

**GEMEINDE BAIERSBRONN  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG“**

**in Baiersbronn – Gemarkung Obertal**

**BEGRÜNDUNG**

**04.05.2022**



**GEMEINDE BAIERSBRONN – Gemarkung Obertal  
Landkreis Freudenstadt**

**BEBAUUNGSPLAN  
"HIRSCHAUER WALD - 1. ÄNDERUNG"  
BEGRÜNDUNG**

---

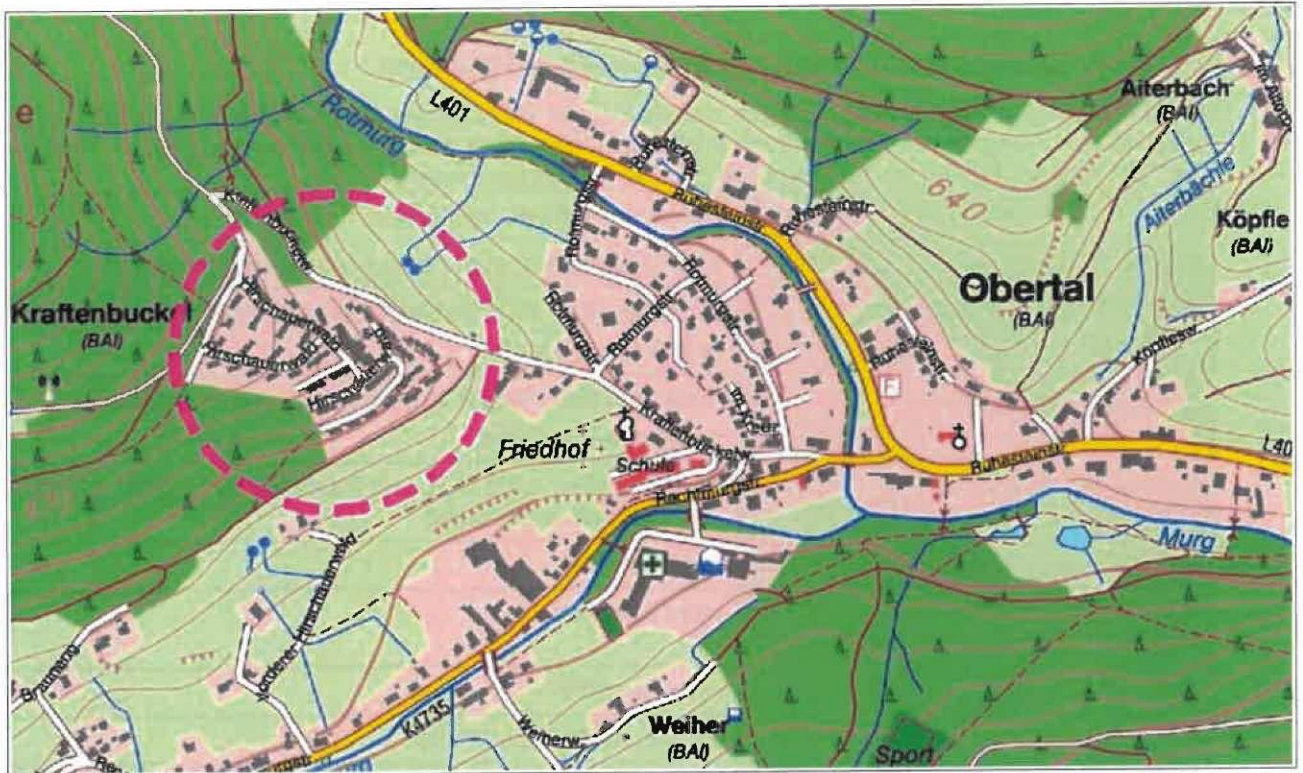
**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet wird derzeit zu ca. 40 % von Dauerwohnern genutzt. Somit hat sich der ursprünglich gewünschte Charakter des Gebiets vom reinen Ferienhausgebiet in Teilen zu einer (allgemeinen) Wohnnutzung hin gewandelt. Durch die Bebauungsplanänderung soll für die Zukunft ein tragfähiges bauleitplanerisches Konzept entwickelt werden, das zum einen das Dauerwohnen ermöglicht und das ferienmäßige Wohnen nicht stört. Neben dem Ferienwohnen soll künftig auch Dauerwohnen zugelassen und bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

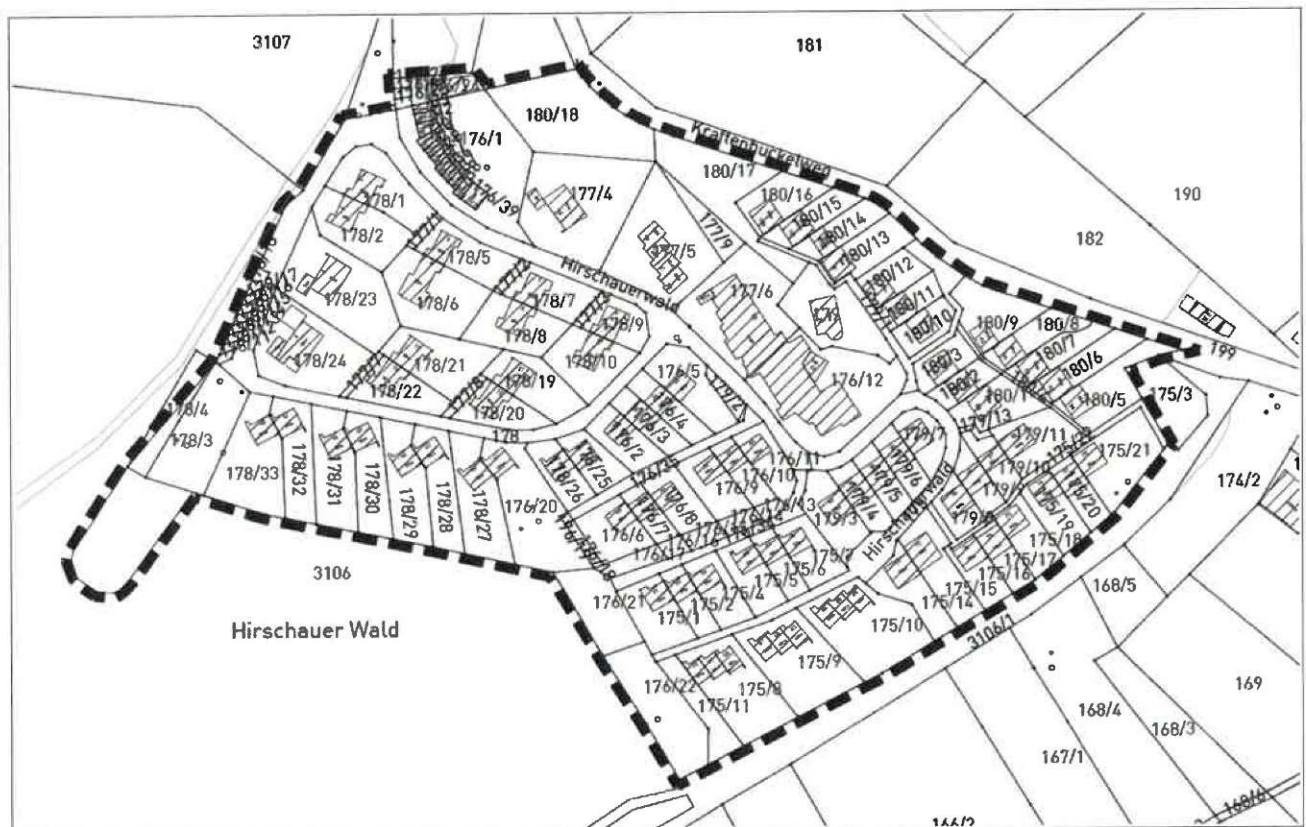
Um Dauerwohnen neben ferienmäßigem Wohnen zu ermöglichen, muss die Art der baulichen Nutzung geändert werden. Darüber hinaus werden für das bereits vorhandene Hotel geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bauplanungsrechtlich ermöglicht.

**2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Obertal, entlang des Murgtals und ist umgeben von Waldbeständen im Norden und Westen sowie von landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Osten.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Der genaue Änderungsbereich des Bebauungsplanes kann dem Abgrenzungsplan entnommen werden.





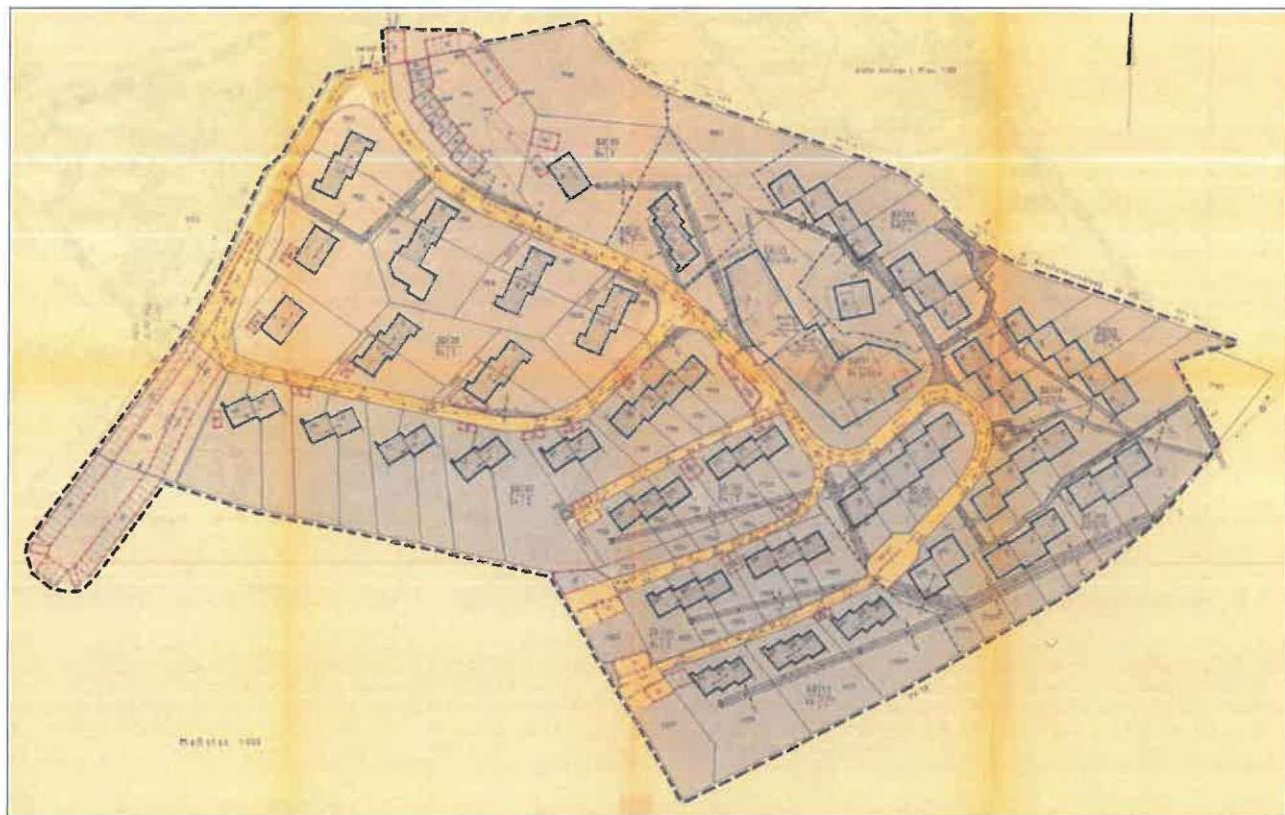
### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn (2. Fortschreibung 1993, rechtskräftig 1996) ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der generellen Fortschreibung des FNP wird die Fläche als Sondergebiet (Feriendorf) ausgewiesen.

Regionalplan NSW 2015	Bestehende Siedlungsfläche
Landschaftsplan	Keine weitergehenden Aussagen und Empfehlungen
Natura 2000 / FFH-Gebiete	nicht betroffen, FFH Gebiet 'Oberes Murgtal' Nr. 7415342 östlich angrenzend
-"/ Vogelschutzgebiete	nicht betroffen, Gebiet 'Nordschwarzwald Nr. 7415441 westlich angrenzend
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen, LSG 'Rot- und Rechart' Nr. 237050 nördlich, östlich, westlich angrenzend
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
bes. geschützte Biotope nach §30 BNatSchG bzw. nach § 30a LWaldG	nicht betroffen
Naturdenkmale	nicht betroffen
Naturpark	Schwarzwald Mitte / Nord
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiet	nicht betroffen
Geotope	nicht betroffen
Sonstige	nicht bekannt

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich gilt der bisherige Bebauungsplan „Hirschauer Wald“ mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen aus dem Jahre 1971.



## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das vertragliche Nebeneinander von Dauerwohnen und dem Ferienhauswohnen geschaffen werden. Darüber hinaus soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs neu geregelt werden, da sich die Kfz-Mobilität in den letzten fast 50 Jahren erheblich verändert hat.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen den genannten Nutzungsansprüchen und den Belangen von Natur und Landschaft.

### 5.1. Städtebauliche Konzeption

Ziel der vorgesehenen Bebauungsplanänderung ist es, für die notwendigen Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet „Hirschauer Wald“ zu schaffen. Da das Plangebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist, werden die Festsetzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und deren Nutzung geändert.

Folgende Schwerpunkte sind Bestandteil der Änderung:

- Zulässigkeit von ruhigem Dauerwohnen gleichberechtigt neben ferienmäßigem Wohnen. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich das Dauerwohnen durch entsprechende Wohnruhe (Störungsfreiheit des Wohnens) mit der Ruhe für Erholung beim Ferienwohnen verträgt.
- Neuregelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.
- Festsetzung des Bestands ohne Erweiterungsmöglichkeiten an den Wohngebäuden.
- Übernahme der bisher herrenlosen Fußwegeparzellen in den Gemeindebesitz und Festsetzung dieser Bereiche als öffentliche Fußwege.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des „SO 2 Hotel“, u.a. zur Erweiterung des Wellnessbereichs und der Realisierung eines neuen Schwimmbekens
- Geringfügige Veränderung des Straßenverlaufs vor dem Hotel zur Verbesserung der Eingangssituation und Andienungszone

### 5.2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken im Gewann Kraftenbuckel, im westlichen Bereich von Obertal mit etwas steiler nach Ost-Südost abfallenden Hangbereichen hin zum Kraftenbuckelweg und zum südlich verlaufenden Fußweg.

Beim überplanten Bereich handelt es sich um eine vollständig bebaute Fläche mit unterschiedlichen Gebäudetypen vom Einzel-, Doppel und Reihenhäuser. Im Zentrum dieser Anlage liegt ein Hotelkomplex mit verschiedenen Nebengebäuden, Tiefgaragen und Stellplätzen. Alle Erschließungsstraßen sind asphaltiert teilweise mit Bordsteinen oder in Hangbereichen mit Stützmauern begrenzt. Städtische Gehölzbestände haben sich innerhalb des Planungsgebietes in Form von Hausgartenpflanzungen etabliert. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes nach Süd-Osten und zu einem Fußweg im Süden des Plangebietes haben sich standortgerechte Gehölze im Laufe der Jahre sehr positiv entwickelt.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von Wald, im Süden von offenen Grünlandflächen in Richtung Friedhof und im Osten von der Straße Kraftenbuckelweg mit anschließend abfallenden Wiesenbereichen begrenzt.

## 6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hirschauer Wald“ mit einem unverändert bleibenden Geltungsbereich neu überplant. Änderungen, die über die bisherigen Festsetzungen und Flächenausweisungen des rechtskräftigen BBP hinausgehen, erfolgen dabei nur in einem rd. 3.980 m<sup>2</sup> großen, als SO 2 festgesetzten Teilbereich (Erweiterung Baufenster, Erhöhung der GRZ für den überbaubaren Bereich). Auf den außerhalb davon gelegenen, bereits vollständig bebauten und entwickelten Flächen des rechtskräftigen BBP entstehen durch die vorliegende Planung keine wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen, die über die auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP mögliche und bereits vorhandene Nutzung und Bebauung hinausgehen.

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

### 6.1. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotop / biologische Vielfalt und Boden / Fläche ergibt sich für das Plangebiet zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

Schutzgut	Defizit
Biotop / biologische Vielfalt	3.340 Ökopunkte
Boden / Fläche	2.704 Ökopunkte
<b>Summe Ausgleichsdefizit</b>	<b>6.044 Ökopunkte</b>

Um das Defizit zu kompensieren, sind in dem Bereich, in dem die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung über die bisherigen Festsetzungen und Flächenausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1971 hinausgehen (entspricht SO 2 Hotel), acht standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Hierdurch kann das Ausgleichsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 6.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Die im Fachbeitrag genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen“ sowie ein Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt.

Mit der Anpassung der Nutzungsart wird die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für das verträgliche Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienwohnen geschaffen. Da der im Plangebiet vorhandene Anteil von Ferienwohnungen nicht mit dem Charakter der anderen Baugebiete der BauNVO vereinbar ist, wird ein sonstiges Sondergebiet Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können auch solche Gebiete für den Fremdenverkehr festgesetzt werden, die in ihrer Zweckbestimmung ausdrücklich auf eine Mischung von Dauerwohnen einerseits und Fremdenbeherbergung / Ferienwohnen andererseits abzielen. Dies ist vorliegend der Fall: Die städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet ist, neben der Ferienhaussiedlung auch eine – die Ferienhaussiedlung nicht störende – dauerhafte Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das bereits im Plangebiet befindliche Hotel wird durch eine entsprechende Sondergebietsfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt weitestgehend unverändert. Lediglich im Bereich des SO 2 „Hotel“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vergrößert, um eine Erweiterung des Wellnessbereichs und die Realisierung eines neuen Schwimmbeckens im nördlichen Bereich zu ermöglichen. Zudem wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht.

### **7.1.3 Stellplätze, Garagen und Carports**

Auf Grund der örtlichen Situation mit den schmalen öffentlichen Erschließungsanlagen wird festgesetzt, dass innerhalb des SO 1 Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen“ Garagen und Stellplätze nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Flächen zulässig sind.

Um dem vorhandenen Parkdruck zu begegnen, wird darüber hinaus im SO 1 zugelassen, dass pro Gebäude ausnahmsweise ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück errichtet werden kann, wenn dieser direkt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt und die Realisierung des Stellplatzes keine umfangreichen Eingriffe in die Topografie erfordert.

## **7.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt erfolgt über den Kraffenbuckelweg von Norden her, die innere Erschließung des Gebiets über die Straße „Hirschauer Wald“, teilweise im westlichen Bereich mit Einbahnverkehr. Das vorhandene Verkehrssystem mit Sackgassen und Wendehämmern bleibt – wie bereits im Bebauungsplan von 1971 enthalten – weitestgehend unverändert festgesetzt.

Im westlichen Planbereich werden die einzelnen Gebäude lediglich durch Fußwege und Treppenanlage erschlossen. Diese werden als öffentliche Fußwege festgesetzt, um die notwendige Unterhaltung, den Winterdienst, etc. sicher zu stellen.

Im Bereich vor dem Hotel wird der Straßenverlauf geringfügig verändert, um die Eingangssituation und die Andienung zu verbessern. Hierzu wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche über das gegenüber dem Hotel liegende Grundstück, auf dem sich aktuell private Stellplätze des Hotels befinden, verschwenkt.

## **7.3. Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und die notwendigen Medien sind vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

## **7.4. Niederwald / Waldabstand**

Der Bebauungsplanentwurf setzt auf Anregung der unteren Forstbehörde fest, dass die Waldflächen innerhalb des 30m Waldabstandes zu Gebäuden mit Feuerungsanlagen als Niederwald bzw. Waldtrauf auszubilden ist. Damit soll die Gefahr durch umfallende Bäume in Bezug auf menschengenutzte Gebäude ausgeschlossen werden.



## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1. Dachformen, Dachneigungen und Dachaubauten

Die zulässigen Dachformen, Dachneigungen und die Unzulässigkeit von Dachaufbauten leiten sich aus der vorhandenen Bebauung ab und stellen damit die Übernahme des gestalterisch prägenden IST-Zustandes dar.

### 8.2. Dach- und Fassadengestaltung

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass grelle oder stark reflektierende Materialien nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet und die Bewohner ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Dächern von Carports dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### 8.3. Einfriedungen und Stützmauern

Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern getroffen.

### 8.4. Gestaltung der nicht bebauten Flächen

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Wohnquartiers sichergestellt werden.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### 8.5. Geländemodellierung und -aufschüttungen

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll grundsätzlich nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.

## 9. Planverwirklichung und Bodenordnung

Sämtliche betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der betroffenen Eigentümergemeinschaft bzw. im Besitz der Gemeinde. Eine Umlegung wird nicht erforderlich.

## 10. Kosten

Die Kosten für die Planung werden von der Gemeinde getragen.

## 11. Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 15.09.2021
- Umweltbericht vom 22.10.2021

### Aufgestellt:

Empfingen, den 04.05.2022

Büro Gfrörer, Hohenzollernweg 1,  
72186 Empfingen

### Anerkannt:

Baiersbronn, den 15.11.2022

Michael Ruf, Bürgermeister

