

Bebauungsplan „Ailwaldhof“ in Baiersbronn-Klosterreichenbach

- a) Behandlung der bei der erneuten und verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erklärt sich kein Gemeinderat für befangen.

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, § 45, sowie auf die Sitzungsvorlage Nr. 96/2018, anhand der Bauamtsleiter Kuntosch Folgendes ausführt:

„Zuletzt am 20.03.2018 beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung, nach Behandlung und Abwägung der bei der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplanentwurf und eine erneute und verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 4a Abs. 3 des BauGB durchzuführen.

Die Behandlung der bei dieser Offenlage vom 10.04.2018 bis 24.04.2018 der Öffentlichkeit und der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Beschlussvorschläge des Planungsbüros Gfrörer und der Verwaltung werden hiermit dem Gemeinderat zur Beratung und Abwägung vorgelegt und vorgeschlagen, nach Abwägung der Belange miteinander und gegeneinander, wie in der beiliegenden Behandlung zu entsprechen bzw. nicht zu entsprechen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.“

Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten und verkürzten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2018 bis 24.04.2018 und der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 23.03.2018) gem. § 4a Abs. 3 BauGB bis zum 24.04.2018 vorgebracht wurden.

Von folgenden Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange kam kein Rücklauf:

1. BUND Baiersbronn
2. Gemeindeverwaltung - Bauverwaltung -
3. Gemeindeverwaltung - SG Tiefbau -
4. Gemeindeverwaltung - Ortsplanungsamt -
5. Ordnungsamt - Verkehr -

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

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Landratsamt Freudenstadt | Stellungnahme vom 23.04.2018 |
| ergänzt: Untere Wasser-/ Bodenschutzbehörde | Stellungnahme vom 24.04.2018 |
| 2. Regierungspräsidium Karlsruhe
Höhere Raumordnungsbehörde | Stellungnahme vom 23.04.2018 |
| 3. Regierungspräsidium Freiburg
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | Stellungnahme vom 03.04.2018 |
| 4. Regionalverband Nordschwarzwald | Stellungnahme vom 03.04.2018 |
| 5. Deutsche Telekom Technik GmbH | Stellungnahme vom 26.03.2018 |
| 6. Netze BW GmbH | Stellungnahme vom 10.04.2018 |

Von folgenden Bürgern wurden Anregungen vorgebracht:

Bürger 1 Stellungnahme vom 24.04.2018

Stellungnahmen der BEHÖRDEN

A.1 Landratsamt Freudenstadt – Amt für Bau, Umwelt und Wasserwirtschaft

(Schreiben vom 23.04.2018)

zum Bebauungsplanentwurf "Ailwaldhof" haben wir zuletzt mit Schreiben vom 29. September 2017 Anregungen vorgetragen. Zu den jetzt vorgelegten Unterlagen (Stand: 6. März 2018) nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Höhere Verwaltungsbehörde

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 29. September 2017 und verschiedenen telefonischen Besprechungen mit dem Planungsbüro wurden in den jetzt vorgelegten Unterlagen vollständig berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

Nicht erforderlich.

Anregungen und Hinweise

Auf die zeitnahe Fortführung des Flächennutzungsplanverfahrens wird nochmals hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Im Zuge der Offenlage (2. Beteiligungsrunde, 29.08.-29.09.2017) des parallel geführten FNP-Verfahrens gingen keine relevanten Stellungnahmen mehr ein, die eine Anpassung der FNP-Unterlagen erfordert hätten.

Der Feststellungsbeschluss erfolgt mit dem Satzungsbeschluss des BBP.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

II. Untere Naturschutzbehörde

Anregungen und Hinweise

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auf S. 6 Nummer 13.7 die Entwicklung einer Nasswiese vorgesehen. Da es sich hierbei um eine Ausgleichsmaßnahme für das bereits entfernte Biotop Nr. 174162371682 "Nasswiese NW Klosterreichenbach 'Lausbuckel'" handelt, ist der Erfolg der Biotopentwicklung maßgebend. Daher sollte ein Vorbehalt mit aufgenommen werden, dass die dauerhaft anzuwendenden Maßnahmen bei einer nichtabsehbaren Entwicklung zu einem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG, den fachlichen Erfordernissen entsprechend, durch die UNB angepasst werden können.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Der genannte Vorbehalt wird unter der Ziffer 13.7 noch entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

III. Untere Landwirtschaftsbehörde

Von den vorgenommenen Änderungen sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

IV. Kreisbrandmeister

Im genannten Bebauungsplangebiet ist bereits eine Bebauung vorhanden. Daher ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung in vorherigen Verfahren bereits festgelegt wurde und ausreichend vorhanden ist.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

V. Flurneuordnungsstelle

Allgemeine Ausführungen zur Planung

Das geplante Vorhaben befindet sich größtenteils im laufenden Flurneuordnungsverfahren Baiersbronn-Tonbach. Der Zusammenlegungsplan, der alle rechtlichen Regelungen im Verfahren enthält wurde aufgestellt und Ende 2017 bekannt gegeben. Derzeit werden Widersprüche gegen den Zusammenlegungsplan bearbeitet. Nach der Regelung der Widersprüche folgen ein Nachtrag des Zusammenlegungsplanes und die Ausführungsanordnung, die für Frühjahr 2019 geplant ist. Mit der Ausführungsanordnung tritt der im Zusammenlegungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen.

Das Zusammenlegungsverfahren ist von den Änderungen des Vorhabens nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

Anregungen und Hinweise

Im Bereich des Bebauungsplans „Ailwaldhof“ ist der Wegebau abgeschlossen; es sind keine weiteren Maßnahmen in diesem Bereich geplant. Eigentumsänderungen im Verfahren erfolgen i. d. R. nicht ohne die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Nach § 34 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) dürfen im Verfahrensgebiet von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Zusammenlegungsplanes nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde Nutzungsar-

ten geändert bzw. Anlagen (u.a. Bauwerke) hergestellt, geändert oder beseitigt werden.

Die Zustimmung zu obigem Vorhaben nach § 34 FlurbG wird erteilt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

VI. Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde

(Schreiben vom 24.04.2018)

Anregungen und Hinweise

1. Die Punkte 1, 3, 4 und 6 der Ziffer IV. der Gesamtstellungnahme des Landratsamts vom 29. September 2017 gelten unverändert weiter.
2. Der Punkt 2 der Ziffer IV. der Gesamtstellungnahme ist bezüglich des Gewässerabstandes von 5,00 m mit dem Wort "**mindestens**" zu ergänzen.
3. Bezüglich Punkt 5 der Ziffer IV. der Gesamtstellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Wasserrechtsantrag eingegangen ist und geprüft wurde, allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden kann.
4. Der Bebauungsplan sollte nicht vor Abschluss der erforderlichen Wasserrechtsverfahren als Satzung beschlossen werden.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

zu 1. Die genannten Punkte werden bezüglich der Stellungnahmen der Verwaltung / des Planers vom 06.03.2018 weiterhin beachtet und berücksichtigt.

zu 2. Kenntnisnahme.

zu 3. Kenntnisnahme.

Ergänzend wurde zusätzlich ein detaillierter Entwässerungsplan des Hotelbereichs vorgelegt und die Funktionalität der vorgesehenen Klärteiche mehrfach und ausführlich beschrieben. Hierzu steht eine abschließende Beurteilung noch aus.

Alle weiteren Punkte, die in den Stellungnahmen vom 16.01.2018 sowie 28.03.2018 zum Wasserrechtsantrag vom 16.08.2017 angeregt wurden und die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet des Bebauungsplanes "Ailwaldhof" betreffen, konnten zwischenzeitlich geklärt werden.

zu 4. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren (nur die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet des BBP "Ailwaldhof") steht kurz vor dem Abschluss. Die Punkte 4 und 6 (Gewässerquerung, Wasserentnahme Anlageteich) der Ziffer IV. der Gesamtstellungnahme des Landratsamts vom 29.09.2017 sind nicht Bestandteil dieser Entscheidung.

Beschlussvorschlag

zu 1. Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

zu 2. nicht erforderlich.

zu 3. Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

zu 4. nicht erforderlich.

Regierungspräsidium Karlsruhe – Höhere Raumordnungsbehörde

(Schreiben vom 23.04.2018)

Mit Schreiben vom 26.03.2018 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o.g. Verfahren, wofür wir uns bedanken.

In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nahmen wir bereits mit Schreiben vom 22.09.2017 Stellung zur Planung. Seitdem haben sich keine für uns relevanten Änderungen ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

**A.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau
(Schreiben vom 03.04.2018)**

B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 09.02.2015 (Az. 2511//15-00322) und vom 18.09.2017 (Az. 2511//17-08577) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

**A.3 Regionalverband Nordschwarzwald
(Schreiben vom 03.04.2018)**

vielen Dank für die Beteiligung an der erneuten Auslegung. Bezüglich der genannten wesentlichen Änderungen im Zuge der erneuten Auslegung des Bebauungsplamentwurfs gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen aus unserer vorherigen Stellungnahme im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von Ihnen zur Kenntnis genommen und die Planungsunterlagen dankenswerterweise ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag

nicht erforderlich.

**A 4 Deutsche Telekom Technik GmbH
(Schreiben vom 26.03.2018)**

Vielen Dank für Ihre Informationen. Die Telekom hat hierzu bereits eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist bis auf weiteres gültig.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Stellungnahme vom 19.02.2015 wird weiterhin beachtet.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

A 5

Netze BW GmbH

(Schreiben vom 10.04.2018)

zum Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Unsere Stellungnahme vom 05.09.2017 hat weiterhin Gültigkeit.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Die Stellungnahme vom 05.09.2017 wird weiterhin beachtet. Der Satzungsbeschluss wird mitgeteilt.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.

Stellungnahmen der ÖFFENTLICHKEIT

B 1

Bürger 1

(Schreiben vom 24.04.2018)

mit Schreiben vom 31.08.2017 habe ich bei der seinerzeitigen Anhörung folgende Anregungen vorgebracht:

Mit dem Bebauungsplanentwurf bin ich so nicht einverstanden.

Ich fühle mich in der Ausübung meiner Landwirtschaft durch die Ziele der Abschlagbereiche bei der Driving-Range und den Parcours Nr. 2, 3 und 5 erheblich beeinträchtigt, da ich befürchte, dass viele Bälle auf meinen angrenzenden Wiesen vorzufinden sind, ich auch durch abgeschlagene Bälle selber verletzt werden kann oder auch Schäden an meinen landwirtschaftlichen Maschinen (z. B. Futterladewagen) entstehen könnten.

Nach meiner Kenntnis müssen die Rasenplätze zum Golfspielen zur Eindämmung des Moosbewuchses mit aggressiven Dünge- und Spritzmitteln behandelt werden. Im Anschluss an das Bebauungsplangebiet in Richtung Sportplatz befinden sich Quellen, mit denen mein Vieh, hier auch Milchvieh, getränkt wird. Ich befürchte finanzielle Einbußen, wenn in absehbarer Zeit Rückstände bei der Milch festgestellt werden und diese vom Milchwerk nicht mehr angenommen wird. Die gleiche Problematik entstünde dann auch mit dem Fleisch bei meinem Mastvieh.

Bei starken Regenfällen könnte der angrenzende Bach, in dem das Quellwasser abgeleitet wird, überlaufen und in meine landwirtschaftlichen Grundstücke fließen. Ich hätte dann Probleme mit den Richtlinien „Bioland“, nach denen mein Hof ausgerichtet ist. Mein Hof ist jahrzehntelang düng- und spritzmittelfrei, weshalb wir uns hier von der Masse abheben. Das soll auch in Zukunft so bleiben.

An dieser Stellungnahme hat sich bis heute nichts geändert. Ich bin sehr verwundert darüber, dass meine Einwände in keiner Weise bei der aktuellen Planung berücksichtigt wurden und halte daran nach wie vor fest!

Stellungnahme der Verwaltung / des Planers

Auf die Stellungnahme der Verwaltung / des Planers vom 06.03.2018 wird diesbezüglich verwiesen.

Hier wurde klar beschrieben, dass sich durch die Umsetzung des Golfplatzes keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Ausübung der Landwirtschaft ergeben. Gefährdungen für Mensch und Tier werden deshalb nicht gesehen.

Beschlussvorschlag

Obiger Vorgehensweise wird zugestimmt.“

Gemeinderat Thomas Gaiser erkundigt sich nach dem zeitlichen Ablauf der geplanten Bau-
maßnahmen.

Der Vorsitzende gibt die Frage weiter an den anwesenden Hotelier Herrn Bernhard Haist,
welcher betont, dass der Bebauungsplan die möglichen Investitionen der nächsten zwanzig
Jahre abdecken solle. Priorität in der Umsetzung habe zunächst das Schwimmbad, der Golf-
platz sei erst anschließend geplant. Ein genauer Zeitpunkt der Investition stehe hierbei noch
nicht fest.

Ohne weitere Nachfragen ergeht der einstimmige

B e s c h l u s s:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird so wie in
der Behandlung der Stellungnahmen des Planungsbüros Gfrörer (Stand 17.05.2018) dar-
gelegt und vorgeschlagen, nach Abwägung der Belange miteinander und gegeneinander
entsprochen bzw. nicht entsprochen.
2. Der Bebauungsplan zeichnerische Teil, textliche Teil und örtliche Bauvorschriften, die
Begründungen mit Umweltbericht und Anlagen, alles vom 12.06.2018 und gefertigt vom
Planungsbüro Gfrörer, Empfinger, werden als Satzungen beschlossen.