

Gemeinde Baiersbronn
Landkreis Freudenstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Hirschauer Wald – 1. Änderung“**

Regelverfahren

in Baiersbronn – Gemarkung Obertal

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Fassung vom 26.10.2022



1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele

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.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das verträgliche 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange 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.

Ergebnis der Umweltprüfung 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
Summe Ausgleichsdefizit	6.044 Ökopunkte

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 wird verwiesen.

Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen 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.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Art der baulichen Nutzung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass als Art der baulichen Nutzung unter anderem ein Sondergebiet festgesetzt sei. Dies sei rechtlich nicht zulässig. Es könne nur ein Sondergebiet für Erholungszwecke bzw. ferienmäßiges Wohnen festgesetzt werden, in dem gleichzeitig die bereits vorhandenen Dauerwohngebäude konkret bestimmt und festgelegt werden.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Baurechtsnovelle 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2 bis 7 BauNVO konkretisiert und darüber hinaus auch die Festsetzungsmöglichkeit von Sondergebieten mit einer Nutzungsmischung von Dauer- und Ferienwohnen ausdrücklich aufgeführt (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).</p> <p>Wenn der Anteil von Ferienwohnungen nicht mehr mit dem Charakter der anderen Baugebiete der BauNVO vereinbar ist, kommt nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO in Betracht. 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 Ferienhaussnutzung auch eine – die Ferienhaussiedlung nicht störende – dauerhafte Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Auf der Grundlage des § 11 BauNVO wird daher ein Sondergebiet „Ferien und Wohnen“ festgesetzt.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass wenn als Art der baulichen Nutzung zukünftig ein reines Wohngebiet festgesetzt würde, würde sich eine Änderung des Flächennutzungsplans erübrigen. Es sei jedoch auch hier ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen erforderlich.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar und der rechtskräftige Bebauungsplan von 1971 setzt für die Planfläche ein „S0 Ferienhausgebiet“ fest. Die nun getroffenen Festsetzungen zu der zulässigen Art der Nutzung entsprechen diesen beiden planungsrechtlichen Festlegungen, sodass eine Ände-</p>

	<p>zung des FNP nicht erforderlich erscheint. Sollte eine Änderung des FNP weiterhin als erforderlich angesehen werden, erfolgt dies im Rahmen einer der nächsten FNP-Änderungsverfahren. Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, ist ein Bedarfsnachweis nicht erforderlich.</p>
Bauliche Bestand/ Überbaubare Grund- stücksflächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet der bauliche Bestand und die überbaubaren Grundstücksflächen größtenteils relativ klein ausgewiesen seien.</p> <p>Die Anregungen werden lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1 entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan, da keine Erweiterungen geplant oder vorgesehen sind.</p>
Begründung Gebäude Nr.6	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass in der Begründung dargelegt sei, dass nur der Bestand an Gebäuden festgesetzt wird ohne Erweiterungsmöglichkeiten. Dies treffen ihres Erachtens jedoch nicht für das Gebäude Nr. 6 zu.</p> <p>Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude Nummer 6 entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>
Wohnruhe/Stellplätze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass in der Begründung dargelegt sei, dass nur maximal ein Stellplatz pro Grundstück aufgrund der Gewährleistung von Wohnruhe vorgesehen sei. Jedoch würde die Planung zulassen, dass mehrere Fahrzeuge abgestellt werden können.</p> <p>Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Regelungen zu Zulässigkeit von Stellplätze berücksichtigt, dass das Gebiet auch 45 Jahre nach der Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplans in Bezug auf den ruhenden Verkehr „funktionieren“ muss. Durch maximale Zulässigkeit von einem Stellplatz pro Gebäude wird die Zweckbestimmung des Gebiets – auch in Bezug auf die Störwirkung – nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.</p>
Flächen für Garagen und Stellplätze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass im nördlichen Planbereich Flächen für Garagen und Stellplätze ausgewiesen seien. Es sei für sie nicht erkennbar, wo Garagen und wo Stellplätze zulässig seien oder ob ggf. eine Nutzung im gesamten Bereich möglich sei.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen werden konkretisiert und die Abgrenzung zwischen Garagen und</p>

	Stellplätzen deutlicher dargestellt.
Kennzeichnung Stellplätze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass im Plangebiet sowohl private als auch öffentliche Stellplätze vorgesehen seien. Diese seien jedoch nicht entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden konkretisiert und eine Differenzierung in „private Stellplätze“ und „öffentliche Parkplatzflächen“ vorgenommen.</p>
Parzellierung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass die Parzellierung der Flst. Nr. 178/11 - 178/18 im westlichen Bereich des Plangebietes für sie nicht nachvollziehbar sei. Es wird eine Konkretisierung empfohlen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Flurstücke 178/11 bis 178/18 entsprechen dem amtlichen Liegenschaftskataster und werden als „private Stellplätze“ festgesetzt. Eine weitergehende Konkretisierung ist nicht erforderlich.</p>
Vermaßung Verkehrsfläche	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass die Vermaßung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Plan noch eingetragen werden sollte.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend vermaßt.</p>
Legende Planteil	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass die Legende unter Ziffer 8.3 ergänzt werden solle.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen werden konkretisiert und eine Differenzierung in „privaten Stellplätze“ und „öffentliche Parkplatzflächen“ vorgenommen.</p>
Legende Planteil	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass die Legende unter Ziffer 4 ergänzt werden solle.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Straßenverkehrsflächen und die Fußwege werden als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und die Legende entsprechend ergänzt.</p>
Fußwege	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass die Fußwege entsprechend der Bezeichnung in § 33 Ziffer 2 Kommunalabgabengesetz als Wege bezeichnet werden sollten.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung als Fußweg ist gewährleistet, dass die Wege nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind weitergehende Konkretisierungen daher nicht erforderlich.</p>

Vermaßung Verkehrsflächen/ Wohnwege/ Leitungsrechte	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass die Straßenverkehrsflächen sowie die Wohnwege und die Leitungsrechte auf Bauflächen an einigen Stellen bemaßt werden sollten.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend vermaßt.</p>
Befahrung Weg Flst. Nr. 179/1	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass nach früheren Aussagen vorgesehen gewesen wäre, dass der Weg Flst. Nr. 179/1 bis in Höhe des Flst. Nr. 180/13 befahrbar gemacht wird. Dies sei nun nicht mehr vorgesehen. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung nochmals zu überprüfen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 179/1 weist im angesprochen Teilbereich eine Breite von weniger als 3 Meter auf. Um einen ordnungsgemäßen KfZ-Verkehr auf diesem Weg zu gewährleisten, müssten zur Verbreiterung und zur Anlage einer Wendeanlage am Ende einer Straße zahlreiche private Grundstücksflächen erworben und baulich in erheblichem Umfang Veränderungen vorgenommen werden. Daher wird die Zielsetzung eines Straßenausbaus nicht weiter verfolgt und diese Fläche weiterhin als öffentlicher Fußweg festgesetzt.</p>
Weg Flst. Nr. 179/13	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass der Weg Flst. Nr. 179/13 nicht gekennzeichnet sei.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Der Planteil wird ergänzt und das Zeichen für „öffentlicher Fußweg“ eingefügt.</p>
Wohnweg Treppenanlage	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass der Wohnweg zur abzubrechenden Treppenanlage ebenfalls mit einem Planzeichen zu versehen sei, sofern es sich um ein eigenes Grundstück und nicht um einen Teil des Wohnweges Flst. Nr. 179/1 handele.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Der Planteil wird ergänzt und das Zeichen für „öffentlicher Fußweg“ eingefügt.</p>
Textliche Festsetzung Ziffer 6.2	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt empfiehlt, dass die textlichen Festsetzung der Ziffer 6.2 anders gefasst werden.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen geändert.</p>
Bereich Erschließungsanlagen Stellplätze	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunalamt weist darauf hin, dass im Bereich von Erschließungsanlagen (Flst. Nr. 178/11-178/18, 176/21 und 176/22) Stellplätze mit dem Planzeichen „St“ auf / als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen seien. Diese Ausweisung sei jedoch widersprüchlich.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Die Festsetzungen werden konkretisiert und eine Dif-</p>

	ferenzierung in „private Stellplätze“ und „öffentliche Parkplatzflächen“ vorgenommen.
Begründung Sondergebiet 2	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde empfiehlt weitere Ausführungen in der Begründung zum Sondergebiet 2 aufzunehmen.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen zum SO 2 ergänzt.</p>
Begründung Ziffer 6.2 und 6.3	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, in der Begründung unter Ziffer 6.2 und 6.3 aufgeführt sei, dass keine weiteren Eingriffe erfolgen werden. Ihrer Ansicht nach lägen jedoch sehr wohl weitere Eingriffe vor. Es wird empfohlen die Begründung zu ergänzen.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Mit der vorliegenden Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hirschauer Wald“ (1971) 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 m² großen, als SO 2 festgesetzten Teilbereich (Erweiterung Baufenster, Erhöhung der GRZ für den überbaubaren Bereich).</p> <p>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.</p> <p>In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Umweltbericht erarbeitet und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung auf der neu überplanten Teilfläche ermittelt und bewertet.</p>
Artenschutzrechtliche Maßnahmen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die unter Ziffer 4.1 der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden müssen. Sie empfehlen daher eine Ergänzung der Begründung.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
Änderung Planunterlagen	Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass in den Planunterlagen keine Waldumwandlung vorgesehen sei. Allerdings sei im Nordwesten des Baugebietes das Privatwaldgrundstück 180/18 in den Bebauungsplan mit

	<p>einbezogen und als Sondergebiet 1 gekennzeichnet. Dies müsse in „Wald“ geändert werden.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Das Flurstück 180/18 wird nachrichtlich als Waldfläche übernommen.</p>
Gesetzlicher Waldabstand	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass der gesetzliche Waldabstand einzuhalten ist. Eine Gefährdung von Gebäuden oder Personen durch umstürzende Bäume, herabfallende Kronenteile oder Äste könne nicht völlig ausgeschlossen werden.</p> <p>Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Walderschließung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass die bisherigen Möglichkeiten zur Erschließung der angrenzenden Waldgebiete zu erhalten und sicherzustellen seien.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Funde und Befunde	<p>Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass wenn bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, sei die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Diesem Hinweis wird gefolgt. Die Hinweise zum Denkmalsschutz werden gemäß der vorgeschlagenen Formulierung geändert.</p>
Telekommunikation	<p>Die Telekom weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Sie prüfe derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Stellplätze	<p>Das Ordnungsamt Baiersbronn empfiehlt, dass – sofern möglich – auf den größeren Grundstücken im nordwestlichen Bereich des Plangebiets auch die Anlage von zwei Stellplätzen ermöglicht werden sollte, da die Anliegerstraße auch weiterhin für parkende Pkw nicht breit genug sei.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Neben den explizit festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze wird festgelegt, dass innerhalb des Plangebiets pro Gebäude jeweils ein weiterer Stellplatz zulässig ist, wenn entsprechende Voraussetzungen erfüllt sind.</p>
Beschilderung	<p>Das Ordnungsamt Baiersbronn empfiehlt, die beiden großen Parkplätze im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes als öffentliche Parkplätze zu beschildern und auf der Fahrbahn durch weiße Markierungen darzustellen.</p>

	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Beschilderung von Parkplätzen und die Markierung von Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und wird daher außerhalb des Verfahrens behandelt.</p>
Räum- und Streupflichtsatzung	<p>Das Ordnungsamt Baiersbronn weist darauf hin, dass durch die Übertragung der herrenlosen Grundstücke auf die Gemeinde das Reinigen, Schneeräumen und Streuen dieser Wege nach Maßgabe der Räum- und Streupflichtsatzung der Gemeinde den jeweiligen Anliegern bzw. dazu Verpflichteten zu erfolgen hat.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Ausweisung Wege	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Bauordnung weist darauf hin, dass aus erschließungsrechtlicher Sicht die Wege anstelle als Fußwege als "zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wohnwege" auszuweisen seien.</p> <p>Dieser Anregung wird zur Kenntnis genommen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung als Fußweg ist gewährleistet, dass die Wege nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind weitergehende Konkretisierung daher nicht erforderlich.</p>
Flst. 179/1	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Bauordnung weist darauf hin, dass das Flst. 179/1 in dem Lageplan als Fußweg ausgewiesen werde. Eine Teilfläche hiervon weise eine breitere Fläche auf als die restlichen Fußwege. Es sei daher zu überprüfen, ob das Teilstück befahren werden könne.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Weg hat im angesprochenen Bereich eine Breite von lediglich ca. 2,5 m. Aus diesem Grund wird dieser Weg als Fußweg festgesetzt, der nicht befahren werden darf. Eine entsprechende Beschilderung ist ggf. unabhängig vom Bebauungsplanverfahren vorzunehmen.</p>
Anschlussbeiträge	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Bauordnung weist darauf hin, dass durch die erstmalige endgültige Herstellung der Wohnwege sich für alle Grundstücke, die ausschließlich von diesen Wohnwegen erschlossen werden, eine Beitragspflicht bei den Anschlussbeiträgen ergeben werde.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beläge	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof weist darauf hin, dass Beläge der Stellplätze in „wasserdurchlässig“ gefordert werden. Dies könne ihrer Ansicht nach jedoch nur für Neuanlagen gelten.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bestehende Stellplätze in nicht wasserdurchlässigen Belägen genießen Bestands-</p>

	chutz und müssen nicht verändert werden.
Eingriff in private Grundstücke im Rahmen des Straßenausbaus	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof empfiehlt den Zusatz Ziffer 10 neu zu formulieren.</p> <p>Die Hinweise werden auf Grund der Stellungnahme des Bauamts insgesamt ergänzt um:</p> <p>Auf Grund der örtlichen Verhältnisse kann es erforderlich sein, dass zur Herstellung und zur Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen in die Randbereiche der angrenzenden Privatgrundstücke eingegriffen werden muss, zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haltevorrichtungen sowie Leitungen für die Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und Zubehör sowie Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen befinden sich aus verschiedenen Gründen sinnvollerweise zum Teil neben der Straßenverkehrsfläche auf den privaten Grundstücken. • Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil Böschungen, Stützmauern und Hinterbetonstützen für die Straßenrandeinfassung auf den angrenzenden Privatgrundstücken notwendig. • Die Gemeinde wird notwendige Einbauten frühzeitig mit den betroffenen Grundstückseigentümern erörtern und notwendige Einbauten über z. B. Grunddienstbarkeiten sichern. • Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Böschungsflächen (Stützbereiche der Straße) talseitig der Erschließungsstraßen nicht abgegraben werden dürfen. In Ausnahmefällen ist der Nachweis über ein Baugesuch zu erbringen.
Einfriedungen	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof empfiehlt die Ziffer 2.1 zu den Einfriedung zu ändern.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt. Den Anregungen wird gefolgt.</p>
Mauern	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof empfiehlt die Ziffer 2.2 zu ergänzen.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt und die Regelungen zu Mauern entsprechend ergänzt.</p>
Leitungsrechte	<p>Das Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau und Baubetriebshof weist darauf hin, dass weitere Leitungsrechte eingetragen werden müssten.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt, die Leitungsrechte werden entsprechend ergänzt.</p>

Erweiterungsmaßnahmen Hotel	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass Erweiterungsmaßnahmen am Hotel geplant sind. Er bittet daher, die Baulinie des Hotels auf die Grundstücksgröße zu erweitern.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bereich des Hotels entsprechend angepasst, um eine Erweiterung des Wellnessangebots zu ermöglichen.</p>
Straßenverlauf	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass auch der Eingangsbereich des Hotels erneuert werden soll. Hierfür sei es für bessere Be- und Entlademöglichkeiten nötig, den Straßenverlauf zu verlegen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. 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.</p>
Parkplatz	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass der Parkplatz auf dem Berg erweitert und mit Carports ausgestattet werden soll.</p> <p>Die Anregung ist nicht mehr relevant. Aufgrund geänderter Planungen soll die zwischenzeitlich vorgesehene Ausweisung von Carports und die damit verbundene Erweiterung des Bebauungsplangebiets in Richtung Norden nicht weiterverfolgt werden.</p>
Flurstück 176/23	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass auch das Angebot für externe Veranstaltungen erweitert werden soll und hierfür auf Flurstück 176/23 eine entsprechende Fläche vorgesehen werden sollte.</p> <p>Diese Anregung ist nicht mehr relevant. Aufgrund geänderter Planungen soll die zwischenzeitlich vorgesehene Realisierung eines Veranstaltungsraums und die damit verbundene Erweiterung des Bebauungsplangebiets in Richtung Norden nicht weiterverfolgt werden.</p>
Verlängerung Gehweg	<p>Bürger 1 weist darauf hin, dass es sinnvoll sei, den Gehweg im unteren Bereich des Hotels zu verlängern, um die fußläufige Erschließung des Gebiets zu optimieren.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Verlängerung des Gehwegs ist nicht Gegenstand des Verfahrens und wird daher außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p>

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Denkmalpflege	Das Landesamt für Denkmalpflege bitte um die Aufnahme eines Hinweises auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG. Dieser Anregung wird gefolgt und ein entsprechender Hinweis ergänzt.
Regionalplan	Der Regionalverband Nordschwarzwald teilt mit, dass der Regionalplan das Gebiet als bestehende Siedlungsfläche festsetzt und das Vorhaben somit den Zielen der Raumordnung entspricht. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Geotechnische Hinweise	Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 empfiehlt die Aufnahme geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan. Dem wird gefolgt und Ziffer 3 der Hinweise entsprechend geändert.
Bisherige Stellungnahme	Das Bürgermeisteramt Baiersbronn – Ordnungsamt weist drauf hin, dass die bereits getätigte Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit behalte. Die Stellungnahme des Ordnungsamts im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 03.02.2015 wurde am 21.12.2021 im Gemeinderat behandelt und entsprechende Abwägungsbeschlüsse gefasst. Auf diese Abwägungsentscheidung wird verwiesen. Die Stellungnahme im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.
Trinkwasserversorgung	Die Gemeindewerke Baiersbronn weisen darauf hin, dass es für die öffentliche Trinkwasserversorgung aus hygienischer Sicht vorteilhaft wäre, wenn die Gebäude dauerhaft belegt wären. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens behandelt.
Flächennutzungspläne	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan aufgrund der Änderung anzupassen sei. Der Flächennutzungsplan wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren entsprechend angepasst.
Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen (Nutzungsart)	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde empfiehlt die textlichen Festsetzungen Ziffer 2.1 zu konkretisieren. Dieser Anregung wird gefolgt. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt

	geändert: „Sondergebiet 1 – Ferienwohnnutzung und Dauerwohnen (§ 11 BauNVO): Zulässig ist die Mischung von Ferienwohnnutzung sowie (die Ferienwohnnutzung nicht störendes) Dauerwohnen.“
Begründung / Art der Nutzung	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde empfiehlt die Begründung zur Art der baulichen Nutzung Ziffer 7.1.1, um die Begründung für das SO 2 – Hotel zu ergänzen. Dieser Anregung wird gefolgt. Ziffer 7.1.1 der Begründung wird entsprechend ergänzt.
Begründung / örtliche Bauvorschriften	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde weist darauf hin, dass die Begründung keine Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften enthalte. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend um die örtlichen Bauvorschriften ergänzt.
Zulässigkeit Garagen und Stellplätze	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde empfiehlt bei Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen das Wort „ausnahmsweise“ für das SO 1 zu ergänzen. Dieser Anregung wird gefolgt. Ziffer 6 (SO 1) der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: „Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus ist - wenn möglich - innerhalb des Plangebiets pro Gebäude ausnahmsweise jeweils ein weiterer Stellplatz zulässig, wenn folgende Voraussetzung erfüllt sind:...”
§ 23 Abs.5 BauNVO	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde empfiehlt auf § 23 Abs. 5 BauNVO hinzuweisen bzgl. Garagen und Stellplätze. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden ergänzt um: „Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen im SO 2 Hotel: Im Bereich des SO 2 Hotel können durch die Baurechtsbehörde auf Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze zugelassen werden.“
Nebenanlagen	Das Landratsamt Freudenstadt – Höhere Verwaltungsbehörde empfiehlt bei Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen das Wort „ausnahmsweise“ aufzunehmen. Dieser Anregung wird gefolgt. Ziffer 7, erster Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen wird wie folgt ergänzt: „Nebenanlagen zur Unterbringung von Geräten und Materialien sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Erhaltung des Gebietscharakters wird der Rauminhalt dieser Anlagen auf 30 m³ umbauten Raum begrenzt. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,50 m betragen oder kann mit Zustimmung des angrenzenden Eigentümers bis zu einer Grenzbebauung reduziert werden.“

Festsetzungen Ausgleichsmaßnah- men	<p>Das Landratsamt Freudenstadt– Höhere Verwaltungsbehörde weist drauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen des Schutzgut Boden im Textteil oder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festzusetzen sind.</p> <p>Dieser Anregung wurde bereits gefolgt und im Text noch konkretisiert.</p> <p>Ziffer 13, letzter Spiegelstrich enthält bereits folgende Festsetzung: „Im Bereich des „SO 2 Hotel“ sind 8 standortheimische Laubbäume zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)“</p> <p>Damit ist der im Umweltbericht ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleich bereits ausreichend festgesetzt. Auf Grund der Anregung wird die Festsetzung aber ergänzt um: „Im Bereich des „SO 2 Hotel“ sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich 8 stand- ortheimische Laubbäume zu pflanzen (Qualität: Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, StU 16-18 cm)</p>
Erschließungs- und Anschlussbeiträge	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kommunal- und Rechnungsprüfungsamt empfiehlt bei beitragsrechtlichen Fragen rechtzeitig Kontakt mit den Mitarbeitern aufzunehmen.</p> <p>Die Anregung wird unabhängig des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p>
Ausgleichsmaßnah- men / Landwirtschaftliche Flächen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Landwirtschaftsbehörde bitte um eine weitere Beteiligung, wenn sich Änderungen in der Planung ergeben sollten und landwirtschaftliche Flächen beeinträchtigt werden sollen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, der Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.</p>
Waldabstand	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass bei dem eingezeichneten Baufenster der gesetzliche Waldabstand von 30 m zum nordwestlich liegenden Waldgrundstück 180/18 Gemarkung Baiersbronn unterschritten werde. Eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile und Äste könne nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher angeregt, die Gefährdung durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung des Waldes zu minimieren. Die niederwaldartige Bewirtschaftung sollte im Planverfahren vorgesehen und dauerhaft rechtlich gesichert werden.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehen geändert, dass die Fläche innerhalb der 30m Grenze als Niederwald bzw. Waldtrauf auszubilden und zu bewirtschaften ist.</p>

Gefährdungsbereich Wald	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde empfiehlt den Gefährdungsbereich im Waldbestand in der Karte grafisch dazustellen und die Waldabstandsproblematik in der Begründung mit aufzunehmen.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird um die Ziffer 7.4 ergänzt:</p> <p>„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.“</p>
Feuerungsanlagen	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Untere Forstbehörde empfiehlt sicherzustellen, dass von den Feuerungsanlagen, die zukünftig in den Gebäuden errichtet werden, keine Gefährdung des Waldes ausgeht.</p> <p>Im Umfeld des gegenständlichen Waldes befinden sich mit den Gebäuden „Hirschauer Wald 18, 19 bis 22“ bereits baurechtlich genehmigte Gebäude, sodass keine weiteren Maßnahmen mehr ergriffen werden können.</p> <p>Der Hinweis betrifft maßgeblich die auf den Flst. 177/5 und 180/17 vorgesehenen Entwicklungsflächen für das Hotel. Hier wird – unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren – im Rahmen der nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen sichergestellt, dass keine Gefährdung des Waldes durch Feuerungsanlagen erfolgen kann.</p>
Aktualisierung Kataster	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Vermessungsamt bittet darum einen aktuellen Katasterauszug für den graphischen Teil des B-Plans zu verwenden.</p> <p>Dieser Anregung wird gefolgt. Es wird ein aktuelles Kataster als Grundlage in den Bebauungsplan eingefügt.</p>
Löschwasserversorgung	<p>Das Landratsamt Freudenstadt – Kreisbrandmeister weist drauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen ist.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie von notwendigen Zufahren für Rettungsfahrzeugen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird daher außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p> <p>Unabhängig davon erfolgte zur Löschwasserversorgung im Plangebiet eine weitere Abstimmung mit dem Wassermeister der Gemeindewerke Baiersbronn. Im Ergebnis sind die in der Stellungnahme des Kreisbrandmeisters formulierten Anforderungen erfüllt.</p>

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	16.12.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	16.01.2015
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB):	16.12.2014
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:	16.01.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):	27.01.2015 - 27.02.2015
Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	21.12.2021
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB):	21.12.2021
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit:	14.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):	24.01.2022 - 24.02.2022
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7):	25.10.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):	25.10.2022
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten):	18.11.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 26.10.2022

BÜROGFRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@buero-gfroerer.de