

GEMEINDE BERNAU ORTSTEIL KAISERHAUS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„KAISERBERG PANORAMAHÜTTE“

MIT ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM PARALLELVERFAHREN gem. § 8(3) BauGB

Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(1) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4(1) BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Bürgeranhörungstermin am 31.07.2017 mit der Möglichkeit weitere Anregungen bis zum 15.08.2017 vorzubringen
- Behördenanhörung am 26.07.2017 mit Scoping gem. § 2(4) BauGB mit der Möglichkeit weitere Anregungen bis zum 01.09.2017 vorzubringen
- Bürgerbeteiligung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vom 04.12.2017 bis einschl. 15.12.2017

Vorlage zur Sitzung der Verbandsversammlung am 05.02.2018 und des Gemeinderats am 05.02.2018

I. ANREGUNGEN DER BÜRGER

	Anregungen	Stellungnahme Verwaltung/Planer und Beschlussvorschlag
1.	Zusammenfassung der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 31.07.2017 mit ca. 190 Bürgerinnen und Bürger	
1.1	Es gibt bessere Standorte für ein solches Vorhaben in der Gemeinde.	Es wurden viele Standorte geprüft und mit den maßgebenden Behörden erörtert. Von allen Vorschlägen wurden die besten 3 detailliert bewertet. Nur der derzeit geplante Standort wurde von den Behörden befürwortet, da er noch einen Bezug und eine Nähe zur Siedlung aufweist.
1.2	Der geplante Standort sollte weiter in Richtung „Doldinger Felsen“ verschoben werden, da die Lage dort weniger exponiert und geschützter ist.	s.o., damit verbunden sind größere Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Schutzgebiete.
1.3	Das Vorhaben soll im Bereich der Krunkelbachhütte realisiert werden, da dort schon eine Vorbelastung vorhanden ist.	s.o., wurde geprüft, auch dort sind größere Eingriffe erforderlich. Mit den künftigen Betreibern wurde der Standort erörtert s.a. nachfolgende Ziff.I Nr. 2.2, die räumliche Nähe ist problematisch (Verkehr, Betriebskonzept, etc.).
1.4	Das Vorhaben ist exponiert dem Wetter ausgesetzt, der Standort sollte weiter in Richtung Berg verschoben werden.	s.o., damit verbunden wären größere Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Schutzgebiete.
1.5	Es wird bezweifelt, dass es am geplanten Standort eine Alpensicht gibt.	Wurde geprüft, eine Alpensicht ist gegeben. Die Alpensicht ist für das Vorhaben

		<p>keine Voraussetzung und nicht unbedingt erforderlich, wichtiger ist der Blick ins Tal.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund des von den Behörden geforderten Verfahrens mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dies geregelt und in einem dazugehörigen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den Bauherren sichergestellt. Die Gemeinde hat keine Veranlassung einen Betrieb zu führen, sie schafft die baurechtlichen Voraussetzungen und sichert diese ab.</p> <p>Die von dem Vorhaben ausgehende Lärmbelastung wurde berücksichtigt, der Verkehr wird nur beschränkt möglich sein und die Anzahl der Veranstaltungen wird festgelegt. Die Festlegung der Anzahl der Veranstaltungen erfolgt aufgrund der gem. § 48 BImSchG erlassenen TA Lärm Abschnitt 7.2 Lärm – Bestimmungen für seltene Ereignisse in Verbindung mit den gem. Abschnitt 6.3 TA Lärm geltenden Immissionswerte. Die Zahl der Veranstaltungen wird auf max. 10 pro Jahr begrenzt. Zwischen den Veranstaltungen müssen mind. 2 Wochen liegen. Die Öffnungszeit der Außenbewirtung / Terrasse endet um 22:00. Des Weiteren sind gem. Verkehrskonzept Zufahrtsbeschränkungen (Betreiber, Personal, Zulieferer, Lawi, Forst) vorgesehen. Die bisher öffentlich zugänglichen Wanderparkplätze, die über den Kaiserbergweg erreichbar sind, werden geschlossen, diese Fahrten entfallen. Sämtliche Gäste werden mit dem hauseigenen Shuttleservice befördert, oder kommen zu Fuß, beim geplanten Berggasthof sind keine Gästestellplätze vorgesehen. Dadurch wird die Anzahl der Fahrten soweit reduziert, dass eine wesentliche Beeinträchtigungen sowohl für die Anwohner als auch für die Avifauna ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme, innerbetriebliche Organisationsabläufe oder Betriebskonzepte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die künftigen Betreiber haben aber 2017 ein Konzept zusammen mit einem Büro für Unternehmensberatung erstellt und das geplante Konzept entsprechend optimiert.</p>
1.6	Die Projektbezeichnung Hütte ist unzutreffend, es handelt sich um eine Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb.	
1.7	Die gastronomische Nutzung muss sichergestellt werden, es darf kein Privathaus entstehen. Warum baut die Gemeinde nicht selbst?	
1.8	Untersuchung und Berücksichtigung der künftigen Lärmbelastung.	
1.9	Das geplante Gaststätten- und Übernachtungskonzept sollte überdacht werden. Bei der Nutzung des Gastraumes für Tages- und Übernachtungsgäste entstehen erfahrungsgemäß Probleme.	

<p>1.10</p>	<p>Die Verkehrssicherungspflicht für den Fußweg und die Zugangsmöglichkeiten müssen geregelt werden, ein Verkehrskonzept, z.B. mit einer Schrankenregelung ist aufzustellen, insbesondere die Landwirte müssen weiterhin freien Zugang haben.</p>	<p>Ein Verkehrskonzept wurde auch von den Behörden gefordert. Im Gemeinderat wurden mehrere Lösungen ausführlich erörtert und ein Konzept mit einer Schrankenlösung beschlossen. Die freie Zugänglichkeit für die Landwirte ist gegeben.</p>
<p>1.11</p>	<p>Die Wasserzuführung für den geplanten Brandweiher muss sichergestellt werden.</p>	<p>Die Ver- und Entsorgung sowie der Brandschutz des Standorts werden mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren abgestimmt und über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Derzeit ist der Bau eines unterirdischen Löschwasserbehälters oder der Bau einer ausreichend dimensionierten Wasserzuleitung vorgesehen.</p>
<p>2.</p>	<p>Bürger 1 + 2 (mit Schreiben vom 29.07.2017)</p>	
<p>2.1</p>	<p>Wenn das Vorhaben schon mit den Behörden abgestimmt wurde, was bedeutet dann „frühzeitige Information und Einbindung der Bevölkerung“?</p>	<p>Die Vorgehensweise und Information der Bevölkerung erfolgt nach den Vorgaben des BauGB. Erst mit der Einleitung eines formellen Verfahrens hat der Gesetzgeber die Beteiligung der Bürger verpflichtend vorgesehen. Entsprechende informelle Vorarbeiten und Abstimmungen sind erforderlich um zunächst die Machbarkeit eines Vorhabens und dessen mögliche Standortalternativen zu prüfen.</p>
<p>2.2</p>	<p>Wurden die Betreiber gefragt, ob sie die Krunkelbachhütte pachten möchten? Aus der einmaligen Lage könnte man mehr machen.</p>	<p>Die Betreiber wurden gefragt, eine Interesse an der Bewirtschaftung der Krunkelbachhütte besteht jedoch nicht, das geplante Betriebskonzept kann in dem Gebäudebestand nicht umgesetzt werden, das vorhandene touristische Angebot der Gemeinde soll stattdessen ergänzt werden.</p>
<p>2.3</p>	<p>Warum baut die Gemeinde nicht selbst die „notwendige“ Hütte? Eine Pacht wäre auf längere Sicht viel klarer.</p>	<p>Dies ist nicht die originäre Aufgabe der Gemeinde. Es besteht kein Interesse und keine Veranlassung zum Bau des Gebäudes durch die Gemeinde, da der Bauherr und Betreiber bereits feststehen. Die Aufgabe der Gemeinde ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu klären, das entsprechende formelle Verfahren zu führen und die Ergebnisse zu sichern.</p>
<p>2.4</p>	<p>Wer trägt die ganzen Kosten? Dies sollte offengelegt werden.</p>	<p>Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans trägt die Gemeinde. Alle Bau- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.</p>

<p>2.5</p> <p>2.6</p> <p>2.7</p> <p>2.8</p> <p>2.9</p>	<p>Was wird aus dem Projekt in 30-50 Jahren. Es kann nicht sein, dass jemand in dieser Lage ein Privathaus besitzt, der öffentliche Zweck muss gewahrt werden.</p> <p>Der Bauablauf und der Verlauf einer neuen Straße wären zu klären. Des Weiteren ist zu klären, wie der Lieferverkehr bewerkstelligt werden soll.</p> <p>Wie sieht die Neugestaltung des geplanten Parkplatzes in Riggbach aus?</p> <p>Wie sieht die Gebäudeplanung aus, viele Berg- und Alpenhütten bemühen sich um eine Einbettung in die Umgebung.</p> <p>Der Eingriff an so exponierter Stelle ist nicht vertretbar, die Natur sollte erhalten bleiben. Verbesserungen für die Wanderer wären auch durch andere Maßnahmen (Toilettenanlagen, etc.) möglich. Einen Panoramablick hat man auch ohne große Hütte.</p>	<p>Die Nutzungsart ist durch den Bebauungsplan sowie den städtebaulichen Vertrag eindeutig definiert. Eine Nutzung als reines Wohnhaus ist nicht möglich.</p> <p>Es sind keine neuen Verkehrswege geplant. Es erfolgen auch keine Ausbaumaßnahmen an den bestehenden Wegen. Die Wege sind auch für die Anlieferung ausreichend dimensioniert.</p> <p>Die konkrete Gestaltung und die Anordnung der Stellplätze kann dem Bebauungsplan und dem Bauantrag entnommen werden.</p> <p>Die konkrete Gestaltung des Gebäudes kann dem Bauantrag und den beiliegenden Plänen entnommen werden. Zur Darstellung der Einbettung in die Landschaft wurden fotorealistische Visualisierungen erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Eingriffe, auch in das Landschaftsbild wurden geprüft und die Beeinträchtigungen, soweit als möglich, minimiert.</p>
<p>3.</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p>	<p>Bürger 3 - 10 (mit Mail vom 01.06.2017 und Schreiben vom 11.08.2017, beigefügt sind jeweils Lagepläne und detaillierte Beschreibungen der Vorschläge)</p> <p>Ein wirtschaftlicher Betrieb ist nicht alleine durch Wanderer und Gästebetten möglich, eine Vielzahl von Veranstaltungen werden hinzukommen.</p> <p>Dies wird Verkehr direkt zur Hütte oder zum unterhalb der Hütte liegenden Wanderparkplatz nach sich ziehen.</p>	<p>s.o. Ziff I Nr. 1.8 Es wurde ein Betriebskonzept erstellt, die Anzahl der Veranstaltungen wurde beschränkt.</p> <p>Kenntnisnahme, es wird mehr Verkehr entstehen, dieser wird aber durch entsprechende Maßnahmen so gering wie möglich gehalten. Die Zufahrt ist auf Zulieferung, die Betreiber und Angestellte beschränkt. Gäste werden mit einem hauseigenen Shuttledienst abgeholt. Der genannte Wanderparkplatz wird, aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen Verkehrskonzeptes nicht mehr öffentlich anfahrbar sein.</p>

<p>3.3</p>	<p>Von den künftigen Betreibern und den Planern wird aber eine autofreie Gastronomie angestrebt. Vorgeschlagen wird seitens der Bürger eine Schrankenlösung mit automatischer Öffnung für Landwirte, der restliche Verkehr sollte über eine Zufahrt ab dem Ankenbühl (Wanderparkplatz) erfolgen. Mit dieser zukunftsorientierten Lösung würde der Verkehr von der Ortschaft ferngehalten.</p>	<p>Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den unterschiedlichen Verkehrslösungen in mehreren Sitzungen befasst und folgende Lösung beschlossen: „Die verkehrsmäßige Erschließung der Panoramahütte Kaiserberg erfolgt ausschließlich über den Kaiserbergweg. Dieser Weg hat vom Abzweig Kaiserhausstraße bis zum Standort der Panoramahütte eine Länge von 1.250 m. Ab der Kaiserhausstraße ist der Kaiserbergweg auf 700 m Länge befestigt. Der obere Teil des Weges ist mit feinem Schotter/Grus belegt. Derzeit ist der Kaiserbergweg bis zum Parkplatz „Beringer Brunnen“ für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Dies entfällt künftig. Der Gemeinderat beschließt die Installation einer automatischen Schrankenanlage im Bereich der Kapelle Kaiserhaus. Der genaue Standort ist mit der Straßenverkehrsbehörde / Landratsamt Waldshut festzulegen. Das Verkehrszeichen VZ Nr. 250 „Durchfahrt verboten für Fahrzeuge aller Art“ beim Wanderparkplatz „Beringer Brunnen“, ca. 500 m oberhalb der Kaiserhausstraße, ist zu entfernen und ebenfalls in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt im Bereich Einmündung des Kaiserbergweges in die Kaiserhausstraße aufzustellen. Dieses Verkehrszeichen bekommt eine Zusatztafel mit folgendem Inhalt: <i>„Frei für Land- und Forstwirtschaft sowie Anlieferverkehr“</i> Für einen weiteren Personenkreis (Personal der Panoramahütte, Behinderte, Jagdpächter u.a.) gibt es interne Regelungen über Zugangs-Code.</p>
<p>4.</p>	<p>Bürger 11 (mit Schreiben vom 14.08.2017)</p> <p>Ein solches Bauprojekt darf in einer so exponierten, einmaligen Außerortslage nicht von Privatpersonen oder von einem Investor gebaut werden.</p>	<p>Die erforderlichen Rahmenbedingungen für das Projekt und den Standort wurden im Verfahren ermittelt und geprüft. Die Absicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Gemeinde beabsichtigt keinen Betrieb zu führen, sie schafft die baurechtlichen Voraussetzungen und sichert diese.</p>
<p>5.</p>	<p>Bürger 12 - 66 Bürgerinitiative „Naturbelassener Kaiserberg“ (mit Schreiben vom 15.08.2017)</p>	

5.1	Das Projekt wurde am 15.05.2017 erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Das Vorhaben wurde aber von der Gemeinde bereits mehrere Jahre betrieben, von einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger kann nicht gesprochen werden, eher von einem taktischen Vorgehen, nachdem Behörden und Verbände längst gehört und Planer eingeschaltet wurden.	sh. Ziff I Nr. 2.1 Erst mit der Einleitung eines formellen Verfahrens hat der Gesetzgeber die Beteiligung der Bürger verpflichtend vorgesehen. Entsprechende informelle Vorarbeiten und Abstimmungen sind erforderlich um zunächst die Machbarkeit eines Vorhabens und dessen mögliche Standortalternativen zu prüfen.
5.2	Der alte Viehtriebweg und Zugang zum Panoramaweg ist den Karten nicht ersichtlich, die dortigen 3 Ruhebänke wurden nicht mehr ersetzt und erst im Vorjahr wieder Zaunöffner installiert. Auch der Schwarzwaldverein sah keinen Bedarf den Weg aufrecht zu erhalten.	Kenntnisnahme, das Wegenetz wird seitens der Gemeinde und der Verbände überwacht und bei Bedarf entsprechend ausgebaut.
5.3	Der Projektname „Panoramahütte“ ist unzutreffend für ein Bergrestaurant mit Übernachtungszimmer, das somit Hotelcharakter hat.	Eine gesetzliche Regelung des Begriffs „Hütte“ gibt es im Hotel- und Gaststättengewerbe nach Auskunft der DEHOGA, Freiburg nicht. Die Bezeichnung Hotel hingegen unterliegt bestimmten Anforderungen. Das Vorhaben ist nicht als Hotel einzustufen, sondern als Berggasthof mit Übernachtungsmöglichkeit.
5.4	Es gibt keinen Bedarf für das Vorhaben, es sind bereits genügend Gastronomiebetriebe und sonstige Angebote vorhanden.	Das geplante Angebot gibt es in der Form weder in Bernau noch in der näheren Umgebung. Das Projekt soll keine Konkurrenz darstellen, sondern wird das bestehende Angebot ergänzen und ein neues Gästeklientel ansprechen. Dadurch wird auch Bernau als Fremdenverkehrsgemeinde attraktiver.
5.5	Der geplante Standort liegt im Außenbereich, die Bezeichnung ortsnah trifft nicht zu.	Kenntnisnahme, der Standort liegt im Außenbereich, hat aber noch einen Bezug zum Ort, der an anderen Standorten fehlt. Dies war eine wesentliche Vorgabe der maßgebenden Behörden und wurde von allen erörterten Standorten nur für den geplanten Bereich am Kaiserberg akzeptiert.
5.6	Das Grundstück wurde nur zum Zwecke der Bebauung erworben, obwohl die Landwirtschaft den Verlust von guten Mähwiesen beklagt.	Kenntnisnahme. Die der Landwirtschaft entzogenen Flächen sind gering, in der Abwägung zwischen der Förderung des Fremdenverkehrs und der Belange der Landwirtschaft hat die Förderung des Tourismus mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und der langfristigen Attraktivierung des Ortes Vorrang.
5.7	Für die Tierwelt bedeutsam war der nicht gemähte und verfilzte Erdwall direkt unter dem Weidezaun zwischen der Mähwiese	Die Gehölzbestände wurden vom örtlichen Landwirt im Rahmen der Weidepflege entfernt. Ein Zusammenhang mit dem Bau-

	und dem Weidegebiet. Hier wuchsen Vogelbeeren, Wildrosen, Weißdorn und vereinzelt Fichten. Hier wurde ganz offensichtlich, im Hinblick auf die ökologischen Untersuchungen, die Bäume und Sträucher vollständig entfernt, die alten Weidezäune abgebaut, der Streifen gemulcht und ein neuer, massiver Zaun errichtet.	vorhaben besteht nicht.
5.8	Insbesondere die mittelgroße Fichte wurde gerne von Greifvögel angefliegen, ein früherer Besitzer hatte sogar Sitzstangen aufgestellt, um den Wühlmausbestand einzudämmen.	Kenntnisnahme. Die Vogelfauna wurde in einem artenschutzrechtlichen Gutachten erfasst. Erhebliche Auswirkungen auf die Brutvogelfauna durch die bau- und betriebsbedingten Störwirkungen oder den Verlust von Nahrungshabitaten können bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
5.9	Große Bedeutung für den Naturschutz hat der bewaldete Kopf des Kaiserbergs, der völlig von Weideland umgeben ist. Hier finden Rehe, Feldhasen, Fuchs, Dachs, Marder usw. eine Ruhezone. Das Rehwild tritt oberhalb des geplanten Vorhabens aus dem Wald und zieht auf einem im Winter und im Gras deutlich sichtbaren Wildwechsel schräg zum Rigenbächle.	Kenntnissnahme.
5.10	Größte Bedeutung hat der Kaiserberg für die Greifvögel. Hier brüten Rotmilan, Bussard, Sperber, Turmfalke, Waldohreule und Waldkauz, deren Gewölle im Bereich des erwähnten Weidezauns zu finden ist. Zu sehen sind im Bereich des Vorhabens Krammetsvögel, Elstern, Eichelhäher und Rabenkrähen, die auch im Kaiserbergwald ihre Schlafbäume haben.	Kenntnisnahmen. Siehe Punkt 5.8
5.11	An einem Lesesteinhauften unterhalb des Vorhabens wurden früher Schlingnattern beobachtet.	Kenntnisnahme. Der Lesesteinhauften wird vom Planvorhaben nicht tangiert. Die Reptilienfauna wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfasst. Erhebliche Auswirkungen oder das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG sind bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.
5.12	Ökologisch wertvoll dürfte auch ein Heckenstreifen unterhalb des überplanten Grundstücks sein, der als steile Böschung eines Feldweges nie bewirtschaftet wurde.	Kenntnisnahme. Der beschriebene Heckenstreifen wird vom Planvorhaben nicht tangiert.

<p>5.13</p> <p>5.14</p> <p>5.15</p> <p>5.16</p> <p>5.17</p> <p>5.18</p> <p>5.19</p> <p>5.20</p> <p>5.21</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass schon der Bau erhebliche Unruhe mit sich bringt. Dies gilt auch für den Betrieb und die Versorgung durch Zulieferer, etc. Der Fahrweg muss wahrscheinlich ausgebaut werden. Es ist nicht anzunehmen, dass die Betreiber alle Fahrten und Transporte selbst übernehmen. Im Winter ist dies nur mit speziellen Fahrzeugen möglich. Gästefahrzeuge müssen auf dem Parkplatz in Riggerbach für die Schneeräumung umgestellt werden.</p> <p>Der Bauaufwand zum Ausbau der erforderlichen Infrastruktur ist groß und belastet ebenso.</p> <p>Der Weg wird weiterhin von Landwirten, Handwerkern, Waldbesitzern, etc. genutzt, eine Schrankenlösung ist kaum praktikabel.</p> <p>Ein wildes Parken in der Kaiserhausstraße von Kurzzeitbesuchern wird befürchtet.</p> <p>Aus Erfahrung ist die Errichtung eines Gebäudes nur der Anfang, es ist zu erwarten, dass Erweiterungen für einen solchen Betrieb kommen werden.</p> <p>Ein Panoramablick auf das Bernauer Hochtal besteht bereits an vielen Stellen, mache Aussichten könnten verbessert werden.</p> <p>Die Umfunktionierung des Panoramaweges zum überlaufenen Massenwanderweg für den Tagestourismus kann nicht im Sinne der Bernauer Bevölkerung und der Landwirte sein, die die Weiden bewirtschaften. Auch die an Wochenenden anreisenden Tagestouristen dürften den bestehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben wenig nutzen.</p> <p>Für die Gäste bringt der Standort ebenfalls Einschränkungen mit sich, wenn alle Wege ins Tal zu Fuß oder mit dem haus-eigenen Fahrdienst abgewickelt werden müssen.</p> <p>Am bereits stark genutzten Parkplatz Ankenbühl, der als Einstieg in mehrere Wanderwege dient, fehlen Verpfle-</p>	<p>Der Verkehr wird durch die unter Ziff. I Nr. 3.3 genannten Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert. Ein Ausbau des Weges ist nicht erforderlich. Für die Versorgung im Winter ist die Anschaffung eines entsprechenden Fahrzeugs vorgesehen. Der Parkplatz in Riggerbach wird neu geordnet für ein sicheres Parken. Ein Umstellen der Fahrzeuge kann, für die ordnungsgemäße Schneeräumung, wie üblicher Weise in der Gemeinde bisher auch praktiziert, erforderlich werden.</p> <p>Der Ausbau der Wege ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen, die notwendige Infrastruktur wird unterirdisch, durch die Natur schonendes Einpflügen, verlegt.</p> <p>Das vorgeschlagene Verkehrskonzept berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzer.</p> <p>Falls erforderlich sind verkehrsordnende Maßnahmen seitens der Gemeinde in Abstimmung mit den Behörden geplant.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass keine Erweiterungen erfolgen können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, es wird nicht nur ein Angebot für den Tagestouristen geschaffen, sondern auch Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Massentourismus wird nicht angestrebt, würde dem Betriebskonzept widersprechen und wäre auch aufgrund der geplanten Kapazitäten nicht zu bewältigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gäste sind darüber bereits vor der Anreise informiert, damit soll auch ein bestimmtes Klientel angesprochen / beworben werden.</p> <p>Der Standort wurde nicht in Betracht gezogen, da er für den Neubau einer Gaststätte mit Übernachtungsbetrieb nicht attraktiv</p>
--	--	--

<p>5.22</p> <p>5.23</p>	<p>gungsmöglichkeiten, Toiletten, etc. Hier wäre aufgrund der Vorbelastung auch eine einfachere Bebauung möglich, ohne gravierende Eingriffe in die Natur.</p> <p>Die Kosten für die Planung und die Folgekosten (Wegeinstandsetzung, etc.) sind unklar.</p> <p>Bernau profitiert in erster Linie von seiner einmaligen Bergkulisse, ein „Leuchtturm“ oder eine „Musteranlage“ sind nicht erforderlich. Für ein Ausflugslokal für Spaziergänger ist dieser Berg zu wertvoll.</p>	<p>genug, aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der Lage an der Landesstraße, ist.</p> <p>Diese Kosten sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p>Kenntnisnahme, die Gemeinde möchte den Fremdenverkehr zukunftsicher und nachhaltig entwickeln, dazu gehört ein entsprechendes Angebot. Das geplante Vorhaben trägt dazu bei.</p>
<p>6.</p>	<p>Bürger 67 (mit Mail vom 04.12.2017)</p> <p>Es ist aus der Veröffentlichung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht ersichtlich, was gegenüber dem alten Entwurf geändert wurde und erst jetzt die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte</p>	<p>Formell muss auch für die Änderung des Flächennutzungsplans, analog zum bebauungsplanverfahren, auch eine Bürgerbeteiligung durchgeführt werden. Geändert haben sich die Entwürfe nicht.</p>

II. ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

	Anregungen	Stellungnahme Verwaltung/Planer und Beschlussvorschlag
<p>1.</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p>	<p>RP Freiburg, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (mit Mail vom 13.06.2017)</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung „Sondergebiet“ sollte sich auf die tatsächlich durch eine Bebauung in Anspruch genommene Fläche des Grundstücks beschränken, ansonsten wäre es möglich über einen Bebauungsplan eine weitaus größer Fläche zu bebauen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche ist auch im FNP darzustellen. Sofern dem Rechnung getragen wird, können wir die Planung auf Flächennutzungsplanebene mittragen.</p> <p>Mit dem Bebauungsplanentwurf wurden die Ergebnisse der Vorgespräche aufgegriffen, es sollte im Sinne einer Eingriffsminimierung aber sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen für „Zubehörnutzungen“ nur innerhalb der dafür vorge-</p>	<p>Die Reduzierung der Fläche wurde bereits im Vorentwurf berücksichtigt und das Sondergebiet entsprechend der Anregung um ca. die Hälfte verkleinert. Die Grünfläche wird ergänzt.</p> <p>Dies ist so vorgesehen, bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baufenster oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit wird eine Zersiedelung durch Nebenanlagen, Pavillons, Gerätehütten, etc. verhindert und die Eingriffe werden mini-</p>

1.3	<p>sehenen Flächen errichtet werden dürfen (Nebenanlagen).</p> <p>Darüber hinaus bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>miert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2.	<p>Zusammenfassung der Anregungen aus dem Behördenvoranhörungstermin vom 31.07.2017 mit 11 Teilnehmer</p> <p>2.1 Die Standortalternativen sind näher darzustellen und es ist zu erläutern, warum der jetzige Standort ausgewählt wurde.</p> <p>2.2 Es sollte unbedingt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, bei dem ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen ist, der die Kosten sowie alle gegenseitigen Rechte und Pflichten regelt.</p> <p>2.3 Durch die vorgesehene Zufahrt zum geplanten Baugrundstück wird eine kartierte Bergmähwiese gequert. Es wird der Nachweis gefordert, dass dieser Eingriff unvermeidlich und eine Verlegung der Zufahrt nicht möglich ist.</p> <p>2.4 Im Umweltbericht sind die Legenden zu ergänzen und die angewandte Methodik darzulegen. Es sind Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm im Hinblick auf die Avifauna zu treffen und im Bericht auf den Wirkfaktor „Licht“ einzugehen.</p> <p>2.5 Das Bauvorhaben ist visuell aufzubereiten (3-D-Ansichten, auch von prägnanten Aussichtspunkten und von der Talseite her).</p> <p>2.6 Die Naturschutzverbände (NABU, BUND, Schwarzwaldverein) sind umgehend am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Alternativenprüfung wurde in den Unterlagen zur FNP-Änderung als auch im Bebauungsplanentwurf ergänzt.</p> <p>Das Verfahren wurde entsprechend der Empfehlung der Behörden gewählt und ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.</p> <p>Die Zufahrt ist aufgrund der topografischen Situation nur an dieser Stelle möglich und wurde so gewählt, dass die Bergmähwiese möglichst wenig beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Legenden wurden im Umweltbericht ergänzt und die angewandte Methodik dargelegt. Eine Beeinträchtigung der Avifauna durch die betriebsbedingten Lärmemissionen oder sonstige Beunruhigungseffekte konnten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen nicht festgestellt werden. Ebenso wurden erhebliche Auswirkungen auf die Fledermausfauna durch die betriebsbedingten Lichtemissionen untersucht. Bei Einhaltung der Vorgaben zur Vermeidung und Minimierung sind keine Verletzungen der Verbotstatbestände nach § 44 (!) 1 – 3 BNatSchG zu erwarten.</p> <p>Die Visualisierungen wurden von unterschiedlichen Positionen aus erstellt und sind Bestandteil des Umweltberichtes im Rahmen der Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>Die Naturschutzverbände wurden beteiligt, es wurden keine Anregungen vorgebracht.</p>

<p>2.7</p> <p>2.8</p> <p>2.9</p> <p>2.10</p>	<p>Das Plangebiet liegt in der ausgewiesenen Entwicklungszone des Biosphärengebiets, dies ist im Bebauungsplan und im Umweltbericht aufzunehmen.</p> <p>Der Strombedarf kann bis zu 50 kW Anschlusswert aus dem vorhandenen Netz gedeckt werden, darüber hinausgehende Anschlusswerte müssen über eine eigene Trafostation bedient werden.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist mit dem Kreisbrandmeister zu klären.</p> <p>Der geplante Parkplatz ist Teil des Bebauungsplans und ist auch im Umweltbericht zu untersuchen.</p>	<p>Kenntnisnahme, wurde in die Begründungen sowie den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme, 50kW sind ausreichend.</p> <p>Kenntnisnahme, wurde bzw. wird weiterhin abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme, der Parkplatz ist Teil des Bebauungsplans und wurde bei den Untersuchungen im Umweltbericht berücksichtigt.</p>
<p>3.</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> <p>3.3</p>	<p>Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Waldshut (mit Mail vom 24.07.2017)</p> <p>Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Die weiteren Anmerkungen stellen Anregungen für die kommunale Abwägung dar.</p> <p>Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans (Plansatz 3.1.9) sollen die Gemeinden die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausrichten und die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft auf das Unvermeidbare zu beschränken.</p> <p>Neben diesen Zielen wird auf den Plansatz 2.3.4 „Siedlungsentwicklung in den Fremdenverkehrslandschaften“ hingewiesen, dabei haben sich die Bauten in die vorhandene Bebauung und das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies ist aufgrund der exponierten Lage des geplanten Sondergebiets wichtig, da der Erholungswert der Landschaft dadurch mitbestimmt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Standortfrage wurde ausführlich mit den maßgebenden Behörden diskutiert, die Ortsnähe der geplanten Fläche war ausschlaggebend. Die Inanspruchnahme des Bodens wurde in der Projektierungsphase durch die planenden Architekten berücksichtigt, die Entwürfe mehrfach geändert und optimiert. Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe vorgeschlagen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Die der Landwirtschaft entzogenen Flächen sind gering.</p> <p>Der Gebäudeentwurf wurde mehrfach geändert, für das Vorhaben wurden fotorealistische Visualisierungen erstellt um die Veränderungen des Landschaftsbildes zu prüfen und diese im Hinblick auf das Einfügen zu optimieren. Der Erholungswert der Landschaft wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch das neue, zusätzliche Angebot wird der Erholungswert angehoben.</p>

3.4	Die Ausführung von Erholungsaktivitäten sollte nicht durch die Siedlungsentwicklung behindert werden, insbesondere vor der Zielrichtung der Gemeinde, die einen sanften und nachhaltigen Tourismus fördern möchte. Dieses Ziel wird vom Regionalverband unterstützt.	Die Erholungsaktivitäten werden nicht beeinträchtigt, sondern gefördert. Das Vorhaben unterstützt die Ziele der Gemeinde.
3.5	Zur Sicherstellung der Ziele sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden.	Kenntnisnahme, der Gemeinderat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.
3.6	Das Vorhaben ist näher zu erläutern (Anzahl der Zimmer, etc.) auch vor dem Hintergrund der Planungen anderer Gemeinden.	Das Vorhaben wird in der Begründung näher erläutert, die Baupläne des Vorhabens sind dem Bebauungsplanentwurf beigelegt. Die umliegenden Gemeinden werden, wie bei anderen Bauleitplanverfahren auch, gem. § 2(2) BauGB am Verfahren beteiligt.
3.7	Der Bedarf ist näher zu erläutern.	In der Gemeinde Bernau fehlt derzeit das geplante Angebot. Die Gäste legen auch beim Wandern Wert auf mehr Komfort. Die bestehenden Hütten mit ihren einfachen Ausstattungen können dies nicht leisten. Das geplante Betriebskonzept wurde von den zukünftigen Betreibern mit einem Büro für Unternehmensberatung erarbeitet und optimiert. Es wird allgemein davon ausgegangen, dass der Trend zu mehr Komfort in Zukunft noch zunehmen wird. Das Betriebskonzept entspricht den Zielen der Gemeinde, die durch die Angebotserweiterung auch attraktiv er und damit auch zukunftsfähiger wird. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
3.8	Die Standortfrage ist näher zu erläutern.	s.o. u.a. Ziff. 1.1 Die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplans werden entsprechend ergänzt.
3.9	Dem Vorhaben wird grundsätzlich zugestimmt, die o.g. Erläuterungen sind für eine abschließende Beurteilung des Vorhabens erforderlich.	Kenntnisnahme, die Erläuterungen wurden ergänzt.
3.10	Es wird auf den Gestaltungsbeirat des Naturparks Südschwarzwald verwiesen, der bei Bedarf und Interesse gerne zur Verfügung steht.	Kenntnisnahme.

Aufgestellt: Lörrach, den 29.01.2018