



## **Schwarzwald-Baar-Kreis**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

**zum**

### **Bebauungsplan „Falkenmoos“, Gemarkung Buchenberg**

Stand: 30.07.2026

Bearbeitung:

**Studio Stadtlandschaften**  
Stadtplanung Architektur GmbH

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
T 0711. 255 09 55 0 • [info@studiostadtlandschaften.de](mailto:info@studiostadtlandschaften.de)

## **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Königsfeld stellt zur planungsrechtlichen Steuerung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einer vorhandenen Gemengelage aus gewerblicher und Wohnnutzung im bisherigen Außenbereich den Bebauungsplan „Falkenmoos“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan auf.

Der Planbereich war dem Außenbereich zuzuordnen und weist die städtebauliche Struktur einer Streusiedlung auf, bei der die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude und Hofstrukturen stellenweise solitär und teilweise doch in einem räumlichen Bezug zueinanderstehen. Nach Aufgabe ursprünglich landwirtschaftliche Bewirtschaftung haben sich in der für den Schwarzwald landschaftstypische Besiedlungssituation, auch als Beitrag zum Erhalt des Gebäudebestands, Nutzungs- und Gebäudestrukturen verändert. Über Jahrzehnte hat sich eine Mischung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung etabliert und bestimmt den Siedlungscharakter der Streusiedlung Buchenbergim Bereich Falkenmoos.

Für Vorhaben innerhalb des Planbereichs wurden bisherige bauliche Entwicklungen und Nutzungsänderungen zum Erhalt vorhandener Baustrukturen sowohl für gewerbliche wie auch Wohnnutzung über Einzelbaugenehmigungen ermöglicht. Es stand zu befürchten, dass sich mit weiteren Einzelfallentscheidungen nach den §§ 34 und 35 BauGB eine städtebauliche Unordnung im Bebauungsplangebiet einstellt, die städtebauliche Konflikte oder bodenrechtliche Spannungen auslösen könnte. Damit besteht die Anforderlichkeit beziehungsweise auch bereits die Planungspflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit dem Aufstellungsverfahren wurden die unterschiedlichen Anforderungen für die Gebietsentwicklung ermittelt und in einem Abwägungsprozess in einem Festsetzungsrahmen mit den Zielen einer angemessenen Gebietsentwicklung und nachhaltigen Gemeindeentwicklung definiert.

## **2. Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat Königsfeld hat in seiner Sitzung am 28.05.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zu Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gefasst.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie danach erfolgter Veröffentlichung des Entwurfs (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB) erfolgte nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Veröffentlichung in der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald am 08.07.2026 der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Zur Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans als 10. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Gemeinde Königsfeld im Schwarzwald.

## **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Umweltbericht zu erstellen. Dabei wurden die Umweltbelange im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-/Ausgleichs Bilanz nach §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erstellt.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Tiere verbunden. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen können durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erfolgt über Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Für die Schutzgüter Wasser, Luft, Boden, Fläche, Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen bzw. verbleiben durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt.

Die Bebauungsplanfestsetzungen definieren für den überwiegenden Planbereich zunächst für die durch Einzelgenehmigungen erfolgte Bestandssituation einen klärenden und ausgleichenden planungsrechtlichen Rahmen, der für die Bestandslagen keine weiteren Eingriffe im Umfang zulässt, die das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial erhöhen.

Zur weitergehenden Konfliktvermeidung werden im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Prüfungen vor Eingriffen als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und Gehölze durch Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft geschützt und erhalten.

#### **4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **4.1 Frühzeitige Beteiligung mit der Vorentwurfsplanung**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich im Rahmen einer ersten Auslegung und Veröffentlichung des Planvorentwurfs über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 durch online-Verfügungstellung und Planauslage.

Aus der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen mehrerer Bürgerinnen und Bürger als Angrenzer und Insassen des Geltungsbereichs vorgebracht, mit denen die Planung grundsätzlich abgelehnt wird.

Wesentliche Einwendungen beziehen sich auf den Vorwurf der Nicht-Erforderlichkeit der Planung und Ablehnung des Planungsanlasses durch die Gemeinde, mit der Planung ihrer Planungspflicht nachzukommen, sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklungen zu begegnen. Weitere Einwendungen gegen die Planung zielen auf die Pflicht zur Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, was nicht gegeben sei, den Vorwurf einer ungenügenden Erschließung und

damit verbundenen verkehrlichen Gefährdungen sowie den Vorwurf, die Mischgebietsfestsetzung würde eine unkontrollierbare Gewerbeentwicklung ermöglichen. An den Planungszielen wurde festgehalten. Mit der vorliegenden städtebaulichen Situation, deren sich abzeichnenden und in der Begründung ausgeführten Missständen sowie dem Erhaltungs- und Steuerungsziel zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung besteht ein begründetes Planungserfordernis, das für die Bestandssituation abschließende Planfestlegungen trifft und die Siedlungsergänzung an der vorhandenen Bestandsbebauung orientiert und räumlich entlang der Landesstraße und darüber hinaus westlich anknüpfend an die Siedlungsstrukturen in Abstimmung zum Bestand maßvoll ermöglicht.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf im Zeitraum vom 20.10.2025 bis 21.11.2025 gebeten.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 25 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Aussagen bezogen sich dabei auf:

- Anforderungen an die Anbauverbotszone und Baubeschränkungen entlang der Landesstraße sowie an Einschränkungen zu (weiteren) Grundstückszufahrten aus der Lage an der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Ortsdurchfahrt durch den Straßenbaulastträger (vertreten durch das RP)
- Forstrechtliche Hinweise, aber keine Betroffenheit (durch den FB Forstrecht im RP)
- Geologische Hinweise durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- die Forderung durch das LRA, Untere Naturschutzbehörde, schonender Alternativen zu prüfen und eingriffsmindernde Maßnahmen zu ergreifen sowie die Aufforderung, die Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung zu überarbeiten
- Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz und einer geordneten Abwasserbeseitigung (LRA)
- Hinweis des Landwirtschaftsamts im LRA, den Zuschnitt der Fläche für die Landwirtschaft so zu ändern, dass die Bewirtschaftung weiterhin gewährleistet bleibt
- Hinweise des Leitungsversorgungsträgers auf die Anforderungen zur Sicherung der Freileitungstrasse
- Hinweise verschiedener Ver- und Entsorgungsträger
- Ablehnung der Planung durch den Landesnaturschutzverband LNV BW mit NABU Landesverband und BUND Regionalverband sowie BUND Ortsgruppe Königsfeld-St. Georgen mit den Einwendungen grundsätzlich fehlender Erforderlichkeit, des Eingriffsumfangs und dem Widerspruch zur Landesplanung, Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten; die Alternativenprüfung findet keine Akzeptanz, da bessere Alternativen möglich seien
- Unterstützung der Planung durch die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg

Die vorgebrachten Anregungen und Einwendungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen und sind entsprechend in den Planentwurf eingeflossen.

Die Planung wurde auf Grundlage vertiefender Bestandserhebungen und Validierung der Alternativenprüfung sowie Konkretisierung der Planungsziele unter Einbeziehung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen konkretisiert und zum Planentwurf ausgearbeitet.

Der Planentwurf wurde am 01.04.2026 vom Gemeinderat gebilligt und die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Unterlagen mit Stand vom 19.03.2026/01.04.2026 beschlossen.

#### 4.2 Veröffentlichung der Entwurfsplanung

Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hatten die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 13.04.2026 bis 22.05.2026 Gelegenheit, Stellung zum Planentwurf zu nehmen.

Aus der Öffentlichkeit wurden wiederum zwei Stellungnahmen mehrerer Bürgerinnen und Bürger vorgebracht, mit denen die Planung mit der Begründung des Widerspruchs zur Raumplanung weiterhin grundsätzlich abgelehnt wird.

Die Einwendungen beziehen sich auf die bereits bekannten Belange, die die Behauptungen bezüglich der fehlenden Planerfordernis, der ungenehmigten Nutzungen im Plangebiet, der ungenügenden Erschließungssituation und des ungerechtfertigten Festsetzungsrahmen zu Nutzungen im Plangebiet und zur Anbaufreiheit an der Landesstraße wiederholt vorgetragen werden. Die Belange der Einwender innerhalb des Plangebiets würden somit nicht ausreichend berücksichtigt.

Durch die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Es erfolgen noch Hinweise und umsetzungsbezogene Anregungen für die nachfolgende Objekt- und Erschließungsplanung.

Ausführliche Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können den Abwägungssynopsen zur den beiden öffentlichen Auslegungen und Behördenbeteiligungen entnommen werden.

An den Bebauungsplaninhalten erfolgte nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Einwendungen im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat keine Änderungen.

#### 5. **Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden Planungs- und Entwicklungsalternativen geprüft. Unter Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen am Standort ist der vorliegende Plan geeignet, die städtebaulichen Ziele zur planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung einer vorhandenen Gemengelage aus gewerblicher und Wohnnutzung zu gewährleisten.

Die Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts zum Bestandserhalt sowie der städtebaulichen Nachverdichtung und Arrondierung. Für die siedlungsstrukturelle Arrondierung erfolgte eine standortbezogene Prüfung unter Berücksichtigung der vielfältigen Rahmenbedingungen sowohl zu Einschränkungen wie auch zum Eingriffsumfang.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei sowohl städtebauliche, verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Anforderungen als auch Belange von Natur-, Boden- und Landschaftsschutz.

Mit dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde die Planung auf die Anforderungen des Baugesetzbuchs nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt (§1 Abs. 5 BauGB) und die unterschiedlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägt (§1 Abs. 7 BauGB), ausgerichtet.

aufgestellt:  
Stuttgart, 30.07.2026  
Studio Stadtlandschaften GmbH