



**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG  
FORSTDIREKTION

Regierungspräsidium Freiburg · Landesforstverwaltung · 79095 Freiburg i. Br.  
Zustellungsurkunde

PH Peter Henkel  
Projekt-Entwicklung-Beratung  
Panoramastr. 4  
733371 Überkingen



**83 Waldpolitik und  
Körperschaftsforstdirektion**

Datum 28.08.2023  
Name Thomas Scheufler  
Durchwahl 0761 208-1460  
Aktenzeichen RPF83-8604-780/2/2326 031  
(Bitte bei Antwort angeben)

**🦌 Waldrechtliche Umwandlungserklärung gem. § 10 LWaldG, Bebauungsplan  
gem. § 13b BauGB „Bebauungsplan "Königshöhe", Gemeinde Königsfeld**

Ihr Antrag auf waldrechtliche Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG vom  
24.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Königshöhe“ auf der Gemarkung  
Königsfeld ergeht auf Ihren Antrag vom 24.03.2023 in Abstimmung mit der unteren  
Forstbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis nachfolgende Verfügung.

**VERFÜGUNG**

**1 Forstrechtliche Entscheidung**

Für die insgesamt ca. 2,0324 ha (20.324 m<sup>2</sup>) große Waldfläche nachfolgender  
Flurstücke auf der Gemarkung Königsfeld, wird im Rahmen der Bauleitplanung  
für den Bereich „Königshöhe“ zwecks Ausweisung für eine touristische Nutzung  
und für Wohnbauzwecke gemäß **§ 10 Abs. 2 LWaldG** entsprechend den  
vorgelegten Unterlagen und Plänen unter nachgenannten Nebenbestimmungen  
eine **waldrechtliche Umwandlungserklärung erteilt**. Die Realisierung dieses  
Vorhabens setzt allerdings eine Änderung des Flächennutzungsplans voraus,  
welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Flurstück Nr.	Gemarkung	Waldbesitzende	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Umwandlungsfläche in m <sup>2</sup>
292/0	Burgberg	Peter Henkel	5.009,00	2.661,00
300/0	Buchenberg	Peter Henkel	27.155,00	8.464,00
300/1	Buchenberg	Peter Henkel	13.902,00	500,00
170/0	Königsfeld	Gemeinde Königsfeld	822.535,00	4.161,00
415/0	Buchenberg	Gemeinde Königsfeld	647.182,00	4.538,00
<b>Beantragte Umwandlungsfläche</b>				<b>20.324,00</b>

## 2 Nebenbestimmungen

2.1 Im Zuge des weiteren forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes nachfolgend aufgelistete forstrechtliche Ausgleichsmaßnahme festzusetzen.

Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	Flst. Nr./Waldort	Gemarkung	Arbeitsfläche	
<p><b>Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen</b> Herstellung eines Sumpfwaldes (Feuchtwald) mit Übergang zum Bruch-/Moorwald durch Wiederherstellung eines natürlichen Wasserhaushalts, insbesondere durch Beseitigung von Drainagen oder Schließen von Gräben"</p> <p><b>Zielarten:</b> Im Vordergrund stehen seltene (und besonders geschützte) Biotoptypen, mit ihren charakteristischen Arten feuchter Standorte: Baumarten: Waldkiefer, Moorbirke, Vogelbeere, Zitterpappel und Weißtanne Krautschicht: Torfmoosarten (Sphagnum) und Heidelbeere (Vaccinium myrtillus).</p>	<p>Teilfläche Flst.-Nr. 207 <u>Waldort:</u> Distrikt III, Abteilung 5 t2 Allmendschächle zwischen Jungbauern- und Langmoosweg</p>	Königsfeld		

Eine endgültige Verfügung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG. Erst dann werden Vollzugsfristen verfügt. Innerhalb dieser sind die Ausgleichsmaßnahmen im Einvernehmen mit der örtlich zuständigen Unteren Forstbehörde durchzuführen. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage einer vollständigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. In den vorliegenden Unterlagen liegt die forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz lediglich für die Waldinanspruchnahmen vor, nicht

jedoch für die Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes, auch die Waldabstandsflächen, forstrechtlich auszugleichen sind.

2.2 Im Zuge des weiteren Genehmigungsverfahrens sind folgende Auflagen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festzusetzen:

- Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen VM1 bis VM 5 in den Erläuterungen zum Umweltbericht (Bearbeitungsstand 07.06.2022)
- Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Monitoring der CEF-Maßnahmen bezieht sich auf Maßnahmen, die im Rathaus Dachstuhl und im Dachbereich der Garagen in der Friedrichstraße 5 sowie im Dachstuhl des Trafohauses an der L181 umzusetzen sind. Daher ist dieser Punkt unter den artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (2.12) zu integrieren.
- Über die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahme, insbesondere aber auch vor einem Eingriff in den Gehölzbestand und vor dem Abriss der Gebäude zu berichten. Über den Erfolg ist der unteren Naturschutzbehörde nachfolgend über 5 Jahre jährlich einmal zu berichten.
- Für die Überwachung, Begleitung und Überprüfung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Naturschutzfachliche Bauüberwachung ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Erschließung bzw. bereits vor einem Eingriff in den Gehölzbestand und vor dem Abriss der Gebäude zu benennen.
- Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.
- Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden (eine Frostperiode besteht aus min. drei Frosträchten) müssen vorausgehen.
- Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach §39 Abs. 5 BNatSchG in Gehölzbeständen nur in der Zeit von 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann) muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden

bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

- Bauzeitenbeschränkung: Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten müssen zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang stattfinden. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

- 2.3 Die Waldabstandsflächen sollen parkwaldartig angelegt werden, d.h. einzelne, gut ausgestockte Laubbaumexemplare (v.a. Eichen) bleiben erhalten. Ergänzend sind weitere markante Exemplare weiterer Baumarten wie Fichten und Kiefern zu erhalten, besonders jedoch Exemplare, die ein Quartierpotential für Fledermäuse besitzen. Diese Waldabstandsflächen im Übergang zum angrenzenden Hochwald scheiden dauerhaft aus dem Waldverband aus. Danach handelt es sich auch im rechtlichen Sinne nicht mehr um Waldflächen. Wie die zentral im Bebauungsplangebiet liegende umzuwandelnde Waldfläche sind sie als Grünflächen städtebaulich im Bebauungsplan festzusetzen.
- 2.4 Die Höhere Forstbehörde behält sich die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage gemäß § 36 Abs.2 Nr. 5 LVwVfG vor.
- 2.5 Die zentrale Erschließungsstraße für das Plangebiet gewährleistet als öffentlich-rechtlich gewidmete Straße die Durchfahrt für den angrenzenden Staats- und Privatwald und von diesen beauftragten Dritten (z. B. Forstunternehmer oder auch mithelfende Jäger). Die Beschaffenheit der Erschließungsstraße berücksichtigt auch die Erfordernisse des dort stattfindenden Langholzverkehrs.
- 2.6 Die Vorlage des Waldflächentauschvertrages mit ForstBW ist Voraussetzung für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung.
- 2.7 Die waldrechtliche Umwandlungserklärung erlischt, wenn die Bauleitplanung im Bereich „Königshöhe“ seine Rechtskraft verliert.

### **3 Gebühren**

Diese Entscheidung ergeht **gebührenfrei**.

### **4 BEGRÜNDUNG**

#### **4.1 Unterlagen (Antrag, Stellungnahmen, sonstiges)**

Die Entscheidung ergeht insbesondere unter Berücksichtigung folgend aufgelisteter Unterlagen:

- Antrag der Gemeinde Königfeld und des Peter Henkel Projekt Entwicklung Beratung auf Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG vom 24.03.2023 inkl. Anlagen
- Abwägung der Stellungnahmen zur erneuten förmlichen Beteiligung Bebauungsplan „Königfeld“ und die örtlichen Bauvorschriften
- Stellungnahme der Höheren Forstbehörde zum Bebauungsplan „Königshöhe“ vom 17.08.2022
- Stellungnahmen der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Konstanz vom 05.04.2023 (EW11)
- Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zur geplanten Waldinanspruchnahme vom 03.04.2023.
- Niederschrift über die Verhandlung des Gemeinderates in dieser Sache vom 06.07.2022, Vorlage Nr. 35/2022
- Zustimmung von ForstBW zum vorgesehenen Waldaustausch vom 29.03.2023
- Einverständniserklärungen des Privatwaldbesitzenden vom 24.03.2023.

#### **4.2 Sachverhalt**

Das Gewann Kinderweide / Hinterer Hutzelberg der Gemeinde Königfeld auf der Gemarkung Buchenberg wurde bis 1960 als Kindersanatorium genutzt. Seitdem findet keine Nutzung mehr statt und sowohl die Gebäude, als auch das Gelände liegt brach. Die Gemeinde beabsichtigt den Bereich, in Zusammenarbeit mit einem externen Investor, in einen Hotel- und Ferienkomplex mit angrenzenden Wohnbauflächen umzugestalten. Die Baumaßnahmen umfassen eine Fläche von rund 7,7 ha.

Die Gemeinde beabsichtigt mit den vorgelegten Planungen ihr touristisches Spektrum zu erweitern. Darüber hinaus sollen insbesondere Familien durch das neue Wohnangebot angesprochen werden.

Die neu entstehenden Wohnbereiche sollen als Mehrfamilienhäuser errichtet werden und ebenfalls jungen Familien ein attraktives Wohnangebot in Königfeld ermöglichen.

Die überplanten Waldflächen erfüllen nach den Ergebnissen der Waldfunktionenkartierung neben den forstlichen Grundfunktionen noch die Sonderfunktion als Erholungswald der Stufe 1b und 2.

Nach dem Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Königsfeld zum ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Mit einem Waldanteil von 43,6 % ist sie im landesweiten Vergleich überdurchschnittlich bewaldet, so dass der Ausgleich für den Verlust der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgen kann.

### **4.3 Forstrechtliche Bewertung und Abwägung**

Die forstrechtliche Entscheidung beruht auf § 10 i. V. m. § 9 LWaldG. Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen konnte dem Antrag der Gemeinde Königsfeld und des Privatwaldbesitzers Peter Henkel Projekt Entwicklung Beratung unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens mit den Nebenbestimmungen dieser Entscheidung stattgegeben werden.

Ausschlaggebende Gründe für die Entscheidung sind:

Das Vorhaben dient der Ausweisung eines Hotel- und Ferienkomplex mit angrenzenden Wohnbauflächen. Der Bedarf wurde dargelegt. Es handelt sich um die Umwandlung eines ehemaligen Kindersanatoriums in eine Hotelanlage als zentrale Nutzung. Dieser Hotelanlage sollen neben Wellness- und Spa-Bereichen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen angegliedert werden. Die ehemaligen Sanatoriumsgebäude stehen leer und verfallen zunehmend. Entgegen der ursprünglichen Planung wurde die Waldinanspruchnahme von 3,5 ha auf jetzt 2,0324 ha verringert. Durch die Waldumwandlung kann die Fläche effizient ausgenutzt werden.

- Der Privatwaldbesitzer, der gleichzeitig Vorhabensträger ist, und die Gemeinde Königsfeld haben dem Planvorhaben mit schriftlicher Einverständnis bzw. in Form eines Gemeinderatsbeschlusses zugestimmt.
- Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hat mit ihrer Stellungnahme vom 03.04.2023 keine Bedenken geäußert.
- Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hat mit Stellungnahme vom 02.05.2023 keine Bedenken zum Vorhaben und zur Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Eine gesonderte wasserrechtliche Befreiung von der

Rechtsverordnung des Wasserschutzgebiets TB Ottebrunnen wurde dort für die beantragte Waldumwandlung als nicht erforderlich erachtet.

- Für die dauerhafte Waldumwandlung werden als forstrechtlichen Ausgleich sowohl eine Schutz- und Gestaltungsmaßnahme vorgeschlagen. Aus Sicht der Landesforstverwaltung sind die Ausgleichsmaßnahmen geeignet, das angestrebte Ziel eines forstrechtlichen Ausgleiches zu erreichen.
- Andere öffentliche Interessen im Sinne von § 9 Abs. 2 LWaldG stehen der Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung in Form der Waldumwandlungserklärung auf Ebene des Bebauungsplanes nicht entgegen bzw. sind der Höheren Forstbehörde nicht bekannt.

In der Gesamtabwägung kann daher das öffentliche Interesse an der Erhaltung der ca. 20.324 m<sup>2</sup> großen Waldfläche zurückgestellt werden. Allerdings ist eine Inaussichtstellung der Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG (Umwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 LWaldG) nur unter Nebenbestimmungen möglich. Diese sind zur Gewährleistung der Genehmigungsvoraussetzungen notwendig, geeignet und angemessen.

- Mit der in Aussicht gestellten dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind nachteilige Wirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes verbunden. Diese sind nach § 9 Abs. 3 LWaldG forstrechtlich auszugleichen. Die unter **2.1** aufgeführten forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden von der Gemeinde Königfeld in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde vorgeschlagen. Die Maßnahmen berücksichtigen die Größe und derzeitige Bestockung der beanspruchten Waldfläche sowie die standörtlichen Rahmenbedingungen. Aus Sicht der Landesforstverwaltung ist die Maßnahme geeignet das angestrebte Ziel eines forstrechtlichen Ausgleichs zu erreichen. Weitergehende Konkretisierungen bezüglich der Maßnahmenausführung sowie eine Frist für den Maßnahmenvollzug werden erst im Rahmen des Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG (Umwandlungsgenehmigung) endgültig festgesetzt.
- Die Untere Naturschutzbehörde hat ihre Zustimmung zur Waldumwandlung an die Festsetzung der Nebenbestimmung **2.2** geknüpft.
- Entsprechend **2.3** bleibt die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage vorbehalten. Dieser Auflagenvorbehalt ist vor allem im Hinblick auf die noch nicht abgeschlossenen sonstigen öffentlich-

rechtlichen Verfahren (u.a. Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG) erforderlich.

- Die Umwandlungserklärung wurde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung im Bereich „Königsfeld“ erteilt. Dementsprechend gilt sie gemäß der Nebenbestimmung **2.4** auch nur solange die hier maßgeblichen Bauleitpläne Rechtskraft besitzen.

#### **4.4 Gebühren**

Die Gebührenfreiheit beruht auf § 10 Abs. 2 Landesgebührengesetz (LGebG).

### **RECHTSMITTELBELEHRUNG**

#### **5 Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim

Verwaltungsgericht Freiburg  
Habsburger Straße 103  
79104 Freiburg

Klage erhoben werden.

### **HINWEISE**

#### **6.1 Forstrechtliche Entscheidung**

Mit der vorliegenden **Umwandlungserklärung nach § 10 Abs. 2 LWaldG** wird die Umwandlungsgenehmigung für die unter 1. bezeichnete Fläche in Aussicht gestellt. Als „sonstige Rechtsvorschrift“ im Sinne von § 6 Abs.2 und § 10 Abs. 2 BauGB ist sie eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung.

Die Umwandlungserklärung **ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs.1 LWaldG**. Sie begründet aber einen Rechtsanspruch darauf, sofern bis zur Beantragung der Genehmigung keine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und keine zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen. Dies wird im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens nach § 9 LWaldG von der Höheren Forstbehörde geprüft. Das Verfahren wird **nur auf Antrag** eingeleitet. In diesem Zusammenhang



ist zu berücksichtigen, dass nach § 10 Abs.3 LWaldG die Umwandlung nach § 9 LWaldG erst genehmigt werden darf, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist bzw. der Bauleitplan Rechtskraft erlangt hat. Letzteres ist der Höheren Forstbehörde zeitnah, spätestens jedoch mit dem Antrag auf Umwandlungsgenehmigung schriftlich nachzuweisen.

## **6.2 Sonstiges**

Die forstrechtliche Entscheidung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter. Insbesondere schließt sie nicht die Erlaubnis zur Benutzung fremder Grundstücke mit ein. Dies gilt auch im Hinblick auf die unter 2.1 vorläufig verfüigten Ausgleichsmaßnahmen.

## **6.3 Bekanntgabe**

Wir bitten um schriftliche Mitteilung, sobald der Bebauungsplan „Königsfeld“ der Gemeinde Königsfeld gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten ist und mit den Unterlagen ortsüblich bekannt gegeben wurde.

Die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis und die Gemeinde Königsfeld erhalten eine Mehrfertigung des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Thomas Scheufler

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten finden Sie auf unserer Internetseite Datenschutzerklärungen unter dem Titel:

[A-01: Datenschutzerklärung zur Verwaltungstätigkeit der Regierungspräsidien \(pdf, 511 KB\)](#)

[8-01F: Wahrnehmung forstrechtlicher Aufgaben durch die Abteilung 8 \(pdf, 258 KB\)](#)

Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.