



Schwarzwald-Baar-Kreis

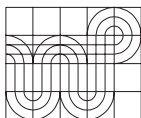
**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Beim Kurpark – 2. Änderung und Erweiterung“
und zur 7. Änderung Flächennutzungsplan 2025
Gemarkung Königsfeld**

Stand: 04. Juli 2018

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass und Ziele der Planung	4
2. Planungsgrundlagen.....	5
2.1. Rechtsgrundlagen.....	5
2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen	5
3. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich	6
3.1. Topografie	6
4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation	6
4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)	6
4.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003	7
4.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025).....	8
4.4. Begründung der Flächennutzungsplanänderung	8
4.5. Verbindliche Bauleitplanung	10
5. Anforderungen, Eignung des Standortes	11
5.1. Flächenbedarf und –verfügbarkeit	11
5.2. Standorteignung.....	12
5.3. Standortalternativen	12
6. Verfahren, Umweltbericht, Weitere Fachbeiträge und Gutachten	13
6.1. Verfahren.....	13
6.2. Umweltbericht.....	13
6.3. Waldumwandlungsverfahren und –ausgleich	14
6.4. Weitere Fachbeiträge und Gutachten.....	14
6.4.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
6.4.2. Schalltechnische Stellungnahme	14
6.4.3. Baugrundgutachten	15
6.4.4. Klimagutachten.....	15
6.4.5. Entwässerungskonzept	16
7. Planung	17
7.1. Planungskonzept.....	17
7.2. Baustruktur	17
7.3. Höhenentwicklung	17
7.4. Erschließung.....	17
7.5. Freiraumplanung	17
7.6. Waldflächen	18
7.7. Ableitung des Oberflächenwassers	18
7.8. Versorgung	18
8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB) ..	19
8.1. Art der baulichen Nutzung	19
8.2. Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	19
8.2.2. Gebäudehöhe und Höhenlage	19
8.2.3. Zahl der Vollgeschosse	20
8.3. Bauweise	20
8.4. Überbaubare Grundstücksflächen	20
8.5. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind.....	20
8.5.1. Anbaufreiheit	20
8.5.2. Sichtfelder	20
8.6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	21
8.6.1. - Fußweg -	21

8.6.2. - Gehweg -.....	21
8.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	21
8.8. Grünflächen	21
8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
8.9.1. Waldentwicklungsmaßnahmen (MF1-MF4)	22
8.9.2. Umsiedlung Waldameise.....	22
8.9.3. Versickerung von Niederschlagswasser	22
8.9.4. Dachbegrünung	23
8.10. Flächen für Wald	23
8.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	23
8.11.1. Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen-	23
8.12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)	24
9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	24
9.2. Fassadengestaltung und -gliederung § 74 (1) 1 LBO	24
9.3. Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung.....	25
9.4. Dacheindeckung.....	25
9.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte.....	25
9.6. Solaranlagen auf Dächern	25
9.7. Werbeanlagen.....	26
9.8. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	26
9.8.1. Gestaltung der privaten Grundstücke.....	26
9.8.2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter.....	26
9.8.3. Nutzung der unbebauten Flächen – private Grünflächen.....	26
9.8.4. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	26
9.9. Antennen.....	26
9.10. Freileitungen	27
9.11. Ordnungswidrigkeiten	27
10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans	27
12. Städtebauliche Kenndaten	28
12.1. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 2. Änderung:	28
12.2. Bisherige / Neue Flächenausweisung in Gegenüberstellung	28

1. **Anlass und Ziele der Planung**

Aufgrund der sich geänderten Landesheimbauverordnung kann die Seniorenresidenz Hermann-Schall-Haus am Standort Parkstraße 12 nur noch im Rahmen einer Übergangsfrist bis Ende 2019 betrieben werden. Ein Neubau ist dann dringend erforderlich, um einerseits den erhöhten baulichen Anforderungen an vollstationäre Einrichtungen gerecht zu werden und andererseits, um den stetig steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zu decken.

Der Neubau der Seniorenpflegeeinrichtung soll auf dem bislang sich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstück, südöstlich des Kurparks, errichtet werden. Zurzeit befinden sich Sportflächen des Tennisvereins TC-Königsfeld auf dieser Liegenschaft. Die Errichtung dieser baulichen Anlage hat die Überplanung und Verlegung der vorhandenen Tennisanlage zur Folge. Aufgrund der sich daraus geänderten Rahmenbedingungen muss der Bebauungsplan „Beim Kurpark“, rechtskräftig als 1. Änderung vom 06.08.2004 in Teilbereichen nun geändert bzw. erweitert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20. September 2017 hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Beim Kurpark – 2. Änderung und Erweiterung“ stellt diese geplante Nutzung sicher, indem ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen“ ausgewiesen wird.

Mit dem Ziel einen Ersatzstandort für den Tennisverein TC-Königsfeld auszuweisen, wird der Bebauungsplan „Sportanlagen Bodelschwingweg“ im getrennten Verfahren aufgestellt. Ein geeigneter Standort befindet sich südlich der Golfanlage von Königsfeld und östlich des Bodelschwingwegs, gegenüber dem stehenden Gewässer. Auch dieses Projekt kann zeitnah auf den sich im Gemeindeeigentum befindlichen Grundstück des Reit- und Fahrvereins realisiert werden.

Der Geltungsbereich für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Beim Kurpark – 2. Änderung und Erweiterung“ ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Kur- bzw. Sportflächen“ dargestellt. Um für den Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB gerecht zu werden, ist ebenso die Änderung des Flächennutzungsplans 2025 notwendig.

Der Gemeinderat hat dazu am 20. September 2017 den Einleitungsbeschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren zu ändern. Mit dem Beschluss der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Gemeinde Königsfeld wird die bauleitplanerische Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung unter Sicherung der nicht überbaubaren Flächen aufgrund der Notwendigkeit von einzuhaltenden Waldabständen nach § 10 Landeswaldgesetz geschaffen.

Dieses Verfahren ist notwendig, um ungesteuerte und nicht standort- und maßgerechte Grundstücksausnutzungen zu unterbinden und die zukünftigen Grundstücksnutzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. Nr. 23, S. 612) in Kraft getreten am 1. Dezember 2017.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S 99) m.W.v. 11.03.2017.

2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

- Landesentwicklungsplan 2002
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 vom 18. Oktober 2002
- Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Königsfeld vom 04.06.2008
- Bebauungsplan 1. Änderung "Beim Kurpark" vom 28.07.2004

3. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich

Der aufzustellende Bebauungsplan befindet sich südöstlich des Kernortes von Königsfeld. Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 1,7 ha auf und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 142/1 und 142/45. Das Plangebiet wird nach Westen durch die Parkstraße, nach Süden durch die Landesstraße L177, nach Osten durch angrenzende Wohnbebauung und nach Norden durch das Gebäude der Minigolfanlage auf dem Flurstück 139 begrenzt.

Das Flurstück 142/45 weist derzeit eine Tennisanlage mit einem kleinen Sportgebäude des Tennisvereins TC-Königsfeld auf. Das Flurstück 142/1 weist hingegen größtenteils Nadelwaldbestände auf.

3.1. Topografie

Der für eine Bebauung anstehende Plangebietsteil im Westen des Geltungsbereichs, weist ein geringes Längsgefälle von Süd nach Nord und ein stärkeres Quergefälle von West nach Ost auf.

Der höchste Punkt des Geländes im Südwesten liegt bei 766,30 m.ü.NN und der tiefste Punkt im Südosten des Geländes mit 763,00 m.ü.NN. Es ergibt sich für das Baugebiet also ein Höhenunterschied von ca. 3,30 m auf einer diagonalen Länge von etwa 70 m. Dies entspricht einem Längsgefälle innerhalb des Plangebiets von knapp 5 %.

Das heute bestehende Sportgebäude, welches sich in etwa auf mittlerer Höhe des Plangebiets befindet, liegt auf dem Höhengniveau von ca. 764,50 m.ü.NN.

Durch die Topografie im Geltungsbereich ist besonders auf die barrierefreie Erschließung an die Anschlüsse Parkstraße einerseits und die Höhen- und Geländesituation gegenüber dem östlichen angrenzenden Bestandsfußweg aus dem Kurpark nach Süden andererseits zu berücksichtigen.

4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation

4.1. Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Die Gemeinde Königsfeld gehört nach dem Landesentwicklungsplan zu folgenden Verwaltungseinheiten:

Region: Schwarzwald-Baar-Heuberg
Kreis: Schwarzwald-Baar-Kreis
Mittelzentrum: Villingen-Schwenningen
Oberzentrum: Villingen-Schwenningen

Bezüglich der Raumkategorie zählt die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald zum „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. (vgl. Plansatz 2.1.1 LEP 2002; Anhang Seite A12).

Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll nach den Plansätzen 2.4.3 (G) und 2.5.5 (G) so entwickelt werden, dass die zentralen Orte durch eine Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Dabei ist eine Ressourcen schonende Entwicklung anzustreben. Der aufzustellende Bebauungsplan mit dem sonstigen Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen“ sowie die anschließende Umnutzung der Seniorenresidenz Hermann-Schall-Haus für Senioren-Wohngemeinschaften sichern die Versorgung von pflegebedürftigen Personen in und um die Gemeinde Königsfeld. Die neu zu errichtende Pflegean-

lage schon dabei die Bodenversiegelung, indem die Anlage auf teilweise bereits versiegelten Flächen der bestehenden Tennisanlage errichtet wird und weniger Fläche versiegelt als mit dem Bebauungsplan „Beim Kurpark“ in der Fassung der 1. Änderung zulässig gewesen wäre.

Mit der Planänderung soll neben der Bestandssicherung der Neubau dieser Einrichtung ermöglicht werden.

4.2. Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 (verbindlich seit dem 18. Oktober 2002) ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als „Schutzwald bzw. Sonstiger Wald“ mit einer Bestandsbebauung dargestellt.



4.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 weist für das Plangebiet im südlichen Bereich Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB), im nördlichen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kur- bzw. Sportflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB) sowie abschnittsweise Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) aus.

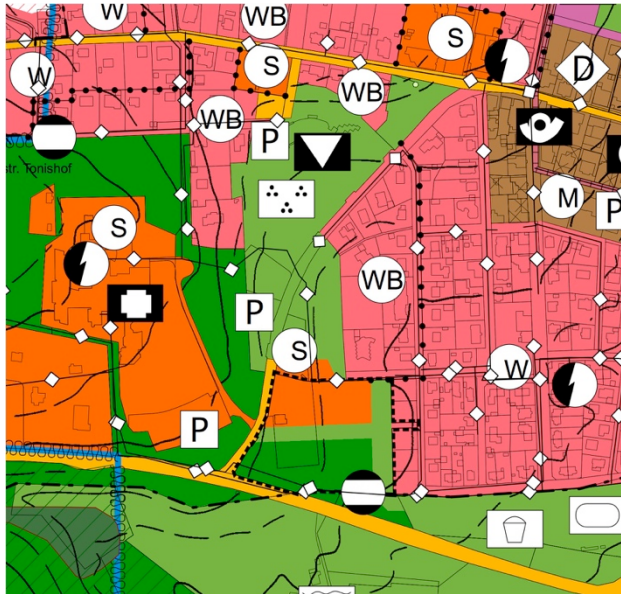


Abb.: Ausschnitt FNP 2025

4.4. Begründung der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 wird die bauleitplanerische Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans für den Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung in Königsfeld geschaffen.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorprägung durch bestehende Siedlungsteile (Sportanlagen, Einzelbebauung) ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets im Sinne der Planungsabsicht des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die ebenfalls dazu beitragen, die städtebauliche Ordnung zu sichern und auf eine verträgliche Nutzungsentwicklung zu beschränken.

Aufgrund des neuen Flächenzuschnitts der Sondergebietsfläche kommt es zu einer Reduzierung der Baugebietsfläche und Ausweisung von mehr Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- sowie diversen Maßnahmen, welche die ökologischen Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft mindern, festgesetzt werden.

Die Ausrichtung des Gebäudes sowie die möglichen überbaubaren Flächen fügen sich in die Umgebung bzw. in den Zuschnitt des Flurstücks optimal ein. Sichtbeeinträchtigungen vom Kurpark können somit vermieden werden. Ein Gebäuderiegel, der sich beim Bebauungsplan „Beim Kurpark -1. Änderung“, aufgrund des Flächenzuschnittes von West nach Ost erstreckt, und die Sicht zum

Kurpark beeinträchtigt hätte, kann mit dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Die Bebauungsplanaufstellung und damit Anlass dieser Flächennutzungsplanänderung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Dies umfasst zum Einen die planungsrechtliche Bestandssicherung für die Waldflächen und zum Anderen die Möglichkeit zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung. Damit wird der Bedarf an die neuen Strukturvoraussetzungen für vollstationäre Pflegeeinrichtungen in der aktuell gültigen Landesheimbauverordnung angepasst, und auch der Mehrbedarf für Pflegeplätze der sich bis zum Jahr 2030 ergibt, gedeckt.

Eine Pflegeeinrichtung kann an diesem Standort gerechtfertigt werden ohne den oben aufgeführten Erhaltungszielen zu widersprechen. Um diesen beiden Planungszielen gerecht zu werden, erfolgt für die Entwicklungsplanung der Pflegeeinrichtung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflege und Seniorenwohnen“.

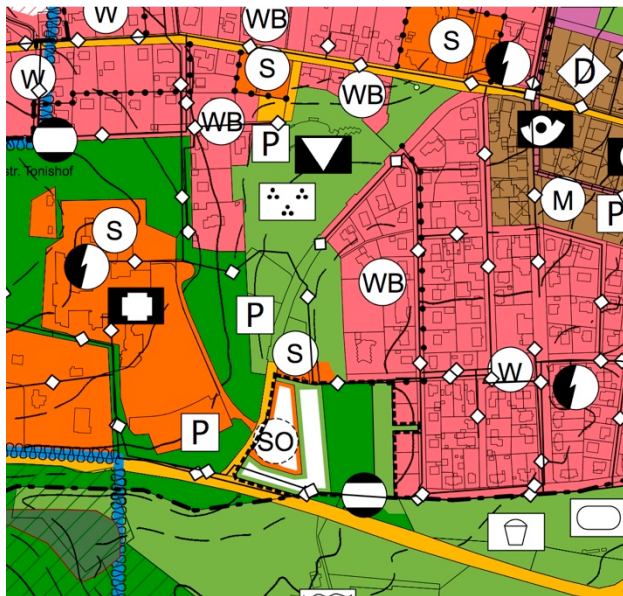


Abb.: Ausschnitt FNP – 7. FNP Änderung

Für das allgemeine Wohngebiet gelten folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl von 0,4,
- Zwingend festgelegte Geschossigkeit von II,
- Firsthöhe von 10,0 m,
- Satteldach mit einer Dachneigung von 30° - 40°,
- offene Bauweise.

Die Einfahrt wird über die Parkstraße festgesetzt. Sichtflächen zwischen der Landesstraße L 177 sowie der Parkstraße werden von Bebauungen über 0,80 m freigehalten.

Die erforderlichen Waldabstandsflächen nach § 10 Landeswaldgesetz von 30 m zur angrenzenden Bebauung im Osten des Plangebiets werden ebenfalls berücksichtigt und festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan ist nicht geeignet, die zukünftige Entwicklung unter Einhaltung der städtebaulichen Ordnung zu ermöglichen.

5. Anforderungen, Eignung des Standortes

5.1. Flächenbedarf und –verfügbarkeit

Das Land Baden-Württemberg hat die Strukturvoraussetzungen für vollstationäre Pflegeeinrichtungen in der aktuell gültigen Landesheimbauverordnung angepasst und verändert. So haben sich Anpassungen bezüglich einer 100%igen Einzelzimmerquote, Zimmergrößen und Geschossgrößen ergeben. Die Raumstruktur bestehender Anlagen entspricht also überwiegend nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Landesheimbauverordnung.

Um den Bedarf, der sich aufgrund der erhöhten Vorgaben sowie dem voraussichtlichen Mehrbedarf, der sich bis zum Jahr 2030 errechnet, auch in Königsfeld decken zu können, benötigt der Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung 90 Einzelzimmer mit separaten Nasszellen. Darüber hinaus werden Funktionsräume, Dienstleistungszimmer, Aufenthaltsräume und der gleichen benötigt.

Die Betreiber der MediClin kamen auf die Gemeinde zu, um im Planbereich Baulichkeiten für die Seniorenpflegeeinrichtung zu realisieren.

Neben der ausreichend vorhandenen Fläche ist das Grundstück Flst.-Nr. 204 im Besitz der Gemeinde Königsfeld. Eine kurzfristige Realisierbarkeit und die damit verbundene nahtlose Aufrechterhaltung des Betriebs ist somit sichergestellt.

Um den wirtschaftlichen Betriebsablauf aufrechtzuerhalten, ist die Errichtung der Anlage in der Nähe der Seniorenresidenz Hermann-Schall-Haus (Parkstraße 12) sinnvoll, da Synergieeffekte bezüglich Anlieferungen u. a. genutzt werden können. Die Seniorenresidenz wird nach Fertigstellung der neuen Seniorenpflegeeinrichtung umgenutzt. In dem freiwerdenden Altgebäude sollen im Anschluss ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Plätzen und einer Tagespflegeeinrichtung mit 20 Plätzen entstehen.

5.2. Standorteignung

Nach eingehender Prüfung mehrerer Standortalternativen erscheint das Gelände südöstlich des Kurparks im Kernort von Königsfeld als geeignet. Gründe für die Eignung des Standortes sind die Teil-Ausweisung als Sonderfläche im bereits rechtsgültigen Bebauungsplan „Beim Kurpark rechtsgültig als 1. Änderung“ sowie die Nähe zur MediClin Seniorenresidenz, zur Albert Schweitzer Klinik und der Baar-Klinik, sodass hier Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden können. Weiter befinden sich die Flurstücke mit der Nummer 142/1 und 142/45 im Eigentum der Gemeinde Königsfeld, wodurch der Bau der Anlage kurzfristig realisiert werden kann. Durch die bauliche Vorprägung der Einzelbebauung sowie der Tennis-Sportanlagen des Vereins TC Königsfeld werden durch die gesteuerte Innenentwicklung die zusätzliche Versiegelung von Flächen größtenteils vermieden.

Der Standort ist über die Landstraße L 177 hervorragend angebunden. Die Erschließung von der Parkstraße ist ohne weiteren Erschließungsaufwand realisierbar. Die Grundstückstiefe lässt eine ausreichende Eingrünung und Sichtschutz zu. Eine landschaftlich-grünordnerische Einbindung wird somit gewährleistet.

Die Nähe zum Kurpark stellt zudem ein attraktives Erholungsangebot in guter Erreichbarkeit dar.

5.3. Standortalternativen

Für den Neubau der Seniorenpflegeeinrichtung kommen als alternative Standorte primär vorhandene Flächen mit der Ausweisung eines Sondergebiets in Betracht.

Die im folgenden genannten Standorte erfüllen diese Kriterien:

- Klimschpark
- Haus Feldberg
- Haus Doniswald

Sie wurden deshalb ebenso auf ihre Eignung geprüft, wie der Standort des Tennisvereins TC-Königsfeld.

Bei den alternativen Standorten handelt es sich um Flächen, die bereits durch etwaige baulichen Anlagen vorbelastet sind, die der Erholung dienen.

Eine Umnutzung dieser bestehenden Hotel- oder Ferienanlagen ist aufgrund der erhöhten baulichen Anforderungen durch die aktuelle Fassung der Landesheimbauverordnung an vollstationäre Einrichtungen jedoch nicht realisierbar.

Der gewählte Standort ist aufgrund seiner Lagegunst, Verfügbarkeit und Entwicklungsgröße am besten geeignet und wurde daher ausgewählt.

6. Verfahren, Umweltbericht, Weitere Fachbeiträge und Gutachten

6.1. Verfahren

Die MediClin hat bei der Gemeinde Königsfeld die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beantragt.

Am 20. September 2017 fasste der Gemeinderat des Kurorts Königsfeld in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss, für den Bebauungsplan „Beim Kurpark“, rechtsgültig als 1. Änderung vom 06.08.2004, einen Teilbereich zu ändern und zu erweitern. Außerdem wurde gleichzeitig die Einleitung der 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Planbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Es handelt sich bei dem aufzustellenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 BauGB. Hierbei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Gemeinderat hat in der oben genannten Sitzung zudem beschlossen, die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 06.10.2017 bis zum 27.10.2017 durchzuführen.

Zum Entwurfsstand wird die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6.2. Umweltbericht

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Beim Kurpark“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichts nach den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Die Umweltprüfung und ihre Aussagen treffen sowohl auf die Änderung des Flächennutzungsplans, wie auch auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu.

Für die Bebauungsaufstellung erfolgt zudem eine Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Planungsvorhaben voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Arten/Biotope/Biologische Vielfalt durch den Verlust von Waldfläche verbunden ist. Diese können durch planinterne Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich bzw. durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Mit der erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme nach Ziffer 6.3 können als naturschutzrechtlich wirkende Maßnahme Ökopunkte erzielt werden. Diese können dem kommunalen Ökopunkte angerechnet werden.

[Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Wick+Partner, Stand 04.07.2018]

6.3. Waldumwandlungsverfahren und –ausgleich

Durch die auf dem Grundstück vorhandenen Waldflächen, muss ein Sicherheitsabstand von 30,0 m zur angrenzenden Bebauung eingehalten werden. Da sich das neu geplante Gebäude der Seniorenpflegeeinrichtung innerhalb dieses Sicherheitsabstandes befindet, wird ein Waldumwandlungsverfahren nach § 9 LWaldG parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur 7. Flächennutzungsplan-Änderung notwendig.

Der Waldausgleich erfolgt in der Nähe zum Eingriffsbereich durch Aufwertung eines Waldbestands und Renaturierung eines Abschnitts des Rotwaldbachs.

6.4. Weitere Fachbeiträge und Gutachten

6.4.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob durch das Planungsvorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen, kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

[Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gfrörer, Stand 17.01.2018]

Einer Umsetzung des Bebauungsplans stehen damit keine unüberwindbaren Restriktionen entgegen, sodass die Planänderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden kann. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden als Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bebauungsplan gesichert.

6.4.2. Schalltechnische Stellungnahme

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Landesstraße L 177, die im Süden an das Gebiet angrenzt. Die Landesstraße wird mit einer Geschwindigkeit von 70 km/h befahren. Deshalb wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle erstellt, um zu prüfen, ob und in welchem Maße etwaige passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Dabei wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen von der Landesstraße L 177 auf die schützenswerte Pflege- und Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets prognostiziert und nach TA Lärm beurteilt.

Am 11. April 2018 wurde von 6:00 bis 8:00 Uhr eine Verkehrslärmmessung zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels durchgeführt.

Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegel wurden folgende Grundbedingungen getroffen:

- Raumart nach DIN 4109-2016-7: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten und Unterrichtsräumen
- Gebietseinstufung: Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten (Richtwerte: tags: 45 dB, nachts: 30 dB)
- Verkehrszahlen: eigene Messung vom 11.04.2018
- Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 dB (A)

Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung können die Immissionsrichtwerte durch passive Maßnahmen eingehalten werden. Nach den Berechnungen und Bewertungen sind für das Vorhaben ausreichende Maßnahmen zu treffen, die errechneten Schalldämmwerte für die Außenwandkonstruktion und die Fenster zu gewährleisten. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

[Schalltechnische Stellungnahme, Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle, Stand 20.04.2018]

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Landesstraße sind aus städtebaulichen und landschaftsräumlichen Gründen ausgeschlossen.

6.4.3. Baugrundgutachten

Insbesondere aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind für eine Unterkellerung des Gebäudes Aussagen zu Statik, Gründung sowie zur Anforderung an die Baugrubensicherung und zum Grundwasserschutz sowie zur erforderlichen Bauwerksabdichtung zu ermitteln und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

6.4.4. Klimagutachten

Mit dem Eingriff in Wald (Waldumwandlungsantrag) sind diese Auswirkungen fachgutachterlich abzuschätzen. Aufgrund der Heilklimatischen Prädikatisierung der Gemeinde (Luftkurort) besitzt das Thema hohe Relevanz.

Durch das Büro iMA Richter & Röckle in Freiburg liegen bereits verschiedene Klimagutachten und Stellungnahmen für die Gemeinde vor, so u.a. für den Bereich der „Unteren Bismarckstraße“. Das Büro liefert aus diesem Grund eine ergänzende Stellungnahme zu den möglichen Auswirkungen auf das Mikroklima durch das geplante Vorhaben.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung zu einem Verlust an **Kaltluftproduktionsflächen** führt. Auch die bodennahe Strömung wird etwas reduziert, da die Hindernisse weniger porös sind als der derzeitige Waldbestand. Oberhalb des Rauigkeitsniveaus, das von den umgebenden Waldflächen geprägt ist, sind **keine relevanten Einflüsse zu erwarten**, da die Bebauung die Grundrauigkeit nicht übertrifft.

Auswirkungen auf die **thermischen Verhältnisse** ergeben sich im Bereich der versiegelten und überbauten Flächen. Durch die ausgleichende Wirkung des östlich der Planung erhaltenen Waldstreifens sind **keine spürbaren Effekte** im Bereich der angrenzenden Siedlungen oder gar im Zentrum von Königsfeld **zu erwarten**.

Zur Minimierung unerwünschter Effekte sind die Planungsempfehlungen (vgl. Ziffer 6 Planungshinweise) der Stellungnahme vom 18. April 2018 des Büros iMA Richter & Röckle aus Freiburg zu beachten.

[Stellungnahme Klima, iMA Richter & Röckle, Stand 18.04.2018]

Im Rahmen der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bezüglich Versiegelung, Art der Oberflächenbefestigung sowie Maßnahmen zum Schutz

vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind diese Planungsempfehlungen berücksichtigt.

6.4.5. Entwässerungskonzept

Auf Grundlage eines hydraulischen Netzmodells, wurde fachtechnisch untersucht und nachgewiesen, dass der Mischwasserkanal, der nördlich des Grundstücks verläuft, die Schmutz- und Regenwassermengen des Grundstücks abführen kann.

Die Ableitung des Niederschlagswasserabflusses ist mit einer Drossel zu versehen. Der flächenbezogene Abflusswert ist mit $10\text{l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$ bezogen auf die Grundstücksfläche vorzusehen und im vorliegenden Fall mit einem Drosselabfluss von ca. $5,5\text{ l/s}$ festgesetzt.

Durch diese Festsetzung und umzusetzende Maßnahmen zur Rückhaltung von Regenwasser auf dem Grundstück, kann der oben genannte Drosselabflusswert eingehalten werden.

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Platzverhältnisse und der Topografie nicht möglich.

Das Schmutzwasser kann direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

[Stellungnahme zum Entwässerungskonzept, BIT-Ingenieure AG, Villingen-Schwenningen Stand 20.04.2018]

7. Planung

7.1. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept beruht darauf, die geplante bauliche Anlage in die Umgebung zu integrieren, Störungen zu Sichtbeziehungen zum Kurpark zu vermeiden und bestehende Waldflächen weitestgehend zu erhalten sowie die bereits versiegelten Flächen zu überplanen, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

7.2. Baustruktur

Die Seniorenpflegeeinrichtung fügt sich sowohl durch die Nord-Süd Ausrichtung, als auch durch die Gliederung in fünf Einzelhäuser harmonisch in die städtebauliche Struktur und in das vorhandene Maß (z. B. Ostlandstraße 8 und Bebauung in 2. Reihe Bismarckstraße auf Flst.-Nr. 137/53, jeweils am Kurpark) ein.

Der Gesamtbaukörper besteht aus fünf Einzelgebäuden die über Zwischenbauten verbunden die funktionale Einheit des Gesamtgebäudes gewährleisten. Die Einzelgebäude haben maximal drei Vollgeschosse bzw. eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m. Die Einzelbaukörper fügen sich durch die Ausgestaltung von Walm- bzw. Zeltdächer in die bebaute Umgebung ein. Die Zwischenbauten sind mit Flachdach untergeordnet eingefügt.

7.3. Höhenentwicklung

Das geplante Gebäude soll topografisch in die bestehende Geländesituation eingefügt werden, um eine Turmwirkung an dieser exponierten Lage zu verhindern. Hier handelt es sich um die Eingangssituation zum Kurpark von Süden aus kommend und die südliche Raumkante des Kurparks von Norden aus dem Park gesehen.

Die Höhenlage und die barrierefreie Erschließung gegenüber der Parkstraße einerseits und die Höhen- und Geländesituation gegenüber dem östlich angrenzenden Bestandsfußweg aus dem Kurpark nach Süden, werden bei den Neuplanungen berücksichtigt.

7.4. Erschließung

Die Erschließung der Seniorenpflegeeinrichtung erfolgt über die im Westen vorhandene Parkstraße. Eine Anlieferung sowie notwendige Feuerwehrumfahrt kann im Süden des Geltungsbereichs realisiert werden. Um Konflikte gegenüber der Nutzung der bisher als Fußwege festgesetzten öffentlichen Wege zu vermeiden ist jeglicher Rangierverkehr auf privater Grundstücksfläche abzuwickeln. Die Landstraße L 177 stellt die übergeordnete Erschließung an das Gebiet sicher.

7.5. Freiraumplanung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage-, die östlich an die Seniorenpflegeeinrichtung anschließt, wird landschaftsgärtnerisch angelegt und begrünt. Hier entsteht ein Sinnesgarten für die Bewohner, der an einen Fußweg sowie die Waldfläche grenzt. Diese Grünfläche liegt innerhalb der einzuhaltenden Waldabstandsfläche von 30 m nach § 10 Landeswaldgesetz zur nächstgelegenen, schützenswerten Bebauung.

Die öffentlichen Grünflächen liegen ebenfalls innerhalb der einzuhaltenden Waldabstandsflächen. Aus Sicherheitsgründen sind deshalb Bäume über 10 m Höhe zu roden. Ein gestufter Waldrand ist umzusetzen, er soll den Übergang zur Waldfläche charakterisieren.

7.6. Waldflächen

Die nicht in Anspruch genommenen Waldflächen werden erhalten und so bewirtschaftet, dass die Funktion eines Schutzwaldes gemäß der regionalplanerischen Ausweisung erhalten bleibt.

7.7. Ableitung des Oberflächenwassers

Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgt eine Ableitung im Trennsystem. Entsprechende Kanäle sind nördlich des Plangebiets vorhanden. Gegebenenfalls ist eine Drosselung über Retention auf dem Grundstück (Zisterne, Mulde, Rigole o.ä.) vorzusehen. Zur Dimensionierung ist ein Entwässerungskonzept fachtechnisch zu erstellen.

7.8. Versorgung

Gasleitungen sind im Süden des Plangebiets vorhanden und stellen somit die energetische Versorgung im Gebiet sicher.

8. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

8.1. Art der baulichen Nutzung

Um den Bau einer Seniorenpflegeeinrichtung zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Kurpark“ (Sondergebiet „Kur- bzw. Sportflächen“) in ein Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen“ notwendig.

Zulässig sind Anlagen und Nutzungen die gesundheitlichen Zwecken, der Pflege sowie Betreuung von Senioren dienen.

Um Freizeitangebote unmittelbar in der Anlage anbieten zu können, sind auch Nutzungen die in diesem Zusammenhang stehen (z. B. Café, Kiosk, kirchliche, kulturelle oder soziale Einrichtungen) zulässig. Weitere Nutzungen die im direkten Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der baulichen Anlage stehen, wie etwa die Haustechnik oder Funktionsräume sind aufgrund der Notwendigkeit zur Führung der Einrichtung zulässig.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erlauben zur Optimierung der Betriebsabläufe auch Personalwohnungen für den Aufsichts- und Bereitschaftsdienst solange diese in ihrer Grundfläche untergeordnet bleiben.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter festgesetzt. Dieses ist durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe in Metern bestimmt.

8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans mit GRZ 0,4 lässt die beabsichtigte Entwicklung nicht zu. Deshalb wurde eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf eine GRZ von 0,6 eingeführt, um den Bedarf an Pflegeplätzen, die sich nach den gestiegenen baulichen Anforderungen der aktuell gültigen Landesbauverordnung ergeben, am Kurstandort zu sichern.

Die zulässige GRZ von 0,6 liegt um 0,2 unterhalb der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sonstige Sondergebiete und stellt somit ein noch verträgliches Maß der baulichen Nutzung im Ortskern der Gemeinde Königsfeld dar.

Gegenüber dem bisherigen Plan ist die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht mit einer weiteren zulässigen Versiegelung verbunden, da die maßgebende Baugebietsfläche mit der Bebauungsplanänderung verkleinert wird.

Zudem ist mit der Festsetzung mit der privaten Grünfläche in direkt räumlichen Zusammenhang zur Baugebietsfläche ein nicht überbaubares Freiraumangebot gewährleistet. Die städtebauliche Dichte von GRZ 0,6 in Bezug auf die Sondergebietsfläche ist damit angemessen und die geplante Anlage behutsam in die Umgebung integriert.

8.2.2. Gebäudehöhe und Höhenlage

Die Höhenbegrenzung und Höhenlage durch eine maximale Gebäudehöhe in Metern dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung. Die festgesetzte Bezugshöhe (BH) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der angrenzenden Verkehrsflächen. Von dem festgesetz-

ten Bezugspunkt (BH) = Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als absolute Höhe in m.ü.NN darf in einem geringen Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren, ohne aber das Ortsbild durch zu hohe Gebäude zu stören.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird bewusst verzichtet. Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die max. zulässige GRZ sowie über die max. Höhe der baulichen Anlagen sind die möglichen, entstehenden Baukörper bestimmt sowie entsprechend auch die max. realisierbare Geschossflächenzahl.

8.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Um Sichtbezüge von der Landstraße L177 zum Kurpark nicht zu stören und um eine „Ausschlachtung“ des Gebäudes durch z. B. überproportional hohe Kniestöcke zu verhindern, wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

8.3. Bauweise

Zur Sicherstellung der Realisierung der geplanten Seniorenpflegeeinrichtung wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m dargestellt. Mit dieser Festsetzung ist eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend der Bedürfnisse für den Neubau dieser Einrichtung sichergestellt.

Über entsprechende Gestaltungsfestsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wird ein gegliederter Gesamtbaukörper trotz der zulässigen Gesamtlänge erreicht.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen soll einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für das Neubaugebäude geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren. Mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen fügt sich das neu geplante Gebäude städtebaulich in die Umgebung ein. Das Gebäude wird so platziert, dass die heute bestehende Versiegelungen auf dem Grundstück überplant werden. Somit wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen. Ein Teil der sich auf dem Grundstück befindlichen Waldflächen kann erhalten werden. Sichtbezüge zum Kurpark werden durch die parallel zur Straße angeordnete Seniorenpflegeeinrichtung nicht gestört.

8.5. Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

8.5.1. Anbaufreiheit

Zur Gewährleistung von Sicherheitsaspekten im Straßenverkehr bzw. auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes besteht außerhalb des Erschließungsbereichs von Bundes- und Landesstraßen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten.

8.5.2. Sichtfelder

Weiterhin werden zur Einsehbarkeit des Verkehrsraums textliche Festsetzungen über die Freihaltung von Sichtfeldern an dem Einmündungsbereich der Erschließungsstraße des Plangebiets von der L177 in die Parkstraße entsprechend der RAS-K-1 getroffen.

8.6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

8.6.1. - Fußweg -

Die heute bestehenden Fußwege im Plangebiet werden im Interesse der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Somit werden Verbindungsachsen weiterhin erhalten. Im Hinblick auf die Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung sind die Wege barrierefrei auszubauen, um eine größtmögliche Mobilität für die Bewohner in und um die geplante bauliche Anlage sicherzustellen.

8.6.2. - Gehweg -

Nördlich des Baugrundstückes verläuft direkt an der Ostseite der Parkstraße ein Gehweg, welcher sodann in den wassergebundenen Weg des Kurparkes übergeht. Dieser Gehweg wird in südlicher Richtung auf der Höhe des Baugrundstückes weitergeführt werden, sodass zukünftig auch die Heimbewohner dort gehen können. Deshalb werden Bereiche des Gehwegs, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg - festgesetzt.

8.7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße.

Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Baufenster.

Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahmen können die betroffenen Grundstücksflächen von den Eigentümern genutzt werden. Die Böschungsflächen können gärtnerisch angelegt werden. Es können Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeiten im Bereich der Böschungen errichtet werden, so dass eine Grundstückserschließung ermöglicht werden kann. Die konstruktive Funktion für den Straßenkörper muss dabei jedoch dauerhaft erhalten bleiben.

8.8. Grünflächen

Grünflächen dienen der freiräumlichen Gliederung und der Minderung der ökologischen Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie übernehmen damit Kompensationsaufgaben und sind für die rechtlich notwendige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung unverzichtbare Bestandteile. Die im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen liegen innerhalb der notwendigen Waldabstandsflächen zur nächstgelegenen Bebauung. Alle Grünflächen sind von Gebäuden und Versiegelungen freizuhalten. Sie werden mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Hierbei werden die Zulässigkeiten von Anlagen die der Versickerung/Verdunstung von Niederschlagswasser geregelt.

Die private Grünfläche trifft darüber hinaus Festsetzungen über die Zulässigkeit von Elementen, die der Erholungsfunktion dienen. Diese Festsetzungen ermöglichen die Anlage und Nutzung eines Sinnesgartens für die Anwohner. Das Einzelpflanzgebot sichert mit der Pflanzforderung von mindestens 10 Laub-/ Obst-

bäumen mit entsprechenden Pflanzqualitäten, dass die Außenanlage eingegrünt wird.

Die öffentlichen Grünflächen werden neben der Zweckbestimmung „Parkanlage“, auch als Maßnahmenflächen (MF1a/b) festgesetzt. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder Baumteile ausgeschlossen werden, da Bäume über einer Höhe von 10 m gerodet werden. Ein gestufter Waldrand, der sich ausgelöst durch eine Initialpflanzung sukzessive entwickelt, schafft einen fließenden Übergang zu den Walflächen.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M5 unter Ziff. 8.2.5 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9.1. Waldentwicklungsmaßnahmen (MF1-MF4)

Um die Auswirkungen durch den Waldverlust so gering wie möglich zu halten, werden Maßnahmen zur Waldrandgestaltung (MF1a/b) und zur naturnahen Waldentwicklung (MF2) innerhalb des Geltungsbereichs festgelegt. Die Maßnahmen dienen der Sicherung der klimatischen Schutzfunktionen des verbleibenden Waldbestands und dienen der Eingrünung.

Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens nach LWaldG werden externe Maßnahmen zum Waldausgleich erforderlich (MF3 und MF4). Diese Maßnahmen können gleichzeitig für den naturschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet werden.

8.9.2. Umsiedlung Waldameise

Das Nest der Kahlrückigen Waldameise (*Formica polyctena*) befindet sich westlich des Tennisplatzes am Rand des parallel verlaufenden Waldweges. Die Kahlrückige Waldameise und deren Nester sind entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz **besonders geschützt**.

Zum Schutz der Kahlrückigen Waldameise ist das Nest durch einen Sachverständigen fachgerecht umzusiedeln. Der Aussiedlungsstandort sollte dabei so nah wie möglich am ehemaligen Neststandort liegen und weitestgehend gleiche Standortbedingungen (Exposition, Bodenvegetation, Mikroklima, Altersstruktur des Waldbestandes, Wurzelstubben, etc.) bieten. Der Umsiedlungszeitpunkt ist an die Ökologie der Art anzupassen und sollte möglichst zwischen April und Juli nach dem Ende der Frostperiode und bevorzugt an trocken-warmen Tagen durchgeführt werden. Nur so kann die Dauerhaftigkeit des Ersatzstandortes gewährleistet werden und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M2 unter Ziff. 8.2.2 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.9.3. Versickerung von Niederschlagswasser

Um Abflussmengen zu reduzieren und zu drosseln, soll das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser mit einem Drosselabfluss von 5,5 l/s in den nördlich gelegenen Mischwasserkanal eingeleitet werden, da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Platzverhältnisse und vor allem aber der Topografie nicht möglich ist.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M6 unter Ziff. 8.2.6 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.9.4. Dachbegrünung

Flachdächer ab einer Größe von 150 qm sind mit einem Mindestsubstrataufbau von 10 cm zu begrünen. Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Klimas bei, welche die Erhaltung Königsfeld als Luftkurort fördert und zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet führt. Die Größe für zu begrünende Flachdächer wird festgesetzt, um eine wirtschaftlich angemessene und funktionsgerechte Dachbegrünung zu gewährleisten.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M8 unter Ziff. 8.2.8 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.10. Flächen für Wald

Aufgrund der klimatischen Schutzfunktion die der Wald inne hat, soll die verbleibende Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz dauerhaft erhalten werden. Dabei soll er durch die Maßnahme „naturnahe Waldentwicklung“ in einen mehrstufigen, naturnahen und standortgerechten Waldbestand weiterentwickelt werden.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M10 unter Ziff. 8.2.10 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung. Sie dienen darüber hinaus der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung und der Eingrünung des Plangebiets sowie der Einbindung des Gebiets und der Sicherung orts- und landschaftsökologischer Aspekte. Die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten.

8.11.1. Einzelpflanzgebote – Anpflanzen von Bäumen innerhalb der privaten Grünflächen-

Das Einzelpflanzgebot auf der privaten Grünfläche sichert mit der Pflanzforderung von mindestens 10 Laub-/ Obstbäumen mit entsprechenden Pflanzqualitäten, die Eingrünung der Außenanlagen.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M5 des Grünordnungsplans.

8.12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Prädikatisierung der Kernortes Königsfeld als Heilklimatischer Kur- und Kneippkurort werden an die Luftqualität höchste Anforderungen gestellt. Die Anerkennung setzt eine periodische Überprüfung der Luftqualität voraus. Die letztmalige Bestätigung der Luftqualität und damit die Bestätigung der Anerkennung des Prädikats erfolgten mit dem amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes im Januar 2007, das die bioklimatischen und lufthygienischen Anforderungen an einen „Kurort“ mit der Indikation Atemwegserkrankungen weiterhin als erfüllt feststellt.

Zum Schutz der Luftqualität und damit zum Schutz und Erhalt der Prädikatisierung des Kernortes Königsfeld als Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort wird mit dem Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen ausgesprochen beziehungsweise Anforderungen an die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Verbrennung von Holzpellets festgesetzt.

Neben dem Verkehrsaufkommen ist die Quellengruppe der Kleinf Feuerungen wesentlicher Emittent für Luftverunreinigungen. Insbesondere im Verhältnis des eigentlichen Energieeinsatzes zum Anteil der verursachten Feinstaubemissionen haben die Kleinf Feuerungsanlagen flüssiger und fester Brennstoffe negative Bilanzen gegenüber anderen Energieträgern.

Die Prädikatisierung als Heilklimatischer Kurort rechtfertigt es, die Verwendung von Brennstoffen mit spezifisch hohen Feinstaubemissionen einzuschränken. Um die aus Gründen des Klimaschutzes gebotene energetische Nutzung „nachwachsender Brennstoffe“ zu ermöglichen, wird die ausnahmsweise Zulässigkeit bei Einhaltung von Emissionsgrenzwerten oder zertifizierten Anlagen mit einem hohen Stand der Technik ermöglicht.

Mit dem Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen wird gewährleistet, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Immissionen auftreten, die zu Luftverunreinigungen mit erheblichen Einschränkungen und Belästigungen und damit zur Aberkennung der Heilklimatischen Prädikatisierung führen würden.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M11 unter Ziff. 8.2.11 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die Örtlichen Bauvorschriften werden nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zur Durchführung der baugestalterischen Absichten getroffen.

9.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeit innerhalb des Plangebiets und damit stadtgestalterischen Zielsetzungen und umweltschützenden Belangen. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Landschaftsbild, insbesondere in Verbindung mit dem Portal zum Kurpark, werden grelle, glänzende und lichtreflektierende Materialien und Farben für Fassaden und Dachflächen ausgeschlossen und Vorgaben zur Fassadengliederung getroffen.

9.2. Fassadengestaltung und -gliederung § 74 (1) 1 LBO

Der Gesamtbaukörper ist gemäß Vorhabenplan in fünf ablesbare Einzelbaukörper gegliedert. Zwischen den Einzelbaukörpern sollen deutliche vertikale Gebäudeücksprünge vom Hausgrund ausgebildet werden, um die Ablesbarkeit dieser zu erhöhen. Durch diese Art der Fassadengliederung soll vermieden werden, dass eine lange Gebäudeflucht mit Längen über 50 m entsteht.

Den Fassadenöffnungen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie die Ansicht des Gebäudes prägen.

Um die ablesbare Gliederung der Einzelbaukörper zu erhöhen, sind deshalb die Fassaden der Einzelbaukörper in klassischer Weise als Lochfassaden zu entwickeln. Sie sollen einem ablesbaren Gesamtkonzept folgen. Fensteröffnungen sind durch stehende Fensterformate zu gliedern, um die Proportion der Fassade zu unterstützen.

Die Vorgaben zum Fassadenmaterial sollen das Einfügen in das Ortsbild von Königsfeld im Umfeld des Kurparks gewährleisten.

Zum Erhalt einer hohen städtebaulichen Qualität sowie Integration des Gesamtbildes, sind grelle und fluoreszierende Materialien und Farbtöne unzulässig.

9.3. Dachform, Dachneigung und Dachbegrünung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen von Gebäuden wird bestimmt, dass die Dächer als Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zu errichten sind. Damit nehmen die Festsetzungen Bezug auf die Nachbarbebauung beim Kurpark.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden einheitliche Dachneigungen pro Einzelbaukörper festgesetzt.

9.4. Dacheindeckung

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, sind innerhalb des Plangebiets Dacheindeckungen mit Ziegeln bzw. Betondachsteinen in den im Ortsteil üblichen Farbtönen rot bis dunkelbraun sowie anthrazitfarben zulässig.

Zum Schutze des Bodens bzw. des Wassers sind solche Material ausgeschlossen, die Ausschwemmungen von Schwermetallen verursachen. Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M9 unter Ziff. 8.2.9 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung des Neubaus des Plangebiets in die Eigenart des Ortes werden glänzende Farbtöne ausgeschlossen.

9.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen jedoch zugelassen.

9.6. Solaranlagen auf Dächern

Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Es sind gestalterisch angemessene Vorgaben für die Konstruktion solcher Anlagen getroffen. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf auch bei der Installation von Solaranlagen auf Flachdächern nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen, soweit diese verpflichtend ist, verzichtet werden, zumal hierdurch keine gleichwertige Kompensation im Sinne der Naturschutzgesetzgebung einhergeht. Entsprechend sind die am Markt zahlreich vorhandenen, einschlägig bekannten Kombinationssysteme zur Anwendung zu bringen.

9.7. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe auf die vorhandene Nutzung am Standort zu begrenzen und in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und dem Kurpark auszuschließen, werden Beleuchtung auf Anstrahlung begrenzt, sodass keine Störungen zu erwarten sind.

9.8. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

9.8.1. Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebiets, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser. Geländeanpassungen werden in ihrem Böschungsverhältnis reglementiert, um zu steile Böschungen an den Anschlüssen von bestehenden Fußwegen auszuschließen und die landschaftsräumliche Einbindung zu gewährleisten.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M4 unter Ziff. 8.2.4 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

9.8.2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Um den Öffentlichen Straßenraum nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter – zu belasten, werden Festsetzungen zur Platzierung und Integration dieser Nebenanlagen auf dem Privatgrundstück getroffen.

9.8.3. Nutzung der unbebauten Flächen – private Grünflächen

Um die Versiegelung durch Wege, Stellplätze und Zufahrten möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen sind. Es können damit Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden. Soweit funktionale Anforderungen entgegen stehen, sind Maßnahmen zu ergreifen, das anfallende Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen über die belebte Bodenschicht abzuleiten. Damit werden Festsetzungen getroffen, die den Schutz des Grundwassers und des Bodens hinreichend berücksichtigen.

9.8.4. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstücks gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und Spazierwegen vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit, Höhe, in ihrem Material sowie dem Transparenzgrad bestimmt.

9.9. Antennen

Aufgrund der sensiblen Lage in der Nähe zum Kurpark und aufgrund von städtebaulich-gestalterischen Aspekten sind Antennen nur da zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können.

9.10. Freileitungen

Aus städtebaulichen-stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Im Rahmen der Neuversorgung ist dies möglich.

9.11. Ordnungswidrigkeiten

Um Zuwiderhandlungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften zu Äußeren Gestaltung, Werbeanlagen und Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen nach § 75 Landesbauverordnung (LBO) auszuschließen, können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise erklären und begründen sich selbst. Sie dienen der Information und dem Verständnis für die Rahmen- und Umweltbedingungen.

Die Hinweise entsprechen den Maßnahmennummern M1 „Bauzeitenbeschränkung – Räumungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten“, M3 „Schutz des Oberbodens“ und M7 „Umweltschonende Beleuchtung“ unter Ziff. 8.2 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

11. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans



12. Städtebauliche Kenndaten

12.1. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans der 2. Änderung:

Geltungsbereich 17.036 qm

Sonstiges Sondergebiet: 3.435 qm

Erschließungsfläche: 629 qm

Grünfläche: 6.992 qm

Waldfläche: 5.980 qm

12.2. Bisherige / Neue Flächenausweisung in Gegenüberstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung wird die Sondergebietsfläche „Kur- bzw. Sportflächen“ mit einer Größe von ca. 5.400 qm der rechtsgültigen Fassung 1. Änderung zu einer Sondergebietsfläche „Seniorenpflegeeinrichtung und Seniorenwohnen“ von ca. 3.400 qm. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt damit eine Flächenreduzierung der nutzbaren Baugebietsfläche.

Königsfeld, den

Fritz Link
Bürgermeister