

GEMEINDE KÖNIGSFELD

LANDKREIS SCHWARZWALD – BAAR - KREIS

Begründung

Bebauungsplan



>>KÖNIGSHÖHE<<

VORENTWURF



HENKEL ARCHITEKTUR

Planungs- und Projektentwicklungs GmbH
73312 Gelsingen, Kolpingweg 39
Tel.: 07331-9865-0; Fax: 07331-9865-19

Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Henkel, Freie Architektin gez. Dipl.-Ing. geod. Dipl.-Ing. arch. Peter Henkel



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH

WILFRIED BAIKER ANDRÉ LEOPOLD
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Tel.: 0741 / 280 000-0 Fax: 0741 / 280 000-50

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
1.1	Planungsziel
2.	Abgrenzung des Plangebietes
3.	Verfahrensweg
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
4.1	Flächennutzungsplan
4.2	Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne
5.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
6.	Planungskonzept
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Verkehr
6.4.1	Verkehrliche Erschließung
6.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
6.4.3	Ruhender Verkehr
7.	Ver- und Entsorgung
7.1	Wasserversorgung
7.2	Abwasserableitung
7.3	Stromversorgung
7.4	Fernmeldetechnik
7.5	Abfall, Wertstoffe
7.6	Altlasten
7.7	Wasserschutzgebiet
7.8	Waldabstand
8.	Artenschutz
9.	Umweltbericht
10.	Bodenordnung
11.	Geologie
11.1	Geotechnik
12.	Örtliche Bauvorschriften
12.1	Dachformen, Dachneigung
12.2	Regenerative Energien
12.3	Außenantennen und Versorgungen
12.4	Werbeanlagen
13.	Städtebaulichen Daten
13.1	Flächenbilanzierung
14.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Königsfeld besteht aus den Ortschaften Buchenberg, Burgberg, Erdmannsweiler, Königsfeld, Neuhausen und Weiler. Insgesamt leben ca. 6.000 Einwohner in der Gesamtgemeinde.

Seit 1949 ist Königsfeld „Heilklimatischer Kurort“ und seit 1976 „Kneippkurort“. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde die Infrastruktur, vor allem auch für die weitere touristische Entwicklung, sukzessive ausgebaut, erweitert und modernisiert. Damit hat die Gemeinde Königsfeld in den vergangenen Jahren dem Rückgang der jährlichen Übernachtungszahlen mit großen Investitionssummen entgegengewirkt. Die Zahl der jährlichen Übernachtungen war dadurch auf einem Niveau von ca. 140.000 Übernachtungen konstant zu den Vorjahren gehalten worden. Allerdings ist die Anzahl der Beherbergungsbetriebe seit 2008 von 14 auf 7 gesunken und hat sich somit halbiert. Auch die Zahl der Betten hat sich von ca. 1.100 auf ca. 780 deutlich verringert (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Die Verwaltung der Gemeinde Königsfeld ist hier seit einigen Jahren intensiv darum bemüht, diesen Trend der Verkleinerung der Kapazitäten zu stoppen und neue Übernachtungsmöglichkeiten zu akquirieren, vor allem auch Aufgrund der Tatsache, dass Kapazitätsengpässe überwiegend im Bereich des mittel- bis höherwertigen Angebots (ab 4-Sterne Hotel) liegen.

Die Gemeinde Königsfeld hat hier seit einigen Jahren das Augenmerk auf das Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg gelegt. Auf den Gemarkungen Buchenberg und Burgberg liegt diese historisch interessante Fläche. Das Gelände wurde 1913 von Dr. August Heisler erworben und ein Kindersanatorium durch ihn errichtet. Dieses wurde bis zum Jahr 1960 betrieben und diente vor allem der Behandlung chronisch kranker Kinder. Anfang der 1950er Jahre hatte die Einrichtung ihren Höhepunkt mit ca. 150.000 Kinderübernachtungen pro Jahr erreicht. Seither liegt das Gelände überwiegend brach. Die Gebäude stehen leer und verfallen zunehmend.

Bereits seit Jahren versuchen die Gemeinde und die Eigentümerfamilien die Brache städtebaulich zu reaktivieren und baulich nutzbar zu machen. So wurde bereits im Flächennutzungsplan 1993 (FNP) eine Sondergebietsfläche für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen aufgenommen, um in der vorbereitenden Bauleitplanung die städtebaulichen Ziele der Gemeinde auszudrücken. Im Verfahren zum FNP 2025 (2007/2008) wurde die städtebauliche Idee der Nutzung der Gewanne Kinderweide / Hinterer Hutzelberg dahingehend fortgeschrieben, dass neben der Sonderbaufläche auch nachhaltiger Wohnbau entstehen sollte. Hierzu wurden 2,2 ha an solchen Wohnbauflächen ausgewiesen.

Seit 2007 wurden bereits mehrere Bebauungsplanverfahren angestoßen, die aber bisher nicht zielführend waren.

Im Jahr 2020 hat sich nun die Eigentümerfamilie und die Gemeinde Königsfeld erneut mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Gewanns Kinderweide / Hinterer Hutzelberg befaßt und hier eine neue, gemeinsame Konzeption entwickelt.

Diese sieht vor, dass im Bereich des Gewanns Kinderweide / Hinterer Hutzelberg weiter eine touristische Nutzung in Form einer Hotelanlage als zentrale Nutzung entstehen soll. Dieser Hotelanlage sollen neben Wellness- und Spa-Bereichen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen angegliedert werden. Gleichermaßen sollen Ferienchalets entstehend, die einen individuellen Urlaub (v.a. für Familien mit Kindern) ermöglichen sollen. Da auch dieses Chaletwohnen durch das Hotel organisiert werden soll und verwaltungsmäßig an diese gekoppelt ist, soll sowohl ein vom Hotel losgelöster Urlaub als auch eine an das Hotel geknüpfte Nutzung möglich sein. Damit kann ein recht breites Spektrum an Urlaubern angesprochen werden.

Die Hotelanlage und die damit verbundenen Nutzungen und Nutzungsformen sollen durch die Schaffung von Wohnbauflächen im Norden des Gebiets ergänzt werden. Hier sieht die Planung vor, dass insgesamt 11 Bauflächen für Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Damit kann das Plangebiet – neben den Sondernutzungen – auch für dauerhaftes Wohnen genutzt werden.

Die städtebauliche Konzeption des Architekturbüro Henkel (Geislingen an der Steige) wurde am 14.04.2021 in öffentlicher Gemeinderatsitzung im Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld intensiv beraten und angenommen. Anschließend hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Königshöhe“ festgestellt und einen einstimmigen Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

1.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung der brachliegenden Fläche im Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg geschaffen und über ein öffentlich-rechtliches Bebauungsverfahren gesichert. Hierzu werden in 2 Stufen die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange (TöB) angehört und um Stellungnahmen und Anregungen gebeten. Neben gesetzlichen Bestimmungen sind private und öffentliche Interessen im Zuge eines solchen Verfahrens nach § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Am Ende dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens steht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die städtebauliche Planung für das Plangebiet regelt (Ortssatzung).

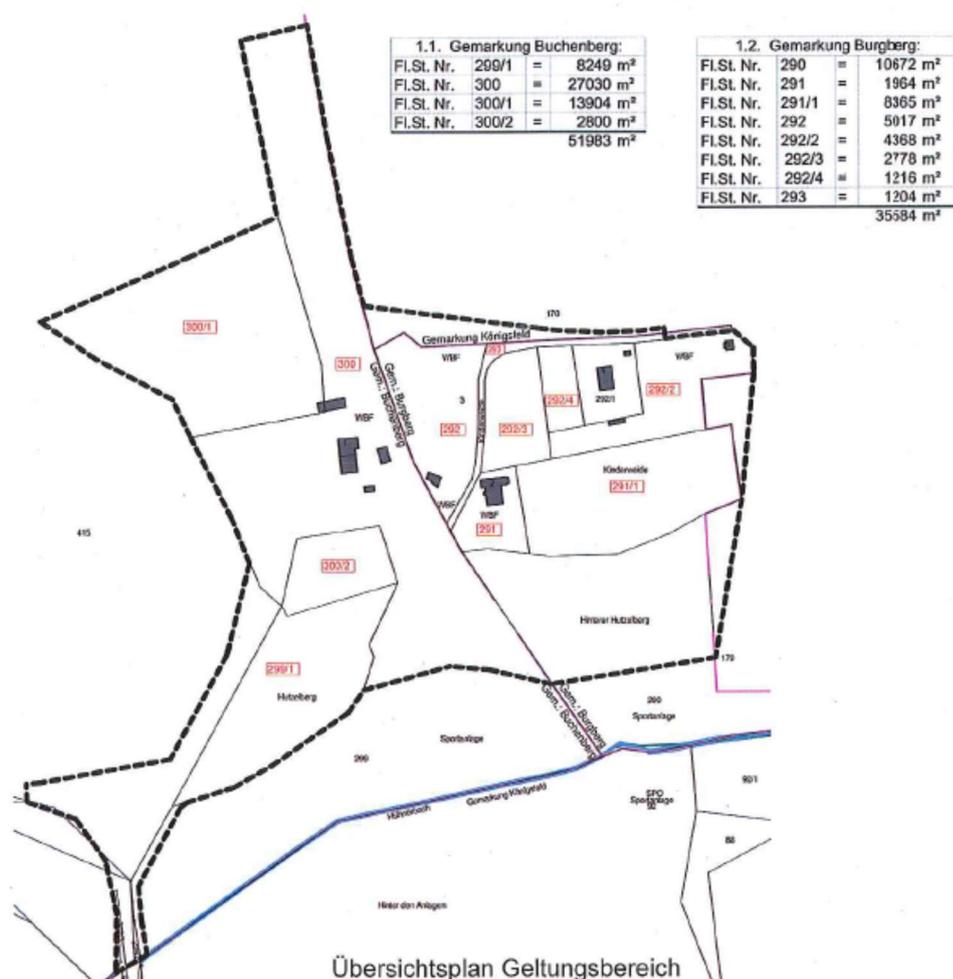
2. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes >>Königshöhe<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Folgende Flurstücke sind durch den Bebauungsplan tangiert:

170, 291, 291/1, 292, 292/1, 292/2, 292/3, 299/1, 300/1, 300/2



3. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Königfeld hat am 14.04.2021 in öffentlicher Gemeinderatsitzung den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königshöhe“ gefasst. Gleichermäßen wurde für den Planbereich „Königshöhe“ ein Aufstellungsbeschluss für örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) gefasst.

In der Sitzung vom 14.04.2021 wurde gleichermaßen beschlossen, dass der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 Abs. 1 in Form einer Auslegung der Öffentlichkeit zur Stellungnahme zugänglich gemacht werden soll.

Parallel dazu sollen die Träger öffentlicher Belange (TöB) angeschrieben und zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert werden.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 (FNP 2025) der Gemeinde Königsfeld ist das Plangebiet „Königshöhe“ im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich als Sonderbaufläche ausgewiesen.



Bild: Auszug aus 3. Änderung FNP 2025

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans „Königshöhe“ sind überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um aber beide Planungen exakt zu überdecken, hat der Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld in der Sitzung am 14.04.2021 beschlossen, dass auch der FNP entsprechend angepasst werden und in einem sogenannten Parallelverfahren nach § 8 BauGB behandelt werden soll.

4.2 Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg

Königsfeld ist im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald – Baar – Heuberg als „Kleinzentrum“ und als „touristisches Zentrum“ ausgewiesen. Damit ist Königsfeld als Standort für größere Hotel- und Ferienanlagen geeignet.

Weitere Schutzzwecke des Regionalplans stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan „Königshöhe“ greift im südöstlichen Bereich in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Golfplatz“ ein. Hier entsteht eine Überlappung beider Planungen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der überlappende Bereich aus dem BBP „Golfplatz“ herausgelöst wird und eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplans erfolgt.



Bild: Fläche Teilaufhebung BBP „Golfplatz“

Die Teilaufhebung des Bereichs wird verfahrensbegleitend in diesem Verfahren geführt. Ein separates Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Golfplatz“ ist hierzu nicht erforderlich.

5. **LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet >>Königshöhe<< liegt nordöstlich von Königsfeld, östlich der L 177 (Landesstraße) in Richtung Hardt. Das Plangebiet umfasst ca. 10 ha an land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche.

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung beschrieben war das Plangebiet bis in die 1960er Jahre als Kindersanatorium genutzt und liegt seit der Schließung brach. Seinerzeit waren die Flächen nahezu komplett ausgeräumt, bis auf ein paar wenige Einzelbäume. In den vergangenen 60 Jahren hat das Plangebiet allerdings seine Gestalt teils stark verändert. Die ausgeräumten Flächen haben sich bis heute stark reduziert. Zu großen Teilen ist das Plangebiet mit Bäumen unterschiedlicher Größe bewachsen und hat waldähnliche Strukturen ausgebildet.

Das Plangebiet hat sich zu einem interessanten und ökologisch wertvollen Bereich für Pflanzen und Tiere entwickelt. Auf 3 Seiten ist das Plangebiet zudem von forstwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption spielte die vorgefundene Vegetation eine große Rolle. So wurden beispielsweise alle vorhandenen Bäume geodätisch aufgenommen, nummeriert und dokumentiert. Der Erhaltungswert wurde entsprechend ermittelt. Diese Ergebnisse flossen unmittelbar in die Planung ein. Ziel der Planung ist es, möglichst viele bestehende Bäume erhalten zu können und somit den Gebietscharakter nur im unbedingt erforderlichen Maße zu verändern.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben der 3. Änderung des FNP 2025 ist das Plangebiet in unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung aufgeteilt. Diese Vorgaben des FNP 2025 werden überwiegend in den Bebauungsplan „Königshöhe“ übernommen und entsprechend ausgewiesen.

Im nördlichen Teil werden gemäß FNP 2025 Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Für die Bereiche des „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“ werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1(6) BauNVO trotz ausnahmsweiser Zulässigkeit generell ausgeschlossen, da diese Betriebe mit dem künftigen Charakter des Gebiets nicht vereinbar sind. Eine Ansiedlung solcher Betriebe ist im ländlichen Raum vorwiegend in Gewerbegebieten vorzunehmen. Hierzu sind vor allem auch die infrastrukturellen Gegebenheiten und die Flächenmaße nicht ausreichend. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen; diese sollten sich vornehmlich in Mischgebieten und hier im Bereich der Ortsmitte ansiedeln. Zum Schutz des Charakters der Wohnbebauung und der dörflichen Struktur hat sich der Gemeinderat zum Ausschuss der Nutzarten entschlossen.

Auch die allgemein zulässige Nutzung der Anlagen für kirchliche Zwecke wird in der Planung gleichermaßen generell ausgeschlossen, da eine solche Anlage, die im Allgemeinen mit größeren Besucherströmen behaftet ist, mit dem künftigen Gebietscharakter nicht vereinbar wäre. Des Weiteren sind die verkehrlichen Anlagen und Parkmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ darauf nicht ausgelegt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden werden gleichermaßen ausgeschlossen, da durch die benachbarte Hotel- und Ferienanlage entsprechende gastronomische Möglichkeiten geschaffen werden, die dem gesamten Gebiet dienen werden und deshalb im Bereich der „Allgemeinen Wohngebiets“ diesbezügliche Nutzungen nicht notwendig. Gleichermaßen gilt dies für Handel.

Dem Wohngebiet wird ein Kinderspielplatz angegliedert, der als Grünfläche mit zweckgebundenen baulichen Anlagen und Spielgeräten versehen werden kann, und ansonsten als Grünfläche fungieren soll.

Im südlich zentralen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 1 – Hotelanlage (SO-1)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert.

Zusätzlich zu den Hotelnutzung ist es wichtig, dass auch Gastronomie sowie Anlagen für Wellness-, Spa- und Badebereiche zulässig sind, da diese zum wirtschaftlichen Betrieb eines Hotels elementar wichtig sind und in direktem Zusammenhang mit einem Hotel stehen.

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke runden in der Regel die Angebote eines Hotels ab und sollen deshalb im „Sondergebiet 1 (SO-1)“ ebenfalls zugelassen werden. Hotels in der hier vorgesehenen Größe sind in aller Regel auch interessant für Tagungen, Seminare und eventuell wechselnde Ausstellungen. Aus diesem Grunde sind diesbezügliche Nutzungen ebenfalls für das „Sondergebiet 1 (SO-1)“ zulässig.

Abschließend wird in der Art der baulichen Nutzung für das „Sondergebiet 1 (SO-1)“ geregelt, dass Nebenanlagen und Parkmöglichkeiten, die im Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen stehen gleichermaßen zulässig sein sollen. Ergänzend sind hier auch kleinere, den o.g. Nutzungen angeschlossene Handelsbetriebe zulässig.

Durch die festgesetzten Nutzungsarten kann ein ausgewogenes Nebeneinander von Sondernutzungen und Wohnbau gewährleistet werden, ohne dabei konfliktbehaftete Bereiche zu schaffen.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 2 – Sport- und Freizeitanlagen (SO-2)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

In diesem Bereich sind vor allem dem Hotelbetrieb zugeordnete Gebäude und Anlagen zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung

geplant. Diese Anlagen sollen gleichermaßen die Möglichkeiten zur Betätigung für die Gäste des Hotels und der Ferienchalets gewährleisten.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 3 – Ferienchalets (SO-3)“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die zulässigen Nutzungen explizit formuliert.

Hier sind Einzel- und Doppelchalets vorgesehen, die allerdings überwiegend touristische Nutzung erhalten sollen und verwaltungsmäßig der Hotelanlage zugeordnet werden sollen. Die Chalets sollen Urlaubern dazu dienen einen individuellen Urlaub zu verbringen. Dabei besteht die Möglichkeit sich selbst zu versorgen oder die Vorzüge der Hotelanlage zu nutzen. Ein dauerhaftes Wohnen ist nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

Neben der Hauptnutzung der Ferienchalets ist es notwendig, dass Nebenanlagen und technische Anlagen, die den Chalets direkt zugeordnet sind, zulässig sind.

Das „Sondergebiet 3 – Ferienchalets (SO-3)“ unterstützt die Hotelanlage und gewährleistet auch eine Auslastung der dem Hotel zugeordneten Wellness- und Spa-Bereiche sowie der unter SO-2 genannten Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Insgesamt kann durch die Ausweisung der unterschiedlichen Nutzungen gewährleistet werden, dass zum einen die künftigen touristischen Nutzungen wirtschaftlich und attraktiv entstehen und betrieben werden können und gleichermaßen

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer zwar bereits baulich genutzten Brachfläche, waren die Anforderungen der Eigentümer und der Gemeinde Königsfeld hinsichtlich der Integration und Wirkung künftiger Gebäude sehr hoch.

Wie bereits zuvor erwähnt sollen markante Bäume nach Möglichkeit erhalten bleiben. Auch die waldähnliche Struktur des Gebiets soll auch nach Bebauung zumindest in ähnlicher Form wie jetzt bestehen bleiben.

Aus diesem Grund war ein wichtiger Belang im Rahmen der städtebaulichen Diskussion, die Frage, wie dicht das Gebiet bebaut werden soll. Die einzelnen Gebietsabschnitte und Bereiche der Art der baulichen Nutzung wurden hier deshalb recht unterschiedlich behandelt, mit dem Ziel der bestmöglichen städtebaulichen Integration der einzelnen Bereiche.

Im südlich zentralen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 1 – Hotelanlage (SO-1)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Hier sind kompakte Gebäude und Gebäudeteile notwendig, da viele Nutzungen einem Hotel angeschlossen sind und diese auch in unmittelbarer Nähe zueinander liegen müssen, um rentabel betrieben werden zu

können. Aus diesem Grund legt hier die Planung eine GRZ von 0,4 fest. Mit dieser Zahl wird zunächst die Möglichkeit einer kompakten Bauweise, aber auch der Erhalt von Freiflächen garantiert.

In der Höhenentwicklung wird beim SO-1 auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ (Geschossflächenzahl) verzichtet, da die künftige Planung sehr individuell sein wird und hier eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben muss. Um nachteilige Momente in der Höhenentwicklung ausschließen zu können, setzt die Planung eine maximale Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) fest, so dass hier ein städtebauliches Regulativ in ausreichender Art und Weise auch vorhanden ist. Mit den vorgenannten Parametern des Maßes der baulichen Nutzung kann eine fiktive Umhüllende der künftigen Gebäude als maximaler Wert festgelegt werden, der garantiert, dass die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs umgesetzt werden können.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 2 – Sport- und Freizeitanlagen (SO-2)“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Im Gegensatz zu den unter SO-1 genannten Punkten sind im SO-2 eher punktuelle Gebäude und eine umfangreiche Sportstättenauswahl erforderlich. Die Gebäude werden eher sporadisch und vereinzelt verteilt sein (siehe Anordnung der Baufenster). Die Sportstätten und Sportflächen werden hier die meiste Fläche beanspruchen, ohne dabei groß höhenwirksam zu sein.

Aus diesem Grund legt hier die Planung auch hier eine GRZ von 0,4 fest. Mit dieser Zahl wird zunächst die Möglichkeit eröffnet, dass 40 % der Flächen genutzt werden können. Dies ist vor allem für Sportplätze, Tennisanlagen usw. möglich. Allerdings werden nur vereinzelt Baufenster ausgewiesen, so dass hier doch auch ein recht großer Anteil an Freiflächen beibehalten werden kann.

Aus vorgenannten Gründen sind auch weitere regulierende Festsetzungen, außer Gebäudehöhe in den Baufenstern, nicht erforderlich. In den Baufenstern werden ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgelegt, um hier die maximale Höhenentwicklung vorgeben zu können und den städtebaulichen Ansatz planungsrechtlich zu sichern.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird ein „Sondergebiet 3 – Ferienchalets (SO-3)“ gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Das Gebiet der Ferienchalets kann in seiner Außenwirkung mit einem Ferienhausgebiet oder auch einem Wohngebiet mit Doppel- und Einzelhäusern verglichen werden. Es werden kleine Baugrundstücke ausgewiesen, welche dann mit Einzel- und Doppelhäusern als Ferienchalet errichtet und vom Hotel verwaltet werden.

Aufgrund der nur kleinen Grundstücksgrößen ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 unbedingt erforderlich, um den städtebaulichen Ansatz gewährleisten zu können. Es soll aber auch nicht zu kompakt ausgeformt

werden, um die waldähnliche Struktur des Gebiets erhalten zu können. In diesem Spannungsfeld ist es sinnvoll eine GRZ von 0,4 festzusetzen und gleichermaßen hier die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse zu setzen. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) wird gewährleistet, dass hier nur Gebäude entstehen können, die aus einem Erdgeschoss und einem weiteren Geschoss bestehen. Dies ist zur Umsetzung der sehr naturbezogenen städtebaulichen Planung unbedingt erforderlich.

Im nördlichen Teil werden Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Diese Flächen sollen mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden und für Königsfeld weiteren wichtigen Wohnraum schaffen. Auch hier ist ein zentraler Punkt in der Planung, dass eine Ausgewogenheit zwischen Notwendigem und landschaftlicher Einbindung unbedingt erreicht werden muss. Deshalb setzt die Planung hier auch eine GRZ von 0,25 fest und bleibt damit weit unter den maximalen Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es sollen hier Wohnkomplexe mit 3 Vollgeschossen entstehen können, diese sollen aber, dann lose in den Flächen verteilt, den städtebaulichen Ansatz erfüllen. Mit der GRZ von 0,25 wird dies gewährleistet.

Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (auf Meereshöhe bezogen) in Meter über Normalnull (m ü. NN) wird gewährleistet, dass hier Gebäude entstehen können, die maximal 3 Geschosse plus Dachgeschoss umfassen. Es können hier 11 Gebäude entstehen, die in 5 Wohnhöfe aufgeteilt sind.

Im Gegensatz zu den unter SO-1 genannten Punkten sind im SO-2 eher punktuelle Gebäude und eine umfangreiche Sportstättenauswahl erforderlich. Die Gebäude werden eher sporadisch und vereinzelt verteilt sein (siehe Anordnung der Baufenster). Die Sportstätten und Sportflächen werden hier die meiste Fläche beanspruchen, ohne dabei groß höhenwirksam zu sein.

Insgesamt garantieren die festgesetzten Parameter eine Umsetzung der städtebaulichen Planung und des Masterplans, wie er am 14.04.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Königsfeld beschlossen wurde.

6.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist eine >>offene Bauweise (a)<< festgesetzt, um den Belangen der künftigen Betreiber eine angemessene Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Für die Bereiche des SO-3 wurde eine Einschränkung hinsichtlich Einzel- und Doppelhäuser in die Planung aufgenommen, damit hier wiederum die städtebauliche Planung umgesetzt werden kann und die Spielräume der Kubatur der einzelnen Gebäude einzuschränken.

6.4 Verkehr

6.4.1

Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Allerdings ist der jetzige Weg ins Gewann eher einem landwirtschaftlichen Erschließungsweg gleichzusetzen. Er ist keinesfalls in der Lage ein Gebiet dieser Größenordnung zu erschließen. Der Gemeinderat hat sich mit der verkehrlichen Situation umfassen beschäftigt und hier der Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen ein hohes Gewicht im Rahmen der Abwägung eingeräumt.

Von zentraler Bedeutung ist zunächst die Anbindung an die Landesstraße L 177 (Königsfeld – Hardt). Eine Anbindung in bisheriger Art und Weise ist mangelhaft und kann nur durch einen überplanten Knotenpunkt verbessert werden. In seiner Abwägungsentscheidung hat sich der Gemeinderat für einen Kreisverkehrsplatz (KVP) entschieden, da durch diesen eine maximale Sicherheit, gute Funktionalität und Reduzierung der Geschwindigkeit erreicht werden kann. Gleichermäßen kann das Gebiet schnell und effektiv angedient werden. Der KVP wird einen Durchmesser von 40 m erhalten und nach den gängigen Vorschriften geplant. Radien und Schleppkurven werden mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Verfahren begleitend abgestimmt. Die Anlage eines solchen Kreisverkehrs war auch für die Projektentwickler eine zentrale Vorgabe zur Weiterentwicklung der Planung und stand nicht zur Diskussion.

Von diesem KVP wird eine Ringstraße „Planstraße A“ das komplette Gebiet als Sammelstraße erschließen. Die Breite dieser Straße wird mit 6,5 m so vorgesehen, dass sie leistungsfähig und verkehrssicher ist. Straßenbegleitend wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, um den Fußgänger sicher und bequem durch das Gebiet führen zu können. Ein Anschluss an bestehende Fußwege in Richtung Golfplatz und Königsfeld ist vorgesehen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt über Quartiersstraßen (Planstraße B-E), die bei weitem nicht die Last der Sammelstraße aufnehmen müssen und somit auch in ihrer Breite auf ein normales Maß einer Wohngebietsstraße von 5,5 m genommen werden können. Diese Straßen werden auch als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen, so dass ein straßenbegleitender Gehweg nicht erforderlich sein wird.

Mit der vorliegenden Konzeption kann eine sichere, effiziente Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden.

6.4.2

Landwirtschaftlicher Verkehr

Der Landwirtschaftliche Verkehr wird durch die jetzige Planung nicht berührt, die bestehenden landwirtschaftlichen Erschließungswege bleiben für Flächen außerhalb des Plangebiets erhalten.

6.4.3 **Ruhender Verkehr**

Das Plangebiet sieht große Flächen für Parkplätze vor. Diese werden vor allem für die Hotelnutzung, aber auch für die Sport- und Freizeitanlagen benötigt. Aber auch im Bereich SO-3 und WA sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Allerdings kann die Parkplatzproblematik nicht alleine durch öffentliche Stellplätze gelöst werden. Aus diesem Grund setzt die Planung für die Flächen SO-3 und WA eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung über das Maß der LBO BW hinaus fest. Je Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze vorgehalten werden, um hier ausreichend Parkraum auf privaten Flächen schaffen zu können. Die Abweichung von den Vorgaben der LBO BW begründet sich vor allem dahingehend, dass im ländlichen Raum die Fahrzeugdichte je Haushalt größer als im innerstädtischen Bereich ist, und dass durch die touristische Nutzung davon auszugehen ist, dass recht viel Individualverkehr entstehend wird. Gleichermäßen sieht der Bebauungsplan vor, dass im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ die Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden müssen.

7. **VER - UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandenen Infrastrukturen angeschlossen.

7.1 **Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist bzw. wird an die bestehende Wasserleitung in der angeschlossen. Damit ist eine ausreichende Sicherheit der Trink- und Löschwasserversorgung gewährleistet. Es wird hier im Rahmen der Erschließungsplanung notwendig sein eine ausreichende Wasserversorgung aufzubauen. In den Randgebieten des Plangebiets sind hier bestehende Hauptwasserleitungen vorhanden. An diese kann angeschlossen werden und ein Ringsystem im Plangebiet erstellt werden, um einen ausreichenden Durchfluss gewährleisten zu können. Insbesondere hinsichtlich Löschwasserversorgung sind hier Verfahren begleitend umfangreiche Abstimmungen mit Landratsamt und Wasserversorger notwendig.

7.2 **Abwasserableitung**

Die Abwasserableitung für das Gebiet muss verschiedene Aufgaben erfüllen.

- a) Entsorgung anfallender Schmutzwässer aus den Sondergebieten 1-3 und dem Allgemeinen Wohngebiet

- b) Entsorgung anfallender Regenwässer aus den Sondergebieten 1-3 und dem Allgemeinen Wohngebiet sowie aus den Parkplätzen und Straßenflächen
- c) Entsorgung anfallender Regenwässer aus dem angrenzenden Außenbereich.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Entwässerung ist deshalb der Aufbau eines sogenannten Trennsystems erforderlich. Die anfallenden Schmutzwässer werden hier in einer separat zu errichtenden Schmutzwasserleitung aufgenommen, gesammelt und an den Verbandssammler im Bereich des „Hühnerbachs“ abgeleitet. Die entsprechenden hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden im weiteren Verfahren geführt.

Die Ableitung des unverschmutzten Regenwasser für das Plangebiet muss ebenfalls in neu herzustellenden Regenwasserkanälen, parallel zum Schmutzwasserkanal, erfolgen. Hier ist analog zum Schmutzwassersystem eine Regenwasserkanalisation aufzubauen, die die anfallenden Regenwässer aus Dach-, Hof-, Parkplatz- und Straßenflächen aufnehmen und ableiten. Als Vorflut kann hier der „Hasenbach“ dienen. Um die hydraulische Belastung des „Hühnerbach“ nicht zu verschärfen ist es unbedingt notwendig, dass die Regenwässer vor Einleitung in den Vorfluter zurückgehalten werden und erst zeitversetzt an den Vorfluter abgegeben werden. Dafür werden sogenannte Retentionsbereiche notwendig. Diese werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Altlastenverdachtsfläche eingeplant. Hierzu ist eine Dimensionierung der Retentionsflächen anhand der KOSTRA-Daten vorzunehmen und auf ein 5-jähriges Regenereignis auszulegen.

Das gesamte Regenwasserkonzept muss hier allerdings auch die Außenbereichsflächen beinhalten, deren Fließrichtung zum Gebiet führt.

Die entsprechenden hydraulischen Berechnungen und Nachweise werden im weiteren Verfahren geführt.

Im weiteren Projektverlauf ist die konkrete Entwässerung auf Ebene der Projektplanung ausführlich mit den Landratsamt Schwarzwald – Baar - Kreis – Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und vor Abschluss des Verfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

7.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über das bestehende Ortsnetz im Bereich sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung festgesetzt.

7.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG oder eines vergleichbaren Anbieters erweitert.

7.5 Abfall / Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Schwarzwald – Baar - Heuberg, durch ein privates Unternehmen.

Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Schwarzwald – Baar - Heuberg sichergestellt.

7.6 Altlasten

Im Bereich „Gewann Kinderweide/Hinterer Hutzelberg“ befindet sich gemäß des Altlastenkatasters die Altablagerung Hausmülldeponie „Hinterer Hutzelberg“ (Flurstück Nr. 290 und 291). Dabei handelt es sich um einen B-Fall mit Entsorgungsrelevanz. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist somit nicht ohne weiteres möglich. Die Altlastenfläche/altlastenverdächtige Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

Diese Deponie für Hausmüll wurde im Zeitraum von 1928 bis ca. 1958 genutzt. Im Jahr 2008 im Rahmen der damaligen Bebauungsplanaufstellung wurde die Fläche untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass es sich überwiegend um organischen Abfall, Glas, Keramik, Asche und Schutt handelt. Medizinabfälle wurden nicht festgestellt.

In der Bewertung wird aufgeführt, dass die Analysenergebnisse des Mülls heute eher einem unbelasteten Boden entsprechen. Die Deponiegasentwicklung ist völlig abgeschlossen. Bei einer Auskofferung des abgebauten Mülls ist keine Entsorgung als Hausmüll notwendig. Das Material kann gemäß den Zuordnungswerten Z1.1 nach den Vorschriften der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) als „leicht belastetes Aushubmaterial“ entsorgt werden.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption ist angedacht die Fläche auszuheben und zu Retentionszwecken zu nutzen.

7.7 Wasserschutzgebiet

Der westliche Teil des Plangebiets auf Gemarkung Buchenberg befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage Ottebrunnen. Die Abgrenzung verläuft entlang der Gemarkungsgrenze Burgberg – Buchenberg.

Daher sind bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten. Die Festsetzungen der Wasserschutzzone III sind einzuhalten.

Der Hinweis wurde nachrichtlich in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

7.8 Waldabstand

Durch die geplante Ausweisung eines großflächigen Sondergebiets zur Realisierung eines Hotel- und Tourismusresorts sowie die geplante Bushalte- und Wendestelle sind Waldflächen im Norden, Westen und Osten und Wohngebietsflächen im Norden betroffen. Hier ist im weiteren Verfahren zu klären, wie die forstrechtliche Situation einzustufen ist. Grundsätzlich wurde die Lage der einzelnen Baufenster an der künftigen Grenze des Hochwaldes orientiert und ein 30 m Waldabstand vorgesehen. Grundsätzlich sollen die dazwischen liegenden Flächen im Waldverband bleiben und als stufenweiser Waldrand umgestaltet werden.

8. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein naturnah geplantes Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz parallel zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Gfrörer aus Empingen ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Dabei wurden folgende Erkenntnisse und Maßnahmen abgeleitet:

Ersatzquartiere für Braunes Langohr, Zwergfledermaus und Bartfledermäuse

Es müssen Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang geschaffen werden. Ein Ersatzquartier ist im Dachstuhl des Rathauses von Königsfeld einzurichten. Dazu ist der Bereich über dem Archiv vom übrigen Dachbereich abzutrennen. Zusätzliche Ausgleichsquartiere sind im Dachbereich über den Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 zu schaffen.

An den Gebäuden müssen mehrere Ein- und Ausflughöffnungen geschaffen werden, um einen hindernisfreien Anflug zu gewährleisten. Die Öffnungen müssen so beschaffen sein, dass das Mikroklima nicht wesentlich beeinflusst wird und Beutegreifer wie z.B. Steinmarder nicht in die Gebäude gelangen. Es ist darauf zu achten, dass Ein- und Ausflughöffnungen nicht durch Beleuchtung beeinträchtigt werden. Das Dach des Rathauses und das der Garagen müssen von innen mit Holz ausgekleidet werden.

Zur Schaffung von verschiedenen Temperaturzonen müssen entsprechende Strukturen (Spalten, unterschiedlich Hangplätze, u.U. Fledermausbretter) hergestellt werden. Hierzu sind u.a. Materialien, z.B. Dachbalken aus dem alten Ökonomiegebäude der Kinderweide zu verwenden. Zusätzlich sind Fledermauskästen (Typ: Rundkästen) in den Dachstühlen anzubringen.

Um die Wahrscheinlichkeit der Annahme der Ausgleichsquartiere zu erhöhen, sollten im näheren Umfeld weitere Fledermauskästen (Typ: Rundkästen - Fledermaus-höhle 2F und 2FN und Flachkästen) an geeigneten Bäumen angebracht werden.

Ersatz für Quartierbäume

Als Ausgleich für den Wegfall potentieller Baumhöhlenquartiere als mögliche Fledermausquartiere sollen in der Nähe der Eingriffsgebiete (Umkreis von ca. 500 Metern) bereits vorhandene Bäume zu Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen: Eingriffe an den Quartierbäumen sind möglichst zu vermeiden bzw. dürfen nur in Absprache mit einer fledermauskundigen Person erfolgen. Pro verloren gehendem Quartierbaum sind etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um standortheimische Gehölzarten handeln. Die Bäume müssen ein möglichst großes Entwicklungspotential für Fledermausquartiere aufweisen. Zur Überbrückung sind pro verloren gegangenen Quartierbaum zwei Fledermauskästen (Rundkästen) ebenfalls an den potentiellen Habitatbäumen aufzuhängen. Diese sind jährlich zu reinigen und zweimal jährlich auf Besiedlung zu kontrollieren.

9. UMWELTBERICHT

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Parallel dazu erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 16 UVPG. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist für das vorgesehene Vorhaben nach Nr. 18.1.1 - Bau eines Feriendorfs, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen. Im Übrigen werden im UVP-Bericht die das Vorhaben betreffenden Angaben nach § 16 bzw. Anlage 4 UVPG zusammengefasst.

Der Vollständigkeit halber werden die Inhalte des Umweltberichts nach §1a BauGB, soweit relevant, in den UVP-Bericht übernommen. Dieses Verfahren läuft parallel zur Bebauungsplanaufstellung. Gesetzliche

Grundlagen für die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei Bauvorhaben bilden das BNatSchG und das BauGB. Die wesentlichen Inhalte des Umweltberichts werden hierdurch vorgegeben. Zudem wird gemäß §§ 13,14 und 15 BNatSchG eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen.

Der Umweltbericht, aufgestellt vom Büro Gfrörer, Empfinger ist Bestandteil des Bebauungsplans. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Relevanzprüfung) wird im Laufe des Verfahrens dieser Begründung als Anlage beigelegt.

10. BODENORDNUNG

Die Flächen des Plangebiets sind bereits durch Investor und Gemeinde Königsfeld gesichert.

11. GEOLOGIE

11.1 Geotechnik

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde bisher kein Bodengutachten erstellt. Vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden folgende Hinweise zur anstehenden Geologie übermittelt:

„Im Bereich des Plangebiets stehen Gesteine der Eck-Formation, der Vogesensandstein-Formation bis zur Plattensandstein-Formation im Untergrund an. Im Talbereich südlich des Hutzelbergs werden die Sandsteine von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Die möglicherweise sehr harten Sandsteinbänke können zu Erschwerissen beim Aushub führen. Auf das mögliche Auftreten von setzungsfähigen Violett-Horizonten im Plattensandstein wird verwiesen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im südlichen Talbereich ist zu rechnen. Zusätzlich ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

Bei weitergehenden geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten insbesondere im westlichen Teil (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“

Der Hinweis wurde entsprechend der Anregung so nachrichtlich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen konkrete Festsetzungen.

Für die Bereiche des WA und SO-3 wurden folgende Regelungen getroffen:

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD) 25° - 30°
- Walmdach (WD) 25° - 30°
- Krüppelwalmdach (KWD) 25° - 30°
- versetztes Pultdach bis 10° - 30°

Für Nebenanlagen und Garagen sind Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

Damit zielt die Planung darauf ab, dass ein einheitliches und naturverträgliches Bild künftiger Gebäude entstehen soll und vor allem auch die Lage der Gebäude in baumreicher Umgebung berücksichtigt wird.

Für die Bereiche des SO-1 und SO-2 wurden folgende Regelungen getroffen:

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD) 25° - 30°
- Walmdach (WD) 25° - 30°
- Krüppelwalmdach (KWD) 25° - 30°
- versetztes Pultdach bis 10° - 30°
- extensiv begrünte Flachdächer

Für Nebenanlagen und Garagen sind Dachformen und Dachneigungen freibleibend.

Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesen Bereich eine breite Bandbreite möglicher Gestaltungsformen einräumt. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden setzt die Planung für Neubauten eine Dachbegrünung fest.

12.2 Regenerative Energien

Die Planung lässt Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zu. Damit soll die Planung zukunftsorientiert und klimaschützend sein. Blendvorkehrungen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Die Planung empfiehlt ausdrücklich die Nutzung von regenerativen Energien.

12.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch den Erfordernissen der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden klassifizierten Straßen, Rechnung tragen.

13. STÄDTEBAULICHE DATE

13.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m²	Fläche in ha	Anteil
Sondergebiet 1 (SO-1)			
Sondergebiet 2 (SO-2)			
Sondergebiet 3 (SO-3)			
Allgemeines Wohngebiet			
Verkehrsflächen			
Grünflächen			
Gesamtfläche			

14. ZEITLICHE REALISIERUNG

Unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft, werden die geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Aufgestellt:

Königsfeld, den 14.04.2021

.....
Fritz Link
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Königsfeld, den

.....
Fritz Link
Bürgermeister