Stellungnahme (aus Mail dokumentiert)

Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

23. September 2021 (per mail 14:24 Uhr)

6. Änderung FNP Königsfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o.g. Planvorhaben und bitten, die Fristüberschreitung zu entschuldigen. Nach Durchsicht der Planunterlagen bestehen raumordnerische und bauplanungsrechtliche Bedenken zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Königsfeld.
Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Königshöfe“, die wir mit dieser Email an Sie weiterleiten. Die darin aufgeführten Aspekte sind auch in den Unterlagen zur vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgearbeitet worden.

Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die vorliegende Planung sieht die Inanspruchnahme von ca. 3 ha Waldfläche vor, weiterhin wären von der Planung Biotop-Flächen und artenschutzrechtliche Belange betroffen. Der hierzu im Vorentwurf vorgelegte Umweltbericht umfasst derzeit lediglich eine Seite. Es fehlt eine Darstellung der betroffenen Umweltbelange. Die Erfassung und Bewertung soll komplett auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden. Der Umweltbericht entspricht somit nicht den Anforderungen des § 2a BauGB.

Weiterhin fehlen (wie bereits im Entwurf des Begründungstextes zum Bebauungsplan) Angaben zur Anzahl der geplanten Übernachtungsmöglichkeiten und den im Waldbereich geplanten Freizeiteinrichtungen. Zur beabsichtigen Waldinanspruchnahme fehlt gänzlich die Begründung mit Aussagen darüber, was genau errichtet werden soll und warum hierfür Waldflächen in Anspruch genommen werden sollten. Wir verweisen hierzu auf die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB und gehen nach Sachstand davon aus, dass diese einer Überplanung von Waldflächen zur Anlage von Freizeiteinrichtungen für die Hotelanlage entgegensteht.

Im Begründungstext wird ausgeführt: „Der zukünftige Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie soll mindestens 120 Hotelzimmer und rund 50 Chalets umfassen“. Die gesetzlich vorgegebene Prüfung der Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens kann nur auf der Grundlage konkreter Angaben zu dem genau geplanten Hotel- Gastronomie- und Freizeitangebot erfolgen. Im Begründungstext wird hierzu ausgeführt: „Die höhere Raumordnungsbehörde hat für die konkreten Planungen aus dem Jahr 2018 in Aussicht gestellt, dass voraussichtlich von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann“.

Wir betonen nachdrücklich, dass die Entscheidung über die Raumordnungsverfahrenspflichtigkeit des Vorhabens ausschließlich auf der Grundlage der hierfür erforderlichen Projektdaten erfolgen wird.

Vor Weiterführung der Planung sollte daher zunächst auf Grundlage einer konkreten Vorhabensbeschreibung die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes geklärt werden.

Wie bereits mit Email vom 02.07. aufgeführt, bieten wir hierfür gerne einen Abstimmungs- und Ortstermin an.

Nur ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass in der vorliegenden Planzeichnung zur 6. Änderung des FNPs die erforderliche Zweckbestimmung des Sondergebietes fehlt.

Die Abteilung 4, Mobilität, Verkehr, Straßen verweist auf die Lage des Plangebietes an der L177 in Baulast des Landes, an ihre Stellungnahme im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan „Königshöfe“ vom 12.07.2021 und bittet um weitere Verfahrensbeteiligung.

Freundliche Grüße

Heike Becker
Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

ANHANG

Mail vom 21.07.2021 zum Bebauungsplanverfahren

Betreff: Bebauungsplan "Königshöfe", Königsfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planverfahren.

Nach Durchsicht der Planunterlagen möchten wir auf folgendes hinweisen:

Der Umgriff des Entwurfs zu o.g. Bebauungsplan entspricht nicht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Königsfelds. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Königshöfe“ wäre somit nur auf der Grundlage einer Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Erweiterung der Bauflächendarstellung um den Bereich der nordwestlich vorgesehenen Sonderbauflächen für Sportanlagen zur Rechtskraft zu führen.

Gemäß Plansatz 3.1.9 des Landesentwicklungsplans ist als Ziel der Raumordnung die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch eine weitere Ausdehnung einer abgesetzten Siedlungsfläche in den freien

Landschaftsraum unter Überplanung ökologisch hochwertiger Flächen und unter Inanspruchnahme von Waldflächen beabsichtigt.

Wir verweisen weiter auf die Bodenschutzklausel des § 1a BauGB, wonach u.a. Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Nach Durchsicht der Planunterlagen kann ein Bedarf an der Erweiterung des Plangebietes raumordnerisch nicht anerkannt werden. Die hierfür erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wäre nach Sachstand als raumordnerische Zielverletzung zu beurteilen und nicht genehmigungsfähig.

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung entsprechen nicht der nun vorgelegten Planung, die eine Erweiterung nach Nordwesten vorsieht und damit Waldflächen und das Biotop „ Magerrasen und Sumpf am Waldrand Hinterer Hutzelberg“ überplant. Weiterhin fällt auf, dass die in der artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht detailliert aufgeführten Maßnahmen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen für erforderlich erachtet werden, nur zum Teil oder nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen wurden. Es fehlen u.a. Informationen zum Zeitplan der CEF-Maßnahmen und zur erforderlichen Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB. Auch wurden die der Ausgleichsermittlung zugrunde gelegten Bäume, die zu erhalten sind, nicht in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Diese Hinweise erfolgen nur im Hinblick auf die grundsätzlichen Anforderungen, die an rechtssichere Bebauungspläne zu stellen sind.

Im Begründungstext fehlen Angaben zur geplanten Anzahl an Übernachtungsmöglichkeiten und dem genauen Umfang der ergänzenden Freizeiteinrichtungen. Wir weisen darauf hin, dass wir hierzu (wie bereits mit Schreiben vom 18.10.2016 ausgeführt) eine detaillierte Vorhabensbeschreibung benötigen, auf deren Basis wir die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens prüfen können. Weiterhin besteht nach Sachstand eine UVP-Pflicht für die Planung.

Für Rückfragen und einen Ortstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Heike Becker
Regierungspräsidium Freiburg
Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz