



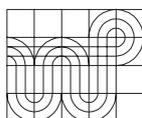
Schwarzwald-Baar-Kreis

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 a BauGB

zur
7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025
und zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Sportanlage Bodelschwingweg“
Gewann Tonishof,
Gemarkung Königsfeld

Stand: 09.07.2018

Bearbeitung:



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

Inhalt

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

1. Verfahrensvermerke

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

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

2. Anlass, Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Sportflächen sowie das Vereinsgebäude des Tennisvereins TC-Königsfeld befinden sich aktuell auf dem Flurstück 142/45, südöstlich des Kernortes von Königsfeld und südlich des Kurparks.

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

Als Ersatzstandort für die Tennisanlage, die durch die Bebauungsplanänderung und –erweiterung des Bebauungsplanes „Beim Kurpark – 2. Änderung und Erweiterung“ für den Bau dieser Seniorenpflegeanlage, überplant wird, ist die bisherige Reitanlage am Bodelschwingweg nördlich der Ortslage vorgesehen. Hier sollen der ersatzweise Bau von zwei Tennisplätzen und die Anlage von Stellplätzen erfolgen.

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

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

Bebauungsplaninhalte

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Dies umfasst neben dem Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) auch die Geschossigkeit von baulichen Anlagen und dessen Gestaltungsfestsetzungen zu unter anderem Dachformen und -neigungen. Neben der Baugebietsfläche wird ein großer Teil an Grünflächen festgesetzt, die den Gehölzbestand berücksichtigen und sichern. Um die Tennisplätze südlich des Vereinsgebäudes realisieren zu können, setzt der Bebauungsplan eine Fläche für eine eventuelle Bachverlegung sowie einen Gewässerrandstreifen von jeweils 10 Metern fest.

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

Änderung des Flächennutzungsplanes 2025

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Königsfeld vom 04. Juni 2008 weist für das Plangebiet Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus.

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

Aufgrund des geringen Flächenumfanges und der Vorprägung durch bestehende Siedlungsteile sowie Nutzungen ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes im Sinne der Planungsabsicht des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Tennisplätze werden so platziert, dass die Fläche, die bereits durch die Vorbelastung eines Schwimmbeckens unterirdisch und durch die (Teil-) Versiegelung eines Sandplatzes oberirdisch, überplant wird. Die Sportanlage kann an diesem Standort aufgrund der Vorprägung gerechtfertigt werden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen getroffen, die ebenfalls dazu beitragen, die städtebauliche Ordnung zu sichern und auf eine verträgliche Nutzungsentwicklung zu beschränken, unter Erhalt wichtiger Grünbestände.

Verfahren

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

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

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Die Umweltprüfung und ihre Aussagen treffen sowohl auf die Änderung des Flächennutzungsplanes, wie auch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes zu.

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

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

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden und Oberflächengewässer verbunden ist. Diese können in Form von planinternen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten/Biotope/Biologische Vielfalt, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur-/Sachgüter sind

nicht erheblich bzw. durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

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

Der Ausgleichsbedarf bemisst sich an seiner ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Nach Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht ein Kompensationsüberschuss von + 2.138 Ökopunkten. Die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets vollständig ausgeglichen werden.

3.2 Gutachten

- **Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Gfrörer.**
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob durch das Planungsvorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung bestimmter Maßnahmen, kein Verstoß gegen 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

4.1 Vorentwurfsplanung

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

4.1.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

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

4.1.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 6 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

Zweckverband Abwasserreinigung Eschachtal, es wurden Anregungen vorgebracht:

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

Die Anregung wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, es wurden Empfehlungen und Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht:

- Baurechts- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde
- zur Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen in Bestandslücken als frühzeitigen Ersatz für künftig abhängige Bäume
- zur Anlage der verbleibenden Grünfläche als extensive Wiese
- zur Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten, falls aus Verkehrssicherheitsgründen in Bestandsbäume eingegriffen werden muss, um Ersatzquartiere für Vögel/Fledermäuse zu schaffen

Die Anregungen wurden im Rahmen der Konkretisierung des Planentwurfes weitestgehend berücksichtigt.

- Amt für Wasser- und Bodenschutz
- zur unmittelbaren Lage der Tennisplätze am Hühnerbach – Änderungsbedarf notwendig
- zu Bodenschutz und den zu verwendenden Grundlagen
- zum Schutzgut Boden bzw. der Notwendigkeit eines Umweltberichtes
- zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes
- zu gefahrverdächtigen Flächen und Altlasten / großflächigen schädlichen Bodenveränderungen
- zu der Vorhaltung eines Gewässerrandstreifens von jeweils 10 m
- zu Verboten innerhalb des Gewässerrandstreifens
- zu Hochwasserschutz
- zu Grundwasserschutz

Die Anregungen wurden im Zuge der Konkretisierung im Planentwurf berücksichtigt.

4.2 Entwurfsplanung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich zum Bebauungsplanentwurf vom 02.05.2018 zu äußern. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.05.2018 – 25.06.2018.

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

4.2.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

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

4.2.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 15 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

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

- Amt für Wasser- und Bodenschutz
 - zur Konkretisierung des Begriffes „Bundesbodenschutzgesetz“
 - zu oberirdischen Gewässern und der redaktionellen Änderung des „Wasserrechtlichen Verfahrens“
 - zu Grundwasserschutz und der Präzisierung der Festsetzung „Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze“*Die Anregungen wurden als Hinweise aufgenommen.*

Regierungspräsidium Freiburg, es wurden Hinweise und Anregungen vorgebracht:

- Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
 - zur Abwägung der Belange der Landwirtschaft und des Erhaltes guter landwirtschaftlicher Böden
 - wonach den Belangen des Hochwasserschutzes angemessen Rechnung getragen werden muss
 - wonach ausgebaute Gewässer naturnah entwickelt werden sollen*Die Hinweise wurden aufgenommen.*
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - zur Aufnahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan*Der Hinweis wurde aufgenommen.*

5. Standortalternativen

Aufgrund der Vorprägung ist der gewählte Standort unter Alternativen am besten geeignet.

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

Königsfeld,

Fritz Link
Bürgermeister