberg“ geschaffen werden. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren. Gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB ist eine entsprechende Umweltprüfung

einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Teil des Verfahrens. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Im Geltungsbereich befindet sich das nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldhecke S Hinterer Hutzelberg“ Nr. 178163265060. Da das Biotop fortan nicht mehr in der freien Landschaft liegt, verliert es seinen Schutzstatus und muss ausgeglichen werden. Hierzu ist ein Antrag auf Biotopausnahme bis spätestens zum Erschließungsbeginn des Plangebietes zu stellen. Gemäß dem Umweltbericht wurde ein Ausgleich hierfür bei der Flächenagentur angefragt. Alternativ und wünschenswert ist u. E. auch ein Ausgleich vor Ort, z. B. nördlich des Bebauungsplans auf der Offenlandfläche Flurstück Nr. 300. Die Ausgleichsfläche ist der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Antrages auf Biotopausnahme zu benennen. Weiterhin ist die Feldhecke als Pflanzfestsetzung PFF5 dauerhaft zu erhalten. Dieser und den übrigen Pflanzfestsetzungen kann soweit zugestimmt werden. Die Gesamtbilanzierung des Vorhabens ergibt im Umweltbericht einen planextern auszugleichenden, schutzgutübergreifenden Kompensationsbedarf von 915.958 Ökopunkten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen steht unter Punkt 2.13, dass die Ökopunkte im Rahmen des Erwerbs von Ökopunkten ausgeglichen werden. Diese können aber auch – wie bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt – durch die Extensivierungsmaßnahme „Gaienbühl“ auf Flst. 811 (kleine Teilfläche, zum bestehenden Schlag gehörend), 814 und 836 in Königsfeld-Neuhausen kompensiert werden, gemäß der vorgelegten Maßnahmenbeschreibung durch das Büro ARCUS vom 31.08.2022. Diese Maßnahme kann entweder als planexterne Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan als Fläche zugeordnet werden oder sie kann auch als Ökokonto-Maßnahme umgesetzt werden, wobei dann die Ökopunkte zugeordnet werden. Seitens der UNB wird die Umsetzung als Ökokonto-Maßnahme empfohlen. Der Maßnahme und Bilanzierung der Ökopunkte wurde seitens der UNB bereits zugestimmt. Nach Auffassung des Landratsamts ist nach der Entscheidung ein entsprechender Satzungsbeschluss ohne neue Offenlage möglich. Der Ausgleich und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Königsfeld und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, abzusichern. Über diesen ist vor Satzungsbeschluss zu entscheiden. Nach Unterschrift durch die Gemeinde ist dieser zur Unterschrift dem Landratsamt vorzulegen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vom Landratsamt vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme auf Gemarkung der Gemeinde Königsfeld wurde mittlerweile geplant und wird als externe Ausgleichsmaßnahme für das Verfahren genutzt. Die bisher angedachte Maßnahme auf Gemarkung Bonndorf wird aufgegeben. Für das angesprochene Biotop wurde ein Ersatz gefunden. Dieses wurde auch im Umweltbericht entsprechend benannt.

Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag wurde mittlerweile abgeschlossen. Den Anregungen wurde entsprochen.

3.6.2 Artenschutz

Vom Vorhaben sind wie in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen dargelegt insbesondere Vorkommen streng geschützter Fledermausarten betroffen. Daher werden sowohl Vermeidungsmaßnahmen als auch CEF-Maßnahmen notwendig. Diese wurden entsprechend der Artenschutzgutachten bzw. des Umweltberichtes in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.6.3 Artenschutz - Vermeidung

Die Vermeidungsmaßnahmen bzgl. der Baufeldräumung bzw. zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatschG sind weiterhin beizubehalten.

Die Naturschutzfachliche Bauüberwachung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Erschließung bzw. bereits vor einem Eingriff in den Gehölzbestand und vor dem Abriss der Gebäude zu benennen.

Das Monitoring bezieht sich auf die CEF-Maßnahmen, die im Rathaus Dachstuhl und im Dachbereich der Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 umzusetzen sind. Daher ist dieser Punkt unter den artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (2.12) zu integrieren. Über die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme, insbesondere aber auch vor einem Eingriff in den Gehölzbestand und vor dem Abriss der Gebäude zu berichten. Über den Erfolg ist der unteren Naturschutzbehörde nachfolgend über 5 Jahre jährlich einmal zu berichten.

Die beschriebenen CEF-Maßnahmen sind weiterhin beizubehalten und umgehend in Abstimmung mit einer fledermauskundlichen Person sowie unterer Naturschutzbehörde umzusetzen sofern noch nicht geschehen. Folgende Ergänzungen sind zu den CEF-Maßnahmen unsererseits erforderlich, in Abstimmung mit einer fledermauskundlichen Person und mit unterer Naturschutzbehörde. Es ist zu konkretisieren, wo genau und wie viele Fledermauskästen anzubringen sind. Die vorhandenen und zu erhaltenden Quartierbäume sind festzulegen. Die Fledermauskästen sollten an den Habitat Bäumen angebracht werden. Die hier aufgeführten Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Beitrag des Büros Gfrörer vom 31.05.2022 sind bereits in den zuvor genannten Vermeidungsmaßnahmen enthalten und erübrigen sich somit. Weiterhin beizubehalten ist die zusätzliche CEF-Maßnahme, dass für den Verlust von Nistmöglichkeiten für Vögel mind. drei Nistkästen in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen sind. Es sind hierbei verschiedene Bauarten zu verwenden, auch Halbhöhlennistkästen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte gliedern sich in Teile, die das Monitoring von Maßnahmen betrifft und Teile, die als Ergänzungen in den Textteilen nachrichtlich

aufgenommen werden sollte. Diese nachrichtlichen Übernahmen wurden in den Textteilen vollzogen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind außerhalb dieses Verfahrens im öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Der Anregung wurde entsprochen.

3.7 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Ordnungsamt, Brand- und Katastrophenschutz

Schreiben vom 16.09.2022

3.7.1 Rettungswege

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen über eine Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen/Stellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte verfügen (siehe § 2 LBOAVO). Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen bis 8 m ist dies eine tragbare Leiter (vierteilige Steckleiter), von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erforderlich ist, muss eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen vorhanden sein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte sind insbesondere in den konkreten Bauanträgen der jeweiligen Gebäude zu beachten. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist nicht möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.7.2 Straßenbauparameter

Die Planstraßen und Kurvenradien sind so auszuführen, dass eine Durchfahrt mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Für Straßen auf Grundstücken sind der § 2 LBOAVO und die VwV Feuerwehrflächen einzuhalten. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Straßenbauparameter sind so ausgelegt, dass eine Durchfahrt für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge mühelos möglich ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.7.3 Löschwasserversorgung

Für das Baugebiet wurden keine Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) gemacht. Sofern das Wohngebiet über weniger als 3 Vollgeschosse sowie einer Geschossflächenzahl von kleiner gleich 0,7 verfügt ist eine

Wasserversorgung von 48 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden angesetzt. Sofern das Wohngebiet über eine Geschossflächenzahl von mehr als 0,7 verfügt, wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden angesetzt. Hinweis: Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschatz dar. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind.

Für das Sondergebiet mit einer Nutzung für Beherbergungsbetriebe wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden angesetzt.

Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten oder einer Sonderbauordnung hervorgehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können z.B. folgende Entnahmestellen genutzt werden:

- an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten gemäß DIN EN 14339(Unterflurhydrant) bzw. DIN EN 14384 (Überflurhydrant):
 - a) Die Hydrantenabstände sind gemäß dem Stand der Technik auszuführen. Dieser sollte 150 m nicht überschreiten.
 - b) Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Bei einer Wasserentnahme aus Hydranten darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten

- Löschwasserteiche gemäß DIN 14210,
- Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung sind wichtige Punkte im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebiets und werden dort beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8 Landratsamt Schwarzwald – Baar – Kreis

Forstamt

Schreiben vom 15.09.2022

3.8.1 Waldinanspruchnahme

Vom Bebauungsplan „Königshöhe“ (im folgenden BPlan) sind Waldflächen auf den Flurstücken 170, 292, 300, 300/1 und 415 auf den Gemarkungen Buchenberg und Burgberg betroffen. Aus den vorgelegten Unterlagen ist keine eindeutige Flächenbilanz derjenigen Flächen erkennbar, die innerhalb

des Geltungsbereichs des BPlanes liegen und derzeit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind. Vielmehr werden im Umweltbericht, der Begründung zum BPlan und auch dem Umwandlungsantrag unterschiedliche Werte angegeben. Die untere Forstbehörde bittet um eine einheitliche Darstellung bzw. widerspruchsfreie Erläuterung der unterschiedlichen Flächenangaben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Flächen wurden mittlerweile angepasst. Der Anregung wurde entsprochen.

3.8.2 Waldabstand

Es wird begrüßt, dass - wie in den Vorgesprächen vereinbart - zwischen den Baufenstern und der Grenze des BPlanes der erforderliche Waldabstand nach LBO von 30 m eingehalten wird. Diese Grenzlinie muss in den Planunterlagen (z.B. Planteil Maßstab 1: 10.000) eindeutig erkennbar dargestellt sein. Durch die Entscheidung, den erforderlichen Waldabstand innerhalb des BPlanes herzustellen ist keine besondere Behandlung der angrenzenden Waldflächen erforderlich. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte deshalb der Begriff des ‚Sukzessionswaldes‘ vermieden werden. Weder innerhalb noch außerhalb des BPlanes wird ein Sukzessionswald entstehen oder gepflegt werden müssen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.8.3 Waldumwandlung

Alle Waldflächen im Geltungsbereich des BPlanes sollen nach § 9 LWaldG umgewandelt werden. Dabei werden nicht alle Flächen überbaut, sondern in Teilen auch weiterhin als Grünflächen genutzt. Diese Flächen (z.B. PFF 2a und b, PFF 3) sind in den Planunterlagen richtig z.B. als Grünfläche und nicht als Wald dargestellt, selbst wenn dort (wie z.B. im ‚Dreieckswäldchen‘) weiterhin Waldbäume, allerdings parkartig, stehen. Diese zentral im Bebauungsplangebiet liegende Fläche ist als Grünfläche städtebaulich im Bebauungsplan abzusichern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise wurden bereits im BBP übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.8.4 Forstrechtlicher Ausgleich

Die untere Forstbehörde verweist hier auf die Darstellung der RP Freiburg und schließt sich dieser vollumfänglich an.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

3.9 Aquavilla Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 15.08.2022

Es bestehen gegen das Vorhaben prinzipiell keine Bedenken. In diesem Zusammenhang wird aber auf folgende Punkte hingewiesen:

Durch das Baufeld verläuft die Trinkwasserzuleitung für den Ortsteil Burgberg, welche nicht überbaut werden darf. Bei Umsetzung des Projekts muss die Versorgungsleitung ggfs. teilweise umgelegt werden. Über das Trinkwasserrohrnetz kann eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h im Bereich des Baufeldes zur Verfügung gestellt werden. Sollten für das Projekt ein höherer Löschwasserbedarf vorhanden sein, sollte dies im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Der Wasserbedarf des Projektes sollte im weiteren Verfahren ermittelt und dem zur Verfügung stehenden Wasserdargebot gegenübergestellt werden. Das Bauvorhaben befindet sich in der Wasser-Schutzgebietszone III, die Bestimmungen der Schutzgebietszone III sollten berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt oder werden entsprechend in der anstehenden Erschließungsplanung beachtet werden müssen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.10 Abwasserzweckverband Eschachtal

Schreiben vom 16.09.2022

3.10.1 Entwässerung

Die Fläche des Bebauungsplans Königshöhe ist in der Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahr 2019 berücksichtigt, das Schmutzwasser aus dem Gebiet kann der Verbandskläranlage zugeleitet werden. Die Entwässerung des gesamten Gebietes ist im Trennsystem geplant, was aus hydraulischer Sicht des Zweckverbandes auch zwingend erforderlich ist. Es wird vom Zweckverband auch darauf hingewiesen, dass kein Anschluss von beregneten, verschmutzten Flächen wie z.B. von einem Waschplatz oder eine hoch belastete Zufahrt an den Schmutzwasserkanal hydraulisch möglich ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.10.2 Fußweg

Der von der Planstraße A abzweigende Fußweg am südlichen Rand des Plangebietes dient bisher als Zufahrt zur Kanalinspektion des Verbandsammlers. Dieser Weg sollte 3 bis 3,5 m breit und für LKW befahrbar ausgebaut werden, da hier der Verband zur Inspektion und zur Reinigung des Kanals den Weg befahren muss, eine alternative Zufahrtsmöglichkeit besteht hier nicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Fußweg wird auf eine Breite von 3,0 m aufgeweitet. Der Anregung wird entsprochen.

3.10.3 Umsetzung

Für den Bereich SO ist dem Zweckverband ein Entwässerungsgesuch mit Darstellung der Entwässerungsanlagen mit Angabe der zu erwartenden Schmutzwassermengen zur Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Der Zweckverband wird den Anschluss dann genehmigen. Der Anschluss an den Kanal darf nur über einen neuen Schacht erfolgen, damit zu einem späteren Zeitpunkt die Einleitstelle auch kontrolliert werden kann. Der Schacht ist im Abstand von maximal 5 m zum Verbandssammler zu setzen. Der Anschluss an den Verbandsanal erfolgt über eine Anbohrung am bestehenden DN 400 Stahlbeton-Rohr im oberen Drittel des bestehenden Stahlbetonrohres. Der Anschluss hat mit einem Sattelstück zu erfolgen. Der Anschluss wird am offenen Graben abgenommen, die Abnahme ist 2 Tage vor Anschluss am Kanal bei der Kläranlage Horgen unter 0741/93233 anzumelden. Der Zweckverband bietet selbst keine baulichen Maßnahmen an. Der beauftragte Bauunternehmer muss den Anschluss gemäß den Vorgaben des Güteschutz Kanalbau e.V. erstellen, im Idealfall ist die ausführende Firma Mitglied im Verein.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband entsprechend abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.11 EGT Energie GmbH

Schreiben vom 23.08.2022

Wie aus beiliegendem Lageplan ersichtlich ist, verläuft eine Gas-Ortsnetzleitung von Königsfeld nach Burgberg. Eine mögliche Erschließung des Baugebietes „Königshöhe“ mit Gas kann von dieser Bestandsleitung erfolgen. Beim Bau der Planstraßen muss eine Mindestdeckung von 0,80 m gewährleistet bleiben. Ansonsten bestehen keine Einwände. Die Lage der eingezeichneten Gasleitung ist nur informativ. Die genauen Maße können nur dem Lageplan entnommen werden, den das jeweilige Bauunternehmen oder der Bauherr im technischen Büro der EGT erhält.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12 Regierungspräsidium Freiburg

Höhere Forstbehörde

Schreiben vom 16.09.2022

3.12.1 Waldumwandlung

In den vorgelegten Unterlagen wird auf die forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingegangen. Leider differieren die Angaben zur Umwandlungsfläche und zur forstrechtlichen Ausgleichsfläche. In der Begründung wird eine Umwandlungsfläche 20.324 m² genannt. Im Umweltbericht eine Fläche von 19.810 m². Auch die Werte für die insgesamt überplante Waldfläche weicht in den genannten Unterlagen voneinander ab. Im Umweltbericht werden 37.875 m² angegeben in der Begründung 33.760 m². Die Antragsunterlagen müssen hierzu einheitliche und nachvollziehbare Angaben machen. Wir bitten um entsprechende Ergänzung und inhaltliche Harmonisierung der Planunterlagen auch in dem parallel verlaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz muss tabellarisch als auch in einer korrespondierenden Kartendarstellung nachvollziehbar abgebildet werden. Der Umweltbericht enthält in der E/A –Bilanz eine umzuwandelnde Teilfläche, Laubbaumbestand 59.10 (Dreieckswäldchen). Für diese Fläche ist, entgegen der jetzigen Kennzeichnung, ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen – wir bitten um entsprechende Korrektur. Diese zentral im Bebauungsplangebiet liegende Fläche ist als Grünfläche städtebaulich im Bebauungsplan abzusichern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Differenzen zwischen Umweltbericht und Begründung wurden mittlerweile behoben und einander angepasst. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde mittlerweile mit dem RP abgestimmt und eingereicht. Darin sind auch die forstrechtlichen Ausgleichsflächen aufgeführt und die aktuelle Bilanzierung enthalten. Der Anregung wurde entsprochen.

3.12.2 Umwandlungsfläche

Grundsätzlich wurde für die Lage der einzelnen Baufenster an der künftigen Grenze des Hochwaldes ein Waldabstand von 30 m vorgesehen. Alle Flächen im Plangebiet, die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m liegen, sollen forstrechtlich dauerhaft umgewandelt werden und künftig als Grünflächen parkähnlich bewirtschaftet werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfes sind gem. § 4 Abs. 4 Nr. 6 LBOVVO die Baufenster und die Waldabstandsflächen zu den angrenzenden Waldflächen zu hinterlegen. In den Kartendarstellungen wird der auscheidende Wald im Übergang zum angrenzenden Hochwald als

„Sukzessionswald“ bezeichnet. Diese Bezeichnung ist unzutreffend. Die Flächen scheiden dauerhaft aus dem Waldverband aus, danach handelt es sich auch im rechtlichen Sinne nicht mehr um Waldflächen. Die zentral im Bebauungsplangebiet liegende umzuwandelnde Waldfläche ist als Grünfläche städtebaulich im Bebauungsplan abzusichern.

Befristete Waldumwandlungen sind im Plangebiet und in den Planunterlagen nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Unstimmigkeiten im zeichnerischen Teil wurden klarstellend angepasst. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde mittlerweile mit dem RP abgestimmt und eingereicht. Darin sind auch die forstrechtlichen Ausgleiche aufgeführt und die aktuelle Bilanzierung enthalten. Der Anregung wurde entsprochen.

3.12.3 Maßnahmen

Der beigefügten Anlage 1 „Waldumwandlung“ ist zu entnehmen, dass der forstrechtliche Ausgleich ausschließlich über eine zusammenhängende Waldumbaumaßnahme im Distrikt III, Flurstück Nr. 207 im Gemeindewald der Gemeinde Königsfeld erfolgen soll.

Folgender Maßnahmentyp ist als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

„Biotop im Wald“ Sumpfwald (Feuchtwald) mit Übergang zum Bruch/Moorwald-Standorte – Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushaltes, insbesondere durch Beseitigung von Drainagen oder Schließen von Gräben“

Entwicklungsziel ist ein Tannen-Kiefern-Wald mit geringer Deckung der Baumschicht.

Unter der Voraussetzung, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sind, sind die Maßnahmen geeignet, die Beeinträchtigungen durch die Waldinanspruchnahme auszugleichen. Die forstrechtlichen Belange (Waldinanspruchnahme, Eingriffsminimierung, forstrechtlicher Ausgleich) sind im Umweltbericht vollumfänglich abzuhandeln.

Der beabsichtigten Waldinanspruchnahme dürfen keine (in der Abwägung als vorrangig eingestufte) öffentlichen Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG entgegenstehen. Von besonderer Bedeutung sind dabei regelmäßig die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die natur- und /oder artenschutzrechtlichen Belange.

Eine naturschutzfachliche Begleitung und die Entwicklung eines Maßnahmenblattes mit Maßnahmenbeschreibung und Kartenanlage als Anlage zum Umweltbericht wird bei der Maßnahmendurchführung empfohlen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wurde mittlerweile mit dem RP abgestimmt und eingereicht. Darin sind auch die forstrechtlichen Ausgleiche

aufgeführt und die aktuelle Bilanzierung enthalten. Der Anregung wurde entsprochen.

3.12.4 Verfahren

Nach § 10 LWaldG ist eine Zustimmung der Höheren Forstbehörde zwingend erforderlich, wenn für Flächen im Sinne von § 2 LWaldG im Bebauungsplan eine andere Nutzungsart (hier: Parkanlage bzw. Wohnbaufläche) dargestellt werden soll. Diese Umwandlungserklärung ist als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 BauGB anzusehen. Somit kann eine derartige Bauleitplanung erst rechtskräftig werden, wenn nach Durchführung eines forstrechtlichen Umwandlungsverfahrens gemäß § 10 i.V.m. § 9 LWaldG die Umwandlungserklärung vorliegt. Das Verfahren wird nur auf Antrag eingeleitet. Die entsprechenden Antragsunterlagen (Lageplan, forstrechtliche Ausgleich, angepasster Umweltbericht) sind über die örtlich zuständige Untere Forstbehörde hierher einzureichen.

Die Umwandlungserklärung ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG (2-stufiges Verfahren!). Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der Höheren Forstbehörde geprüft.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12.5 Umwandlungserklärung

Die Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG wird sowohl für Flächennutzungspläne als auch für Bebauungspläne erteilt. Ist sie für einen Flächennutzungsplan erteilt worden und wird auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt, so braucht keine neue Umwandlungserklärung erteilt zu werden. Eine Beteiligung der Höheren Forstbehörde nach § 10 Abs. 1 LWaldG ist jedoch auch in diesem Fall erforderlich. Die Höhere Forstbehörde muss die für den Flächennutzungsplan erteilte Umwandlungserklärung für den Bebauungsplan bestätigen. Darauf aufbauend wird nach § 9 LWaldG die eigentliche Waldumwandlungsgenehmigung erteilt. Dies gilt auch umgekehrt. Bei Waldinanspruchnahmen im Sinne von § 10 LWaldG ist die Zustimmung der Waldbesitzer einzuholen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12.6 Schutzgebiete

Im Bebauungsplangebiet befinden sich nachstehende Schutzgebiete:

- Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG, § 33 Abs. 1 S. 1 NatSchG bzw. § 30 LWaldG „Feldhecke Hinterer Hutzelberg“ (Biotop-Nr. 178163265060); "Magerrasen und Sumpf am Waldrand 'Hinterer Hutzelberg'" (Biotop Nr. 178163260565)
- Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG (i.V.m. § 95 Abs. 1 WG) Wasserschutzgebiet (Gemarkungsfläche Buchenberg, WSG „Ottebrunnen“, Zone III).

Bei unveränderter Planung ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche und wasserschutzrechtliche Befreiung bei der höheren Naturschutz- bzw. Wasserbehörde erforderlich .

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12.7 Umweltverträglichkeit

Waldinanspruchnahmen im Sinne von § 9 LWaldG gehören nach Nummer 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Die maßgebenden Größenwerte ergeben sich aus der Anlage 1 des UVPG. Im vorliegenden Fall ist aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Waldinanspruchnahme von > 1,0 ha bis 5,0 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die speziellen Regelungen des § 50 UVPG sind im Verfahren zu beachten. Somit tritt die UVP in der Bauleitplanung nicht mehr als eigenes Verfahren in Erscheinung (= Umweltprüfung nach BauGB „absorbiert“ die Umweltprüfungen nach UVPG). Die Umweltprüfung ist somit Trägerverfahren der vollumfassenden bauplanerischen Eingriffs- und Ausgleichsregelung, die in diesem Falle das Forstrecht vollumfänglich integriert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Eine forstrechtliche UVP wurde durch die Kappis Gruppe durchgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.12.8 Umweltverträglichkeit - Alternativdiskussion

Im Rahmen einer Alternativdiskussion ist schlüssig darzulegen, dass Alternativen ohne Waldinanspruchnahmen im Sinne von § 9 LWaldG nicht vorhanden bzw. realisierbar sind. Der Eingriff in Waldflächen ist auf das Unvermeidbare zu beschränken. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens und nach vollständigem Eingang der Stellungnahmen der beteiligten Behörden bitten wir um Zusendung der Abwägungstabelle.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.13 ED Netze GmbH

Schreiben vom 28.09.2022

Die ED Netze GmbH benötigt einen Stationsplatz, von welchem aus das Ortsgebiet versorgt wird. Dieser Stationsplatz wäre idealerweise im umkreisten Bereich, auf dem beigefügtem Lageplan. Es wird darum gebeten im eingezeichneten Bereich der Trafostation einen Stationsplatz von 5,0 m x 5,0 m anzuweisen. Dieser Stationsplatz sowie eventuell zukünftige Kabelverteilerkasten-Standorte (Bedarfsfläche), müssen dinglich gesichert werden. Außerdem führt unsere 20-kV-Freileitung über die Fläche und liegt somit genau auf dem von ihnen geplanten Bebauungsplan. Diese Trasse wird weiterhin gebraucht. Es wird darum gebeten, dass das bei der Bauplanung berücksichtigt und mit der EDNetze entsprechend koordiniert wird. Achten Sie bitte während des Baus auf die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände (siehe Merkblatt). Insbesondere bei Kranarbeiten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stationsplatz wurde in die Planung aufgenommen. Weitere Koordinationen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Der Anregung wird entsprochen.

3.14 Regierungspräsidium Freiburg

Straßenbauamt

Schreiben vom 28.09.2022

In Rücksprache mit dem Ministerium für Verkehr teilt dieses mit, dass der Knotenpunkt (Kreisverkehr) nicht den Hauptanwendungsfällen für die Anlage von Kreisverkehrsplätzen außerhalb bebauter Gebiete entspricht. Bei der hinzukommenden Straße handelt es sich um eine nachgeordnete Erschließungsstraße für das neue Baugebiet, die nicht gleichrangig mit einer Landesstraße zu setzen ist. Die gleichberechtigte Verknüpfung ist aufgrund der sehr ungleichen Verkehrsbedeutung der Knotenarme an diese Stelle nicht plausibel.

Auch wird darauf hingewiesen, dass die Landesstraße in diesem Bereich hohe Steigungen aufweist. In Verbindung mit der geplanten Lage des KVP außerhalb der Achse der bestehenden L 177 wird die Verkehrsführung des höherrangigen Verkehrs gegenüber einer Einmündung deutlich verschlechtert. Ebenfalls zeigt die von der Gemeinde beauftragte

Verkehrsuntersuchung, dass selbst eine unsignalisierte Einmündung ohne Linksabbiegestreifen, ebenso wie der KVP, für das Prognosejahr 2035 zu einer Gesamtqualitätsstufe A und damit zu einer sehr guten Verkehrsqualität führt.

Ergänzend verweist das Ministerium auf das Einführungsschreiben des Verkehrsministeriums vom 30.12.2014 zur „Richtlinie für die Anlage von Landesstraßen (RAL)“. Hier ist festgelegt, dass über die Regelungen der RAL hinaus, die Verkehrsstärke generell in den schwächer belasteten Knotenpunktzufahrten bei dreiarmigen Kreisverkehren mindestens 20 % der Gesamtbelastung des zuführenden Verkehrs betragen soll. Dieser Wert wird bei der Verkehrsuntersuchung mit knapp 13 % angegeben und ist damit im vorliegenden Fall deutlich unterschritten.

Die Abteilung 2 des Ministeriums teilt daher die Auffassung des Regierungspräsidiums, dass die von der Gemeinde Königsfeld vorgesehene Anbindung des geplanten Baugebiets „Königshöhe“ an die L 177 in Form eines KVP nicht geeignet ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Nach intensiven und langen Beratungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Verkehrsministerium Baden- Württemberg muss die Idee des Kreisverkehrs zunächst aufgegeben werden. Anstelle des Kreisverkehrs wird 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. Die Ausformung der Linksabbiegespur wurde detailliert mit dem Regierungspräsidium besprochen. Eine Zustimmung der Behörde ist erfolgt. Der zeichnerische Teil wurde entsprechend geändert. Da nur der Straßenbaulastträger durch die Planänderung betroffen war, und dessen Zustimmung zur veränderten Planung vorliegt, ist kein weiterer Verfahrensschritt notwendig.

3.15 Bürger A

3.15.1 Umweltverträglichkeit

Gemäß Beschluss Gemeinde Königsfeld vom 21.04.2021, GR-Vorlage 12/2021 soll der Flächennutzungsplan von 2015 „Königshöhe/Kinderweide“ wiederum geändert werden, zu Gunsten der Aufstellung eines Bplans für eine Wohnbebauung nebst Hotelkomplex.

Die Planung würde fortsetzen eine solche aus dem Jahr 2015. Die damalige - nicht verwirklichte, fehlgeleitete und zudem mit ausgelaufener Befristung versehene - Planung aus dem Jahr 2015 für den „FNP 2025“ ist aber

zwischenzeitlich obsolet. Auch dort lag keine - gesetzlich aber zwingend geforderte - Herleitung der Planung aus dem Raumordnungsplan vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die FNP-Änderung aus dem Jahre 2015 ist rechtswirksam und verliert die Wirksamkeit auch nicht durch eine andere Planung. Dennoch wird der FNP jetzt im Zuge der Neuaufstellung des BBP erneut geändert und auf diesen angepasst. Die Planung ist damals und heute konform mit dem Regionalplan des Regionalverbandes Schwarzwald – Baar – Heuberg. Insofern sind die Darstellungen falsch.

3.15.2 Waldumwandlung – Bauordnungs- und Planungsrecht

Gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch hat sich ein Bebauungsplan aus einem - gültigen(!) - Flächennutzungsplan heraus zu „entwickeln“. Der Flächennutzungsplan selbst wiederum hat sich aus den Zielen der Raumordnung heraus zu entwickeln, § 4 Absatz 1 Raumordnungsgesetz. Wie das Regierungspräsidium Freiburg - Forstdirektion - Genehmigungsbehörde Waldumwandlungen/ Abholzungen bereits unter dem 23.09.2021 und - unbeantwortet von der planenden Gemeinde bereits - 21.07.2021 - inhaltlich sachrichtig und vollauf begrüßenswert ausgeführt hat, wird hier einem solchen Entwicklungsgebot nicht entsprochen. Es werden nicht die Grundsätze des Raumordnungsplan, Waldbestockung, Offene Landschaft, berücksichtigt, sondern vielmehr dementsgegen eine andere Planung in Angriff genommen, ohne dass zuvor der Raumordnungsplan entsprechend geändert wäre. Ebenso würde mit dem Bebauungsplan eine Planung herbeigeführt, welche zudem auch nicht dem eigenen, zwar gültigen aber materiell rechtswidrigen - Flächennutzungsplan entspräche. Denn insoweit der FNP 2015 zwar grundsätzlich eine Bebauung vorsieht, ist diese nicht verwirklicht worden. Da absehbar eine fehlgeleitete Planung durch die Ansiedelung eines „LLR“ vorlag, musste diese auch nicht gesondert angefochten werden. Bezeichnend für den Charakter der damaligen Planungsversuche war, dass man sich auf einen Investor eingelassen hatte, welcher bereits bewiesenermaßen untauglich zur Verwirklichung von Planungsprojekten war. Diese - nicht verwirklichte, fehlgeleitete und zudem mit ausgelaufener Befristung versehene - Planung aus dem FNP 2015 ist zwischenzeitlich obsolet. Denn auch dort lag eine solche - gesetzlich zwingend geforderte - Herleitung der Planung aus dem Raumordnungsplan nicht vor. Zum Rohrkrepierer musste werden, was man in zwei Planungsphasen aufteilen wollte, auf dass Planungsfehler übergangen würden: in einem ersten Schritt, - auf dass es niemand glaubt und daher sich keiner wehrt und §§ 214 f BauGB die Präklusion entstünde - wird eine Bebauung im ansonsten durch § 35 BauGB geschützten Außenbereich vorgenommen. In einem zweiten Schritt - und nun wäre die Tatsache der Änderung von Außenbereich zu Wohngebiet eben schon passe - wechselt man nur vom einen Investor zum anderen Investor! Schöner Plan! Leider: Rohrkrepierer! Hatte also bereits 2015 keine gültige, dem Entwicklungsgebot aus Raumordnungsplan und FNP genügende, Gebietsänderung stattgefunden, dann liegt mit dem nunmehrigen Bebauungsplanentwurf/ Aufstellungsbeschluss eine solche Planung wiederum (noch) nicht vor.

Verstößt aber eine Planung gegen das Entwicklungsgebot einerseits und wird auch nicht realisiert andererseits, dann handelt es sich um schlichtweg obsoletere materiell rechtswidrige Planung, besser, untaugliche Versuche einer Planung.

Diese vom Gesetz geforderte Voraussetzung richtiger Planung kann auch nicht nachgeholt werden. Denn zum einen sind bei (geänderter) Planung, und eine solche läge bei Nachholung der Entwicklung aus dem Raumordnungsplan vor, die Grundsätze der Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Entwicklung aus dem Raumordnungsplan sowie die zahlreichen anderen betroffenen Stellen wie hier Forstverwaltung, Naturschutzverbände sowie direkt angrenzende Anwohner(!) - erneut und vollständig zu wiederholen. Bereits dies liegt nicht vor. Weder wurde eine Wandumwandlungsgenehmigung zum FNP 2015 erteilt, noch wäre diese je rechtmäßigerweise möglich zu erteilen, da hier ökologisch wertvolle Waldrandgestaltung vorliegt, welche komplett bis weit in den Waldbestand nach Burgberg hin durch Abholzung entfernt würde und unwiederbringlich verloren gehen müsste. Schöne Worte in den Plänen wie „Retentionsflächen“ „nicht überbaubare Flächen zum Waldabstand“ „Gebiete“ könnten diese unwiederbringlich verlorene Naturflächen nicht mehr nachträglich ausgleichen. Denn damit ein naturnaher ökologisch wertvoller Waldrand sich entwickelt, werden Jahrzehnte benötigt.

Außerdem würden durch die Einschnitte nach Waldumwandlung die dahinter liegenden Waldbestände - ungünstig und entgegen jeglicher waldbaulicher Holzerntemaßstäbe - geöffnet und sodann durch Stürme Windwurf und Kalamitäten preisgegeben. Der Waldbaugrundsatz „von Luv zu Lee“ ist hier nicht beachtet. Durch die Abholzung könnte daher durchaus auch Schadensersatzpflicht entstehen; vgl. hierzu die gesetzliche Wertung des Verbots der Öffnung von Waldsäumen, § 34 Absatz 2 NachbarG BW (Schutz des hinterliegende¹¹ Waldes).

Die Grundsätze der Raumplanung bestehen bereits, nämlich Vorrang des Waldes. Es ist Außenbereichscharakter mit Wald bereits raumordnungsrechtlich vorgesehen. Wenn Wald Vorrang hat, vgl. § 9 LWaldG, bedeutet dies freilich nicht, dass nicht ein Hotel - in den Freiflächen - zulässig wäre.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die zu vorgenannten Punkte sind überwiegend falsch dargestellt. Der Bebauungsplan und der FNP werden im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 4 BauGB aufgestellt, bzw. geändert. Beide Planwerke haben ein 2-stufiges Verfahren durchschritten (vgl. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB). Der Einwand, dass die Bevölkerung und Behörden nicht ausreichend beteiligt wurden ist somit ungerechtfertigt und haltlos.

Die maßgebenden Behörden (RP und Regionalverband) wurden in allen Verfahrensschritten beteiligt und haben keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Insofern ist hier eine abgestimmte Planung vorausgesetzt, die sich den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anpasst. Die Behauptungen von Bürger A diesbezüglich sind falsch.

Auch hinsichtlich des Waldabstandes hat Bürger A keine stichhaltigen Argumente vorgebracht. Die Waldabstandsflächen zu den neuen Gebäuden wird

durch Umwandlung von Waldflächen erreicht, d.h. der Waldabstand wird künftig vorhanden sein und ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird in Aussicht gestellt. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist erst nachgelagert erforderlich, wurde aber auch bereits durch die Gemeinde und den Waldeigentümer gestellt. Insofern sind diese Punkte bereits auch mit Behörden abgestimmt und stehen der Planung nicht entgegen.

Insgesamt basiert die Stellungnahme des Bürger A auf falschen Voraussetzungen und wird deshalb zurückgewiesen.

3.15.3 Nutzungskonzeption

Schaut man die Verteilung von Hotelkomplex einerseits und Wohnbebauung andererseits an, so irritiert, dass das „Hotel vorne“, dagegen „Wohnen hinten“ gruppiert wird. Erkennt man, dass die „hintere Ecke“ privilegiertes Wohnen im großzügigen Gebäudeabstand bereits hat, dann wäre das umgekehrte naheliegend gewesen: lockere Chalets mit Hotel hinten, kasernenartige Wohnblocks dagegen nahe an der Straße. Dies hätte auch infrastrukturell Sinn: die Wohnenden würden noch überwiegend zu Fuß und Fahrrad die Anbindung an Königsfeld Zentralort bewältigen. Hotelgäste dagegen wären ohnehin mit dem PKW angefahren. So, gewissermaßen „falsch herum“ geplant, zwingt man zu erhöhter Verkehrsbelastung und PKW-Gebrauch, eine Unart, welche durch die geforderten Lebens- und Gewohnheitsumstellungen durch den Klimawandel und Energiewende ohnehin auf dem Prüfstand stehen. Nicht nur beim Prüfpunkt „fehlende Konfliktbewältigung“, vgl. unten, sondern bereits hier bei den sachgerechten Erwägungen, fällt die Planung durch. Es besteht mithin weder Plangenehmigungsfähigkeit noch bestünde Planerforderlichkeit.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan erst nach Genehmigung des Flächennutzungsplans beschlossen wird. Insofern besteht keine Genehmigungspflicht des Bebauungsplans. Es kann also auch keine Genehmigung versagt werden. Die Behauptung von Bürger A ist in dieser Richtung falsch.

Die städtebauliche Konzeption wurde so angelegt, damit die künftigen Nutzer des Hotels nicht durch das gesamte Plangebiet fahren müssen, sondern sehr nahe am künftigen Sonderbauwerk (Kreisverkehr) in die Anlage einfahren können. Dies ist ein wichtiger Punkt für die künftigen Bewohner des Gebiets hinsichtlich Immissionen. Insofern sind die vorgenannten städtebaulichen Bedenken von Bürger A haltlos.

Die Erforderlichkeit und deren Nachweis ist ein wichtiger Punkt in der Änderung des FNP, wurde aber bereits in der Änderung im Jahr 2015 thematisiert und von den Behörden so mitgetragen. Die vorgenannten Einsprüche werden zurückgewiesen.

3.15.4 Planerforderlichkeit

Zur Planerforderlichkeit ist zu sagen, dass hier eine - grundsätzlich verbotene - Privatnützigkeit einer öffentlichen Planung herbeigeführt würde. Zwar wird versucht, dies zu kaschieren. Sowohl die Alteigentümer, wie auch die jetzige Planungs-GmbH, planen aber letztlich zu eigennützigen, gewinn- und bodenspekulatorischen, also rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Zwar ist nicht zu verkennen, dass die Gemeinde mit dem Tourismus eine Entwicklung der Gemeindefinanzen intendiert. Nicht nur direkt das Bürgermeistergehalt, sondern auch die Wirtschaftskraft der Gemeinde als Ganzes könnte mit zunehmender Einwohnerzahl und Hotelgästen steigen. Innerhalb dieser aber geht es wiederum um finanzielle Belange. Selbst wenn man die touristische Entwicklung für die Gemeinde als gut ansieht, stünden ebenso wichtige negative Auswirkungen entgegen, sodass insgesamt bereits keine günstige Entwicklungsprognose durch touristische Ansiedelung und eine satellitenartige Begründung eines komplett neuen Dorfteiles bestünde. Denn die Nachteile sind - bei vorläufiger und nicht abschließender Betrachtung, denn die Planung der Gemeinde selbst ist ja wie das RP zu Recht betont nicht nur unausgegoren sondern rechtmäßigerweise so, auf die derzeit vorgenommene Art und Weise, nicht rechtmäßigerweise herbeiführbar(!) - die Vorteile bei weitem überwiegend.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Zunächst ist festzuhalten, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt und hier beim Gemeinderat als entscheidendes Organ. Die Bedenken der Raumordnung aus der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden mittlerweile ausgeräumt. Vor allem auch deswegen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich reduziert wurde.

Königsfeld ist Erholungs- und Kurort. Hier ist eine starke touristische Infrastruktur elementar, um mittel- bis langfristig konkurrenzfähig zu bleiben. So wurde dies auch in zahlreichen Gutachten bestätigt. Insofern kann der vorliegende Bebauungsplan nicht ausschließlich als Privatprojekt mit privaten Belangen angesehen werden, es müssen hier auch die öffentlichen Belange (Tourismus, Infrastruktur usw.) gewichtet werden. So wurde es auch vom Gemeinderat in der Abwägung vorgenommen. Insofern sind die vorgenannten Einwände haltlos und werden zurückgewiesen.

3.15.5 Fazit Bauleitplanung

Bürger A sieht folgende Punkte als Fazit aus der vorliegenden Bauleitplanung:

- Eingriff in ein intaktes Natursystem Waldrand, farblich ausgewogene Herbstfärbung, ökologisch wertvolle Wald-Feld-Übergangsbiootope.
- verbotene Konzentrationswirkung im Außenbereich,
- Verstoß gegen das Ansiedelungsgebot von Wohngebiet an bestehende solche
- Landschaft wird verschandelt,

- Direkt an bereits bestehende Wohnbebauung wird herangerückt, ohne diese zu beteiligen, zu berücksichtigen oder deren berechnete Interessen auf Beibehaltung des Außenbereichscharakters zu würdigen,
- nicht genehmigungsfähige Waldumwandlungen werden gewollt,
- Löschwasserkapazität wird völlig sachfremd als realisierbar durch Teichwasser gesehen, jegliche Berechnungen hierzu fehlen,
- Weiter wird übersehen, dass die nördlich angrenzende Waldbestockung zu einer Wieder-Vernässung bereits verplant ist, sodass hier Löschwasser weder zur Verfügung stünde noch je Oberflächenwasser für die Einleitung in einen Teich zur Verfügung stünde,
- Die Straßeninfrastruktur der engen, 3er-Zone des Innenbereichs Königsfeld, Luisenstr, Mönchweilerstr., Bergstraße, welche die gesamte, bzw. nach bisherigem Gutachten zu 70 % aufzunehmende Verkehrsbelastung aus der neuen Satellitenansiedlung zu bewältigen haben würde, wird überlastet. Nur durch neue Ring- Umgehungsstraßen nördlich durch den Doniswald würde eine solch enorme Verkehrsbelastung je bewältigt werden können; diese aber - Ringumgehung Doniswald - wurde bereits in den 60er und 70er Jahren sowohl überlegt als auch ad acta gelegt; auch insoweit ist die Planung längst verflossener „Schnee von vorgestern“!

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die vorgenannten Punkte wurden größtenteils bereits unter den Ziffern 3.14.1 bis 3.14.3 bewertet und abgewogen. Die weiteren angesprochenen Punkte betreffen die technische Umsetzung der Straßen- und Tiefbaumaßnahme sowie die Inhalte des Umweltberichts sowie der artenschutzrechtlichen Gutachten, welche allesamt mit den Behörden abgestimmt und anerkannt sind. Insofern sind die Bedenken von Bürger A unberechtigt.

3.15.6 Verbotene Konzentrationswirkung

Locker wäre - wenn je dem Grunde nach zulässig, was wie gezeigt schon nicht vorliegt, - eine anrückende Bebauung im Außenbereich zu halten. Dies bedeutet in dem vorliegenden Zusammenhang eines Baugebiets im (dann) ehemaligen Außenbereich, dass Abstände weit großzügiger zu bemessen sind als im Innenbereich. Man möchte - im Gegenzug zu den ggf. Nachteilen - im Außenbereich bzw. ehemaligen Außenbereich eben auch „mehr Platz“ um sich herumhaben. Dem zuwiderliefe es, Abstände, wie sie hier intendiert sind mit unter 20 Metern und welche eine Art „Einkasernierung“ bedeuten, hier hinzunehmen. Weiter ist entscheidend, wie groß die Wohngebäude würden, selbst wenn sie mit angemessenem Abstand heranrückten. Hier würden eine Art Kasernen, Mehrfamilienblocks mit wohl ca. 20 Wohneinheiten, an ein Einfamilienhaus heranrücken. Auch die ehemaligen Gebäude der Heissler-Kinder-Kuraufenthalte waren zwar größere, zur Aufnahme von Gruppen bestimmte Räumlichkeiten, aber nicht solch enorme Komplexe.

Eine „erdrückende Wirkung“ der nahen und insbesondere sehr großvolumigen Gebäude wäre unvermeidlich. Dies gilt hier umso mehr, als die „Ecklage“ des Einfamilienhauses verloren ginge. Denn östlich käme der Wohnblock E zur Ausführung. Auch wenn dieser nicht so hoch nach Norden rückt,

wie die Gebäudegrenze derzeit besteht, käme doch wie ein „Riegel“ die Ecklage in Wegfall und eine Abriegelung, Einkasernierung, zum Zuge.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Bebauungsplan werden keine Gebäude geplant, sondern bebaubare Flächen geschaffen und Erschließungselemente dargestellt. Die o.g. Punkte zu den künftigen Gebäuden sind rein spekulativ. Allerdings werden hier Sondergebietsflächen und Wohnbauflächen geschaffen, die auch verdichtete Bauweisen zulassen. Dies ist unter dem Aspekt des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wichtig und unausweichlich. Insofern sind die Bedenken von Bürger A nicht gerechtfertigt.

3.15.7 Fehlende Konfliktvermeidung

Aufgabe des Baurechts ist zudem Konfliktvermeidung. Hier werden solche nicht vermieden, sondern geschaffen. Hier müssten - würden je Planungen verwirklicht - sowohl von den Immissionen von zahlreichen Tieren, Holz- und Ölheizung sowie von gewerblichen Geräuschen zu Konflikten, mit der enorm nahe heranrückenden Wohnbebauung, führen. Diese – ca. 123 Einheiten geplanten - Wohneinheiten wären freilich sodann in der „Überzahl“. Die Ortsüblichkeit von zulässigen Immissionen nach §§ 902 f BGB wären neu umgeformt und würden gegen die derzeitigen Nutzungen als Unterlassungsansprüche geltend gemacht. Die Vermeidung solcher Abwehransprüche im Außenbereich, welcher dann kein Außenbereich mehr wäre, ist ein anerkannter Klaganspruch gegen heranrückende Bebauung, vgl. BGHZ 67,252. Bezeichnend ist das völlige Schweigen der Planungen zu diesen Konfliktbereichen.

Weiter wurde im hinteren Bereich des Plangebiets ein Mountainbike-Parcours geschaffen. Dieser fügt sich schlüssig in die naturnahe Ferien- und Erholungsnutzung ein und hindert weder die derzeitige geschilderte Außenbereichsnutzung noch umgekehrt. Zwar wird der „Spielplatz“ welcher sich östlich an das Wohngrundstück der Mandanten direkt anschließt, durchaus insoweit die derzeitige Intention fortsetzen und würde, rein hilfsweise zur völligen Ablehnung der Planungen, begrüßt. Der Wohnkomplex E jedoch müsste ersatzlos gestrichen werden und der Waldrand erhalten bleiben ohne jegliche Waldumwandlung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Planungshoheit in Bauleitplanverfahren liegt ausschließlich bei der Gemeinde. Hier sind öffentliche und private Belange miteinander und untereinander abzuwägen. Dies ist durch den Gemeinderat auch so geschehen. Dabei wurden auch die Belange von Bürger A beachtet und entsprechende Abstände zu neu festgesetzten Baugrenzen weit gefasst. Gleichmaßen gilt für Bürger A künftig die TA Lärm hinsichtlich Immissionen. Hier sind die Werte für ein allgemeines Wohngebiet maßgebend. Bisher wurde er als Außenbereichsbebauung mit den Werten eines Mischgebiets beurteilt. Insofern verbessert sich die Situation von Bürger A im Bereich der Immissionen. Die Bedenken von Bürger A können ausgeräumt werden.

3.15.8 Verkehrsbelastung

Die Ausführungen "Gruppe SSW" aus Ludwigsburg zur Verkehrsbelastung überzeugen nicht. Es würde unzweifelhaft eine enorm gesteigerte Verkehrsbelastung in der umliegenden Umgebung, insbesondere dem Kernort Königsfeld, geschaffen. Dessen enge 30er Zonen Straßen, derzeit schon stark befahren, insbesondere zu Schulzeiten im „Stop-and-Go“ Bandwurmverkehr sich zeigende Infrastruktur ist nicht geeignet, weitere Verkehrsströme aufzunehmen. Wenig überzeugend werden in der Stellungnahme insoweit 30% des Zu- und Abverkehrs nach Hardt/ Schramberg vermutet. Bezug der Stellungnahme ist nur die L 177 selbst, nicht aber deren Fortsetzungen, sodass man meint, ein Kreisverkehr würde alles lösen. Erhebungen zur Auswirkung auf den Kernortbereich, geordnet nach Straßen, Einmündungen, Tages- und Jahreszeiten, fehlen aber vollständig. Ist die Verstopfung aber dort angeht, kann ein Kreisverkehr vorher auch nicht mehr helfen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der geplante Kreisverkehr wird nicht zur Entzerrung des Verkehrs vorgesehen, sondern zur sicheren Ein- und Ausfahrt in das Gebiet. Gleichmaßen kann dadurch eine Gefahrensituation (Golfplatz) entschärft werden. Die örtlichen und klassifizierten Straßen können den Verkehr durch das Plangebiet mühelos aufnehmen. Der Einwand wird zurückgewiesen.

3.15.9 Löschwasserkapazität

Bauvorhaben können nur realisiert werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Wenn die Erschließung nicht gesichert ist, hat ist das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, § 36 BauGB. Nicht etwa hat die Gemeinde dann Entschließungsermessen, ob sie das Einvernehmen doch erteilen möchte. Nur wenn die Gemeinde zu Unrecht das Einvernehmen (rechtswidrig) verweigert, wäre die Baugenehmigungsbehörde befugt, in Ausübung des sog. Selbsteintrittsrechts oder als Rechtsaufsichtsbehörde das Einvernehmen zu ersetzen. Die Wasserversorgung gehört zur Erschließung des Grundstücks eines Bauwilligen.

Die Abwasserversorgung und die Löschwasserkapazität gehören zur Wasserversorgung und diese wiederum zur Erschließung. Die Löschwasserkapazität ist vorliegend nicht genügend. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde, bereits prophylaktisch für einen Brandfall einem Außenbereichsvorhaben Löschwasser zur Verfügung zu stellen, gleichwohl der Feuerwehreinsatz, wenn es denn zum Einsatz käme, zur geflissentlichen Aufgabenerfüllung angehalten wäre. Dies bedeutet, dass Löschwasserkapazität im Vorfeld würde geliefert und Investitionen würden gezahlt werden müssen ausschließlich vom Vorhabenswilligen, hier den Privatinteressen. Dies liefern die Planungen keineswegs.

Wegen der bereits genannten abgeschlossenen und aus ökologischen Gründen zu begrüßenden Planungen der Landesforstverwaltung zur Wieder-Ver-nässung des nördlich angrenzenden Waldgebietes ist zudem ausgeschlossen, dass sich auf dem Gelände der Planungen eine nennenswerte Menge von Oberflächenwasser würde sammeln können. Darüber hinaus fehlen

jegliche Berechnungen für erforderliche Mengen des zur Verfügung zu stellenden Löschwassers. Wie derzeit aus dem Klimawandel deutlich zu spüren ist, bilden aber Trockenheit, Brände und Wasserversorgung zukünftig einer derzeit unterschätzte Problematik. Hier würden - der Allgemeinheit nützliche - Naturressourcen grob geschändet und - privatnützigen - Individualbelangen Vorzug gegeben. Dies muss scheitern.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Erschließungsplanung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstellt. Die von Bürger A vorgebrachten Punkte werden darin aufgegriffen und mit der Gemeinde und den Behörden abgestimmt. Auch der Löschwasserbedarf muss dabei berechnet und überprüft werden. Sollte die Kapazität der Ortswasserleitung nicht ausreichend sein, so sind Löschwasserbehälter (unterirdisch) oder Retentionsbereiche mit Dauerstau und Entnahmestellen einzurichten. Insofern sind hier zahlreiche Möglichkeiten der Verbesserung der Löschwasserversorgung möglich.

Bürger A stellt richtigerweise fest, dass Hochbaumaßnahmen erst genehmigt werden können, wenn die Erschließung und Entsorgung gesichert ist, also erst nach Abschluss der Straßen- und Tiefbaumaßnahmen.

Der Hinweis von Bürger A wird zur Kenntnis genommen.

3.15.10 Fazit

Abstände werden nicht eingehalten. Flächen für den Brandfall/ Löschwasserkapazität fehlen. Zur Aufnahme des Verkehrs sind die engen, 30km/h-Straßen in Königsfeld nicht geeignet. Es entstünde eine verbotene Konzentrationswirkung welche an derzeit bestehende, lockere Wohngebäude herangerückt. Waldumwandlung ist nicht genehmigungsfähig. Verstöße gegen §§ 34 NRG, 9 LWaldG, 4 ROG, 8 Absatz 2 BauGB liegen vor. Die nach Raumordnungsplan bestehende Wald- und Erholungsnutzung hat Vorrang. Die bereits sich entwickelte Waldrandgestaltung ist auch gesteigert wertvoll und erhaltungswürdig. Privatnützige materialistische Wünsche von im wesentlichen einer einzigen Familie, welche seit Jahrzehnten Gebietsentwicklung verweigert hatte, weil es nicht genug Geld zu vereinnahmen gab, können insoweit keinen Vorrang haben. Maßgeblich für eine Gebietsentwicklung im Außenbereich sind nicht Privatinteressen, sondern ausschließlich juristische Normen zu Allgemeinbelangen. Diese sind in Gesetzen zugrunde gelegt. Diese Gesetze aber werden nicht eingehalten. Die Gemeinde unterliegt als öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft dem Gesetz, Art 28 Absatz 2 Grundgesetz. Einen tauglichen Umweltbericht hat sie nicht abgegeben. Eine beantragte Waldumwandlungsgenehmigung kann nicht erteilt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für Hotelkomplexe ab 100 Betten ist pflichtig. Die Voraussetzungen für eine Umweltverträglichkeitsprüfung hat die Planerin nicht herbeigeführt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Bürger A hat abschließend nochmals sämtliche Bedenken und Behauptungen aus den vorgenannten Punkten aufgeführt. Diese wurden in den Ziffern

3.14.1 bis 3.14.9 behandelt und entsprechend bewertet. Gesamtheitlich können die Bedenken und Behauptungen entkräftet werden. Die Einwände werden zurückgewiesen.

3.16 Bürger B

Schreiben vom 14.09.2022

Bürger B äußert etliche Bedenken gegen o.g. Bauvorhaben. Er hat ein wunderschönes Parkhotel, welches nicht ausgelastet ist. Es ist ein Gebäude im alten Charme von Königsfeld. Gäste bewundern eben gerade diese Häuser. Es wäre wünschenswert dieses Haus zu unterstützen. Bald entsteht in der Ortsmitte wohl ein neues Hotel, wie Bürger B gehört haben möchte. Was braucht es dann noch ein weiteres? Woher soll die Auslastung kommen und das Personal? Personal im Hotel und Gaststättenbetrieb zu bekommen ist schon heute äußerst schwierig und wird in Zukunft nicht besser werden. Der Flächenverbrauch ist zu hoch. Muss alles zugebaut werden, nur weil es Profit bringt? Es müssten noch mehr Bäume und umliegender Wald gerodet werden. In diesem Waldgebiet nistet immer wieder mal ein Schwarzstorchpaar. Das ist der heilige Gral in der Vogelwelt! Auch dieses Jahr hat Bürger B ihn wieder einen fliegen sehen, welch seltenes Glück! Zudem sollen auf der Kinderweide seltene Fledermausarten ihr Habitat haben. Wie man aus den Bebauungsplan Königshöhe entnehmen kann, hegen viele Ämter und sonstige Beteiligten auch gewisse Bedenken.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Bürger B äußert sich zu den Kapazitäten und Bettenauslastungen in Königsfeld. Hierzu hat die Gemeinde ein Gutachten erstellen lassen, welches attestiert, dass Königsfeld weitere Hotels benötigt, die allerdings im Sektor Tagungs- und Wellnesshotel liegen. Dies können die örtlichen Betriebe nicht leisten.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich sowohl mit dem Schwarzstorch als auch Fledermausarten beschäftigt und im Bedarfsfall auch CEF-Maßnahmen vorgesehen. Insofern sind hier keine unzulässigen Gefährdungen durch die Planung vorhanden. Gleichermaßen konnten die Bedenken der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung ausgeräumt werden und eine breite Unterstützung der Planung attestiert werden.

Die Bedenken der Bürger B können somit zurückgestellt werden.

3.17 Bürger C

Schreiben vom 14.09.2022

Bürger C bringt vor, dass er im Gebiet den Schwarzstorch gesichtet hat. Dieses Jahr eher wöchentlich, aber erneut mehrere Fotobeweise.

Bürger C bringt vor, dass ein großes Hotel kurz vor der Zwangsversteigerung stehe und soll im Wald alles besser sein und erneut Flächen zupflastern und die Natur vernichten.

Mehrfache gesicherte Schwarzstorchsichtungen hier Winterberg und Glasbachtal. Bedeutet nach Auskunft der Forstdirektion Freiburg eigentlich 15 km Schutzzone. Sehr viele Verbände haben ihre Bedenken angemeldet, nun macht dies auch Bürger C als Privatperson. Es ist einfach reine Natur, Naherholung für den Kernort. Bürger C fragt sich, warum diese aufgegeben werden soll. Leider wurde auch durch Untätigkeit der Vorbesitzer ein total verlotterter Zustand erreicht- und es gibt auch eine Bewirtschaftungspflicht! Nun hat sich mittlerweile ein Habitat gebildet vieler recht schützenswerter Tiere. Dies sollte beachtet werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Für den Bebauungsplan wurden zahlreiche artenschutzrechtliche Gutachten aufgestellt, welche die vorherrschenden Arten auch aufführen und bewerten, darunter auch die vorgenannten Arten. Durch entsprechende Konzeptionen und Maßnahmen wurde hier ein Stand erreicht, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind. Insofern hat sie Planung hier alle erforderlichen Punkte erfasst und aufgearbeitet. Der Einwand wird zurückgewiesen.

3.18 Bürger D

Schreiben vom 14.09.2022

Bürger D sieht im vorliegenden Vorhaben eine gewisse „Hotelsucht“ und würde gerne wissen, wer dies unterstützen möchte. In Anbetracht, dass auch in der H.-Volant Str. ein Hotel gebaut werden soll (dessen Bau schon eine Weile still steht!), versteht Bürger D nicht, wieso nun auch die "Kinderweide" geopfert werden soll. Zur Zeit gibt es 3 größere Häuser (mind.) im Kernort, die zusammen 70 Zimmer vermieten. Alle drei Eigentümer bestätigten, dass ihr Haus nie ausgebucht ist. Wozu also schon wieder Bäume opfern, schon wieder ein urtümliches Gebiet vernichten, schon wieder sinnlos Geld, das man nicht hat, rauswerfen für Häuser, die dann leer stehen! Oder gibt es da auch wieder einen Zuschuss? Bei dieser finanziellen Weltlage wohl eher nicht. Bürger D ist dafür, dass dieses Projekt fallen gelassen wird. Dieses Gebiet aufzuforsten wäre sinnvoller. So kann auch in Zukunft das Heilklima erhalten bleiben. So betitelt sich doch der Ort. BEWUSSTERLEBEN kann dann stattfinden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Gemeinderat übt die Planungshoheit der Gemeinde aus und hat sich für ein Wohn- und Sondergebietsprojekt im Bereich Königshöhe entschieden. Der Bedarf für ein solches Projekt wurde gutachterlich untersucht und bestätigt. Insofern sind die Bedenken von Bürger D der Planungshoheit der Gemeinde entgegenstehend und werden zurückgewiesen.

3.19 Bürger E

Schreiben vom 13.09.2022

3.19.1 Allgemein

Den Bürgern von Königsfeld wurde zugesagt, dass Bedenken zum Bebauungsplan vorgebracht werden können. Bürger E ist sehr der Umweltschonung in Königsfeld und im Allgemeinen interessiert. Bürger E bedankt sich, das auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums eingegangen wurde und nun mehr Wald erhalten bleiben soll.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.19.2 Quellen

Die früher vorhandenen Quellen sollten, falls sie noch vorhanden sind, nicht versiegen gelassen werden. Aus einer dieser Quellen wurde wohl früher der Ort Burgberg mit Wasser versorgt. Aus der anderen Quelle wurde Wasser für die frühere Sauna entnommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Thematik der Quellen ist eine separate Planung im Rahmen der Erschließungsplanung. Hier werden eventuelle Quellen gefasst und an die Vorflut abgeleitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.19.3 Oberflächenwasser

Bürger E möchte erwähnen, dass in der regionalen Presse ein Leserbrief erschienen ist, in welchem der Verfasser über den falschen Umgang mit Wasser, insbesondere hinsichtlich der derzeit herrschenden Dürre referiert. Er schlägt hier vor, dass Regenwasser aus Dachflächen nicht in die Kanalisation geleitet werden sollen, sondern ins Grundwasser.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Maßnahmen geplant, um Regenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Allerdings kann hier nicht alles Regenwasser auf dem Grundstück behandelt werden. Ein Teil davon muss zur Vorflut Hühnerbach abgeleitet werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3.20 Bürger F

Schreiben vom 14.09.2022

Bürger E hat eine Liste erstellt mit allen gesichteten Arten:

- Sumpfmehse und Schwanzmehse
- Buntspecht und Schwarzspecht
- Waldkauz und Sperlingskauz
- Fichtenkreuzschnabel und Eichelhäher
- Zaunkönig und Zilpzalp
- Gimpel und Raben
- Eichhörnchen
- Kröten und Frösche
- Weinbergschnecken
- Kammolche und weitere Molche
- Wasserkäfer und Gelbrandkäfer
- Libellen und Libellenlarven
- Wespen und Hornissen
- Zitronenfalter und Feuerfalter
- Kaisermantel und Hummelschwärmer
- Taubenschwänzchen und Waldgrille
- Mistkäfer und Ameisenhäufer
- Wildtiere (Rehe, Hasen, Iltis, Füchse, Dachse usw.)

Bürger F merkt an, dass dies nur ein kleiner Teil der Tiere darstellt, welche im Plangebiet leben. Auch Tiere, die nicht unter Artenschutz stehen sollten beachtet werden, damit sie nicht erst soweit kommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Für den Bebauungsplan wurden zahlreiche artenschutzrechtliche Gutachten aufgestellt, welche die vorherrschenden Arten auch auflühren und bewerten, darunter auch die vorgenannten Arten. Durch entsprechende Konzeptionen und Maßnahmen wurde hier ein Stand erreicht, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind. Insofern hat sie Planung hier alle erforderlichen Punkte erfasst und aufgearbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.