

Bebauungsplan „Schwarzenbach-Hotel, Talsperre“ Gemeinde Forbach

Begründung

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 29.05.2024



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes (geoportal-bw)

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und -ziel3

2 Räumlicher Geltungsbereich3

3 Bestand / Ausgangslage4

3.1 Topographie und Gebäudebestand.....4

3.2 Verkehrlich Erschließung4

3.3 Technische Infrastruktur.....5

4 Verfahren5

5 Planungsbindungen5

5.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW).....5

5.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....6

5.3 Flächennutzungsplan Forbach7

5.4 Bebauungsplan8

5.5 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes8

5.5.1 Landschaftsplanung8

5.5.2 Schutzgebiete10

5.6 Waldabstand11

5.7 Hochwasserschutz12

6 Konzept.....12

6.1 Bauliche Struktur und Nutzungskonzept.....12

6.2 Ver- und Entsorgung.....12

7 Inhalte des Bebauungsplans13

8 Artenschutz14

9 Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung14

1 Planungsanlass und -ziel

Im Plangebiet, rund 3,5 km Luftlinie südwestlich des Forbacher Ortskerns, wird durch eine Investorin, die Theta Immobilienprojekt GmbH (ein Unternehmen der BKI Gruppe aus Duisburg) die Errichtung einer neuen Hotelanlage (inklusive Ferienwohnungen) angestrebt. Auf diese Weise soll das Tourismus- und Freizeit-Potenzial am Standort – angesichts der Lage unmittelbar an der Schwarzenbachtalsperre sowie am Rand des Nationalparks Schwarzwald mit Anschluss an zahlreiche Rad- und Wanderwege – angemessen genutzt werden.

Der Standort wurde bereits zuvor für mehrere Jahrzehnte für Hotellerie genutzt. Derzeit befindet sich im Plangebiet ein leerstehendes Hotelgebäude aus dem Jahr 1983. Dabei handelt es sich um den Wiederaufbau des bereits zuvor vorhandenen Gebäudebestandes. Der Betrieb wurde im Jahr 2011 aufgegeben. Bereits kurz nach der Schließung wurden erste Versuche unternommen, den Hotelbetrieb wiederzubeleben. Dafür wurde im Jahr 2013 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan – mit dem Ziel eines Hotel-Neubaus inklusive einer Baumhaussiedlung – gefasst. Das Verfahren wurde jedoch nicht fortgesetzt und es kam nie zu einer Umsetzung.

Der vorhandene Gebäudebestand weist eine zum Teil marode Bausubstanz auf und wird den heutigen Ansprüchen an einen Hotelbetrieb nicht mehr gänzlich gerecht. Eine Sanierung wird daher als wenig zielführend erachtet, sodass ein vollständiger Abbruch des bisherigen Hotelgebäudes und ein Neubau in zeitgemäßer Architektur- und Formensprache mit hohem Wiedererkennungswert angestrebt wird.

Das vorliegende bauliche Konzept umfasst drei auf einem gemeinsamen Erdgeschoss aufstehende, kreisrunde IV- bis VI-geschossige Gebäudekörper. Vorgesehen ist eine Kombination aus „klassischem“ Hotelbetrieb und zentral verwalteten Ferienwohnungen.

Die angestrebte zeitgemäße Wiederbelebung des Hotelbetriebes am Standort an der Schwarzenbachtalsperre wird seitens der Gemeinde Forbach begrüßt. Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzenbach-Hotel, Talsperre“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des projektierten Vorhabens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha in der Gemeinde Forbach, Baden-Württemberg, unmittelbar südlich der Schwarzenbachtalsperre. Es besteht aus den Grundstücken der Gemarkung Forbach, Flurstücke 5656/4, 5656/18, 5656/23, 5656/31 und 5656/33.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Landstraße L83
- im Südwesten durch Waldflächen (Nationalpark Schwarzwald)

3 Bestand / Ausgangslage

3.1 Topographie und Gebäudebestand

Das Plangebiet liegt in einem Seitental des Murgtals im Ortsteil Raumünzach der Gemeinde Forbach, am nordöstlichen Rand des Nationalparks Schwarzwald. Die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeiten für Waren und Dienstleistungen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs sowie ein breit aufgestelltes Angebot an gastronomischen Einrichtungen sind im Ortskern von Forbach vorzufinden.

Prägend für den Standort ist die direkte Nachbarschaft zur Schwazzenbachtalsperre. Diese spielt eine zentrale Rolle in der regenerativen Stromversorgung und im Hochwasserschutz. Erbaut in den 1920er Jahren, dient sie primär der Energiegewinnung durch ein angegliedertes Wasserkraftwerk (Pumpspeicherkraftwerks Rudolf-Fettweis-Werk). Darüber hinaus ist die Talsperre wichtiger Bestandteil des lokalen Ökosystems und touristischer Anziehungspunkt.

Das Gelände steigt vom Stausee stark an (Wasserspiegel auf 665 m ü NHN, höchster Punkt im Plangebiet auf 687 m ü NHN), sodass vom Plangebiet aus nahezu die gesamte Wasserfläche sowie die Staumauer einsehbar sind. Ein verdolter Bach verläuft von den südlich anschließenden Hängen unterhalb des Plangebietes zur Talsperre. Zwischen Plangebiet und Schwazzenbachtalsperre verläuft die Landesstraße L 83.

Im Plangebiet befindet sich der Gebäudebestand des seit 2011 geschlossenen Schwarzenbachhotels. Dabei handelt es sich um ein dreigeschossiges, in Südost-Nordwest-Richtung angeordnetes Ensemble mit Satteldach und zwei markanten Richtung Talsperre ausgerichteten Giebelfassaden. Vor den Hochbauten erstreckt sich eine großzügige Terrasse mit Blick auf den Stausee, welche seinerzeit für die Außen-gastronomie genutzt wurde. Das Höhengefälle zwischen der Terrasse und der Landesstraße L 83 wird durch eine ausgeprägte Böschung abgefangen. Nordwestlich des ehemaligen Hotels befinden sich im Plangebiet ein Schnellimbiss („Motorradtreff“). Östlich der Talsperre bzw. nördlich des Plangebietes befinden sich ein weiterer Kiosk und ein öffentlicher Parkplatz (inkl. Ladesäule für Elektroautos). Ein weiterer großer landeseigener Parkplatz schließt unmittelbar nordwestlich des Plangebietes an der L 83 an.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die dicht bewaldete Mittelgebirgslandschaft des Schwarzwaldes (überwiegend Staatswald) geprägt. Südwestlich des Plangebietes ist diese Bestandteil des Nationalparks Schwarzwald. Unmittelbar vom Plangebiet aus besteht Zugang zu einem umfassenden Wanderwegenetz mit zahlreichen Aussichtspunkten. An der Talsperre befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets ein Bootsverleih. Diverse Wintersportangebote (Skipisten, -lifte, Bobbahn) sind vorwiegend im Westen des Gemeindegebietes und den angrenzenden Orten vorzufinden.

3.2 Verkehrlich Erschließung

Die Zufahrt zu dem früheren Hotelgebäude erfolgt über zwei von der Landesstraße L 83 ausgehende Stichstraßen mit anschließenden Parkmöglichkeiten. Über die Landesstraße L 83 besteht in südöstlicher Richtung Anschluss an die Bundesstraße B 462 (Fahrzeit: rund 4 min) sowie in westlicher Richtung an die Bundesstraße B 500 (8 min). Das Ortszentrum von Forbach ist per Pkw in rund 11 Fahrminuten zu erreichen. Von der unmittelbar am Plangebiet gelegenen Bushaltestelle „Schwarzenbachtalsperre“

verkehren jeweils im 2-Stunden-Takt Busse der Linie 263 in Richtung Forbach (Fahrzeit: 15 min) bzw. Bühl Bahnhof (39 min). Des Weiteren erreicht man in rund 6 Fahrminuten per Bus oder Pkw den Haltepunkt Raumünzach, der an den regionalen Bahnverkehr angebunden ist. Von dort aus verkehren jeweils stündlich S-Bahnen der Linie S 81 in Richtung Karlsruhe (1:11 h) bzw. Freudenstadt (45 min).

3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Das Abwasser des ehemaligen Hotels wurde in einer Dreikammergrube, die sich unterhalb der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes befindet, gereinigt. Die Wasserversorgung des ehemaligen Hotels erfolgte über eine Quelle oberhalb des Plangebietes.

4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schwarzenbach-Hotel, Talsperre“ wurde am 07.11.2023 vom Rat der Gemeinde Forbach beschlossen und am 16.11.2023 im Amtsblatt bekannt gemacht. Zuvor wurden die wesentlichen planungsrechtlichen Belange bereits in einem Scoping-Termin am 24.07.2023 erörtert.

Angestrebt wird die Aufstellung eines qualifizierten (Angebots)Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im sogenannten Vollverfahren. Im Laufe des Verfahrens wird ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 1 BauGB erarbeitet.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW)

Im aktuell gültigen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP BW) aus dem Jahr 2002 ist die Gemeinde Forbach als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ festgelegt. Die nächsten Mittelzentren sind Gaggenau/Gernebach als Doppelzentrum, Baden-Baden, Bühl sowie Freudenstadt. Zwischen Gernsbach und Freudenstadt (östlich des Plangebietes) verläuft eine sogenannte Landesentwicklungsachse. Das System der Entwicklungsachsen soll als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen (Grundsatz 2.6.1 LEP BW).

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist als Wald bzw. als unzerschnittener Raum mit hohem Wald- und Biotopanteil mit einer Größe über 100 km² und als Gebiet, das sich durch ein überdurchschnittliches Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundes und im Hinblick auf die Kohärenz eines europäischen Schutzgebietsnetztes besitzt, festgelegt.

Zurzeit befindet sich der LEP BW in einer Neuaufstellung. Zu dieser wurden bisher nur Eckpunkte veröffentlicht.

5.2 Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan aus dem Jahr 2003 als Waldbereich festgelegt. Direkt angrenzend befindet sich eine Straße für regionalen Verkehr.

Das Plangebiet liegt zudem in einem großräumigen „Schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Erholungsgebiet)“, welcher das gesamte Murg- und Schwarzenbachtal umfasst. In den „Schutzbedürftigen Bereichen für die Erholung“ sind die besonders geeigneten Freiräume mit günstiger verkehrlicher Erschließung als Erholungsgebiete für die Funktionen „Spazieren gehen, Besichtigen, Lagern, Spiel, Sport“ und die besonders geeigneten Anlagen als Erholungsschwerpunkte für die Funktionen „Baden, Surfen, Bootfahren und Ski-Abfahrtslauf“ in ihrem Bestand zu sichern und qualitativ zu verbessern. Soweit die „Schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung“ mit zusätzlichen Erholungseinrichtungen ausgestattet werden, ist zu gewährleisten, dass die natürlichen Qualitäten der Landschaft nicht beeinträchtigt werden.

Der Schwarzenbachstausee ist als schutzwürdiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz gekennzeichnet. Südöstlich und südwestlich des Plangebiets in jeweils ca. 1,5 km Entfernung befinden sich Wasserschutzgebiete.

Die vorliegende Planung steht den Zielen der Regionalplanung somit grundsätzlich nicht entgegen, da – insbesondere vor dem Hintergrund der touristischen Vornutzung im Plangebiet – mit keiner Beeinträchtigung der natürlichen Qualitäten der Landschaft zu rechnen ist. Ebenso stehen die wasserrechtlichen Belange einer Wiederbelebung des Hotelbetriebes am Standort nicht grundsätzlich entgegen.

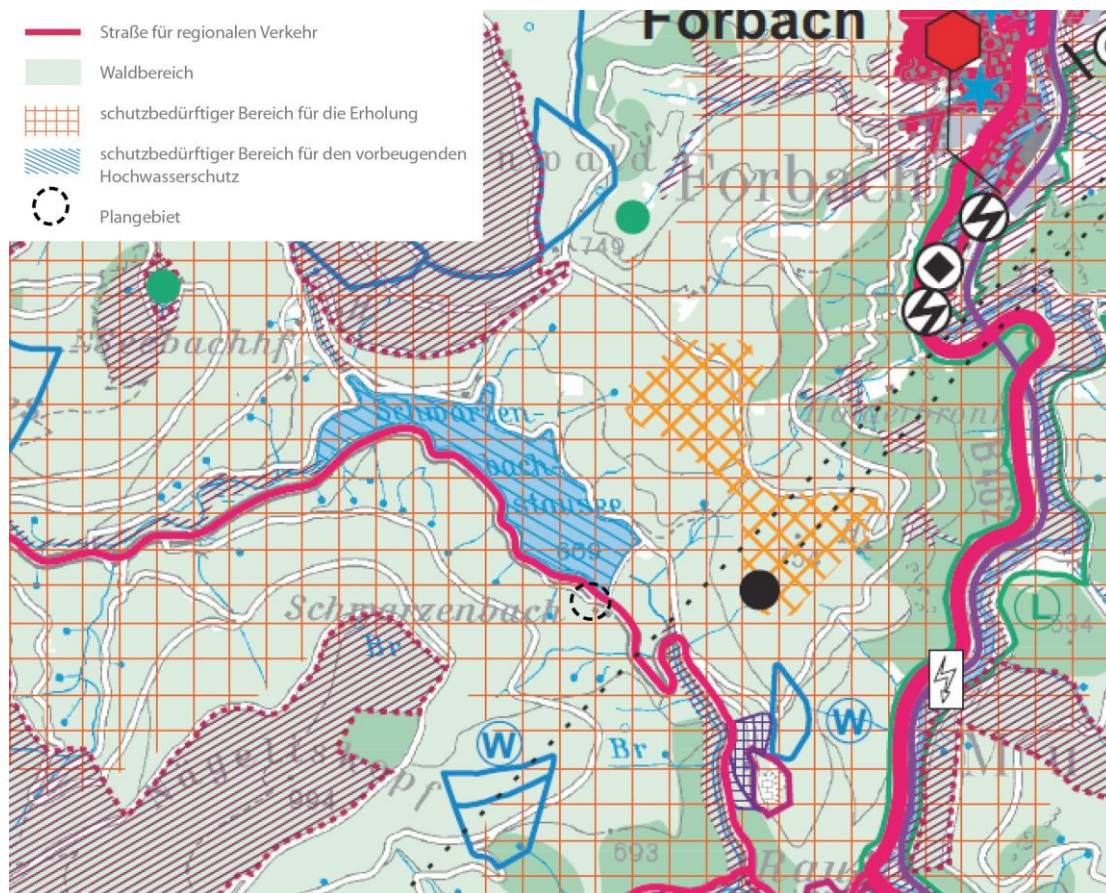


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Aktuell befindet sich der Regionalplan in seiner 4. Fortschreibung. Im vorliegenden Planentwurf ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, die Umgebung weiterhin als Wald und die Landesstraße L 83 als Straße für den regionalen Verkehr festgelegt. Der Talsperre wird die Zweckbestimmung „Anlage der Energieversorgung“ zugeordnet.

Die vorliegende Planung steht somit auch den Zielen der 4. Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein nicht entgegen.

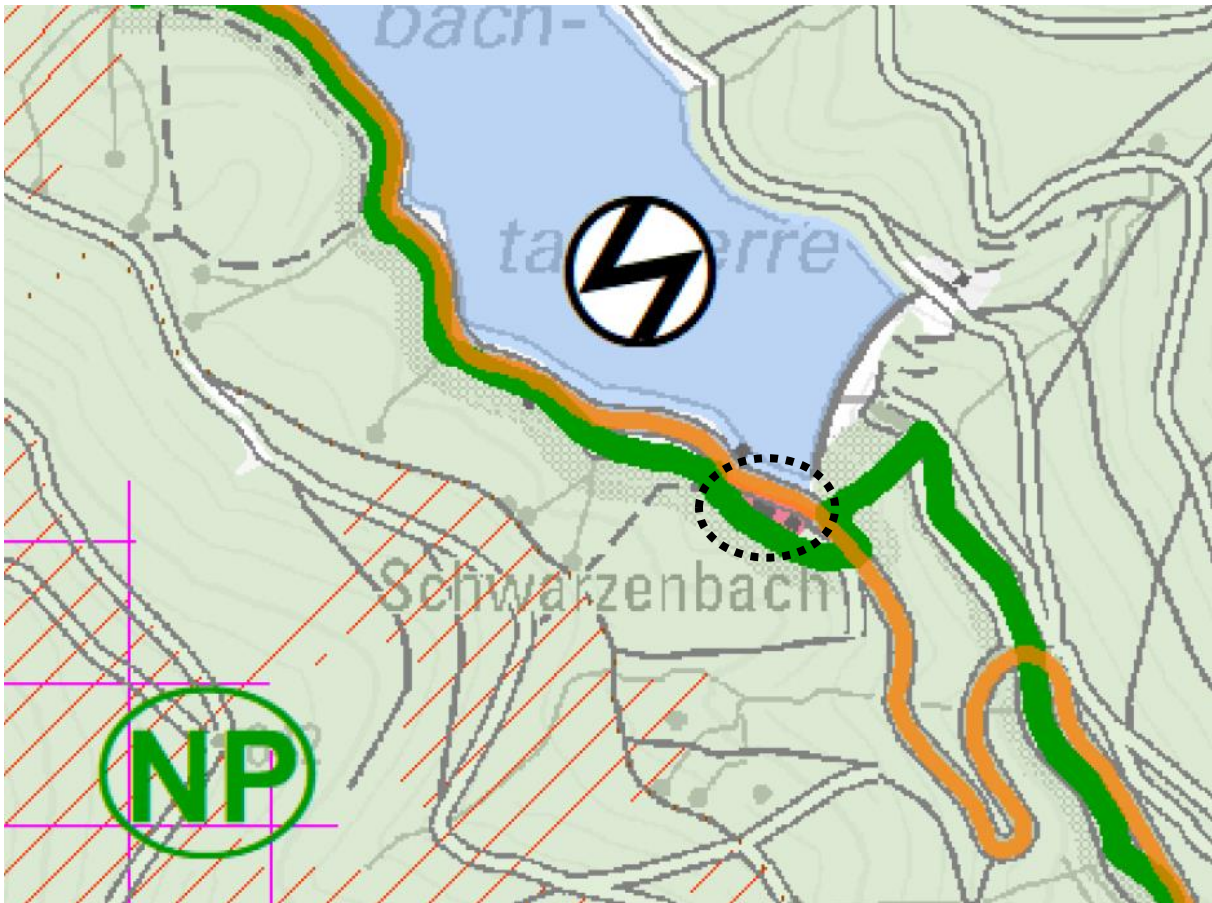


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Entwurf der 4. Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein

5.3 Flächennutzungsplan Forbach

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Forbach im westlichen Teil als gemischte Baufläche, im östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Des Weiteren ist im Plangebiet eine Versorgungsanlage dargestellt.

Die durch Aufstellung des Bebauungsplans „Schwarzenbach-Hotel, Talsperre“ angestrebte Nutzung im Plangebiet (Hotelbetrieb und Ferienwohnungen, überwiegend Fortbestand der vorhandenen Grünstrukturen) stehen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Demnach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – vor dem Hintergrund der Flächenunschärfe des Flächennutzungsplans – dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht wird.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Forbach

5.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Am 29.10.2013 wurde für den Bereich des vorliegenden Plangebietes sowie eines Teils der südwestlich angrenzenden Waldflächen ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Titel „Sondergebiet Zentrum Schwarzenbachtalsperre“ gefasst. Ziel des Aufstellungsbeschlusses war die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Hotels, eines Infozentrums und einer Baumhaussiedlung. Das Verfahren wurde jedoch nicht fortgesetzt und es kam nie zu einer Umsetzung.

5.5 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechtes

5.5.1 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsrahmenplans Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2019. Dieser umfasst zwei Ziel- und Maßnahmenkarten. Karte 1 beinhaltet das Ziel- und Maßnahmenkonzept für das Landschaftsbild, Auen und Fließgewässer sowie das Bioklima. Karte 2 stellt Ziele und Maßnahmen für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Boden und Grundwasser dar.

In Karte 1 wird für das Plangebiet das Ziel des Fortbestands der vorhandenen Landschaftsbildräumen („Grindenschwarzwald“ und „bewaldete Hänge des Murgtals“) definiert. Der Schwarzenbachstausee sowie der nördliche Teil des Schwarzenbachs ist als strukturell verändertes Fließgewässer, welches aufgewertet werden soll, festgesetzt. Westlich (ca. 600 m entfernt) und nordwestlich (ca. 1 km entfernt) des Plangebietes wird das Ziel der Erhaltung ruhiger Gebiete mit einer Lärmbelastung von unter 40 dB(A) vorgegeben.

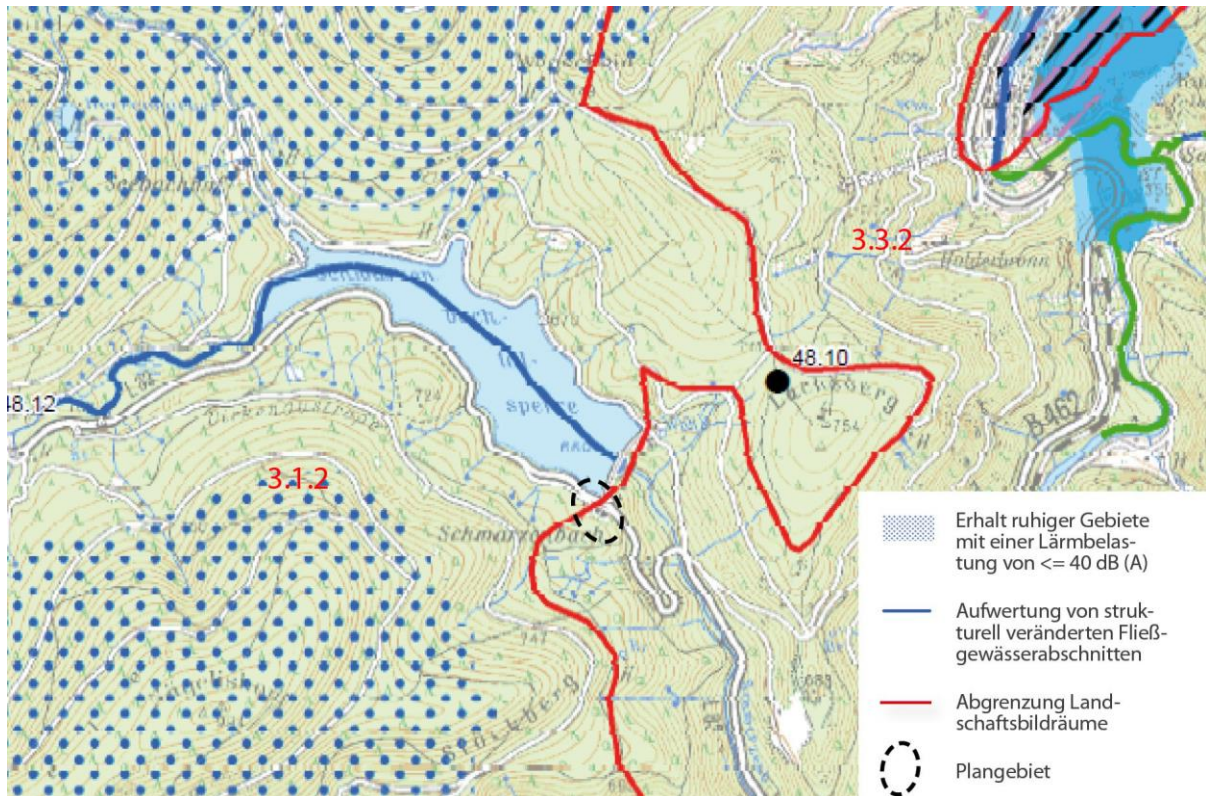


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein, Karte 1 (Landschaftsbild, Auen und Fließgewässer, Bioklima) (region-karlsruhe.de)

In Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Bereich zur Erhaltung von Gebieten mit teils räumlich hoher Grundwasserneubildung. Rund 250 m westlich des Plangebietes wird die Erhaltung von naturnahen (teilweise alten) Wäldern vorgegeben.

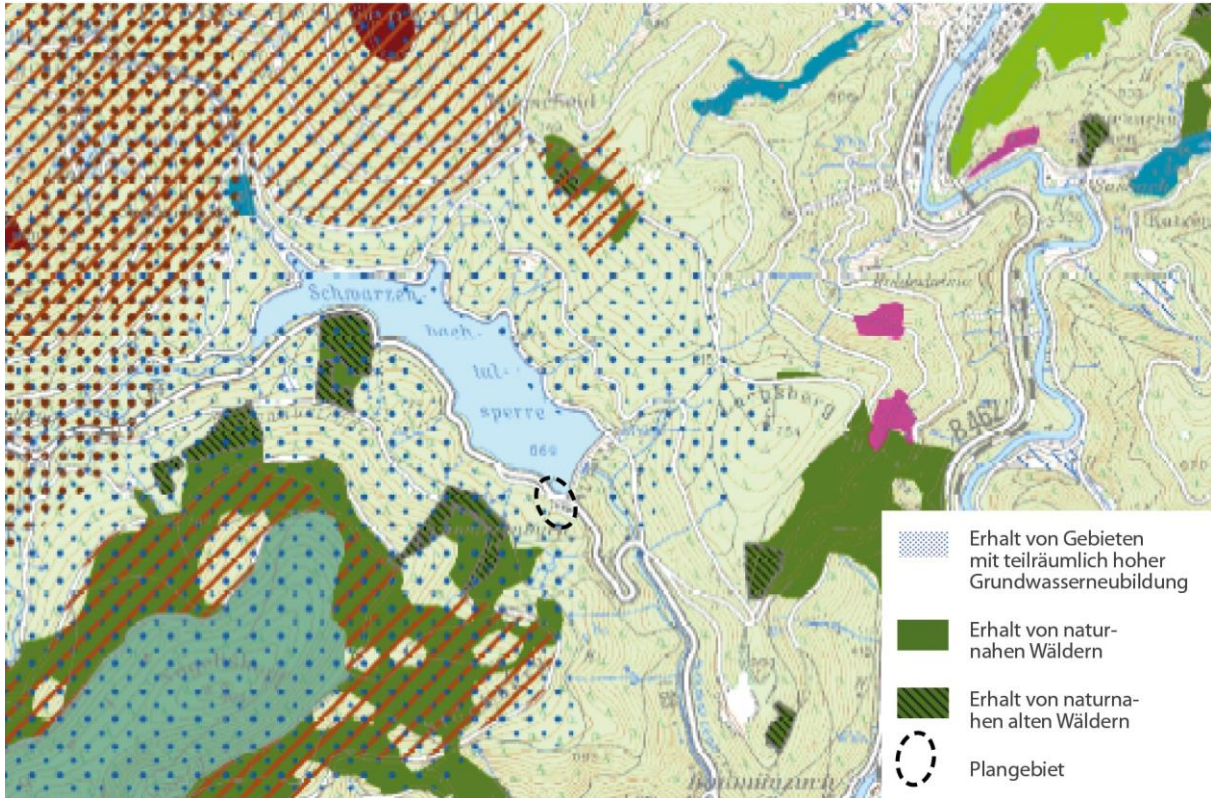


Abbildung 5 Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein, Karte 2 (Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser) Ausschnitt (region-karlsruhe.de)

5.5.2 Schutzgebiete

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet schließt der ca. 10.000 ha große Nationalpark „Schwarzwald“ an. Die Waldflächen am südlichen Ufer des Stausees sind auf insgesamt rund 4,2 ha gesetzlich geschütztes Waldbiotop („Schwarzenbach Talsperre Südufer“, Bruchwald und Röhricht bzw. Großseggen-Riede). Das Plangebiet befindet sich zudem vollständig in dem ca. 420.000 ha großen Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“.

In rund 100 m Entfernung östlich des Plangebiets liegt eine Kernfläche des Biotopverbundes trockener Standorte. Rund 350 m südwestlich befindet sich ein Vogelschutzgebiet. Südlich und östlich, jeweils ca. 1,8 km entfernt befinden sich FFH-Gebiete an der Murg bzw. an der Raumünzach.

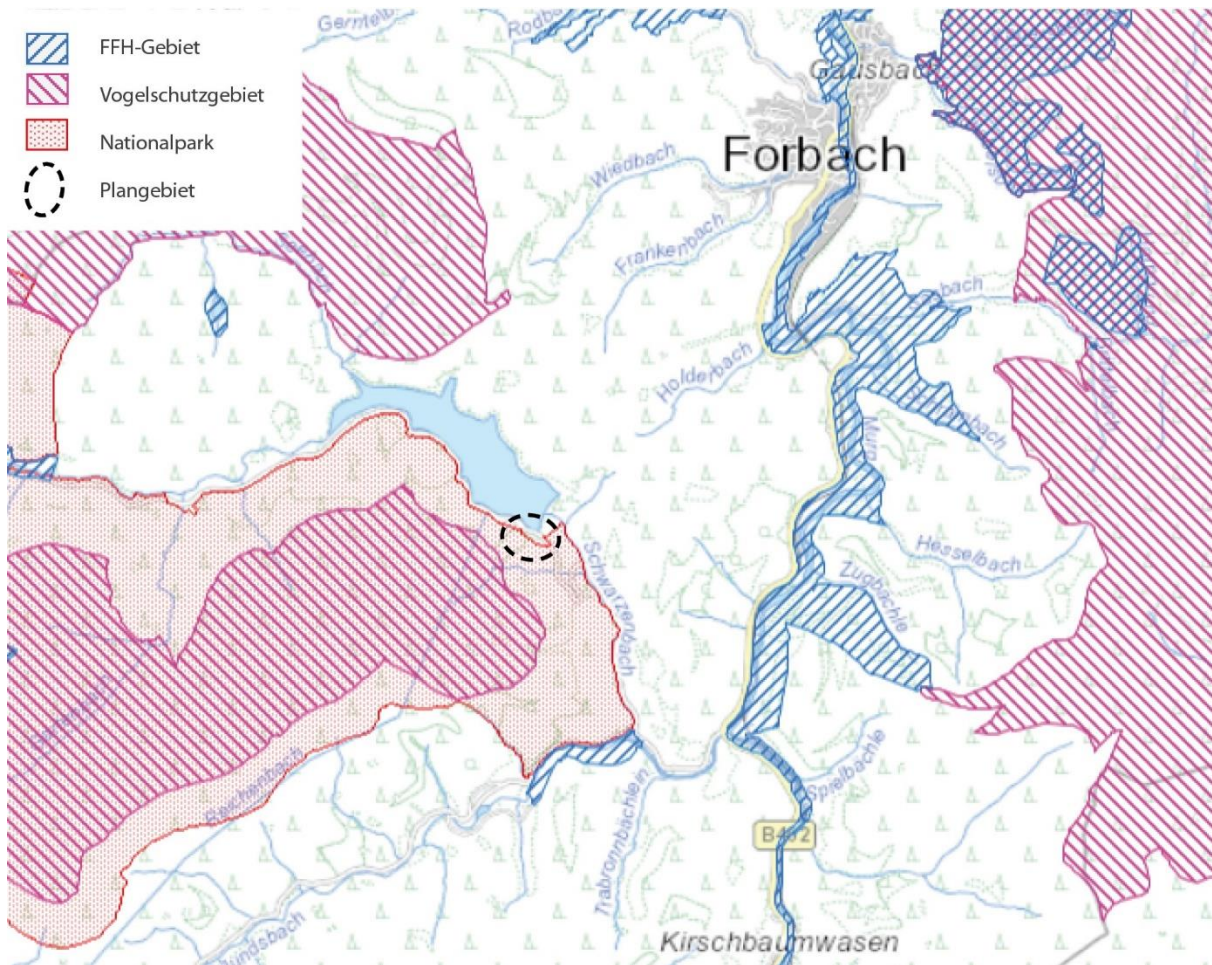


Abbildung 6: FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet und Nationalpark (udo.lubw.baden-wuerttemberg)

5.6 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) ist mit Gebäuden von Wäldern ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Das Waldabstandsgebot gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Somit obliegt es der Abwägung im Bebauungsplanverfahren, einen geringeren Abstand zwischen den Gebäuden im Plangebiet und den angrenzenden Waldflächen zu ermöglichen.

Bei der Festsetzung von Baugrenzen, welche eine Bebauung in Waldnähe abweichend von § 4 Abs. 3 LBO zulässt, muss die planende Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Belange der Gebäudesicherheit sowie des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung, deren Schutz § 4 Abs. 3 S. 1 LBO dient, mit dem Nutzungsinteresse für das Grundstück abwägen.

Vorliegend wird ein Heranrücken des Gebäudeensembles an den Waldsaum auf z. T. lediglich gut 6 m vorgesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um die Gebäuderückseiten handelt, denen keine Außenwohnbereiche für einen längerfristigen Aufenthalt vorgelagert werden. Die Belange der Gebäudesicherheit sowie des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung sowie mögliche Sicherungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren umfassend betrachtet.

5.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keiner Überflutungsfläche und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Schwarzenbachtalsperre kommt auch die Funktion eines Hochwasserrückhaltebeckens zu.

6 Konzept

6.1 Bauliche Struktur und Nutzungskonzept

Das vorhanden, leerstehende Hotelgebäude soll vollständig abgebrochen werden. Grundidee des vorliegenden baulichen Konzeptes ist die Errichtung von drei auf einem gemeinsamen, organisch geformten Erdgeschoss aufstehenden, kreisrunden IV- bis VI-geschossige Gebäudekörpern. Durch eine moderne Architektur- und Formensprache soll ein hoher Wiedererkennungswert geschaffen werden.

Um das ausgeprägt Höhengefälle am Standort abzufangen, sind sowohl das Erdgeschoss als auch das darunterliegende Garagengeschoss (87 Stellplätze) sowie kleine Bereiche der Obergeschosse zum Teil in den Hang hineingebaut.

Richtung Talsperre bildet das Erdgeschoss einen attraktiven Eingangsbereich mit einer durchlaufenden Glasfassade und einer großflächigen, vorgelagerten Terrasse auf der Dachfläche des Untergeschosses (insbesondere für Außengastronomie) aus. Das Erdgeschoss beinhaltet neben dem Empfangsbereich gastronomische Einrichtungen (auch für Nicht-Hotelgäste) und Tagungs- und Gemeinschaftsräume.

Der mittlere der drei aufstehende Gebäudekörper soll der klassischen Hotelnutzung (rund 60 Hotelzimmer, überwiegend Zweibettzimmer) dienen. In den beiden äußeren Gebäudekörpern sollen insgesamt rund 45 Ferienwohnungen verortet werden, die durch eine zentrale Verwaltung vermietet werden (kein Einzelverkauf und kein Dauerwohnen). Derzeit ist die Ausbildung von drei verschiedenen Wohnungstypen mit jeweils 70 m², 95 m² und 125 m² Wohnflächen angedacht.

Die innere Erschließung der drei aufstehenden Gebäudekörper erfolgt jeweils über ein mittig platziertes Treppenhaus, welches auf jeder Etage durch einen ringförmigen Flur umgeben wird. Über diesen werden wiederum die radial angeordneten Hotelzimmer und Ferienwohnungen angedient.

Die um die aufstehenden Gebäudekörper herumliegenden Dachflächen des Erdgeschosses werden als gemeinschaftliche, begrünte Außenwohnbereiche gestaltet.

Durch das breite Spektrum unterschiedlicher Größen der Ferienwohnungen sowie das umfassende Sport- und Freizeitangebot in der Hotelanlage und der Umgebung, soll eine breite Zielgruppenansprache gewährleistet werden. Hoher Wert wird dabei auf eine familienfreundliche Gestaltung gelegt. Ebenso soll die Möglichkeit geboten werden, Räumlichkeiten für Tagungen oder Feierlichkeiten anzumieten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Andienung des Garagengeschosses soll über die bestehende östliche Zufahrt von der Landesstraße L 83 erfolgen. Im Sinne der Verkehrssicherheit soll im weiteren Verfahren die Möglichkeit zur Reduzierung der zulässigen Maximalgeschwindigkeit auf der L 83 auf 30 km/h geprüft werden.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung soll die Nutzung von Geothermie geprüft werden. Die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet lässt Bohrungen von voraussichtlich bis zu 100 m zu.

Die Frischwasserversorgung soll voraussichtlich nicht mehr – wie für den früheren Hotelbetrieb – über die Quelle oberhalb des Plangebietes erfolgen. Stattdessen könnte eine neue Trinkwasserleitung vom nördlich gelegenen Wasserwerk zum Plangebiet (ca. 450 m) eingerichtet werden. Ggf. ist zusätzlich eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Hinsichtlich der Leitungsplanung ist der verdolte Bachlauf im Plangebiet zu beachten.

Es sind keine Abwasserkanäle im Plangebiet und dessen Umgebung vorhanden. Es ist daher ein Konzept für ein dezentrale Ableitung sowohl des Schmutz- als auch des Niederschlagswassers (Kleinkläranlage) vorzusehen. Die bestehende Dreikammergrube des bisherigen Hotelgebäudes ist für die künftig vorgesehene Nutzung nicht ausreichend dimensioniert. Im Laufe des Verfahrens werden die Möglichkeiten der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser untersucht. Ziel ist dabei das Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern oder in die vorhandenen Gewässer einzuleiten.

Ein Strom- sowie ein Breitbandanschluss sind im Plangebiet vorhanden.

7 Inhalte des Bebauungsplans

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Ferienwohnungen“ vorgesehen. Als zulässige Nutzungen kommen insbesondere „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Schank- und Speisewirtschaften“ in Betracht. Darüber hinaus kann in Erwägung gezogen werden, auch „Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ allgemein oder ausnahmsweise zuzulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) soll voraussichtlich durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhen (GH) definiert werden. Diese sollen sich eng am zugrundeliegenden baulichen Konzept orientieren, jedoch die Möglichkeit für kleinere Erweiterungen geben.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) soll durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) erfolgen. Diese sollen das dem Bebauungsplan zugrundeliegende bauliche Konzept klar widerspiegeln, jedoch ebenfalls einen angemessenen Spielraum für die konkrete Verortung und bauliche Ausgestaltung einräumen.

Darüber hinaus sind umfassende Festsetzungen zur Erhaltung vorhandener Grünstrukturen sowie für Neupflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und/oder von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu treffen. Des Weiteren kommt die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 74 BauO BW) bspw. zu den Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in Betracht.

Die genaue Ausarbeitung dieser und weiterer zeichnerischer und textlicher Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt im weiteren Verfahren.

8 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung liegt vor und ist im weiteren Verfahren fortzuschreiben. Demnach ist im Plangebiet mit dem Vorkommen der Nord- und der Zwergfledermaus zu rechnen. Vor Abriss des Gebäudebestandes sind entsprechende Ersatzquartier zur Verfügung zu stellen. Dafür kommen bspw. die Dachflächen des Wasserwerks in Frage.

Angesichts der Nähe zu FFH- und Vogelschutzgebieten sind für die vorgesehenen Glasfassaden zudem Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorzusehen.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan bzw. durch Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

9 Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung

Der durch die Planung hervorgerufene naturschutzrechtliche Eingriff sowie der entsprechend erforderliche Ausgleichbedarf wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt. Ziel ist, den durch die Planung hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriff unmittelbar im Plangebiet oder dessen Umfeld auszugleichen („schwarze Null“ in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Ggf. könnte in diesem Kontext eine ökologische Aufwertung des benachbarten landeseigenen Parkplatzes vorgesehen werden.