



Schwarzwald-Baar-Kreis

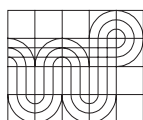
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 a BauGB

**zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025**

**und zum vorhabensbezogenen
Bebauungsplan „Beim Kurpark –
2. Änderung und Erweiterung“,
Gemarkung Königsfeld**

Stand: 09.07.2018

Bearbeitung:



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

Inhalt

1. Verfahrensvermerke	3
2. Anlass, Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes	4
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
3.1 Umweltprüfung	5
3.2 Gutachten	6
4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
4.1 Vorentwurfsplanung	7
4.2 Entwurfsplanung	8
5. Standortalternativen	9

1. Verfahrensvermerke

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und
zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

- | | |
|---|--------------------------|
| a. Aufstellungsbeschluss | 20.09.2017 |
| b. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
sowie der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung | 29.09.2017 |
| c. Frühzeitige Beteiligung | 06.10.2017 – 27.10.2017 |
| d. Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange von der Planung
mit Aufforderung zur Stellungnahme am | 29.09.2017 |
| e. Entwurfsbeschluss | 02.05.2018 |
| f. Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfsbeschlusses
sowie der öffentlichen Auslegung des Entwurfes | 11.05.2018 |
| g. Öffentliche Auslegung | 22.05.2018 – 25.06.2018 |
| h. Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes
mit Aufforderung zur Stellungnahme am | 14.05.2018 |
| i. Abwägung über die eingegangenen
Stellungnahmen zum Entwurf | 04.07.2018 |
| j. Feststellungsbeschluss zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes
Satzungsbeschluss
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften | 04.07.2018
04.07.2018 |
| k. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung
der Flächennutzungsplanänderung gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB (Wirksamkeit)
(Bescheid des Landratsamtes vom) | |
| l. Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der
Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB | |

2. Anlass, Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes

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 Gemeindeigentum befindlichen Grundstück, südöstlich des Kurparks, errichtet werden. Die vorhandenen Sportflächen des Tennisvereins TC-Königsfeld werden verlagert. 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 Geltungsbereich südlich des Kurparks umfasst die Grundstücke Flurstücknummern 142/1 und 142/45 und wird nach Westen durch die Parkstraße und nach Süden durch die Landesstraße (L177) begrenzt. Für den aufzustellenden Bebauungsplan „Beim Kurpark – 2. Änderung und Erweiterung“ war im Flächennutzungsplan innerhalb des Geltungsbereiches als Sondergebiet „Kur- bzw. Sportflächen“ dargestellt. Um für den Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB gerecht zu werden, wurde die Änderung des Flächennutzungsplans 2025 durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung und parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Seniorenpflegeanlage geschaffen. Der heute bestehende planungsrechtliche Rahmen eines Sondergebiets „Kur- bzw. Sportflächen“ wird in ein Sondergebiet „Seniorenpflege und -wohnen“ geändert.

Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Dies umfasst neben den überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes für den Neubau der Seniorenpflegeanlage und den Verkehrsflächen, u. a. die Sicherung nicht überbaubarer Grundstücksflächen unter Berücksichtigung einzuhaltender Waldabstandsflächen.

Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die Ziele des Bebauungsplans konnten daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es erfolgt somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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

Verfahren

Am 20. September 2017 fasste der Gemeinderat 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. Hierbei wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

Außerdem wurde gleichzeitig die Einleitung der 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Planbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Gemeinderat hat am 04.07.2018 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich festgestellt und den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wird mit Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt wirksam. Der Bebauungsplan tritt danach mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Kurparks sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes machen die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erforderlich.

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 Flächennutzungsplanes, wie auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu.

Für die Bebauungsplanaufstellung erfolgt zudem eine Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zu Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Planungsvorhaben voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Arten/Biotop/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.

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

Der Ausgleichsbedarf bemisst sich an seiner ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen.

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 Waldbestandes und Renaturierung eines Abschnittes des Rotwaldbaches. Mit der erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme können als naturschutzrechtliche wirkende Maßnahme Ökopunkte erzielt werden. Diese können dem kommunalen Ökokonto angerechnet werden.

3.2 Gutachten

- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gfrörer.**
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.
- **Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle.** 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 unter 6. Immissionswerte für f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten beurteilt. Nach Aussage der schalltechnischen Untersuchung können die Immissionsrichtwerte durch passive Maßnahmen eingehalten werden.
- **Klimatische Stellungnahme durch das Büro iMA Richter & Röckle.**
Mit dem Eingriff in Wald (Waldumwandlungsantrag) sind diese Auswirkungen fachgutachterlich abzuschätzen. Aufgrund der Heilklimatischen Prädikatisierung der Gemeinde (Luftkurort) besitzt das Thema hohe Relevanz. Dabei wurden in der Stellungnahme die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima mit Hilfe einer Modellrechnung abgeschätzt.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung zu einem Verlust an **Kaltluftproduktionsflächen** führt. Oberhalb des Rauigkeitsniveaus, das von den umgebenden Waldflächen geprägt ist, sind **keine relevanten Einflüsse zu erwarten**, da die Bebauung die Grundrauigkeit nicht übertreibt. 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**.

Im Rahmen der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind die Planungsempfehlungen berücksichtigt.

- **Vorläufiges Entwässerungskonzept durch das Büro BIT Ingenieure.**
Auf Grundlage des hydraulischen Netzmodells wurde geprüft, ob der Mischwasserkanal, der nördlich des Grundstückes verläuft, die Schmutz- und Regenwassermengen abführen kann. Dabei wurde festgesellt, dass dies grundsätzlich möglich ist. Weiterhin trifft das Entwässerungskonzept Empfehlungen die in den Bebauungsplanvorschriften festgesetzt sind, da sie den Nieder-

schlagswasserabfluss gering halten.

- **Baugrundgutachten durch das Büro GeoTeam Rottweil.**

Mittels der geotechnischen Untersuchungen sollten die Bodenschichtung im Bereich des geplanten Gebäudes erkundet, die bodenmechanischen Kennwerte der Schichten ermittelt sowie die Untergrundverhältnisse geotechnisch beurteilt und klassifiziert werden. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Erkundung des Baugrundes durch Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen zwangsläufig nur punktförmige Aufschlüsse über den Aufbau des Untergrundes ergibt. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist daher sorgfältig zu überprüfen, ob die angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den Angaben im Gutachten übereinstimmen. Im Zweifelsfall ist der Bodengutachter zu verständigen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanaufstellung erfolgte parallel. Die Stellungnahmen beziehen sich daher in der Regel auf beide Verfahren.

4.1 Vorentwurfsplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren; die Auslegung des Planvorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 06.10.2017 bis 27.10.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

4.1.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Auslegung keine Stellungnahmen ein.

4.1.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 10 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

Zweckverband Abwasserreinigung Eschachtal, es wurden Anregungen vorgebracht:

- zur Aufnahme des Geltungsbereiches in die Gesamtkonzeption Regenwasserbehandlung des Ortes Königsfeld

Die Anregung wird im Rahmen der Konkretisierung des Planentwurfes berücksichtigt.

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, es wurden Empfehlungen und Anregungen vorgebracht vom:

- Amt für Wasser und Bodenschutz
- zur Aufnahme des Geltungsbereiches in die Gesamtkonzeption Regenwasserbehandlung des Ortes Königsfeld
- zur Materialwahl bei der Dacheindeckung

- zu gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten / großflächig schädlichen Bodenveränderungen
- zu Grundwasserschutz

Die Anregungen wurden im Rahmen der Konkretisierung des Planentwurfes berücksichtigt.

- Straßenbauamt
 - zur Einhaltung des Anbauverbots von 20 m entlang der Landesstraße L177
 - zur Einhaltung der Mindestabstände von 7,50 m für die geplante Neupflanzung entlang der L177
 - zu der nicht Gestattung von neuen Zufahrtsmöglichkeiten zu der L 177*Die Anregungen wurden im Rahmen der Konkretisierung des Planentwurfes berücksichtigt.*

- Forstamt Betriebsstelle Schwarzwald
 - zu der Erfordernis einer Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG
 - zu der Erfordernis der Einhaltung der Waldabstandsflächen*Die Anregungen werden im Zuge des Waldgenehmigungsverfahrens bzw. wurden im Rahmen der Konkretisierung des Planentwurfes berücksichtigt.*

4.2 Entwurfsplanung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich zum Bebauungsplanentwurf vom 20.04.2018 zu äußern. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.05.2018 – 25.06.2018.

Im Rahmen der Auslegung wurde den Fachplanungsträgern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Planentwurf zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

4.2.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen ein.

4.2.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 17 abgegeben Stellungnahmen sind hervorzuheben:

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, es wurden Anregungen vorgebracht:

- Straßenbauamt
 - zur Beachtung der geforderten Abstände zur L 177 bei Neupflanzungen*Die Anregung wurde als Hinweis aufgenommen.*
- Forstamt
 - dass die benötigte Umwandlungsgenehmigung noch ausstehend ist.
 - dass eine Umsetzungsfrist der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen,
 - dass die Zustimmung der unteren Naturschutz- und Wasserbehörde und
 - dass die Zustimmung des Eigentümers für das aufgeführte Grundstück erforderlich sind.

Die Anregungen werden im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen des forstrechtlichen Ausgleichs berücksichtigt.

• Amt für Wasser- und Bodenschutz

- zur Konkretisierung des Begriffes „Bundesbodenschutzgesetz“
- zu oberirdischen Gewässer und der Erfordernis einer Abstimmung vor Umsetzung der Maßnahmen M3 und M4
- zu Grundwasserschutz und der Präzisierung der Festsetzung „Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze“

Die Anregungen wurden als Hinweis aufgenommen.

Regierungspräsidium Freiburg, es wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht:

• Abteilung Straßenwesen und Verkehr

- zum Ausschluss von Blendwirkung auf klassifizierten Straßen
- zur Einhaltung der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen
- zur Unzulässigkeit von Neupflanzungen innerhalb des kritischen Abstandes gemäß RPS
- dass etwaige Änderungen an den Ver- und Entsorgungsleitungen nur in Verbindung mit einem Nutzungsvertrag vorgenommen werden dürfen.

Die Hinweise wurden aufgenommen.

• Abteilung Forst

- zur Erfordernis einer Waldumwandlungserklärung für die Rechtskraft der Bauleitpläne
- zur Aufnahme der forstrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in den Umweltbericht

Die Hinweise wurden aufgenommen.

• Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- zur Aufnahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan

Der Hinweis wurde aufgenommen.

5. Standortalternativen

Für den Neubau der Seniorenpflegeeinrichtung werden durch die Gemeinde alternative Standorte primär vorhandene Flächen mit der Ausweisung eines Sondergebiets ermittelt und auf ihre Eignung geprüft.

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

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.

Im Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans sowie im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Abwägungsgebot unterschiedlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) gerecht wird, weiter geprüft, konkretisiert und angepasst.

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister