



**KÖNIGSFELD**  
I M S C H W A R Z W A L D

# Bebauungsplan

## Zusammenfassende Erklärung



**>>KÖNIGSHÖHE<<**



### HENKEL ARCHITEKTUR

Planungs- und Projektentwicklungs GmbH  
73312 Gelsingen, Kolpingweg 39  
Tel.: 07331-988540 Fax: 07331-988549

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



### ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH

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

## 1. Ziel des Bebauungsplans

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## **2. Verfahrensverlauf**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 14.04.2021, die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung.

Die Träger öffentlicher Belange (TöB) nahmen in der Zeit vom 25.05.2021 bis 25.06.2021 frühzeitig Stellung.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte am 06.07.2022. Die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3(2) BauGB, nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.08.2022, vom 15.08.2022 bis 16.09.2022.

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.11.2023 gemäß § 10 (1) BauGB gefasst. Das Plangebiet war zwar im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Küssaberg als „Sonder- und Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Anordnung der Flächen musste aber verändert werden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 BauGB entsprechend geändert und am 08.11.2023 beschlossen. Nach Genehmigung des Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan Rechtskraft erlangen.

### 3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung erstellt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden (gemäß § 2(4) BauGB) die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1(6) BauGB geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

In den Umweltbericht wurde die Grünordnungsplanung (GOP) mit Bestands- und Maßnahmenplan sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz integriert.

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation festgesetzt.

Als Vermeidungsmaßnahmen wurden vorgesehen:

- Beschränkung der Verkehrs- und Bauflächen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Baufeldräumungen und Gehölzrodungen werden außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Als interne Ersatzmaßnahmen wurden vorgesehen:

- Grün im Zuge verkehrlicher Anlagen (PFF 1)
- Parkähnlicher Bestand (PFF 2a)
- Struktur- und artenreicher Waldrand (PFF 2b)
- Grünfläche Waldinsel (PFF 3)
- Öffentlicher Spielplatz (PFF 4)
- Erhalt von Baum- und Strauchgruppen (PFF 5)
- Baumpflanzungen (PFF 6)
- Pflanzgebot Erhalt Bäume (PFB 1)
- Pflanzgebot Pflanzen von Bäumen (PFB 2)
- Pflanzung großkroniger Bäume – A1
- Pflanzung hochstämmige Bäume – A2
- Dachbegrünung – A3
- Ensiegelungen – A4

Als externe Ersatzmaßnahmen wurden vorgesehen:

#### **A 10 Baurechtlicher Ausgleich: Zuordnung externe Ausgleichsmaßnahme „Gaienbühl“**

Gemarkung Burgberg

Flurstücksnummern: 836, 814 und 811 (Teilfläche)

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

Zugeordneter Umfang: 915.958 Ökopunkte (von 1.150.289 ÖP)

#### **A 11 Ausgleich für ein gesetzlich geschütztes Biotop:**

Gemarkung Königsfeld

Flurstücksnummern: 300 Fläche: 1.000 m<sup>2</sup>

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

- Ersatz einer Feldhecke als Brut-, Nahrungs- und Überwinterungshabitat
- Aufbau eines Waldrandes
- Lineare Anlage zur Erhöhung des Grenzlinienanteils

Abschirmung der Rehwiese zum südlich verlaufenden Weg und dem geplanten Baugebiet

### **Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**

#### **Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse**

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

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

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

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

#### **Ersatz für Quartierbäume**

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

Pro verloren gehendem Quartierbaum sind etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

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

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenen Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

#### Weitere CEF-Maßnahmen

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

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

#### **4. Abwägungsvorgang**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Belangen eingegangen:

- Anregungen zu Belangen der Infrastruktur:  
Hinweise der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu Telekommunikationslinien, Verlauf von Strom- und Gasleitungen und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren und in der Umsetzung.
- Anregungen zu Belangen der Geologie:  
Berücksichtigung von bestehenden geologischen Gegebenheiten und Verweis auf separate geologische Untersuchungen für die entsprechenden Einzelbauvorhaben.

- Anregungen zu Belangen des Grundwasserschutzes  
Berücksichtigung der bestehenden Wasserschutzgebiete und deren Verträglichkeit mit der anstehenden Planung.
- Anregungen zu Belangen des Bodenschutzes  
Berücksichtigung der Belange des anstehenden Bodens. Hinweise zur Wiederverwendung von Bodenmaterial und Aufstellen eines Verwertungskonzepts.
- Anregungen zu planungsrechtlichen Belangen  
Auf die Aufstellung im Parallelverfahren wurde verwiesen. Hier wurden die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans genannt. Weiter wurden Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vorgebracht.
- Anregungen zu grünordnerischen Belangen  
Es wurden Anregungen zur Ausweisung von Dachbegrünungen vorgebracht. Die vorgelegten Gutachten Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurden inhaltlich bestätigt.
- Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen  
Auf anstehende Grundwasserbereiche und eine entsprechende Messstelle wurde hingewiesen. Wasserschutzrechtliche Maßnahmen wurden benannt. Weiter wurden brandschutztechnische Erfordernisse benannt.
- Anregungen zu straßenrechtlichen Belangen  
Auf die veränderte Einmündungssituation wurde eingegangen und diese im Detail geprüft. Hier wurden Alternativbetrachtungen gefordert.
- Anregungen zu forstlichen Belangen  
Die Forstverwaltung hat sich zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Wald geäußert und diese im Grundsatz bestätigt. Eine Waldumwandlungserklärung wurde für notwendig erachtet. Gleichermäßen die Erstellung einer forstrechtlichen UVP.
- Anregungen zu landwirtschaftlichen Belangen  
Die Landwirtschaftsverwaltung hat sich gegen die Planung ausgesprochen, da hier weitere Flächen für die Landwirtschaft für bauliche Zwecke genutzt werden.
- Anregungen zu regionalplanerischen Belangen  
Von den entsprechenden Stellen und Behörden wurde die vorgelegte Bedarfsbegründung als nicht ausreichend erachtet. Hier wurden Anregungen zur Ergänzung vorgebracht. Auf die Hinweise zur Plausibilitätsprüfung von Bauflächenausweisungen wurde verwiesen. Der Geltungsbereich wurde abgelehnt.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung sind im Wesentlichen Anregungen zu folgenden Belangen eingegangen:

- Anregungen zu straßenrechtlichen Belangen  
Auf die geänderte Einmündungssituation wurde eingegangen und diese im Detail geprüft. Hierzu wurden fachliche Anregungen vorgebracht. Hierauf musste eine Umplanung der Einmündung vorgenommen werden.
- Anregungen zu Belangen der Infrastruktur:  
Hinweise der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu Telekommunikationslinien und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren und in der Umsetzung.
- Anregungen zu regionalplanerischen Belangen  
Von den entsprechenden Stellen und Behörden wurde die vorgelegte Bedarfsbegründung als ausreichend erachtet.
- Anregungen zu planungsrechtlichen Belangen  
Auf die Aufstellung im Parallelverfahren wurde verwiesen. Hier wurden die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans genannt. Weiter wurden Anregungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vorgebracht. Kleinere, klarstellende Anpassungen wurden vorgeschlagen.
- Anregungen zu grünordnerischen Belangen  
Es wurden Anregungen zu den vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen vorgebracht.
- Anregungen zu wasserwirtschaftlichen Belangen  
Auf anstehende Grundwasserbereiche und eine entsprechende Messstelle wurde hingewiesen. Wasserschutzrechtliche Maßnahmen wurden benannt. Weiter wurden brandschutztechnische Erfordernisse benannt.
- Anregungen zu forstwirtschaftlichen Belangen  
Auf eine abschließende Waldumwandlungserklärung wurde verwiesen.

**Ausgefertigt:**

Königsfeld, den 09.11.2023

  
Fritz Link  
Bürgermeister

