



**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Gemarkung Königsfeld**

**Gewann Tonishof**

**Begründung**

**gemäß § 2 a BauGB**

**zum Bebauungsplan**

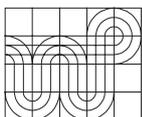
**„Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“**

**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](http://www.wick-partner.de)  
[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1. Rechtsgrundlagen .....	5
2.2. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	5
<b>3. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Übergeordnete Planaussagen / Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
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
<b>5. Verfahren, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> .....	<b>10</b>
5.1. Verfahren .....	10
5.2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	10
5.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	11
<b>6. Planung</b> .....	<b>11</b>
6.1. Planungskonzept .....	11
6.2. Flächenbedarf und -verfügbarkeit.....	11
6.3. Erschließung .....	11
6.4. Freiraumplanung und Gewässer .....	11
6.5. Rahmenbedingungen der Planung .....	12
6.5.1. Altlasten.....	12
6.5.2. Bestehende Leitungen .....	12
6.5.3. Bestehendes Oberflächengewässer .....	12
<b>7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB) .....</b>	<b>12</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	12
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	12
7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ) .....	13
7.2.2. Zahl der Vollgeschosse für Gebäude .....	13
7.3. Bauweise .....	13
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.5. Flächen für offene Stellplätze .....	13
7.6. Verkehrsfläche .....	13
7.7. Öffentliche Grünflächen .....	14
7.8. Fläche für die Wasserwirtschaft.....	14
7.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
7.9.1. Verlagerung Hühnerbach und Gewässerrandstreifen – MF1.....	14
7.9.2. Versickerung von Niederschlagswasser .....	14
7.9.3. Flächen für Wege, Stellplätze und deren Zufahrten.....	15
7.9.4. Dacheindeckung.....	15
7.10. Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	15
7.11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
<b>8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO).....</b>	<b>17</b>
8.1. Fassadengestaltung § 74 (1) 1 LBO .....	17
8.2. Dachform und Dachneigung.....	17
8.3. Dacheindeckung .....	17
8.4. Dachaufbauten, Dacheinschnitte .....	17
8.5. Solaranlagen auf Dächern.....	17
8.6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	17

8.6.1. Gestaltung der un bebauten Flächen .....	17
8.6.2. Nutzung der un bebauten Flächen - Grünflächen .....	18
<b>8.7. Antennen .....</b>	<b>18</b>
<b>8.8. Freileitungen .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....</b>	<b>18</b>
<b>10. Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans .....</b>	<b>19</b>
<b>11. Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>19</b>
<b>11.1. Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Sportflächen sowie das Vereinsgebäude des Tennisvereins TC-Königsfeld befinden sich aktuell auf dem Flurstück 142/45, südöstlich des Kernortes von Königsfeld. Das Flurstück wird nach Westen durch die Parkstraße, nach Süden durch die Landesstraße L177, nach Osten durch angrenzende Waldflächen und nach Norden durch das Gebäude der Minigolfanlage auf dem Flurstück 139 begrenzt.

Auf diesem Standort soll der Neubau einer Seniorenpflegeanlage entstehen. Die Standortsuche der Gemeinde gemeinsam mit dem Vorhabensträger hat die städtebauliche und funktionale Eignung dort bestätigt.

Als Ersatzstandort für die Tennisanlage, die durch die Bebauungsplanänderung und –erweiterung des Bebauungsplans „Beim Kurpark“ für den Bau dieser Seniorenpflegeanlage, überplant wird, ist die bisherige Reitanlage am Bodelschwingweg nördlich der Ortslage vorgesehen. Hier sollen der ersatzweise Bau von zwei Tennisplätzen und die Anlage von Stellplätzen erfolgen. Auch dieses Projekt kann und soll wie der Bebauungsplan „Beim Kurpark“ zeitnah realisiert werden, da sich die Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde Königsfeld befindet.

Der Standort wird seit Jahrzehnten für Sport- und Freizeitnutzungen der Gemeinde genutzt. Daher besteht eine Vorprägung des Standorts durch das ehemalige Schwimmbad von Königsfeld bis in die 1960er Jahre sowie folgend als Reitsportgelände bis 2017. Mit der Wiedernutzung des nun brachliegenden Geländes kann im Sinne einer Bestandsentwicklung sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden.

Mit dem Ziel, einen Ersatzstandort für den Tennisverein TC-Königsfeld auszuweisen, um dessen sportliche Aktivität weiter zu gewährleisten und am neuen Standort sicherzustellen, fasste der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20. September 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“.

Der Geltungsbereich für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Sportanlage Bodelschwingweg“ ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Um für den Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB gerecht zu werden, ist die Änderung des Flächennutzungsplans 2025 notwendig.

Der Gemeinderat hat dazu ebenso 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 für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

Dies Verfahren sind notwendig, um ungesteuerte und nicht standort- und maßgerechte Grundstücksausnutzungen im derzeitigen Außenbereich zu unterbinden und eine geordneten städtebauliche Entwicklung zu sichern.

## **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

### **3. Lage und Umfang des Plangebiets, Geltungsbereich**

Der aufzustellende Bebauungsplan befindet sich nördlich der Ortslage von Königsfeld am Bodelschwingweg, im Gewann Tonishof. Der räumliche Geltungsbereich weist eine Fläche von circa 1,14 ha auf und umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 99. Das Plangebiet wird nach Westen durch den Bodelschwingweg, nach Süden und Osten durch Grünflächen und den Toniswald und nach Norden durch die Golfanlage des Golfclubs Königsfeld e. V. begrenzt.

## **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).

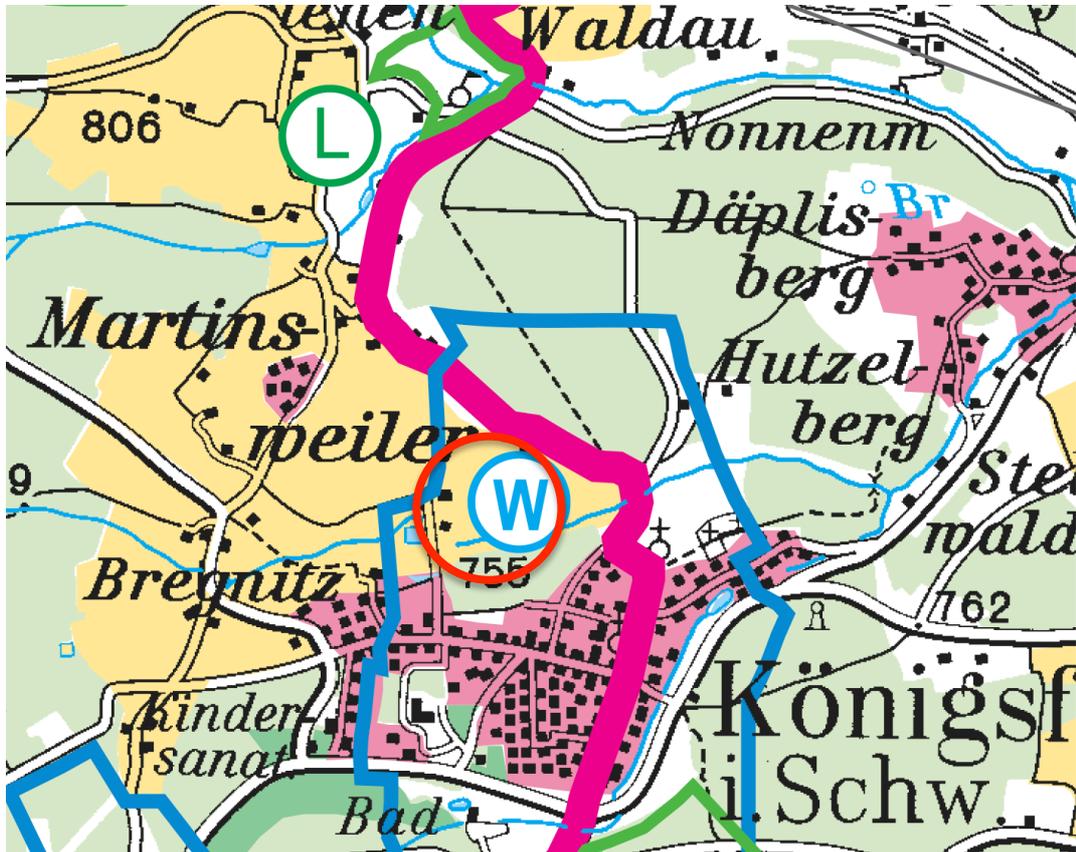
Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll nach den Plansätzen 2.4.3 (G) und 2.5.5 (G) so entwickelt werden, dass die zentralen Orte durch eine Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Dabei ist eine Ressourcen schonende Entwicklung anzustreben.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“ stärkt die Versorgungsfunktion in der Gemeinde Königsfeld. Die neu zu errichtende Sportanlage schont dabei die Bodenversiegelung, indem die Anlage zum großen Teil auf bereits intensiv genutzten Flächen (Reitplatz) errichtet wird.

Mit der Planänderung soll unter der möglichen Bestandssicherung des Vereinsgebäudes der Neubau von Tennisplätzen sowie die Anlage von Stellplätzen 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 „Vorrangflur“ mit einer Bestandsbebauung dargestellt. Außerdem kennzeichnet der Regionalplan den Bereich mit einem „Wasserschutzgebiet“.



In Anlehnung an die Zielvorstellungen des Regionalplans sollen „(G) Städte und Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur als Touristische Zentren so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann.“ Dies gilt unter anderem auch vorrangig für Königsfeld.“

In den attraktiven Erholungsräumen der Region - insbesondere im Schwarzwald hat sich Königsfeld zum leistungsfähigen Touristischen Zentrum entwickelt. Königsfeld trägt außerdem das Prädikat Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort.

In der im Plansatz aufgeführten Gemeinde soll der weitere Ausbau des für die Region sehr wichtigen Wirtschaftszweigs Tourismus schwerpunktmäßig gefördert, die Bereitstellung der hierfür erforderlichen baulichen Entwicklungsflächen erleichtert und störende Entwicklungen verhindert werden (s. auch PS. 3.2.4).

Deshalb wird mit dem Bebauungsplan die Zielvorstellung des Regionalplans verfolgt, die touristische Infrastruktur zu fördern, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Ersatzstandorts für Tennisflächen in Königsfeld geschaffen werden.

### 4.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 2025)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 weist für das Plangebiet Grünflächen gem. § 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 „Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“ für den Ersatzbau von Sportflächen für den Tennisverein TC Königsfeld in der Gemeinde geschaffen.

Aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Vorprägung durch bestehende Siedlungsteile (Sportanlagen, Einzelbebauung) sowie Nutzungen (bis 1976 Schwimmbad, 1972 bis 2017 Reitsportanlage) 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. Unter Erhalt wichtiger Grünbestände zu beschränken.

Die Tennisplätze werden so platziert, dass die Fläche, die bereits durch die Vorbelastung eines Schwimmbeckens unterirdisch und durch die (Teil-) Versiegelung eines Sandplatzes oberirdisch, überplant wird.  
Die Bebauungsplanaufstellung und damit Anlass dieser Flächennutzungsplanänderung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, da die zukünftig geplante Nutzung im Außenbereich nicht privilegiert ist.

Die Sportanlage kann an diesem Standort aufgrund der Vorprägung gerechtfertigt werden.



Abb.: Ausschnitt FNP – 7. FNP Änderung

## **5. Verfahren, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

### **5.1. Verfahren**

Am 20. September 2017 fasste der Gemeinderat des Kurorts Königsfeld in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“. Außerdem wurde gleichzeitig die 7. Flächennutzungsplanänderung in diesem Planbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 1,14 ha.

Der Gemeinderat hat sich in der oben genannten Sitzung dazu entschieden 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.

### **5.2. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“ und die Änderung des FNP machen die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 (4) und 2a BauGB erforderlich.

Das Vorhaben ist voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Oberflächengewässer verbunden. Diese können in Form von planinternen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Biotop/Biologische Vielfalt, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur-/Sachgüter sind nicht erheblich bzw. durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Hervorzuheben sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen: Bauzeitenbeschränkung, Pflanzbindungen, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen.

Nach Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht ein Kompensationsüberschuss von + 2.138 Ökopunkten. Die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

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

### **5.3. 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.

## **6. Planung**

### **6.1. Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht vor, die Tennisanlage und damit auch intensivere Grundstücksnutzung im nördlichen Planbereich zu konzentrieren. Somit gelingt eine landschaftliche Einbindung und der Schutz der hochwertigen Freiraumbereiche im südlichen Planbereich.

Die Flächen für ein Tennis Doppelspiel benötigen eine Fläche von 36,54 x 36,57 m (Auskunft Deutscher Tennisbund, Hamburg aus Neufert, 39. Auflage). Die Ausrichtung der Spielflächen weist eine Nord-Süd Orientierung auf. Die Platzierung auf dem Grundstück ist so gewählt, dass die bereits versiegelte Fläche, verursacht durch die Vorprägung des Schwimmbeckens sowie des Reitsportgeländes überplant werden.

Es werden die Möglichkeiten geboten, das Bestandsgebäude im Geltungsbereich zu erhalten, oder einen Neubau zu errichten. Die offene Bauweise sowie die Aussagen zu gestalterischen Vorgaben, sichern das Einfügen in die Umgebung.

### **6.2. Flächenbedarf und -verfügbarkeit**

Neben der ausreichend vorhandenen Fläche für den Bau von zwei Tennisplätzen sowie die Anlage von Stellplätzen, ist das Grundstück Flst.-Nr. 99 im Besitz der Gemeinde Königsfeld. Eine kurzfristige Realisierbarkeit und die damit verbundene nahtlose Aufrechterhaltung des Vereinsbetriebs ist somit sichergestellt.

### **6.3. Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den im Westen vorhandenen Bodelschwingweg. Hierbei handelt es sich um einen historischen Weg, der straßenrechtlich gesichert ist und auch zur Erschließung der bisherigen Nutzungen diene.

### **6.4. Freiraumplanung und Gewässer**

Die öffentliche Grünfläche bzw. Wiesenfläche mit der Zweckbestimmung - Parkanlage-, die sich südlich der geplanten Tennisplätze befinden, wird extensiv gepflegt. Bestehende Bäume und Hochstaudenflure werden erhalten.

Der Abschnitt des Hühnerbaches, der sich innerhalb des Plangebiets befindet, muss gegebenenfalls in Richtung Süden verlegt werden. Ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen ist dann vorzusehen.

Ein neuer Bachlauf soll naturnah, leicht mäandrierend angelegt werden.

## **6.5. Rahmenbedingungen der Planung**

### **6.5.1. Altlasten**

Innerhalb des Planungsbereichs liegt die Altablagerung „Verfüllung Schwimmbad“. Unter dem heutigen Reitplatz befindet sich das mit Erdaushub verfüllte Schwimmbecken des ehemaligen Königsfelder Schwimmbads. Wegen des noch bestehenden Schwimmbeckens wurde diese Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und als B-Fall mit Entsorgungsrelevanz bewertet.

Für die Verfüllung selbst besteht kein Altlastenverdacht. Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

### **6.5.2. Bestehende Leitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind vermutlich Bestandleitungen vorhanden. Insbesondere wird auf eine vorhandene Entwässerungsleitung der nordwestlich angrenzenden Teiche hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung sind daher Bestandsleitungen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

### **6.5.3. Bestehendes Oberflächengewässer**

Der Hühnerbach im Geltungsbereich war vor einigen Jahren noch vollständig verdolt. Die Gemeinde Königsfeld hat freiwillig einen Teil des Hühnerbaches freigelegt. Der derzeitige Bachlauf ist folglich anthropogen überformt. Eventuell ist eine Verlegung des Baches nach Süden erforderlich, um die aktuellen Planungen umsetzen zu können. Der Bachlauf ist weiterhin nach hydrologischen Anforderungen naturnah zu gestalten und ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen ist vorzuhalten.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Um den Bau der Tennisanlage zu ermöglichen, ist eine Anpassung des Baugebiets in ein sonstiges Sondergebiet „Sport- und Tennisanlage“ notwendig.

Die Errichtung einer funktionalen Spiel- bzw. Tennisfläche macht es notwendig, Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke sowie weitere bauliche Anlagen die im Zusammenhang mit dieser Nutzung stehen (wie z. B. Ballfangzäune, Übungswände u.a.) zuzulassen.

Um wettergeschützte Anlagen für Nutzungen zu schaffen, die in Verbindung mit der Sportanlagennutzung wie Vereins-, Sanitär-, und Gerätegebäude stehen, sind auch sportbetriebszugehörige Gebäude und bauliche Anlagen zulässig.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, die in der Anzahl begrenzt ist, sichert die Erreichbarkeit des neuen Vereinsgeländes mit dem motorisierten Individualverkehr.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter festgesetzt. Dieses ist durch die zulässige Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse für Gebäude bestimmt.

Im Zusammenhang mit der Sportnutzung stehende und zulässige bauliche Anlagen, wie z. B. Ballfangzäune als Einfriedung der Tennisplätze können Höhen bis zu 4,0 m erreichen. Eine abschließende Begrenzung durch Festsetzungen erscheint jedoch nicht erforderlich.

#### 7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 lässt die beabsichtigte Entwicklung zu. Zum Einen kann das Bestandsgebäude erhalten werden, zum Anderen lässt die Grundflächenzahl auch eine bauliche Erweiterung bzw. einen Neubau zu. Weiterhin können die erforderlichen Spielflächen für Tennisplätze sowie notwendige Stellplätze auf dem Baugebiet (inklusive der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen) realisiert werden.

Die zulässige GRZ von 0,5 liegt um 0,3 unterhalb der Obergrenze nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für sonstige Sondergebiete und stellt somit ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Königsfeld dar. Dadurch wird die geplante Anlage behutsam in die Umgebung integriert. Der Umfang der festgesetzten Baugebietsfläche ist auf ein Minimum reduziert und ein hoher Anteil an Grünfläche gesichert.

#### 7.2.2. Zahl der Vollgeschosse für Gebäude

Das Einfügen in die Umgebung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse gesichert.

#### 7.3. Bauweise

Zur Sicherstellung der Integration von baulichen Anlagen in die Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung von Baugrenzen ermöglicht die Errichtung von Tennisplätzen. Andererseits werden die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definiert. Das Baufenster ist vom Bodelschwingweg abgerückt, um den heutigen Charakter der Wegeführung aus der Ortslage heraus zu erhalten. Die Spielflächen werden so platziert, dass die heute bestehenden Versiegelungen auf dem Grundstück überplant werden. Somit wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

#### 7.5. Flächen für offene Stellplätze

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert. Offene Stellplätze sind daher auch auf der übrigen Baugebietsfläche allgemein zulässig. Durch den Zuschnitt der Baugebietsfläche und der Anbindung im nördlichen Bereich an den Bodelschwingweg ist eine mögliche Anlage von Stellplätzen nur dort möglich. Da sie absehbar nur temporär genutzt werden, sind keine dauerhafte Einschränkungen gegeben.

Garagen und Carports werden aufgrund ihrer Wirkung als Baukörper im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

#### 7.6. Verkehrsfläche

Der historische Bodelschwingweg wird innerhalb des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung zu sichern. Neben der Gebietserschließung, auch der bisherigen Nutzungen Schwimmbad und Reitsportgelände, werden die nördlich liegenden Gebäude sowie die Golfplatzanlage darüber erschlossen.

## 7.7. Öffentliche 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 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 dienen, geregelt.

Die öffentliche Grünfläche trifft darüber hinaus Aussagen über die Zulässigkeit von Elementen, die der Erholungsfunktion dienen. Diese Festsetzungen sichern rechtlich die bestehende Kneippanlage im Südosten des Gebiets. Die Pflanzbindung von bestehenden Bäumen sichert die Durchgrünung im Gebiet.

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist ein ca. 10 m breiter Streifen der bestehenden Hochstaudenflur dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dieser ist zu erhalten, um vorkommenden Amphibienarten weiterhin ein Nahrungshabitat zu bieten.

## 7.8. Fläche für die Wasserwirtschaft

Zur Realisierung der Tennisplätze ist gegebenenfalls eine Verlegung des Hühnerbachs notwendig. Bei der Verlegung sind hydrologische Anforderungen zu berücksichtigen. Der Bachlauf und seine Uferbereiche sind zum Erhalt des Artenreichtums weiterhin naturnah auszubilden.

Für die geplante Verlegung des bestehenden Bachlaufs in südliche Richtung wird seitens des LRA in Vorgesprächen die Erteilung einer Erlaubnis in Aussicht gestellt. Für die Verlegung wird „ein kleines wasserrechtliches Verfahren“ erforderlich. Auf die Gefahr möglicher Hochwasserereignisse wurde durch das LRA hingewiesen. Gegebenenfalls sind entsprechende fachgutachterliche Stellungnahmen einzuholen.

## 7.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.9.1. Verlagerung Hühnerbach und Gewässerrandstreifen – MF1

Die Maßnahmenfläche erhält einen Umfang den erforderlichen Gewässerrandstreifen von beidseits 10 m auszubilden, der begleitend mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

### 7.9.2. Versickerung von Niederschlagswasser

Um Abflussmengen zu reduzieren und zu drosseln, soll das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten, versickert und/oder verdunstet werden. Eine direkte Einleitung in den Hühnerbach soll zur Vermeidung von Abflussspitzen und Hochwassergefahren verhindert werden.

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

- 7.9.3. **Flächen für Wege, Stellplätze und deren Zufahrten**  
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.

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

- 7.9.4. **Dacheindeckung**  
Zum Schutze des Bodens bzw. des Wassers sind solche Material ausgeschlossen, die Ausschwemmungen von Schwermetallen verursachen.

Die Festsetzung entspricht der Maßnahmennummer M7 unter Ziff. 8.2.7 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

- 7.10. **Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Der Baumerhalt sichert die heute vorherrschende landschaftsräumliche Situation. Sie sichern die grünordnerische Gliederung und eine qualitätsvolle Gestaltung der Frei- und Grünräume im Geltungsbereich. Sie sorgen für eine Mindestdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei die geplante Nutzung weiterhin harmonisch in das Ortsbild einzubinden.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Strauchararten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat.

Beim Abgang von artenschutzrechtlich bedeutsamen Gehölzbestand ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, um in den verbleibenden Altbäumen Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse aufzuhängen.

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

- 7.11. **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 M9 unter Ziff. 8.2.9 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

## **8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

### **8.1. Fassadengestaltung § 74 (1) 1 LBO**

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 sind geschlossene Fassadenflächen grundsätzlich als nichtglänzende Flächen und nur im Material Holz zulässig. Die Holzfassade darf dabei unbehandelt oder mit Anstrich in gedeckten Farbtönen ausgeführt werden.

### **8.2. Dachform und Dachneigung**

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen von Gebäuden wird bestimmt, dass die Dächer als Walmdächer mit einer Dachneigung von 5° - 20° zu errichten sind. Damit nehmen die Festsetzungen Bezug auf die umgebende Bebauung.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu generieren, werden einheitliche Dachneigungen pro Gebäude festgesetzt.

### **8.3. 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.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung von künftig geplanten Anlagen in die Eigenart des Ortes werden glänzende, glasierte oder engobierte Ziegel ausgeschlossen.

### **8.4. 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.

### **8.5. Solaranlagen auf Dächern**

Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen, um Ressourcen zu schonen.

### **8.6. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **8.6.1. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aufgrund der Lage im Landschaftsraum sind die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Grundstücksflächen sind durchgängig freiraumplanerisch / gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Um zu große Böschungskanten gegenüber den benachbarten Flächen (Bodelschwingweg, Golfplatz) zu vermeiden, sind Böschungen in ihrem Steigungsverhältnis von mindestens 1 : 2 reglementierend festgesetzt.

8.6.2. **Nutzung der unbebauten Flächen - Grünflächen**

Die unbebauten Flächen –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 Festsetzungen entsprechen der Maßnahmennummer M3 unter Ziff. 8.2.3 im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.

8.7. **Antennen**

Aufgrund der Ortsrandlage und aufgrund von städtebaulich-gestalterischen Aspekten sind Antennen nur da zulässig, wo sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können.

8.8. **Freileitungen**

Aus städtebaulichen-stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen.

9. **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 und sind unter anderem im Umweltbericht näher erläutert.

