

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ailwaldhof“ in Baiersbronn-Klosterreichenbach

- a) **Behandlung der bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Feststellungsbeschluss**

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Bernhard Haist, Hotelier des Hotel Ailwaldhof, und verweist auf die Vorberatung im Technischen Ausschuss am 12.06.2018, § 44, sowie auf die Sitzungsvorlage Nr. 95/2018, anhand der Bauamtsleiter Kuntosch Folgendes ausführt:

„Zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2017 bewilligte der Gemeinderat den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 2. Fortschreibung 1993) im Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Ailwaldhof“ und beschloss die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bei der öffentlichen Auslegung vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 und bei der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die vom Planungsbüro Gfrörer, Empfingen, zusammengefasst und jeweils mit einem Beschlussvorschlag ausgearbeitet wurden.

Die Verwaltung schlägt vor, die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden werden, so wie in der Behandlung des Büros Gfrörer (Stand 24.10.2017) dargestellt, nach Abwägung der Belange miteinander und gegeneinander zu entsprechen bzw. nicht zu entsprechen.“

Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2017 bis 29.09.2017 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bzw. von der Öffentlichkeit vorgebracht wurden:

Von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange wurden keine Anregungen vorgebracht:

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Gemeinde Forbach | Stellungnahme vom 27.09.2017 |
| 2. Unitymedia BW GmbH | Stellungnahme vom 18.09.2017 |
| 3. Regierungspräsidium Karlsruhe
- Ref. 53.2 – Landesbetrieb Gewässer | Stellungnahme vom 04.09.2017 |
| 4. Baiersbronn Touristik | Stellungnahme vom 21.08.2017 |
| 5. Terranets BW GmbH | Stellungnahme vom 21.08.2017 |
| 6. Ortschaftsrat Baiersbronn | Stellungnahme vom 19.07.2017 |
| 7. Gemeindeverwaltungsverband Oberes Renchtal | Stellungnahme vom 22.08.2017 |
| 8. Bauamt Baiersbronn – SG Tiefbau | Stellungnahme vom 16.08.2017 |
| 9. Gemeinde Bad Peterstal – Griesbach | Stellungnahme vom 15.08.2017 |
| 10. Gemeinde Seebach | Stellungnahme vom 15.08.2017 |

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen der BEHÖRDEN:

A.1 Landratsamt Freudenstadt, Amt für Bau und Umwelt (Schreiben vom 29.09.2017)

A.1.1 I. Höhere Verwaltungsbehörde

Wir hatten bereits in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2015 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen. Zwischenzeitlich wurden auch die ergänzenden Unterlagen vorgelegt. Aufgrund der geänderten rechtlichen Gegebenheiten müssen diese Unterlagen aber jetzt nochmals überarbeitet werden. Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird hierzu hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Stellungnahme der Naturschutzbehörde wird beachtet und im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

A.1.2 II. Untere Naturschutzbehörde

Den jetzt vorgelegten Unterlagen wurde eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils Stand: 1. Dezember 2015, beigelegt. Aufgrund einer geänderten Kartierung haben sich zwischenzeitlich Änderungen im Hinblick auf die naturschutzfachliche Beurteilung ergeben. Diese wurden in der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Ailwaldhof“ ausführlich erläutert. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierauf verwiesen. Die Begründung und der Umweltbericht wären daher entsprechend zu überarbeiten.

Einer entsprechenden Überplanung hatten wir vom Grundsatz her bereits in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2015 zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Zur Offenlage wurden dem FNP-Verfahren eine Begründung und ein Umweltbericht, jeweils mit Stand: 11.07.2017, beigelegt und nicht wie beschrieben mit Stand 01.12.2015.

Evtl. Änderungen im Hinblick auf die naturschutzfachliche Beurteilung werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und hier übernommen.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

A.1.3 III. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Bedenken. Eine detaillierte Stellungnahme erfolgt zum parallellaufenden Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

IV. Untere Landwirtschaftsbehörde

Allgemeine Ausführungen zum Vorhaben

Durch die Änderungen des Flächennutzungsplans „Ailwaldhof“ wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan an die reale Nutzung angepasst. Die Flächen werden in diesem Gebiet als Außenanlage eines Hotels mit Rasen- und Gartenflächen genutzt oder sie entsprechen Landschaftspflegeflächen. Insoweit werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Bereits in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2015 wurde keine Bedenken gegen die Planungen ausgesprochen. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgezeigt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich

A.1.4 V. Untere Forstbehörde

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes Baiersbronn im Bereich „Ailwaldhof“ bezieht eine Waldfläche von 1,14 ha in das Plangebiet mit ein und sieht eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG von 0,29 ha auf Teilflächen der Flurstücke 350/3,351/1, 358 und 394 der Gemarkung Baiersbronn vor.

Für diese Waldumwandlung hat die höhere Forstbehörde am 09.05.2017 (AZ:82-8604.11/237-004) eine Waldumwandlungsgenehmigung unter Auflagen mit Nennung von und Ausgleichsmaßnahmen erteilt.

Die untere Forstbehörde geht davon aus, dass alle forstrechtlichen Belange durch diese Genehmigung abgearbeitet und berücksichtigt sind. Sollten sich im Laufe des Verfahrens noch forstlich relevante Änderungen ergeben, bitten wir um entsprechende Unterrichtung und ggf. Nachbeantragung hinsichtlich der Umwandlungsfläche.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Forstlich relevante Änderungen sind nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich

A.1.5 VI. Gewerbeaufsicht

Gegen den Flächennutzungsplan bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

VII. Flurneuordnungsstelle

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das geplante Vorhaben befindet sich größtenteils im laufenden Flurneuordnungsverfahren Baiersbronn-Tonbach.

Anregungen und Hinweise

Maßnahmen und Belange der Flurneuordnung sind von den Planungen nicht betroffen. Gegen die Ausweisungen bestehen keine Bedenken. Anmerkungen oder Anregungen werden aus Sicht der Flurneuordnung nicht vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

A.1.6 VII. Vermessungsamt

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

A.2 Regierungspräsidium Karlsruhe – Höhere Raumordnungsbehörde

(Schreiben vom 22.09.2017)

Mit Schreiben vom 15.08.2017 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als **höhere Raumordnungsbehörde** nehmen wir hierzu Stellung. Mit dem vorliegenden Entwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage sowie zur Errichtung eines 6-Loch-Golfplatz mit Driving Range geschaffen werden. Der Geltungsbereich der Planung umfasst insgesamt ca. 9,5 ha. Im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 liegt das bereits vorhandene Hotel wie auch das gesamte Umfeld des Plangebiets innerhalb eines regionalen Grünzuges. Gemäß Plansatz 3.2.1 (Z) 5 des Regionalplans sind Golfplätze in Regionalen Grünzügen zulässig. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie einen bestehenden Siedlungssplitter nicht verfestigen, zu einem neuen Siedlungsansatz führen oder die Landschaft zusätzlich zerschneiden. Der Planungsausschuss des Regionalverbandes stimmte der Planung bereits im März 2015 zu. Auch aus unserer Sicht ergeben sich keine raumordnerischen Belange, die grundsätzlich entgensprechen. Gem. Plansatz 3.2.1 (Z) 6 stellt das Vorhaben allerdings einen Eingriff in die regionale Freiraumstruktur dar, weshalb bei Standortwahl und Ausführung auf die Umweltverträglichkeit zu achten ist. Wir bitten, dies zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb eines

Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Das Vorhaben entspricht der Zielrichtung dieses regionalplanerischen Grundsatzes und wird dahingehend ausdrücklich begrüßt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der betreffende Standort als Fläche für die Landwirtschaft sowie in Teilen für die Forstwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist bereits eingeleitet. Wir stimmen der Planung zu.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

A.3 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau
(Schreiben vom 19.09.2017)

Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 09.02.2015 (Az. 2511//15-00320) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

A.4 Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst
(Schreiben vom 18.09.2017)

wir gehen davon aus, dass die FNP-Änderungen durch die erteilte Waldumwandlungsgenehmigung vom 09.05.2017 abgedeckt werden. Falls nein, ist ein Ergänzungsantrag hierher einzureichen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die FNP-Änderung ist durch die erteilte Genehmigung abgedeckt.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich

A.5 Regionalverband Nordschwarzwald
(Schreiben vom 05.09.2017)

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die folgende Stellungnahme erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung unserer Gremien (voraussichtlich am 11.10.2017). Mit dem Bebauungsplan „Ailwaldhof" und der notwendigen FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Hotels sowie für die Errichtung einer 6-Loch-Golfanlage nordwestlich von Baiersbronn-Klosterreichenbach geschaffen werden.

Im genehmigten FNP wird der insgesamt 9,5 ha umfassende Änderungsbereich derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (7,9 ha) und als forstwirtschaftliche Fläche (1,6 ha) dargestellt. Im Rahmen der geplanten FNP-Änderung sollen ca. 7,3 ha des Areals als private Grünfläche (Golf) ausgewiesen werden. Die forstwirtschaftlichen Flächen würden künftig 1,1 ha umfassen. Die noch verbleibenden Flächen sind für verschiedene kleinräumigere Nutzungen vorgesehen.

Laut Regionalplan 2015 befindet sich das geplante Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und entspricht dem gemäß PS 3.3.5 definierten Zweck. Ferner liegt das Vorhaben in einem Regionalen Grünzug.

Der Planungsausschuss des Regionalverbandes stimmte der Planung im März 2015 zu, da Golfplätze gemäß PS 3.2.1 (Z 5) des Regionalplans in Regionalen Grünzügen zulässig sind. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie einen bestehenden Siedlungssplitter nicht verfestigen, nicht zu einem neuen Siedlungsansatz führen oder zusätzliche Zerschneidungen der Landschaft bewirken. Laut PS 3.2.1 (G 6) soll auch bei in Grünzügen zulässigen Vorhaben ein besonderes Gewicht auf die Umweltverträglichkeit hinsichtlich Standortwahl und Ausführung gelegt werden.

Mit den aktualisierten Planungsunterlagen wurden nun gegenüber dem früheren Entwurf Änderungen eingebracht, die eine erneute regionalplanerische Bewertung erfordern. Neben einer etwas großzügigeren Erweiterung des bestehenden Hotelgebäudes betrifft dies auch die südwestlich an den Gebäudekomplex angrenzenden Parkmöglichkeiten.

Statt der ursprünglich geplanten Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ist nun - unter Beibehaltung der dort geplanten Grundfläche - ein Parkdeck mit einer Gebäudehöhe von bis zu 3,50 m vorgesehen. Sofern im Gegenzug die vorgesehenen Parkplätze entlang des Ailwaldweges (wie in der Planzeichnung dargestellt) entfallen, tragen wir dieses Vorgehen mit. Da in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bezüglich dieser Rücknahme an anderer Stelle keine Aussage getroffen wird, regen wir eine entsprechende Anpassung an.

Der Regionalverband bestätigt seinen Beschluss vom März 2015 und bringt keine grundsätzlichen Einwände gegen dieses touristisch bedeutsame Vorhaben vor. Gleichzeitig regen wir an, Art und Umfang der geplanten baulichen Anlagen mit Blick auf eine effiziente Flächenausnutzung und eine geringstmögliche Zerschneidung der Landschaft nochmals kritisch zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Anregungen werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren abgehandelt.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

A.6 Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 5 - Umwelt (Schreiben vom 29.08.2017)

Sie haben uns mit Schreiben vom 14.08.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf eines Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.

Träger der öffentlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die für Sie zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) in dem in den § 58 Absatz 1 NatSchG geregelten Umfang. Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligen.

Bitte beachten Sie, dass das Referat 55 Naturschutz- Recht im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege formal nicht Träger eines öffentlichen Belangs ist.

Gegebenenfalls sind wir jedoch für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, genügt es nicht, dass Sie uns die Planunterlagen zusenden. Wir benötigen einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.

Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.

Hinweise zum Verfahren

Sollten Sie für die Umsetzung des Bebauungsplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.

Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht- hierzu gehören auch naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, für die die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.

Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.

Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge- in Ihrem eigenen Interesse- rechtzeitig.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Die zuständige untere Naturschutzbehörde wurde zur Offenlage beteiligt.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich

Bauamt Baiersbronn – SG Bauordnung

(Schreiben vom 24.08.2017)

bei Inkrafttretens des Bebauungsplanes entsteht für bislang dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücke und Grundstücksteilflächen eine erstmalige bzw. weitere Beitragspflicht beim Abwasserbeitrag. Wasserversorgungsbeiträge werden erhoben, sobald eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde geschaffen wird.

Bei Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans entsteht die Beitragspflicht bei den Anschlussbeiträgen bereits mit der Anschlussmöglichkeit.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Ist nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich

A.7 Netze BW GmbH

(Schreiben vom 09.10.2017)

wir danken Ihnen für Ihr Schreiben.

Im Bereich „Ailwaldhof“ der Änderung des Flächennutzungsplans sind Stromanlagen (20-kV-Erdkabel, 20-kV-Umspannstation, 0,4-kV-Erdkabel und eine 0,4-kV-Freileitung) vorhanden, die sich im Zuständigkeitsbereich der Netze BW GmbH befinden. Wir gehen davon aus, dass unsere vorhandenen Anlagen unverändert bleiben können. Sofern bestehende Anlagen durch geplante Bauflächen geändert werden müssen, werden wir im Zuge des Bebauungsplan- bzw. des Planfeststellungsverfahrens Stellung dazu nehmen.

Seitens der Netze BW GmbH bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Anregungen zur Fortschreibung der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die vorhandenen Anlagen bleiben unverändert.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich. Der Planfeststellungsbeschluss wird mitgeteilt.“

Ohne Nachfragen ergeht der einstimmige

B e s c h l u s s :

1. Den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden werden, so wie in der Behandlung des Büros Gfrörer Stand 24.10.2017 dargestellt, nach Abwägung der Belange miteinander und gegeneinander entsprochen bzw. nicht entsprochen.

2. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 2. Fortschreibung 1993) im Bereich des künftigen Bebauungsplanes „Ailwaldhof“, der Begründung und des Umweltberichtes, alles vom 12.06.2018 und gefertigt vom Planungsbüro Gfrörer, Empfingen, der Feststellungsbeschluss gefasst.
3. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Landratsamt Freudenstadt zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB vorzulegen.