KÖNIGSFELD
IM SCHWARZWALD

Schwarzwald-Baar-Kreis

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025

6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg
Gemarkungen Buchenberg, Burgberg

Teil I - Begründung

E N T W U R F
Stand: 24.06.2022

Bearbeitung:

WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
T 0711.255 0955 0 • info@wick-partner.de

INHALT

1. Rechtsgrundlage 3

2. Daten- und Planungsgrundlagen 3
2.1 Übergeordnete Planungen 3
2.2 Datengrundlagen „Königshöhe“ 3
2.3 Hinweisgebende Unterlagen 3

3. Ausgangssituation 4
3.1 Kurort mit doppelter Prädikatisierung 4
3.2 Tourismusentwicklung der Gemeinde 5
3.3 Anlass der Flächennutzungsplanänderung 7
3.4 Bisherige Schritte zur Flächennutzungsplanänderung 7

4. Plangebiet und Entwicklungskonzept 8
4.1 Planbereich der Flächennutzungsplan-Änderung 8
4.2 Geplantes Vorhaben 8

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9
5.1 Flächennutzungsplan 2025 9
5.2 Landes- und Regionalplanung 10

6. Planänderung / Zukünftige Darstellungen 11
6.1 Beachtung der raumordnerischen Belange 11
6.2 Erschließung und Verkehrsplanung 15
6.3 Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens 17
6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung 18

7. Betrachtung der weiteren Umweltbelange 18
7.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG 18
7.2 Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung 19
7.3 Zusammenfassende Prognose 19

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2. Daten- und Planungsgrundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplan 2002
- Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg:
  Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 vom 18. Oktober 2002
- Vorbereitender Bauleitplan:
  Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Königsfeld vom 04.06.2008

2.2 Datengrundlagen „Königshöhe“

- Peter Henkel Projektentwicklung: Masterplan mit Erläuterungsbericht „Königshöhe“ vom 14.03.2022
- Rottweiler Ing.- und Planungsbüro, Rottweil: Entwurf des Bebauungsplans „Königshöhe“, Vorabzug Stand 21.06.2022
- Kappis Ingenieure, Lahr: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Königshöhe“, Vorabzug Stand 01.06.2022
- BIOPLAN, Bühl/Baden: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Resort Landgut Kinderweide“ vom 19.01.2018
- GFRÖRER Ingenieure, Empfingen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Königshöhe“ vom 31.05.2022
- PIROL Projektinstitut, Plochingen: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung der Avifauna vom 01.06.2022
- Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Königshöhe“
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)

2.3 Hinweisgebende Unterlagen

- GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Entwicklungsperspektiven des Beherbergungsgewerbes in Königsfeld im Schwarzwald vom 17.12.2015
- Gemeinde Königsfeld: Erhebungen/Statistik zum Tourismus

3. Ausgangssituation

Die Gemeinde Königsfeld ist Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort und zeichnet sich insbesondere durch ihre reizvolle Landschaft und ihr ausgewogenes Klima aus. Es ergeben sich sehr gute Möglichkeiten einer landschaftsbezogenen Erholung in Kombination mit Spiel- und Sportplätzen, unterstützt durch ein außerordentlich gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz (z. B. Wanderwege) in der Gemeinde. Das Beherbergungsangebot ist sehr vielseitig; es umfasst Privat- und Pensionszimmer, Ferienwohnungen sowie Hotelzimmer. Daneben ist der Aufenthalt in den Kliniken nahe des Kurparks im Westen von Königsfeld zu nennen.

Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe sowie die Anzahl an Gästebetten in der Gemeinde Königsfeld haben sich über die letzten Jahre stetig reduziert. Dabei hat sich konkret die Anzahl der Häuser von 69 im Jahr 2000 auf 27 Häuser im Jahr 2019 (letztes Jahr vor Corona) reduziert. Die Anzahl der Betten ist im gleichen Zeitraum von 1.453 auf 892 gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 561 Betten und bedeutet, dass der Kurort in diesem Zeitraum 61 % der Betriebe und 39 % der Bettenkapazität verloren hat. Die prozentuale Auslastung an Gästebetten ist ebenfalls zurückgegangen.
Dieser Rückgang läuft der grundsätzlichen Tendenz der Tourismusentwicklung entgegen. Urlaubsaufenthalte in Deutschland und Ferienregionen wie dem Schwarzwald verbunden mit Angeboten im Sinne des sanften Tourismus nehmen allgemein kontinuierlich zu und werden durch und insbesondere nach Corona voraussichtlich weiter zunehmen. Folglich sind die rückläufigen Zahlen der Gemeinde Königsfeld mitunter auf nicht vorhandenes beziehungsweise unpassendes Angebot zurückzuführen.

Deshalb ist die Sicherung und der Ausbau der Bettenkapazitäten des Kur- und Tourismusortes ein gemeindeentwicklungspolitisches Ziel, für das die planungsrechtlichen Voraussetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung den sich ändernden Anforderungen anzupassen sind.

Bereits mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes stellt die brachgefallene Fläche im Bereich der Kinderweide nördlich des Kernorts ein Flächenpotenzial der Siedlungsentwicklung dar. Aufgrund der Flächenknappheit im Kernort wurde sie auch i. S. eines Entlastungsstandorts im nördlichen Teil als Wohnbaufläche für nachhaltigen Wohnungsbau sowie im südlichen Teil als Sonderbaufläche zur Realisierung von Kur- und Tourismusprojekten, zur Stärkung und Verbesserung des Übernachtungsangebotes für Gäste und als Puffer gegenüber der angrenzenden Golfnutzung ausgewiesen.

3.1 Kurort mit doppelter Prädikatisierung

Die Standortpotenziale einer zukünftigen Tourismusentwicklung sind auf vielfältige Weise gegeben. Die Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald gehört zu den wenigen Orten, die in Deutschland mit den Prädikaten "Heilklimatischer Kurort" und "Kneippkurort" ausgezeichnet sind. Seit über 60 Jahren erfüllt der Ort somit die lufthygienischen Voraussetzungen für diese wertvolle Auszeichnung als Heilklimatischer Kurort.

Das Heilklima und die vielfältigen therapeutischen Leistungen weisen eine hohe Gesundheitskompetenz aus, die den Anspruch gesundheitsbewusster Gäste vollumfänglich erfüllen kann. Daneben steht eine besondere kulturelle Angebotsvielfalt für

unterschiedliche Interessen und Ansprüche, die die Gemeinde nicht zuletzt der Tatsache verdankt, dass Prof. Dr. Albert Schweitzer Königsfeld zu seinem Wohnsitz in Deutschland gewählt hatte. Königsfeld wurde erst im Jahr 1806 durch die freikirchliche Herrnhuter Brüdergemeine gegründet. Diese historische Einzigartigkeit zeichnet sich noch heute im Ortsbild ab.

Seit September 2010 darf sich Königsfeld zu den Heilklimatischen Kurorten der Extraklasse zählen. Diese Auszeichnung wurde im Jahr 2018 erneut bestätigt. Derzeit tragen nur fünfzehn Kurorte in Deutschland das zusätzliche Zertifikat "Premium Class". Neben dem Engagement für ein gesundes Klima kümmern sich diese Orte auch noch in allen anderen Bereichen um den Erhalt der Natur und sorgen vor Ort dafür, dass die Gäste die Vorzüge des guten Klimas auch kennen und schätzen lernen.

Königsfeld im Schwarzwald gehört zudem zu den Top-Kurorten 2020 Deutschlands. Das ist das Ergebnis einer Studie des Nachrichtenmagazins Focus. Hier überzeugte der Kurort mit medizinischer Kompetenz in Kombination mit guter Infrastruktur und abwechslungsreichen Freizeitangeboten.
Weiterhin ist die Gemeinde als Solar-Kommune (Deutsche Umwelthilfe) sowie Naturwald-Gemeinde (NABU) ausgezeichnet. Nicht ohne Grund darf sich Königsfeld zu den Trendsettern des sanften Tourismus zählen.

3.2 Tourismusentwicklung der Gemeinde

Auf der Basis einer Touristischen Entwicklungskonzeption hat der Kurort Königsfeld in den vergangenen 20 Jahren mit einem erheblichen Investitionsvolumen die touristische Infrastruktur der Kommune auf einen zeit- und wettbewerbsgerechten Standard ausgebaut und modernisiert. Zu nennen sind hierbei das Freibad “solara“ mit Natur-SportPark, das “Haus des Gastes“, der Reisemobil-Stellplatz, das moderne Kurmittelhaus “Cura-Vital“, der Minigolfplatz, der Disc-Golf- und Fitness-Parcours, Themen-Wanderwege, die Neugestaltung des Zinzendorfplatzes und anderes. Daneben bestehen ein 18-Loch-Golfplatz, mehrere Tennisanlagen und ein Reitplatz.
Um diese enormen Investitionen auch langfristig erhalten zu können, ist eine Mindestanzahl an marktfähigen Betrieben beziehungsweise Betten erforderlich. Ein Indikator dafür ist die Tourismusintensität, der die touristischen Übernachtungen mit der Wohnbevölkerung des Ortes ins Verhältnis setzt. Sie ist im Vergleich zu Tourismusgemeinden im Schwarzwald mit vergleichbaren Einwohnerzahlen derzeit gering.

Die touristische Entwicklung hatte sich aufgrund der touristischen Investitionen und Ausstattung in den vergangenen zwanzig Jahren als wirtschaftliches Hauptstandbein des Kurortes auf einem durchschnittlich jährlichen Übernachtungsvolumen von rund 200.000 Übernachtungen stabilisiert. Während im Bereich der Klinikbetriebe, auf die im Mittel rund 2/3 der Übernachtungen entfallen, mit der Ansiedlung der MediClin Baar-Klinik ein Ausbau der Bettenkapazitäten erfolgen konnte, ist insbesondere im Bereich des privaten Beherbergungsgewerbes (Hotels, Gasthöfe, Gästehäuser, Privatzimmer, Ferienwohnungen) in den letzten Jahren eine quantitative Reduzierung des Bettenangebotes festzustellen. Dieses Bettenangebot ist im Zeitraum von 19 Jahren (zwischen 2000 und 2019) um 39 % deutlich zurückgegangen. Hinzu tritt ein

teilweise aufgrund von Sanierungsstau veralteter Betriebe und durch fehlende Modernisierung im Bestand verursachter Qualitätsabfall. Dies führt im Tourismusangebot regelmäßig zu Kapazitäts- bzw. Verfügungsengpässen, insbesondere im Bereich des mittel- bis höherwertigen Angebots. Letztlich führt dies dazu, dass die Nachfrage, insbesondere nach entsprechenden Angeboten, in die Umgebung gelenkt wird. Allerdings sind auch bei den entsprechenden Anbietern im Umfeld regelmäßig Engpässe festzustellen.

Um die Bettenstruktur des Kurortes zu ergänzen und aufzuwerten, unternimmt die Verwaltung der Gemeinde seit Jahren Akquisitionsanstrengungen, um geeignete Investoren und Betreiber von Hotels für Königsfeld zu gewinnen.
Zur Ermittlung der touristischen Entwicklungspotenziale hat die Gemeinde Königsfeld im Herbst 2015 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, ein qualifiziertes Gutachten zur standortbezogenen Beurteilung der aktuellen touristischen Rahmenbedingungen und der hieraus resultierenden Entwicklungsperspektiven für das Beherbergungsgewerbe in Königsfeld unter Berücksichtigung des überregionalen und regionalen Wettbewerbsumfeldes erstellen lassen.

Das Gutachten bewertet den Kurort Königsfeld mit wahrnehmbaren Alleinstellungsmerkmalen und einer attraktiven Infrastruktur als grundsätzlich geeignet, mit potenziellen Investoren und Betreibern den unerlässlichen Ausbau nebst Modernisierung des Beherbergungsangebotes zielorientiert voran zu treiben. Dabei sollte die Hauptausrichtung eines zusätzlichen Beherbergungsbetriebes in Königsfeld auf gesundheits-, wellness-, und naturorientierte Touristen inklusive Golfern ausgelegt werden. Zudem wird die Einbettung in die starke Tourismusregion Schwarzwald mit Blick auf die Gewanne “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ und die innerörtliche Brachfläche “Haus Doniswald“ hervorgehoben. Das Gutachten führt weiter aus: während der Standort “Haus Doniswald“ in eine attraktive gesundheitsorientierte Infrastruktur eingebunden ist, zeichnet sich das Gebiet “Kinderweide“ durch seine Positionierung als naturnaher, siedlungsstrukturell abgesetzter Standort aus.

Bis auf die pandemisch bedingte Sondersituation der Jahre 2020/2021 und die damit verbundene Bettenreduzierung hat sich die touristische Betriebsstruktur in der Gemeinde nicht grundsätzlich geändert, so dass die gutachterlichen Aussagen weiterhin Gültigkeit besitzen.

Hieraus hat sich bereits 2017/2018 eine Projektentwicklung mit einem naturnahen Hotel- und Ferienresort für das Areal “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ konkretisiert. Das Projekt konnte jedoch aufgrund eines fehlenden Investors sowie Betreibers nicht realisiert werden.

Nun liegen neue Planungen für die Projektentwicklung für die Wiedernutzung der Gewanne vor, welche das touristische Angebot des Heilklimatischen Kur- und Kneippkurorts Königsfeld ergänzen und anteilig Wohnbau integrieren und damit deutlich zur Attraktivität der Gemeinde beitragen sollen.

3.3 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde beabsichtigt für den Standort Kinderweide nunmehr den Bebauungsplan „Königshöhe“ aufzustellen, um die Realisierung eines Hotel- und Ferienresorts sowie im östlichen Bereich eine Wohnnutzung im Gewann “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ nordöstlich des Kernorts Königsfeld auf den Gemarkungen Buchenberg und Burgberg planungsrechtlich zu ermöglichen.

Aufgrund der naturräumlich attraktiven Lage ist das Hotel- und Ferienresort sehr stark auf ein Naturerlebnis und ganzjähriges Sport-, Wellness- und Freizeitangebot ausgelegt. Der zukünftige Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie soll 150 Hotelzimmer mit einem Angebot von etwa 335 Betten und rund 15 Appartements/Chalets mit einem Angebot von circa 60 Betten umfassen und besteht somit aus einer Kombination aus zentralem Gebäude und ergänzender kleinteiliger Bebauung. Insgesamt können mit der Realisierung des Hotel- und Ferienresort ein Angebot von etwa 395 Betten geschaffen werden.

Des Weiteren sollen im östlichen Gebietsteil Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser mit der Realisierung von circa 120 Wohnungen dazu beitragen, den örtlichen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Königsfeld zu decken. Der Gewinn weiterer Einwohner kann dazu beitragen, die örtliche Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen zu stützen und dauerhaft zu erhalten und damit die Angebotsstruktur und Funktionsfähigkeit des Kernortes zu erhalten.

Hierzu wird der Bebauungsplan „Königshöhe“ aufgestellt, der die bauliche Nutzung in Art und Maß festsetzen wird, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.

3.4 Bisherige Schritte zur Flächennutzungsplanänderung

Bereits im Jahr 2018 wurde zum damaligen Entwicklungskonzept und beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung „Resort Landgut Kinderweide“ die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Das Verfahren wurde aufgrund der fehelenden Umsetzungsperspektive nicht mehr weitergeführt.

Auf Grundlage einer Neukonzeption für das Plangebiet hat der Gemeinderat am 28.07.2021 das Änderungsverfahren zur 6. FNP-Änderung erneut eingeleitet. Hierzu erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.08.2021 bis 10.09.2021. Bedenken aus dieser Beteiligung führten zu Planänderung insbesondere bezüglich des Flächenumgriffs. Die vorliegenden Entwurfsunterlagen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen die geänderte Planung in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren “Königshöhe“ dar. Hiermit soll nunmehr die öffentliche Entwurfsauslegung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4. Plangebiet und Entwicklungskonzept

4.1 Planbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Das Plangebiet “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ liegt nordöstlich des Kernorts und ist über die Landesstraße L177 als Verbindungsstraße zwischen dem Kernort Königsfeld und der Gemeinde Hardt im Norden an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Ortsmitte Königsfeld liegt in ca. 800 m fußläufiger Entfernung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine geschichtsträchtige Fläche:
Dr. August Heisler war einer der ersten Protagonisten einer ganzheitlichen „Körper-Geist-Seele“-Therapie. Er behandelte erfolgreich allergische und chronisch kranke Kinder und richtete in dem Landgut des Basler Weinhändlers Grenier das Kindersanatorium „Kinderweide“ ein, welches bis 1956 betrieben wurde.

Die Kinderweide war damals auch ein kulturelles Zentrum für Lesungen, Vorträge und Konzerte im Rahmen der „Geistigen Nothilfe Königsfeld“. Seit 1965 liegt das Gelände brach und alle Bemühungen, eine neue Sondernutzung dort zu etablieren, schlugen bisher fehl.

Trotz der mittlerweile stattlichen Gehölzbestände ist anhand der teilweisen terrassierten Topografie und offenen Brachflächen die frühere Siedlungsmaßnahme im weitläufigen Gelände ablesbar.

Bis heute hat die “Kinderweide“ eine hohe emotionale Bedeutung für Königsfeld.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 wurden in den Jahren 2007 und 2008 unterschiedliche Entwicklungsoptionen für das Gelände geprüft. Die bis zu diesem Zeitpunkt in den damaligen Flächennutzungsplänen umfänglich als Sonderbaufläche für Beherbergungsbetriebe und Tourismusnutzungen ausgewiesene Fläche wird nun im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2025 teilweise als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

4.2 Geplantes Vorhaben

Der Vorhabenträger hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens der GMA von 2015 eine Projektentwicklung initiiert. Hierzu liegt ein Masterplan mit Stand 14.03.2022 vor.

Im Plangebiet, angrenzend an den Golfplatz des Golf- und Country Clubs Königsfeld e.V., soll ein Hotel- und Ferienresort mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, bestehend aus einem zentralen Gebäudekomplex (Hotel) und 15 freistehenden Appartements/Chalets entstehen. Die Einbettung der Bebauung in die bestehende Baum- und Gehölzstruktur ermöglicht den Erhalt eines Großteils des bestehenden Gehölz- und Baumbestandes. Die privaten Gebäudefreibereiche bilden zukünftig eine innere, vernetzende Grünstruktur.

Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets soll eine Hotelanlage mit mindestens 150 Zimmer / 335 Betten und damit verbundenen Sport- und

Freizeiteinrichtungen mit Schwimmhalle inklusive Außenbecken und Naturbadesee realisiert werden. Im Hotelareal werden zusätzlich in 5 Gebäuden 15 Ferienappartements/ Chalets mit 60 Betten für die Hotelnutzung zur Verfügung gestellt.

Mit der Erschließung von der angrenzenden Landesstraße und zentralen Parkierungsanordnung nahe der Landesstraße im südwestlichen Planbereich sowie in Tiefgaragen kann eine verkehrsarme Erschließung realisiert werden, die weitestgehend ein autofreies Areal für die Tourismus- und Freizeitnutzungen ermöglicht. Die Einmündungssituation zur L177 soll zur Verbesserung der Verkehrssicherheit über einen neu herzustellenden Kreisverkehrsplatz neu geregelt werden.

Östlich der Hotelanlage sollen Flächen zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vorgehalten werden, welche den örtlichen Bedarf an Wohnungseigentum und Mietwohnungen befriedigen sollen. Hier könnten 7 Mehrfamilienhäuser mit maximal 115 Zwei- bis Vierzimmer Wohnungen entstehen.
Südlich der Mehrfamilienhausbebauung, durch eine Grünfläche getrennt, werden Baugrundstücke für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser angeboten. Es sollen dort ca. 8 Einfamilienhäuser zur individuellen Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Flächennutzungsplan 2025

Im Rahmen der bisherigen Flächendarstellungen für das Gebiet “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld ist die wechselvolle Planungsgeschichte ablesbar. Städtebauliche Zielvorstellung war immer, die Wiedernutzbarmachung der durch die Sanatoriumsnutzung geprägten Flächen. Bereits im Flächennutzungsplan 1993 war die Fläche als “Sonderbaufläche für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen“ (Sanatorium, Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen) ausgewiesen.

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsdiskussion zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 in den Jahren 2007/2008 wurde die nördliche Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Realisierung eines nachhaltigen, emissionsarmen Zukunftsquartiers (Solarsiedlung) sollte das Areal wiedergenutzt werden. Als Ziele waren damit die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Kernort zur Sicherung der Wohnbauentwicklung, zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und somit auch zum Erhalt der Infrastruktureinrichtungen im Kernort verbunden.

Im Flächennutzungsplan (FNP 2025) ist das Plangebiet im nördlichen Bereich dann als geplante Wohnbaufläche (ca. 2,2 ha) und im Süden als geplante Sonderbaufläche (i. S. Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen, ca. 3,2 ha) ausgewiesen.

Die hier angestrebte Flächennutzungsplanänderung greift im Wesentlichen die quantitative Bauflächenaufteilung des Flächennutzungsplans 2025 auf, nunmehr als geplante Wohnbauflächen im Osten und geplante Sonderbauflächen „Hotel- und Ferienresort“ im Westen.

Die Masterplanung, Stand 14.03.2022, zeigt die Flächenaufteilung als qualifizierte städtebauliche Konzeption auf und begründet die Neuaufteilung als West-Ost-Gliederung der Sonder- und Wohnbaufläche. Das Nutzungskonzept ordnet die baulich-funktionale Nutzungsdichte der Sonderbaufläche im Osten näher an der übergeordneten Erschließung an und nach Osten die kleinteiligere Wohnbaunutzung. Die vorhandene und erhaltenswerte Gehölzstruktur im Süden wird als ‚innere' Grünfläche bereits im FNP als zu sichernde Fläche dargestellt.

Bereits zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 wurden alternative Flächen über die Gesamtgemarkung der Gemeinde als mögliche Standorte der Wohnbau- und Sondergebietsnutzung „Kur und Tourismus" geprüft. Im Ergebnis sind auf der Gemarkung keine alternativen oder besser geeigneten Entwicklungsflächen in unmittelbarere Ortsnähe vorhanden. Die naturräumliche Situation lässt an Alternativstandorten eine höhere Eingriffsintensität erwarten, vergleichbare Vorprägung und Erschließungsqualität wie auf den Arealen "Kinderweide/Hinterer Hutzelberg" sind nicht vorhanden.

5.2 Landes- und Regionalplanung

Mit der Flächennutzungsplanausweisung einer Sondergebietsfläche in geplanter Größe sind mit möglichen Maßnahmen gegebenenfalls raumbedeutsame Belange verbunden.

Nach den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg (LEP 2002) und des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg (RP 2003) sind
- den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen (LEP G 5.4.1),
- Kur- und Tourismusorte in ihrer Bedeutung für die Erholung und das Tourismuswesen zu stärken (LEP G 5.4.2) und
- die Städte und Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur als touristische Zentren so weiterzuentwickeln, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann (RP G 2.6).

Die als Heilklimatischer Kurort sowie als Kneippkurort prädikatisierte und im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Kleinzentrum (i.S.d. Planzieles 2.1.4 Regionalplan) sowie als "Touristisches Zentrum" (i.S.d. Grundsatzes 2.6 Regionalplan) ausgewiesene Gemeinde Königsfeld ist damit grundsätzlich als Standort für die Errichtung eines größeren Hotel- und Ferienresorts geeignet.

Kleinzentren sollen die Grundversorgung ihres Nahbereichs abdecken (RP Z 2.1.4). Der Erhalt der vorhandenen Versorgungsstruktur ist hierbei abhängig von einer ausreichenden Nachfrage, die durch ergänzende Nutzungsangebote gestützt werden kann.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist das Plangebiet überwiegend ohne Flächensignatur dargestellt. Angrenzend ist “sonstige Waldfläche“ (PS 3.2.3) verzeichnet. Der südwestliche Planbereich befindet sich nach Raumnutzungskarte innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

6. Planänderung / Zukünftige Darstellungen

Im Gewann “Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ werden die bisherigen Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes 2025 durch die 6. Änderung wie folgt geändert:

Die Flächenmaße beziehen sich auf den Änderungsbereich

	Gültiger Flächennutzungsplan 2025		6. Änderung Flächennutzungsplan		Differenz
Geplante Wohnbaufläche	W	2,2 ha	W	2,4 ha	+ 0,2 ha
Sonderbaufläche „Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen“	S	3,2 ha	S	2,9 ha	- 0,3 ha
Geplante Grünfläche	Gr	0,4 ha	Gr	1,6 ha	+ 0,8 ha
Bestehende Grünflächen	Gr	0,4 ha	Gr	0,5 ha	+ 0,1 ha
Bestehende Waldfläche		1,6 ha		0 ha	- 1,2 ha
Verkehrsfläche		0,2 ha		0,6 ha	+ 0,4 ha
Fläche Änderungsbereich		8,0 ha		8,0 ha	0 ha

Die Ausweisung der Sonderbauflächen und Wohnbauflächen sind quantitativ annähernd flächengleich mit dem gültigen Flächennutzungsplan 2025. Lediglich die Lage der bisher dargestellten Flächen verschiebt beziehungsweise dreht sich innerhalb des Gewanns “Kinderweide / Hinterer Hutzelberg“ in eine West/Ost-Gliederung aufgrund der Nutzungs- und Erschließungssituation.

6.1 Beachtung der raumordnerischen Belange

Siedlungsentwicklung

Das Plangebiet wird den Zielen nach Plansatz 3.1.9 (LEP Ziel) insoweit gerecht, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, wozu auch Brach-Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen sind. Die ursprüngliche Sanatoriumsnutzung, als Gebäudeensemble im weitläufigen Areal der “Kinderweide“ baulich verortet, wurde bereits in den 1960er Jahren aufgegeben. Mit der Flächennutzungsplanänderung soll durch das vorgesehene Nutzungskonzept die baulich vorgeprägte Brachfläche wieder genutzt werden. Die Vorprägung am Standort gewährt eine landschaftsschonende Siedlungstätigkeit (RP G 2.8).

Eine geplante Siedlungsentwicklung ist bereits schon im Flächennutzungsplan 2025 dargestellt. Ein ca. 3,0 ha großer Teilbereich der nunmehr im Westen des Änderungsbereiches geplanten Sondergebietsflächen „Hotel- und Ferienresort“ ist bereits im

derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Beherbergungsbetriebe und Tourismus" enthalten.
Weitere etwa 2,4 ha im nördlichen Teil der jetzt geplanten Sondergebietsflächen waren schon in der früheren Fassung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung als Sonderbauflächen ausgewiesen. Obwohl die ursprünglich im nördlichen Teilbereich geplanten Sonderbauflächen für "Beherbergungsbetriebe und Tourismus" mit der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung 2025 zwischenzeitlich in geplante Wohnbauflächen umgewandelt wurden, stellt der wirksame Flächennutzungsplan heute eine geplante Siedlungsfläche von insgesamt etwa 5,4 ha Sonder- und Wohnbauflächen dar.

Umfang der Flächendarstellung
Die Flächenausweisung umfasst die zur Überplanung mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Flächen. Der Flächenumgriff im Flächennutzungsplan umfasst grundsätzlich Bruttoflächen. Hierin sind auch alle später vorgesehenen, nicht überbaute Grundstücksflächen, Erschließungen und Grün- und Ausgleichsflächen enthalten. Die Ausformung der Fläche sowie eine differenzierte Nutzungsfestlegung durch Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
So umfasst die Sondergebietsfläche auch die im funktionalen Zusammenhang mit dem Hotel- und Ferienresort vorgesehene Sport- und Freizeitangebote, wie u.a. ein Tennis- und ein Sportfeld sowie einen Naturbadesee im westlichen Plangebietsbereich.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsintensität im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der hieraus erforderliche Ausgleichsbedarf festzulegen sein.
Als geplante Grünfläche wird durch die Flächennutzungsplanänderung die gehölzbestandene zentrale Freifläche als südlich in das Plangebiet einschneidendes Dreieck dargestellt. Der Gehölzerhalt soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Pflanzbindungen dauerhaft gesichert werden.
Innerhalb des ausgewiesenen Flächenumfangs sind neben der baulichen Nutzung freiraumbezogene Maßnahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung wie Retention, Durchgrünung und Biodiversität zu integrieren.

Die Flächendarstellung der Flächennutzungsplanänderung ist im Umfang geeignet, das beabsichtigte Vorhaben im festgelegten Rahmen zu konkretisieren und dabei im Rahmen der Ziele des Landesentwicklungsplanes, Kur- und Tourismusorte in ihrer Bedeutung für die Erholung und das Tourismuswesen zu stärken (LEP G 5.4.3) zu unterstützen. Ebenfalls fördert die Entwicklung der dargestellten Flächen die touristische Infrastruktur in der Region leistungsfähig weiterzuentwickeln (RP G 2.6).

Wohnbauflächenbedarf
Der Flächennutzungsplan 2025 sieht für den Kernort geplante Wohnbauflächen entsprechend dem zur Gesamtfortschreibung ermittelten Bedarf von 4,1 ha vor. Die Wohnbaufläche Kinderweide KÖ5 stellt mit bisher 2,2 ha über 50% des Flächenentwicklungspotenzials für den Kernort dar.
Aus dem FNP 2025 konnte bislang die Fläche KÖ4 (Nördlich Buchenberger Straße) in einer Größe von 0,7 ha entwickelt werden.

Im Kernort wurden in den letzten Jahren schwerpunktmäßig Innenentwicklungsflächen und Baulücken entwickelt und umgesetzt. Damit konnte jedoch keine angemessene Anzahl von Wohneinheiten realisiert werden.
Während zum Zeitpunkt der FNP-Gesamtfortschreibung der Kernort eine Einwohnerzahl von 1.848 EW aufwies, leben heute 1.775 Einwohninnen und Einwohner im Kernort. Damit hat der Kernort, vergleichbar zur Gesamtgemeinde, über den Zeitraum des FNP-Verlaufs von 2008 bis heute rund 3% seiner Einwohner verloren.

Der Bedarf durch Wohnbauangebote die Einwohnerzahl zu stabilisieren beziehungsweise zu steigern, besteht unverändert und ist aus Sicht der Gemeindeentwicklung dringend geboten.

Waldinanspruchnahme
Die geplanten Sondergebietsflächen der Flächennutzungsplanänderung überplanen Waldflächen. Für die Waldinanspruchnahme (Nutzungsänderung) ist nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG) im Rahmen der Bauleitplanung eine Umwandlungserklärung erforderlich. Der Umfang notwendiger Inanspruchnahme ist durch den vorliegenden Masterplan, Stand 14.03.2022, gegenüber früheren Planungsständen wesentlich reduziert und auf das unausweichlich Notwendige reduziert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde einen entsprechenden Antrag stellen. Nach den Plansätzen 5.3.1 ff. LEP sind der Wald sowie die Forstwirtschaft vor allem aufgrund ihrer Funktionen für die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Konkretisierung der Vorhabenpläne ist der Eingriff und die Inanspruchnahme von Waldflächen, auch unter Berücksichtigung der formulierten Konzeptziele einer naturnahen Gesamtanlage, im Detail festzulegen.

Mit der vorliegenden Planung, Masterplan Stand 14.03.2022, wurde der Bereich der ursprünglich überplanten Flächen im Nordwesten verkleinert. Auf dieser Grundlage besteht zwischen der Forstdirektion Freiburg und der unteren Forstbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises Konsens, dass die letztlich im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gelegenen Waldflächen umgewandelt werden können.

Der Antrag auf Waldumwandlung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan “Königshöhe“ weist einen Umfang von ca. 1,6 ha mit den Flurstücken Nummern 415, 300, 300/1, 170, 292 auf. Hierzu ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls für die dauerhafte Waldumwandlung gemäß Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderlich.

Zum forstrechtlichen Ausgleich gemäß § 9 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) liegt seitens des Forstamts ein Ausgleichskonzept vor, mit dem Vorschlag, diesen durch eine zusammenhängende, großflächige Waldumbaumaßnahme im Distrikt III ‚Jungbauernwald‘ vorzunehmen. Die Waldflächen dort sind extrem nass, die

Standorteinheiten anmoorig oder Missenstandorte. Die derzeit auflaufende Fichten-Naturverjüngung ist standörtlich ungeeignet und nicht klimastabil.
Die Gesamtfläche des Bestands beträgt 6,1 ha. Waldumbaumaßnahmen können mit dem Faktor 0,5 auf den Waldflächenverlust angerechnet werden., damit ergibt sich eine zu bearbeitende Fläche von ca. 3,2 ha.
Als Maßnahmen sind vorgesehen:

- die Entnahme der standortwidrigen Fichtenbestockung,
- die Wiederherstellung des natürlichen Wasserregimes und damit Förderung von Moorbildungen,
- die Anlage von Feuchtbiotopen,
- der Anbau standortgerechter Laub- und Nadelholzbaumarten,
- die mittel- bis langfristige Pflege, um auch in den kommenden Jahren ein Auflaufen von Fichten-Naturverjüngung zu verhindern.

Die Maßnahme stellt sich nach Vorschlag des Fortsamts als eine ideale Ergänzung zu den schon vorhandenen Ausgleichsflächen für Windkraftanlagen auf dem Brogen dar.

Mit dem abgestimmten und seitens der Gemeinde mittlerweile zugestimmten Waldausgleichskonzept steht das Erreichen einer Waldumwandlungserklärung grundsätzlich in Aussicht. Es ist somit davon auszugehen, dass bis zur Feststellung der FNP-Änderung die erforderliche Waldumwandlungserklärung vorliegt und Bestandteil des folgenden Genehmigungsantrags der Flächennutzungsplanänderung sein wird.

Die Waldinanspruchnahme des zentralen Gehölzbestandes ist für eine adäquate Gebietsentwicklung und -nutzung erforderlich. Alternative Planungsansätze mit Erhalt der gesetzlichen Waldfunktion inklusive entsprechend erforderlichen Waldabständen stehen einer flächeneffizienten und damit nachhaltigen Gebietsentwicklung entgegen. Sie würden zu weiteren Eingriffen in Randbereichen führen. Daher ist der vorliegende Konzeptansatz, Masterplan vom 14.03.2022, in der Gesamtsicht geeignet, die Waldeingriffe auf die solitär bestehende, dreieckige Fläche zu reduzieren und Eingriffe in den sonstigen Waldzusammenhang zu vermeiden.
Der Gehölzbestand an sich soll auf Ebene des Bebauungsplans durch Festsetzungen entsprechend dauerhaft gesichert werden.

<u>Landesweiter Biotopverbund</u>
Das Plangebiet wird von Flächen des landesweiten Biotopverbundes überlagert. Entlang des Hühnerbachs sind nach dem Kartenwerk der LUBW Flächen als Kernraum feuchter Standorte dargestellt.
Nördlich des Plangebiets ist die waldfreie Fläche (sog. Rehweise) als Kernraum/Kernfläche trockener Standorte kartiert. Über das westliche Plangebiet erstreckt sich die Ausweisung als 500m-Suchraum im Biotopverbund feuchter Standorte.

<u>Berücksichtigung der Biotopstrukturen</u>
Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet gesetzlich geschützte Biotopflächen. Zudem reicht der Flächennutzungsplanänderungsbereich im Südosten an ein entlang des "Hühnerbaches" erfasstes, gesetzlich geschütztes Waldbiotop heran.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die Biotopstrukturen zu erfassen, zu bewerten und möglichst durch entsprechende Planfestsetzungen vor Eingriffen zu sichern. Für unvermeidbare Eingriffe kann und muss entsprechender Ausgleich geschaffen werden. Die Abwägung und Bilanzierung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.
Durch Festlegung der überbaubaren Flächen, u.a. im Rahmen des Bebauungsplanes, kann gesichert werden, dass die landschaftliche Eigenart sowie die Tragfähigkeit des Naturhaushaltes bewahrt, das Naturerlebnis gefördert und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird (LEP G 5.4.1).

Wasserschutzgebiet “Ottebrunnen Königsfeld“
Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet "Ottebrunnen Königsfeld" (Zone III). Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Der nachteiligen Beeinflussung von genutzten oder nutzungswürdigen (Grund-) Wasservorkommen kann durch Nutzungsgliederung in Baugebieten oder sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt werden (LEP Z 4.3.1 f.). Die Wasserschutzgebietszone steht einer Flächenentwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Oberirdische Gewässer
Oberflächengewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.
Der Planungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einem kleinen Graben durchquert. Die Vorortbesichtigung zusammen mit Vertretern der Wasserwirtschaft des Landratsamtes hat ergeben, dass dieser Entwässerungsgraben der sogenannten „Rehwiese“, die nördlich des Planbereichs liegt, nicht als Gewässer einzustufen ist und nicht erhalten werden muss. Zur Entwässerung der nördlichen Flächen wird ein neuer Entwässerungsgraben angelegt.

Südlich des Planbereichs verläuft der “Hühnerbach“ und wird durch die Flächendarstellung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

6.2 Erschließung und Verkehrsplanung

Verkehrserschließung
Die übergeordnete Erschließung ist über die im Südwesten vorbeiführende Landesstraße L177 gesichert. Von hier erfolgt die Erschließung in das Gebiet. Um die durch das geplante Vorhaben zusätzlich entstehenden Gäste-, Angestellten- und Anwohnerverkehre jedoch auch künftig ordentlich abwickeln zu können, ist die Anpassung der Leistungsfähigkeit erforderlich. Hierzu wird favorisiert, den Anschluss an die L 177 in Form eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Einmündung auszubauen. Der vorhandene Forstweg, der an den Kreisverkehrsplatz anschließt, wird ausgebaut und bildet die Haupterschließung in das nördlich liegende Gebiet.

Vom Kreisverkehr aus soll ein Fußweg/Wanderweg durch das Plangebiet erstellt werden. Damit werden die nördlich des Geltungsbereichs liegende Forst- und Wanderwege Richtung der Ortslage Burgberg mit dem Kernort Königsfeld vernetzt. Die

Naherholungsfunktion der angrenzenden Landschaftsräume wird damit besser in das örtliche Wegenetz eingebunden und den touristischen Zielen gerecht.

Da zwecks der Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen auf dem Areal „Königshöhe“ eine unmittelbare Zufahrt über einen Kreisverkehrsplatz von der Landesstraße vorgesehen ist, ist eine notwendige Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde im Benehmen mit der Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast einzuholen (§ 22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg „Anbau an öffentlichen Straßen“). Die Genehmigung ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu beantragen. Eine Zustimmung zu der Planung ist in Aussicht gestellt.

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung (Planungsgruppe SSW GmbH, Mai 2022) zur Überprüfung der künftigen Leistungsfähigkeit und Dimensionierung einer geplanten Gebietserschließung vor.
Die Verkehrsanalyse ergibt, dass sich die verkehrlichen Spitzenbelastungen über den Gesamttag hinweg sowohl im morgendlichen Spitzenintervall (6:00 bis 10:00 Uhr), als auch im abendlichen Spitzenintervall (15:00 bis 19:00 Uhr) bewegen und die höchsten Knotenstrombelastungen im Zeitbereich der Abendspitze liegt.
Als Fazit formuliert das Gutachten zusammenfassend, dass die Leistungsüberprüfung sowohl für eine vorfahrtsgeregelte Einmündung, als auch für die Knotenpunktform eines ‚Kleinen Kreisverkehrsplatzes‘, wie in der Planung derzeit dargestellt, in der Leistungsfähigkeitsuntersuchung die Gesamtqualitätsstufe QSV=A und somit eine sehr gute Leistungsfähigkeit, aufweist. Die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV von A bis F nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, FGSV-Verlag)) dienen der Beurteilung der mittleren Wartezeiten; das Kriterium der Qualitätsstufe A ist erfüllt, wenn die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt ungehindert passieren kann, die Wartezeiten sind sehr gering.

Eine angemessene und leistungsfähige Gebietserschließung kann somit erreicht werden.

<u>Technische Erschließung</u>
Durch das Baufeld verläuft die Trinkwasserzuleitung (Aquavilla GmbH) für den Ortsteil Burgberg, welche nicht überbaut werden darf. Bei Umsetzung des Projekts muss die Versorgungsleitung ggfs. teilweise umgelegt werden.

Über das Trinkwasserrohrnetz kann eine Löschwasserversorgung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h im Bereich des Baufeldes zur Verfügung gestellt werden. Sollten für das Projekt ein höherer Löschwasserbedarf vorhanden sein, sollte dies im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Der Wasserbedarf des Projektes sollte im weiteren Verfahren ermittelt und dem zur Verfügung stehenden Wasserdargebot gegenübergestellt werden.

Für das Plangebiet ist eine Gasversorgung (EGT Energie) vorhanden.

6.3 Prüfung der Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens für die im Plangebiet vorgesehene Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

Nach § 15 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Abs. 1 Satz 1 Landesplanungsgesetz (LPG) sowie § 1 Nr. 15 Raumordnungsverordnung (RoV) soll für die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien und Fremdenbeherbergung, die im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben, ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Sachlich und räumlich miteinander im Verbund stehende Anlagen sind hierbei als Einheit anzusehen.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 4 ROG kann aber für Planungen und Maßnahmen, für die sichergestellt ist, dass ihre Raumverträglichkeit anderweitig geprüft wird, von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden.

Die höhere Raumordnungsbehörde hatte bereits für die konkreten Planungen aus dem Jahr 2018 in Aussicht gestellt, dass voraussichtlich von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann.

Gründe hierfür sind:

- Ein Widerspruch zu Zielen der Landes- und Regionalplanung ist gemäß oben gemachten Ausführungen derzeit nicht erkennbar.
  Das Vorhaben entspricht vielmehr den raumordnerischen Erfordernissen einer Stärkung und Förderung des Fremdenverkehrs in den dafür besonders geeigneten Fremdenverkehrs- und Erholungsorten.
- Die nunmehr dargestellten Sonderbauflächen sind bereits im Flächennutzungsplan als geplanten Baufläche enthalten (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Tourismus").
- Der für das Vorhaben ins Auge gefasste Standort ist bereits überwiegend durch eine frühere Sanatoriumsnutzung sowie mehrere bestehende Gebäude vorgeprägt. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar nördlich des bestehenden Golfplatzes, so dass sich hierdurch möglicherweise positive Synergieeffekte mit der im Bereich "Kinderweide/Hinterer Hutzelberg" geplanten Beherbergungseinrichtung ergeben.
  Ein anderer, siedlungsstrukturell und funktional günstiger gelegener Standort für das nun geplante Vorhaben ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Dies bestätigte die höhere Raumordnungsbehörde in ihrer früheren Stellungnahme.
- Durch die Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde sowohl am notwendigen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren als auch am geplanten Bebauungsplanverfahren ist eine ausreichende raumordnerische Prüfung und Beurteilung des Vorhabens (auch ohne Raumordnungsverfahren) sichergestellt.
  Zudem würde die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens im vorliegenden Fall wohl auch keine wesentlichen, zusätzlichen (raumbedeutsamen) Erkenntnisse erbringen, die nicht auch im Bauleitplanverfahren gewonnen werden können.

Für eine Bewertung über die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens durch die Raumordnungsbehörden sind als Anhang 1 die raumordnerischen Aspekte zusammengetragen.

Auf Grundlage der Ausführungen zur geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Umgriff und Inhalt des Masterplans mit Planstand vom 14.03.2022 hat das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal und Gesundheitswesen mit Schrieben vom 07.06.2022 der Gemeinde mitgeteilt, dass für die durch die Planung beabsichtigte Schaffung zusätzlicher Kapazitäten an Gästebetten von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gemäß § 16 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 18 Abs. 4 LPG abgesehen werden kann. Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens wird danach im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsfeld geprüft, nachdem der vorliegende Flächenumgriff des Plangebiets sich nun weitgehend auf Bauflächen beschränkt, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind.

6.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Ziffer 18.1 ff. der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr, oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr, gemäß Spalte 1 umweltverträglichkeitspflichtig.
Auf Grundlage der aktuellen Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.
Die bisherigen Ergebnisse zur Entwurfsplanung lassen erwarten, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Belange entgegenstehen, so dass die vorbereitende Bauleitplanung (FNP-Änderung) fortgeführt werden kann.

7. Betrachtung der weiteren Umweltbelange

7.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Resort Landgut Kinderweide“ wurde 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl. Bioplan, 2018). Es wurde ein Brutvorkommen von überwiegend häufigen, weit verbreiteten Vogelarten festgestellt. Als planungsrelevante Arten verbleiben Sommer- und Wintergoldhähnchen sowie der Grauschnäpper. Die Gebäude sowie Quartierbäume bedingen ein Quartierpotential für Fledermäuse. Es konnten zahlreiche Individuen nachgewiesen werden. Aufgrund der Waldrandlage war ein Vorkommen von Haselmäusen nicht auszuschließen. Nachweise konnten jedoch nicht erbracht werden. Für die übrigen Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen oder eine Betroffenheit weitgehend ausgeschlossen werden.

Aufgrund der in der Zwischenzeit geänderten Projektplanung, die jedoch weiterhin im Plangebietsumgriff der bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen bleibt, wurden in den Folgejahren, 2021 und zuletzt 2022 erneut artenschutzfachliche Erhebungen durchgeführt.

Die vorliegenden „speziellen artenschutzrechtliche Prüfungen (saP) (vgl. Büro Gfrörer, 2022, Büro Pirol, 2022) zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans “Königshöhe“ kommen zum Ergebnis, dass unter Einhaltung der in den Gutachten formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durch das geplante Vorhaben keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden, die der Flächennutzungsplanänderung entgegen stehen.

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenregelungen) ist nicht mit Verbotstatbeständen bezüglich Vogelarten zu rechnen. Für Fledermausarten sind zusätzlich CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und damit zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen erforderlich.
Konkrete Arterhebungen und eine weitere Abschichtung relevanter Arten sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen sind den artenschutzrechtlichen Prüfungen zu entnehmen.

7.2 Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

Die punktuelle Änderung des FNP macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Gebiet der Änderung und beurteilt sie hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung.

7.3 Zusammenfassende Prognose

Aufgrund des zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrades durch die Bauflächen sowie des teilweise zu rodenden Gehölzbestandes ist insbesondere mit Eingriffen in das Schutzgut Arten/Biotope, den Boden sowie das Grundwasser zu rechnen. Es bestehen daher für das Schutzgut Boden voraussichtliche mittlere Umweltauswirkungen. Das Schutzgut Arten/Biotope sowie Grundwasser ist voraussichtlich stärker beeinträchtigt.
Für die übrigen Schutzgüter sind die Auswirkungen gering bzw. unter der Erheblichkeitsschwelle. Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Durch die Formulierung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz (CEF) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine Konflikte bestehen, die den vorgesehenen Ausweisungen im Flächennutzungsplan entgegenstehen.

aufgestellt: Stuttgart, März 2022
letztmalig geändert: 24.06.2022
Wick+Partner