

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Höfleberg“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Auf den Anschlag an der Bekanntmachungstafel des Rathauses in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschl. 21.12.2021 wird hingewiesen. Nachstehend veröffentlichen wir den gesamten Bekanntmachungstext:

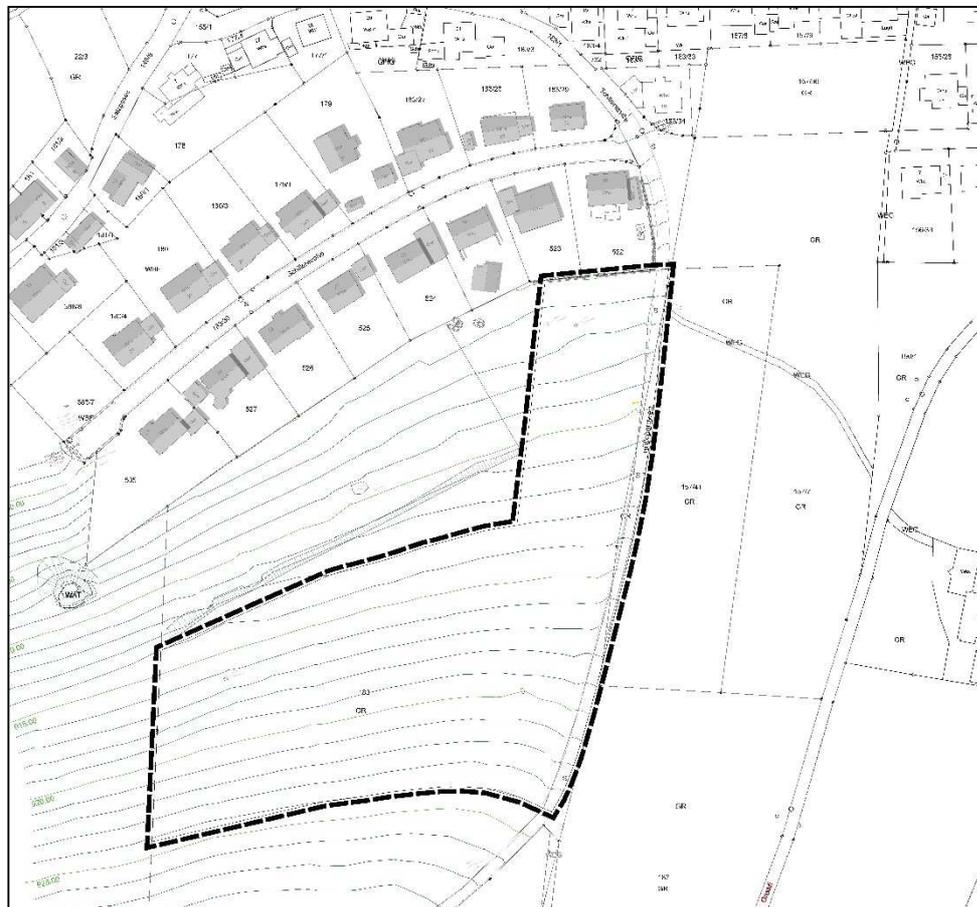
Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hat am 16.11.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Höfleberg“ im regulären Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebiets am südlichen Ortsrand der Gemeinde Schonach südlich der Bestandsbebauung an der Schillerstraße und östlich des Höflebergwegs zur Deckung des durch zahlreiche Nachfragen nachgewiesenen Bedarfs an Wohnraum. Geplant ist die Schaffung von Bauflächen für eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Im Rahmen der Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption wird auch punktuell die mögliche Realisierung einer Mehrfamilienhausbebauung geprüft. Die Erschließung erfolgt über den Höflebergweg, der im Rahmen der Baugebietsentwicklung in seinem Verlauf angepasst wird.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst einen Großteil des Flurstücks Nr. 183 und hat eine Größe von circa 13.100 Quadratmetern (= 13,1 Hektar). Die Planbereichsabgrenzung ist dem nachfolgend abgebildeten maßstabslosen Lageplan vom 04.11.2021 zu entnehmen.



An den Planbereich grenzt im Norden der Bebauungsplan „Schillerstraße“ an. Im Osten verläuft der Höflebergweg, der im Zuge der Wohnbebauung verbreitert werden soll. Südwestlich befinden sich Wiesen. Im Nordwesten grenzt ein geschütztes Biotop gemäß § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) an den Planbereich an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt werden soll.

Frühzeitige Beteiligungen zum städtebaulichen Entwurf für das geplante Wohngebiet

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB am 26.11.2019 mit einem Planumgriff, der das im Nordwesten an den Planbereich angrenzende Biotop umschloss, eingeleitet.

In der Zeit vom 18.05.2021 bis 22.06.2021 - jeweils einschließlich - wurden die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf für das geplante Wohngebiet „Höfleberg“ durchgeführt. Aus den Stellungnahmen vom Regierungspräsidium Freiburg und vom Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis ergab sich ein Dissens hinsichtlich der zulässigen Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB, der im Rahmen einer gemeinsamen Abstimmung im September 2021 ausgeräumt wurde. Aus Gründen der Rechtssicherheit beschloss der Gemeinderat, der Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg zu folgen und die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Regelverfahren mit Umweltbericht durchzuführen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raumschaft Triberg“ für den Planbereich soll daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss des Gemeinderats wird nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Schonach im Schwarzwald unter dem Link <https://www.schonach.de/buergerservice/aktuelles> und durch Anschlag an der Bekanntmachungstafel des Rathauses Schonach, Hauptstr. 21, 78136 Schonach mit Hinweis im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schonach vom 11.12.2021, Nr. 49 ortsüblich bekanntgemacht.