



Schwarzwald-Baar-Kreis

GEBIETSENTWICKLUNG “KÖNIGSHÖHE“

Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg
Gemarkungen Buchenberg, Burgberg

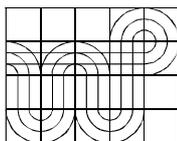
Raumordnerische Aspekte

Anhang 1

ENTWURF

Stand: 24.06.2022

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

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

1. Anlass

Die Höhere Raumordnungsbehörde führt nach § 18 Landesplanungsgesetz (LplG) für raumbedeutsame Planungen, die in der Raumordnungsverordnung bestimmt sind und Maßnahmen (Vorhaben) in der Regel ein Raumordnungsverfahren durch. Für andere raumbedeutsame Vorhaben kann ein Raumordnungsverfahren auf Antrag des Trägers des Vorhabens durchgeführt werden.

Im Raumordnungsverfahren wird das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt. Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens werden im Folgenden die Aspekte/Kriterien nach § 18 Abs. 2 Satz LplG aufgeführt und beschrieben.

2. Vorhaben und Plangebiet

2.1 Vorhaben

Im Plangebiet „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“, angrenzend an den Golfplatz des Golf- & Country Clubs Königsfeld e.V., soll unter dem Projektname "Königshöhe" ein Hotel- und Tourismusresort entstehen, welches sich durch ein hoch attraktives Naturerlebnis auszeichnet und mit einem diversifizierten, authentischen Freizeitangebot ganzjährig reizvoll ist. Die Konzeptidee besteht darin, ein Resort zu realisieren, das sich perfekt in die Destination und den Standort mit weitgehendem Erhalt von Baumbestand und Wiesen einfügt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll auf Grundlage des Masterplans "Königshöhe", Stand 14.03.2022, eine neue, touristische Nutzung der Fläche mit Beherbergung planungsrechtlich gesichert werden.

2.2 Plangebiet

Die für die Errichtung des Vorhabens angedachten Flächen liegen nordöstlich des Kernorts der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald im Bereich Kinderweide/ Hinterer Hutzelberg oberhalb des Hühnerbachtals in einer Höhenlage zwischen 741 und 768 m.ü.NN.

Die Plangebietsflächen sind überwiegend von Wald umgeben, welcher überwiegend aus Fichten dominierten Beständen besteht. Die Flächen zeichnen sich durch mehrere Wiesenflächen aus, welche von Gehölzstreifen getrennt werden. Im südlichen Teil, angrenzend an den Golfplatz, befindet sich ein Baumbestand, welcher von alten Buchen dominiert ist. Momentan verläuft durch den Geltungsbereich ein Bach von Norden nach Süden, der allerdings ab der Rehwiese bis hinunter zum Hühnerbach verdolt ist.

Im Planungsbereich selbst stehen mehrere Gebäude, die nicht oder nur noch teilweise genutzt werden und seit geraumer Zeit leer stehen. Besonders hervorzuheben sind das ehemalige Ökonomiegebäude und das als Krabbelheim bezeichnete Gebäude.

3. Vorhabensteckbrief

Vorhaben	<i>Realisierung eines Tagungs- und Wellnesshotels mit Ferienappartements / Chalets, Sport- und Freizeitanlagen sowie eines Allgemeinen Wohngebiets mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.</i>
Hotelanlage	<i>150 Zimmer / 335 Betten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schwimmhalle mit Außenbecken, Naturbadesee, 15 Appartements / Chalets (5 Gebäude) mit 60 Betten, Tiefgarage</i>
Wohnen	<i>115 Wohneinheiten, bei einer Belegungsdichte von \varnothing 2,2 EW/WE = vorauss. 253 Einwohner, 8 Einfamilienhäuser, bei einer Belegungsdichte von \varnothing 2,5 EW/WE = vorauss. 20 Einwohner,</i>

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes 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, eine Revitalisierung der durch die Sanatoriumsnutzung geprägten Brachflächen. 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 in der Masterplanung, Stand 14.03.2022, dargestellte Konzeption greift im Wesentlichen die quantitative Bauflächenaufteilung des Flächennutzungsplanes 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 und begründet die Neuaufteilung in West/Ost der Sonder- und Wohnbaufläche. Das Nutzungskonzept ordnet die baulich-funktionale

Nutzungsdichte der Sonderbaufläche im Westen, näher an der übergeordneten Erschließung an und nach Osten die kleinteiligere Wohnbaunutzung. Die vorhandene und erhaltenswerte Gehölzstruktur im Süden wird als ‚innere‘ Grünfläche erhalten.

Gegenüber der gültigen Flächennutzungsplandarstellung verschiebt beziehungsweise dreht sich lediglich die Lage der bisher dargestellten Flächen innerhalb des Gewanns "Kinderweide / Hinterer Hutzelberg" in eine West/Ost-Gliederung aufgrund der Nutzungs- und Erschließungssituation. Die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich soll zukünftig 2,4 ha Wohnbaufläche und 2,9 ha Sonderbaufläche ausweisen.

5. Landesplanungsgesetz § 18 Abs. 2 (LplG)

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf	
1. Menschen, Tiere und Pflanzen	
a. Menschen	<p>Der Planbereich ist im landschaftsräumlichen Gesamtkontext Teil des touristischen Naherholungsbereichs der Gemeinde. Die Fläche ist jedoch kaum einsehbar und selbst durch die Ruderalvegetation nicht erlebbar. Die Erholungsfunktion ist gering.</p> <p>Im oder durch den Planbereich bestehen keine Immissionsbelastungen (Lärm, Schadstoff oder Kampfmittel); angrenzend verläuft die Landesstraße (L177) mit durchschnittlicher Verkehrsbelastung und nur eingeschränkt sicherer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Freizeitnutzer.</p> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.</p> <p><i>Mit einer Standortentwicklung trägt das Vorhaben zur Revitalisierung der Brachflächen und Steigerung der touristischen Angebotsvielfalt zur Unterstützung der gemeindlichen Infrastruktur, des Naherholungs- und Freizeitangebots sowie des Arbeitsplatzangebots für die Gesamtgemeinde bei. Mit der Planung soll das Gebiet in das lokale Wegenetz eingebunden und freiräumlich gut erschlossen werden.</i></p> <p><i>Die Zielverkehre führen punktuell zu einer höheren Verkehrsbelastung, die entsprechend des Konzepts räumlich auf den südwestlichen Eingangsbereich konzentriert werden sollen.</i></p>
b. Tiere und Pflanzen	<p>Das Planungsgebiet besteht aus überwiegend mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (Wald-, Grünland-, Gehölzflächen).</p> <p>Nach den bisherigen umfangreichen Erhebungen und Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt eine Betroffenheit und voraussichtlich auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Säuger (Fledermäuse) vor.</p>

	<p>Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung, aber auch nach den Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.</p> <p>Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von Mischwald und Wiesenflächen, Feldhecken sowie einzelnen Gebäuden und Erschließungswegen. Die Darstellung der Biotoptypen im bisherigen Umweltbericht geben den Realbestand wider. Die biologische Vielfalt kann aufgrund des Habitatpotenzials sowie konkreten Arterhebungen (saP) als allgemein eingestuft werden.</p> <p>Die Bedeutung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist daher insgesamt als allgemein-besonders einzustufen.</p> <p><u>Biologische Vielfalt</u></p> <p>Die biologische Vielfalt kann aufgrund des Bestands und der Vorprägung mit mittlerer Bedeutung bewertet werden. Die Fläche hat nur eine untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund.</p> <p><i>Durch die Planung ist mit dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu rechnen. Waldabstandstreifen sowie geschützte Biotopstrukturen sollen als Private Grünflächen mit Erhaltungsgebot ausgewiesen werden.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen inklusive der CEF-Maßnahmen ergeben sich im gesamtfachgutachterlichen Fazit keine Verletzungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten. (Bioplan, Bühl, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Januar 2018)</i></p> <p><u>Geschütztes Biotop</u></p> <p>Das Biotop mit der Bezeichnung „Feldhecke S Hinterer Hutzelberg“ mit der Nummer: 178163265060 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Überplanung und somit planungsrechtlicher Zuordnung in den Innenbereich verliert das Biotop seinen Schutzstatus als Biotop in der freien Landschaft. Tatsächlich soll durch Planfestsetzungen der dauerhafte Schutz und Erhalt gesichert werden.</p> <p><i>Das Biotop wird im Rahmen der Planung erhalten, weshalb es zu keiner tatsächlichen Beeinträchtigung dessen kommt.</i></p>
--	--

<p>2. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft</p>	
<p>a. Fläche und Boden</p>	<p>Als Standort des ehemaligen Kindersanatoriums war das Gebiet bereits erschlossen und überbaut; in Teilen bestehen immer noch bauliche Vorprägungen und geringe Teilversiegelungen. Es handelt sich teilweise um gestörte Standorte infolge von Versiegelungen und Verdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen.</p> <p>Als Bodenvorkommen tritt im Plangebiet Braunerde, meist podsolig, aus sandsteinreichen Fließerden auf. Die Bedeutung des Gebietes ist aufgrund der Bewertung der Bodenfunktionen als gering-allgemein einzuschätzen. Ca. 5% der Fläche sind durch (Teil-)Versiegelungen vorbelastet. Als Altlast befindet sich im Bereich „Gewann Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ die Ablagerung Hausmülldeponie „Hinterer Hutzelberg“ (B-Fall, Entsorgungsrelevanz).</p> <p><i>Das Vorhaben initiiert im Sinne einer Konversion die Wiedernutzbarmachung der Fläche. In zukünftigen Baugebieten ist mit mittleren bis hohen Versiegelungsgraden zu rechnen. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Erschließung kommt es zur Vollversiegelung mit Totalverlust der Bodenfunktionen. Auf zukünftig teilversiegelten Flächen kann die Funktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf noch in geringem Maße erfüllt werden.</i></p>
<p>b. Wasser</p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Die hydrogeologischen Schichten gehören der Einheit Oberer Buntsandstein (GWL/GWG) an und sind für die Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung. Das Gebiet befindet sich teilflächig im Wasserschutzgebiet Zone III.</p> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser weist das Gebiet mittlere bis hohe Bedeutung auf.</p> <p><i>In zukünftigen Baugebieten ist mit mittleren bis hohen Versiegelungsgraden zu rechnen. Durch die Errichtung der Gebäude sowie den versiegelten Flächen fällt vermehrt Oberflächenwasser an, das partiell nicht mehr versickern kann und zusätzlich den Vorfluter belastet.</i></p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Teilräumlich verläuft durch den Planungsbereich ein Bach von Norden nach Süden, der allerdings ab der Rehwiese (nördlich des Plangebiets) bis zum Hühnerbach (südlich des Plangebiets) verdolt ist.</p> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist das Gebiet von geringer Bedeutung.</p>

<p>c. Klima und Luft</p>	<p>Die Gemeinde Königsfeld ist als „Heilklimatischer Kurort“ und „Kneippkurort“ zweifach hoch prädikatisiert und sie zählt zu den 5 % der Kurorte, die die beste Luftqualität in Deutschland haben.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in schwach geneigter süd-exponierter Hanglage. Die Fläche stellt ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet dar mit Kaltluftabfluss nach Süden. Die Wald- und Gehölzflächen besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Die Bedeutung für das Schutzgut ist als allgemein einzuschätzen. Für die siedlungsrelevante Kaltluftzufuhr ist das Gebiet aufgrund der Topografie von geringer Bedeutung.</p> <p>Die umliegenden Waldflächen besitzen ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktionen.</p> <p>Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung.</p> <p><i>Auswirkungen auf die Bedeutung Königsfelds als „Heilklimatischer Kurort“ und „Kneippkurort“ sind nicht zu erwarten. Durch die Nutzung des Geländes wird die Kaltluftbildung eingeschränkt, aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse (Abfluss Hühnerbach) wird dies auf die Siedlungsbereiche Königsfelds voraussichtlich keine Auswirkungen haben. Lokalklimatische Eingriffsminderungen können durch eine Gebietseingrünung und -durchgrünung sowie Reduzierung von Flächenversiegelungen erreicht werden.</i></p> <p><i>Als geplanter Siedlungsbereich sind Emissionen durch Verbrennung von Brennstoffen oder aus Verkehr zu erwarten; aufgrund der Größe des Siedlungsbereichs und unter Nutzung regenerativer Energieträger können Emissionen reduziert werden.</i></p>
<p>d. Landschaft/-sbild</p>	<p>Die Fläche weist landschaftstypische Strukturen auf, jedoch ist der Gesamteindruck von den verfallenden Gebäuden des ehemaligen Sanatoriums vorbelastet. Die Einsehbarkeit des Gebiets ist gering.</p> <p>Insgesamt kann die Bedeutung für das Schutzgut als allgemein bezeichnet werden.</p> <p><i>Durch die Bebauung des Gebiets wird das Landschaftsbild erheblich verändert. Durch die geringe Einsehbarkeit beschränken sich die Veränderungen auf die Nahperspektive. Eingriffe in das Landschaftsbild können durch eine Gebietseingrünung minimiert werden. Es ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf das (historische) Ortsbild von Königsfeld. Gebietsnah verlaufende Wanderwege müssen gegebenenfalls verlegt werden.</i></p>
<p>3. Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	
	<p>Aufgrund der ehemaligen Sanatoriumsnutzung besteht in Teilen der Bürgerschaft der Gemeinde eine emotionale Bindung. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>

	<p>Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.</p> <p><i>Mit der Gebietsentwicklung und einer naturnahen und nachhaltigen Erschließung kann das Gelände wieder erlebt werden.</i></p>
<p>4. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern</p>	

Akteur wirkt auf	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Luft / Klima	Landschaft/ -bild	Kultur-/Sach- güter
Mensch		Vegetation als Filter und Puffer, Ökosystem	Trittschäden durch Erholungsnutzung	Lebensgrundlage	Klima- und lufthygienischer Ausgleich	Erholungsraum	Zeugnis Kulturge-schichte
Tiere und Pflanzen	Flächeninanspruchnahme von Lebensraum		Boden als Lebensraum und Standortfaktor	Niederschlags-rate als Standortfaktor	Temperatur als Standortfaktor	Biotopvernetzung	Gebäude als Lebensraum
Fläche/ Boden	Bedarf für Gebäude und Infrastruktur	Lebewesen u. Vegetation als Erosionsschutz		Bodenentwicklung	Bodenentwicklung		
Wasser	Bebauung beeinträchtigt Wasserhaushalt	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Wasserspeicher, Grundwasserfilter		Niederschlag, Verdunstung	Retentionsraum	
Luft / Klima	Emissionen, Thermische Belastung	Mikroklimaausgleich, Luftreinigung	Filter u. Puffer für Schadstoffe	Verdunstungsrate		Art der Flächennutzung beeinflusst Kaltluft und Luftreinhal-tung	
Landschaft/ -bild	Einflussfaktor auf Erholungseignung	Bewuchs und Artenvielfalt als Charakteristikum	Offenheit	formt Relief	Vegetationscharakter		Prägung des Landschaftsbilds
Kultur-/Sachgüter	Erhaltung	Kulturlandschaft	Kulturlandschaft				

6. Landesplanungsgesetz § 18 Abs. 3 (LpIG)

<p>Nr. 1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung</p>
<p>Die Gemeinde Königsfeld gehört der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg sowie dem Landkreis Schwarzwald-Baar an und liegt in der regionalplanerischen Kategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“. (vgl. Kapitel 3.1.2, Strukturkarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003; Plansatz 2.1.1 LEP 2002).</p> <p>Die Gemeinde Königsfeld befindet sich nordwestlich des Oberzentrums Villingen-Schwenningen, nördlich der Landesentwicklungsschse Villingen-Schwenningen – St. Georgen – Hausach. Die Gemeinde Königsfeld ist verkehrlich über die südlich verlaufende B 33 angebunden, die Villingen-Schwenningen und St. Georgen miteinander verbindet.</p>

<p>Königsfeld ist im Regionalplan 2003 Schwarzwald-Baar-Heuberg als Kleinzentrum festgelegt (PS 2.1.4 Z).</p> <p>"Kleinzentren sollen die Grundversorgung ihres Nahbereiches abdecken können. Den Kleinzentren kommt im Netz der Zentralen Orte besonders im Einzelhandel eine wichtige Ergänzungsfunktion zu."</p> <p>Königsfeld ist zudem Touristisches Zentrum (2.6 G)</p> <p>" Städte und Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur sollen 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.</p> <p>In den Gemeinden sollen der weitere Ausbau des für die Region sehr wichtigen Wirtschaftszweiges Tourismus schwerpunktmäßig gefördert, die Bereitstellung der hierfür erforderlichen baulichen Entwicklungsflächen erleichtert und störende Entwicklungen verhindert werden."</p>	
<p>Landesentwicklungsplan (LEP)</p>	
<p>LEP Ziel 3.1.9:</p> <p>Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.</p>	<p><i>Das Plangebiet wird den Zielen des Plansatzes 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 vorrätet, wurde bereits in den 1960er Jahren aufgegeben. Mit der Planung soll durch das vorgesehene Nutzungskonzept das baulich vorgeprägte Gelände wieder genutzt werden.</i></p> <p><i>Landwirtschaftliche Böden werden durch die Planung nicht beansprucht.</i></p>
<p>LEP Ziel 4.3.2:</p> <p>Grundwasser ist als natürliche Ressource flächendeckend vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern. Grundwasserempfindliche Gebiete sind durch standortangepasste Nutzungen und weitergehende Auflagen besonders zu schützen. Zur Sicherung des Wassererschatzes ist Grundwasser so zu nutzen, dass seine ökologische Funktion erhalten bleibt und die Neubildung nicht überschritten wird.</p>	<p><u>Wasserschutzgebiet "Ottebrunnen Königsfeld"</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><u>Oberirdische Gewässer</u></p> <p><i>Oberflächengewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Der</i></p>

	<p><i>Planungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einem kleinen Graben, größtenteils verdolt, durchquert.</i></p> <p><i>Die durchgeführte 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.</i></p> <p><i>Südlich des Planbereichs verläuft der „Hühnerbach“ und wird durch die Planung nicht berührt.</i></p>
<p>LEP Grundsatz 5.4.1:</p> <p>Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.</p>	<p><i>Der Schwarzwald hat sich in den letzten Jahren als eine der größten und beliebtesten Urlaubsdestination modernisiert und zu einer begehrten Marke entwickelt. Über die trendigen Themen wie modernes Wandern, Biken, Trekken sowie Genießen, Regionalität und naturnahes Erleben bietet der Schwarzwald beste Bedingungen für einen erfolgreichen Tourismus. Weiter treffen die Auszeichnungen wie Solar-Kommune und Naturwald-Gemeinde die Interessenlage der nachfragenden Zielgruppen.</i></p> <p><i>Die als Heilklimatischer Kurort (premium Class) 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.</i></p> <p><i>Aufgrund der naturräumlich attraktiven Lage ist das Hotel- und Ferienresort sehr stark auf ein Naturerlebnis und ganzjähriges Sport-, Wellness- und Freizeitangebot ausgelegt und bildet einen ergänzenden touristischen Baustein im Rahmen des sanften Tourismus der Gemeinde.</i></p> <p><i>Durch Festlegung der überbaubaren Fläche einerseits sowie des Erhaltes von Gehölz- und Grünstrukturen andererseits kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden, dass die landschaftliche Eigenart sowie die Tragfähigkeit des Naturhaushalts bewahrt, das Naturerlebnis gefördert und das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird (LEP G 5.4.1).</i></p>

<p>LEP Grundsatz 5.4.2:</p> <p>Heilbäder, Kurorte und Tourismusorte sind in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken. Ausbau und Weiterentwicklung der Infrastruktur für die spezifischen Bedürfnisse von Erholung und Tourismus sind zu fördern.</p>	<p><i>Die Gemeinde Königsfeld ist Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort und zeichnet sich insbesondere durch ihre reizvolle Landschaft und ihr ausgewogenes Klima aus.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe sowie die Anzahl an Gästebetten in der Gemeinde Königsfeld haben sich über die letzten Jahre stetig reduziert. Die prozentuale Auslastung an Gästebetten ist ebenfalls zurückgegangen. Deshalb ist die Sicherung und der Ausbau der Bettenkapazitäten des Kur- und Tourismusortes ein gemeindeentwicklungspolitisches Ziel.</i></p> <p><i>Bereits seit 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 und zur Stärkung und Verbesserung des Übernachtungsangebotes für Gäste ausgewiesen.</i></p> <p><i>Der Vorhabenträger hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse eines Gutachtens der GMA von 2015 eine Projektentwicklung initiiert. Hierzu liegt nun ein Masterplan mit Stand 14.03.2022 vor.</i></p> <p><i>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 Chalets entstehen. Die Einbettung der Bebauung in die bestehende Baum- und Gehölzstruktur ermöglicht einen weitgehenden Erhalt dieses erhaltungswürdigen bzw. geschützten Bestands.</i></p> <p><i>Mit der Erschließung von der angrenzenden Landesstraße und zentralen Parkierungsanordnung nahe der Landesstraße im</i></p>
--	--

	<p>südwestlichen Planbereich kann eine verkehrsarme Erschließung realisiert werden, die weitestgehend ein autofreies Areal für die Tourismus- und Freizeitnutzungen ermöglicht.</p>
<p>Regionalplan (RP)</p>	
<p>RP Ziel 2.1.4: Zentrale Orte</p> <p>Im Netz der Zentralen Orte wird Königsfeld als Kleinzentrum ausgewiesen. Königsfeld soll so ausgebaut werden, dass es für seinen Verflechtungsbereich den häufig wiederkehrenden Bedarf der Grundversorgung decken soll.</p>	<p><i>Kleinzentren sollen die Grundversorgung ihres Nahbereichs abdecken. Der Erhalt der vorhandenen Versorgungsstruktur ist hierbei abhängig von einer ausreichenden Nachfrage, die durch ergänzende Nutzungsangebote gestützt werden kann.</i></p> <p><i>Die geplante Wohnbaufläche bleibt gegenüber der bisher im Flächennutzungsplan 2025 ausgewiesenen Wohnbaufläche quantitativ flächengleich und ermöglicht die Entwicklung von Wohnungsbau.</i></p> <p><i>Die Planungen für die Projektentwicklung für die Wiedernutzung der Gewanne „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“, welche das touristische Angebot des Heilklimatischen Kur- und Kneippkurorts Königsfeld ergänzen und anteilig Wohnbau integrieren, können deutlich zur Attraktivität der Gemeinde und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und Versorgungsangebote beitragen.</i></p>
<p>RP Grundsatz 2.6:</p> <p>Touristische Zentren</p> <p>Die Städte und Gemeinden sind mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur als touristische Zentren so weiterentwickeln, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial, Ferien und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann.</p>	<p><i>Auf der Basis einer Touristischen Entwicklungskonzeption hat der Kurort Königsfeld in den vergangenen 15 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 NaturSportPark, das "Haus des Gastes", der Reisemobil-Stellplatz, das moderne Kurmittelhaus "Cura-Vital", der Mini-golfplatz, 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.</i></p> <p><i>Die touristische Entwicklung hatte sich hierdurch in den vergangenen zehn 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</i></p>

	<p><i>Beherbergungsgewerbes (Hotels, Gasthöfe, Gästehäuser, Privatzimmer, Ferienwohnungen) in den letzten Jahren eine quantitative Reduzierung des Bettenangebotes festzustellen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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. Zudem wird die Einbettung in die starke Tourismusregion Schwarzwald mit Blick auf die Gewanne "Kinderweide/Hinterer Hutzelberg" und die innerörtliche Brachfläche "Haus Doniswald" hervorgehoben.</i></p> <p><i>Das Vorhaben kann einen Beitrag im Sinne der touristischen Gemeindeentwicklungsziele leisten, die dem raumordnerischen Grundsatz "Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur als touristische Zentren weiterzuentwickeln" entsprechen.</i></p>
<p>RP Grundsatz 2.8</p> <p>Landschaftsschonende Siedlungstätigkeit</p> <p>Um den Landschaftsverbrauch möglichst gering zu halten, soll sich die künftige Siedlungsentwicklung in der</p>	<p><i>Das verkehrsarme Quartier soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene städtebauliche Dichte aufweisen. Bei einer Bruttobauflächenausweisung im FNP für die geplante Wohnbaufläche von 2,4 ha soll u.a. mit Mehrfamilienhäusern und einer geringen Anzahl von Einfamilienhäusern</i></p>

<p>Region an folgenden Grundsätzen orientieren:</p> <p>- weitere Verringerung der Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser, mehr verdichtete Bauformen, Versiegelung vermeiden;</p>	<p><i>eine Einwohnerzahl von rund 270 Einwohnern erreicht werden; das ergibt eine Bruttodichte von ca. 112 EW/ha und damit für den ländlichen Raum vergleichbare hohe Dichte bzw. Flächenausnutzung.</i></p>
<p>Nr. 2 Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen</p>	
	<p><i>Andere, zur Abstimmung relevante, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nicht bekannt.</i></p>
<p>Prüfung von Standortalternativen</p>	
<p>Gesamtgemeinde</p>	<p><i>Aufgrund der Funktionszuordnung und dem raumordnerischen System der zentralen Orte ist die touristische Entwicklung der geplanten Größenordnung dem Kernort zuzuordnen.</i></p> <p><i>Die Flächen des ehemaligen Kindersanatoriums bieten ein Flächenpotenzial zur Wiedernutzbarmachung, das im Selbstverständnis der Gemeinde historisch einen im Gesundheitswesen geprägten Ort darstellt.</i></p>
<p>Kernort Königsfeld</p>	<p><i>Bereits zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2025 wurden wiederholt alternative Flächen über die Gesamtgemarkung der Gemeinde als mögliche Standorte der Wohnbau- und Sondergebietsnutzung „Kur und Tourismus“ geprüft.</i></p> <p><i>Dabei wurden in Königsfeld die Flächen KÖ 5 und KÖ 6 für eine Entwicklung von sowohl Wohn- als auch Sonderbauflächen ausgewiesen. Bei der Fläche KÖ 5 handelt es sich um den Standort Gewann "Kinderweide/Hinterer Hutzelberg". Bei der Fläche KÖ 6 um den Standort „Haus Doniswald“. Nach Prüfung hinsichtlich der Eignung für die geplante touristische Entwicklung kann festgestellt werden, dass im Ergebnis auf der Gemarkung keine alternativen oder besser geeigneten Entwicklungsflächen in unmittelbarer Ortsnähe vorhanden sind. Die naturräumliche Situation lässt an Alternativstandorten eine höhere Eingriffintensität erwarten, vergleichbare Vorprägung und Erschließungsqualität wie auf den Arealen "Kinderweide/Hinterer Hutzelberg" sind nicht vorhanden.</i></p> <p><i>Das qualifizierte Gutachten 2015 zur Ermittlung der touristischen Entwicklungspotenziale</i></p>

	<p><i>zur standortbezogenen Beurteilung der aktuellen touristischen Rahmenbedingungen und der hieraus resultierenden Entwicklungsperspektiven bestätigen die Einbindung der Standorte in die starke Tourismusregion.</i></p> <p><i>Im Kapitel IV Ziffer 2.2 des vorliegenden Gutachtens werden Planstandorte für das Beherbergungsgewerbe in Königsfeld untersucht. Hierbei handelt es sich um die Standorte Gewann „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ sowie „Haus Doniswald“. Gemäß dem Gutachten, sind die beiden Untersuchungsorte jedoch für unterschiedliche inhaltliche Ausrichtungen geeignet. Während der Standort „Haus Doniswald“ in eine attraktive gesundheits-orientierte Infrastruktur eingebunden ist, zeichnet sich das Gebiet „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ durch seine Positionierung als naturnaher, siedlungsstrukturell abgesetzter Standort aus.</i></p> <p><i>Da das Hotel- und Ferienresort sehr stark auf ein Naturerlebnis und ganzjähriges Sport-, Wellness- und Freizeitangebot ausgelegt ist, kommt hierfür nur der Standort im Gewann „Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ in Betracht.</i></p>
--	---

7. Hinweise zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens (LplG)

Nach § 18 Abs. 1 führt die höhere Raumordnungsbehörde für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen (Vorhaben) in der Regel ein Raumordnungsverfahren durch.

Dabei wird das Vorhaben mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und mit den Erfordernissen der Raumordnung abgestimmt. Zudem schließt das Raumordnungsverfahren die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der raumbedeutsamen, unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf das Vorhaben gemäß § 18 Abs.2 Nr.1 – 4 LplG ein.

Als Ergebnis des Raumordnungsverfahrens stellt die höhere Raumordnungsbehörde in einer raumordnerischen Beurteilung fest, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt.

Zur Vereinfachung der Prüfung durch die höhere Raumordnungsbehörde wurden die Prüfkriterien des § 18 LplG *Raumordnungsverfahren, Aufgaben und Wirkung* der Absätze 2 und 3 tabellarisch aufgeführt. Eine Bewertung bleibt der oberen Raumordnungsbehörde vorbehalten.

Ebenso die Prüfung, ob nach § 18 Abs. 4 LplG von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann, wenn vorliegend die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben

1. Zielen der Raumordnung entspricht,
2. den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht nach einem Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben bestimmt,
3. in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde festgelegt worden ist oder
4. wegen besonders gelagerter Umstände offensichtlich nur an einem bestimmten Standort verwirklicht werden kann und sichergestellt ist, dass eine raumordnerische Prüfung des Vorhabens im Zulassungsverfahren unter Beteiligung der höheren Raumordnungsbehörde erfolgt.

Zu Nr. 1 (siehe Ziffer 6 – Grundsätze der Raumordnung) und Nr. 2 (siehe Ziffer 4 – Darstellung des FNP) dienen obige Ausführungen.

8. Hinweisgebende Unterlagen

- Peter Henkel Projektentwicklung: Masterplan mit Erläuterungsbericht „Königshöhe“ vom 14.03.2022
- Gemeinde Königsfeld: Erhebungen/Statistik zum Tourismus
- GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Entwicklungsperspektiven des Beherbergungsgewerbes in Königsfeld im Schwarzwald vom 17.12.2015

aufgestellt:
Stuttgart, April 2022
letztmalig geändert: 21.04.2022
Wick+Partner