

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Bestehender Bebauungsplan „Sportzentrum Obertal“ .....	4
1.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB .....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	KONZEPT .....	6
2.1	Städtebauliche Einbindung .....	6
2.2	Erschließung.....	7
2.2.1	Zufahrt.....	7
2.2.2	Ver- und Entsorgung.....	7
2.3	Hochbau .....	7
2.4	Löschwasserversorgung.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
3.5	Nebenanlagen .....	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
4.1	Dächer.....	9
4.2	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....	9
4.3	Einfriedungen und Sichtschutz.....	10
5	UMWELTBELANGE .....	10
6	KLIMASCHUTZ .....	10
7	VERLUST LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN .....	10
8	KOSTEN.....	11
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	11

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinde Schonach wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes in exponierter Lage am Winterberg vorgelegt. Die Wiesenlandschaft des Winterbergs hat für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Das Vorhaben soll neben dem Elternhaus „Haus Winterberg“ (Obertalstraße Nr. 15) auf dem Grundstück Flst. Nr. 45 im Bereich der ehemaligen Skilift-Trasse errichtet werden und mit dem bestehenden Schwarzwaldhaus ein harmonisches Ensemble bilden.

Angesichts des bestehenden Bedarfs an familiengerechtem Wohnraum möchte die Gemeinde das Vorhaben unterstützen und damit einer Abwanderung der jungen Generation entgegenwirken. Gleichzeitig soll das hochwertige und für den Ort prägende Landschaftsbild weitgehend erhalten bleiben. Deshalb soll das Vorhaben behutsam in den sensiblen Standort eingepasst werden.

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen möchte die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB als Genehmigungsgrundlage aufstellen. Dabei verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der vorgelegten und mit der Verwaltung bereits abgestimmten Vorhabenplanung und zur Kostenübernahme.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen, die dem prominenten Standort in der sensiblen Kulturlandschaft und dem benachbarten Schwarzwaldhaus gerecht wird. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

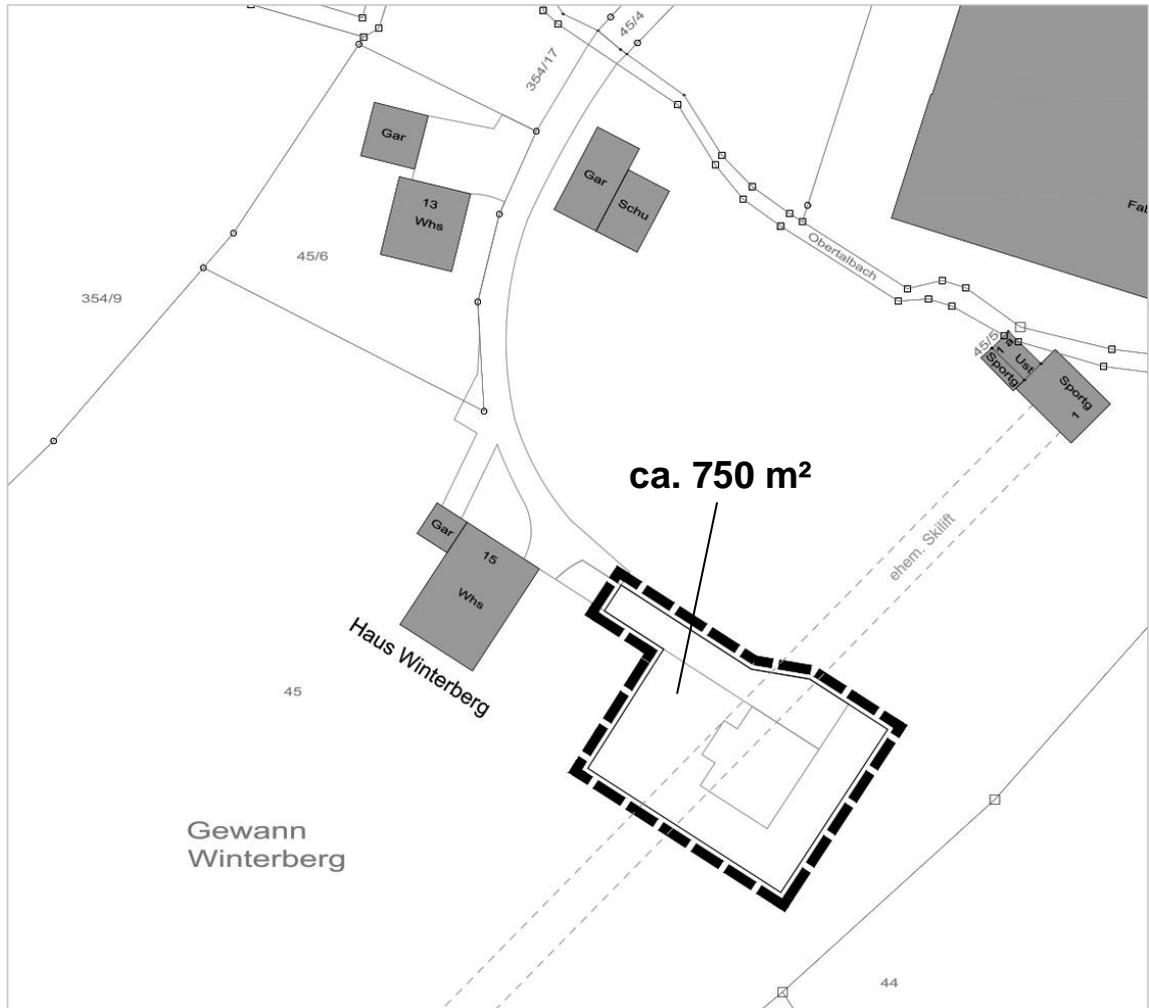
- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Schutz des wertvollen Orts- und Landschaftsbilds
- Sicherung einer qualitätsvollen Bebauung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Winterberg“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

### **1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das geplante Vorhaben befindet sich in gut einsehbarer Nordhanglage am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde. Der Winterberg weist hier noch das typische Landschaftsbild der Schwarzwälder Kulturlandschaft auf, das geprägt ist von Wiesen, Wäldern und einzelnen freistehenden Schwarzwaldhöfen. Die an den Ort angrenzende und gut einsehbare Wiesenlandschaft des Winterbergs hat eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Tourismusgemeinde.

Der Geltungsbereich wird eng begrenzt auf das Vorhaben und ist von den Wiesenflächen des Winterbergs umgeben. Das Plangebiet liegt innerhalb des Flurstücks Nr. 45, das im Norden bis an den Obertalbach heranreicht, im Bereich der ehemaligen Skilift-Trasse. Im Nordwesten befindet sich das freistehende Schwarzwaldhaus „Haus Winterberg“ in ca. 30 m Entfernung.



Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs

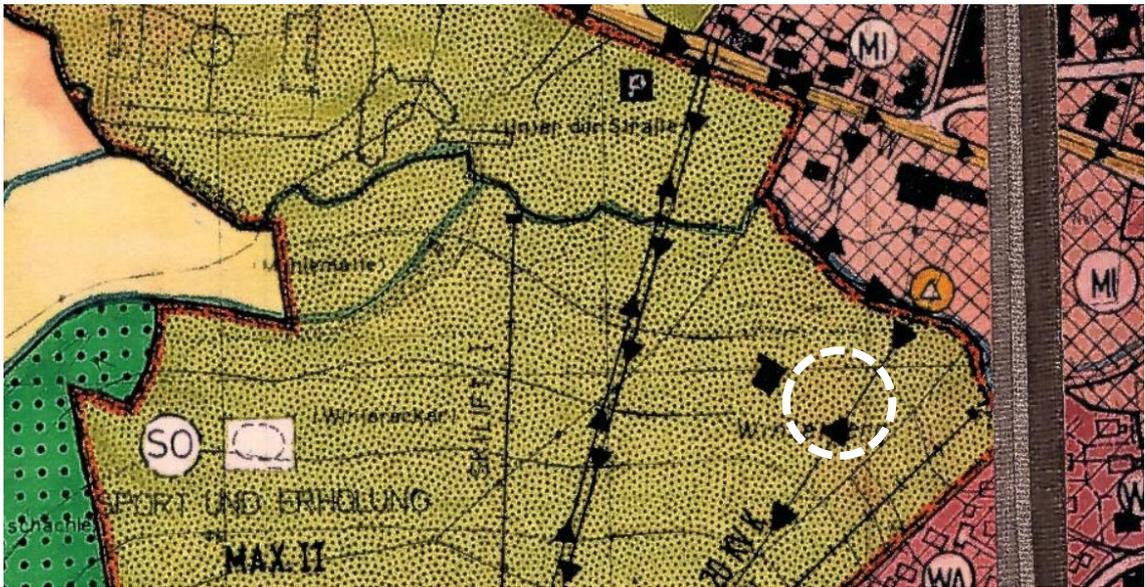


Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW 2022)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Raumschaft Triberg vom 20.03.1983 stellt für den betroffenen Bereich eine zu entwickelnde Sonderbaufläche „Sport und Erholung“ sowie Grünfläche dar.

Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis und dem Regierungspräsidium Freiburg zum Entwicklungsgebot ist im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Im Ergebnis kann die Planung aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP und aufgrund des bestehenden Wohnhauses innerhalb dieser Fläche (noch) als entwickelt betrachtet werden.



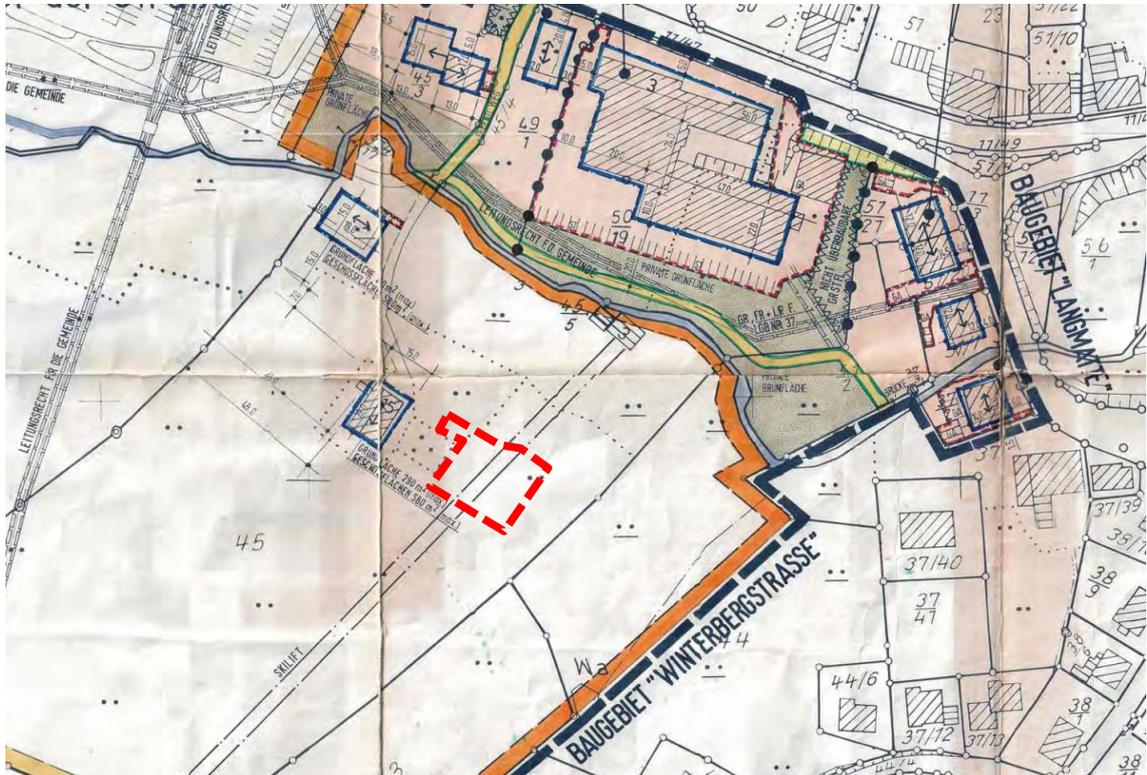
Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg mit schematischer Darstellung des Plangebiets

### 1.4 Bestehender Bebauungsplan „Sportzentrum Obertal“

Für den Standort am Winterberg gelten bislang die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Sportzentrum Obertal“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 29.10.2001). Dieser setzt im Bereich der beabsichtigten Bebauung ein Sondergebiet mit Nutzungsbestimmung „Sport und Erholung“ fest, das aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde. Im Bereich des Winterbergs sollen damit die hochbaulichen Anlagen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Auf Flurstück 45 wurde für das ehemals landwirtschaftliche Anwesen im Bereich des Skihangs ein Baufenster ausgewiesen. Darüber hinaus ergab sich aus damaliger Sicht „die Notwendigkeit, außer dem vorhandenen landwirtschaftlichen Wohngebäude eine weitere Baumöglichkeit zu ermöglichen“. Daher wurde am Hangfuß ein zusätzliches Baufenster für ein weiteres, inzwischen realisiertes Wohngebäude festgesetzt. Weitere Notwendigkeiten wurden damals noch nicht erkannt. Außerhalb der Baufenster lassen die Bauvorschriften lediglich kleinere bauliche Nebenanlagen zu. Außerhalb der Skisaison soll die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Das geplante Wohnhaus befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und kann auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Die Gemeinde erkennt die Notwendigkeit, ein weiteres Wohngebäude zu ermöglichen. Als Genehmigungsgrundlage soll ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan im Teilbereich des Bauplatzes überlagert. Im bestehenden Bebauungsplan wird die Überlagerung durch ein weißes Deck-

blatt kenntlich gemacht. Im weiteren Umfeld des Wohnhauses gelten die bestehenden Bestimmungen des Sondergebiets fort.



Zu überlagernder Bebauungsplan „Sportzentrum Obertal“ in der Fassung der 1. Änderung vom 29.10.2001 mit Darstellung des Geltungsbereichs

### 1.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Als Genehmigungsgrundlage für das Wohngebäude wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt, um die Umsetzung des Vorhabens entsprechend der optimierten und mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabenpläne zu sichern. Der Vorhabenträger ist aus Sicht der Gemeinde bereit und in der Lage das Vorhaben auf seinem Grundstück zu realisieren.

Die vorgelegten Vorhabenpläne sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden gemeinsam mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung ausgelegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Kostenübernahme und zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb der festgelegten Frist. Sollte das Vorhaben nicht innerhalb der vereinbarten Frist und nicht vom Vorhabenträger selbst umgesetzt werden, kann die Gemeinde nach § 12 (6) BauGB den vorhabenbezogenen

Bebauungsplan aufheben, wobei keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden können.

## 1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Scopingpapier wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt.

### Verfahrensablauf

07.02.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Winterberg“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Winterberg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
bis ____.____.____ Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Winterberg“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 2 KONZEPT

### 2.1 Städtebauliche Einbindung

Der Bebauungsplan orientiert sich an der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplans, der bereits darauf abzielt, die hochbaulichen Anlagen innerhalb der sensiblen Wiesenlandschaft „auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken“.

Das geplante Wohngebäude soll östlich des bestehenden Schwarzwaldhauses „Haus Winterberg“ platziert werden und mit dem Bestandsgebäude ein Ensemble bilden. Grundsätzlich soll das natürliche Gelände und auch die vorhandene Vegetation so weit wie möglich erhalten bzw. nach Umsetzung der Baumaßnahme wieder hergestellt werden. Deshalb sollen Geländemodellierungen und Anpflanzungen weitgehend auf den Bereich zwischen den beiden Gebäuden begrenzt werden.

Die Gebäudeausrichtung und Einbindung in das natürliche Gelände greifen die typische Bauweise des freistehenden Schwarzwaldhauses auf.

## **2.2 Erschließung**

### **2.2.1 Zufahrt**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Flurstücks 45, das über eine bestehende Brücke an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Die Hauszufahrt erfolgt durch Ausbau der privaten Grundstückserschließung.

### **2.2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ausbau der bestehenden Leitungen und Kanäle in der Zufahrt zum bestehenden Schwarzwaldhaus, über die das bestehende Schwarzwaldhaus bereits an die öffentliche Erschließung angebunden ist.

Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dach- und Erschließungsflächen wird in einer Brauchwasserzisterne zur Regenwassernutzung gespeichert. Überschüssiges Regenwasser wird über einen Überlauf in die angrenzenden Wiesenflächen geleitet und dort über die belebte Bodenschicht breitflächig zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

## **2.3 Hochbau**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde die Vorhabenplanung bereits unter gestalterischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten und mit fachlicher Unterstützung optimiert. In Anlehnung an ein Eindachhaus wird mit einem vereinfachten Grundriss und durch den weitgehenden Erhalt der Geländeform bereits eine gute Einbindung in die Hangsituation erzielt. Dabei spielt auch die Geschossigkeit eine zentrale Rolle. Talseitig tritt das Wohnhaus mit Sockel zweigeschossig in Erscheinung. Bergseitig bindet das Gebäude eingeschossig in den Hang ein. Die Gebäudestellung (giebelständig zum Hang), die Erschließung auf zwei Ebenen (bergseits und talseits) und der Dachvorsprung greifen bereits typische Elemente traditioneller Schwarzwaldhöfe auf. In Anlehnung an die traditionelle Bauweise wird die Garage im Gebäude integriert. Das Holzhaus ist im Bereich des Dachstuhls mit Holzfassade geplant. Die Verkleidung des gesamten Wohnteils mit Holzfassade wäre zur Integration in den besonderen Standort wünschenswert und kann abweichend von der Vorhaben- und Erschließungsplanung genehmigt werden.

## **2.4 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist durch das Trinkwassernetz der Gemeinde Schonach sowie durch den Obertalbach gesichert.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich umfasst einen geringen Teilbereich des bestehenden Sondergebiets „Sport und Erholung“, in dem bereits Wohngebäude zulässig sind. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine weitere Baumöglichkeit für ein Wohngebäude eingeräumt. Die zulässige Nutzung wird in diesem Bereich entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplanung auf das Wohnen beschränkt. Auf die Festsetzung eines Gebietstyps nach §§ 2 - 11 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche (GR), die zulässige Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Gebäudehöhe (GH) definiert.

Die zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sind dem Baufenster zu entnehmen und bieten über die Vorhabenplanung hinaus nur geringe Spielräume. Die zulässige Grundfläche (GR) darf nach § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 250 m<sup>2</sup> überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 400

m<sup>2</sup>, um die geplanten Erschließungs- und Außenwohnbereichsflächen zu ermöglichen. Darüber hinaus bestehen nur geringe Spielräume für weitere Versiegelungen. Durch diese Begrenzung soll ein hoher Anteil Grünfläche zugunsten des Landschaftsbilds, des Wasserhaushalts und des Boden- und Klimaschutzes erhalten bleiben.

Entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Damit werden die notwendigen Spielräume für einen Ausbau des Dach- oder Sockelgeschosses zu einem Vollgeschoss eingeräumt. Auf die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe kann verzichtet werden.

Eine unerwünschte oder gar unverträgliche Dimension des Gebäudes wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Die Gebäudehöhe ist bezogen auf Meter über Normalhöhennull, um eine eindeutige Genehmigungsgrundlage herzustellen.

Auf die Festsetzung einer Firsthöhe kann verzichtet werden; sie wird begrenzt durch die zulässige Gebäudehöhe und die als örtliche Bauvorschrift vorgegebene Dachneigung.

### **3.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

An der offenen und ortstypischen Bauweise wird festgehalten.

Die festgesetzte Hauptfirstrichtung greift die typische Organisation des Schwarzwaldhauses auf und entspricht dem benachbarten „Haus Winterberg“. Die geplante Wiederkehr auf der Westseite ordnet sich dem Hauptdach unter und stellt einen Bezug zum Nachbargebäude her.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen definiert. Das Baufenster bildet mit dem benachbarten Wohngebäude ein Ensemble und greift ebenfalls die topographische Situation auf. Es bietet zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes über die Vorhabenplanung hinaus ausreichende Spielräume für großzügige Dachüberstände.

### **3.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind im Plangebiet ausgeschlossen. Damit werden die Ziele und Regelungen des bestehenden Bebauungsplans aufgegriffen, die bereits derartige Einschränkungen zur Offenhaltung der Landschaft beinhalteten.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Das bestehende und prägende Schwarzwaldhaus hat eine Dachneigung von ca. 45°. Im bestehenden Bebauungsplan wird diese Dachneigung als Mindestdachneigung festgesetzt. Die Vorhabenplanung sieht hingegen eine Wiederkehr vor, die mit 45° Dachneigung die bestehende Bauvorschrift aufgreift. Das Hauptdach unterschreitet mit 40° Dachneigung die bestehende Bauvorschrift. Im Interesse des Vorhabenträgers und um einen unnötig hohen Dachraum zu vermeiden, wird der zulässigen Dachneigung ein Spielraum von 40 – 47° eingeräumt. Damit kann einerseits sichergestellt werden, dass ein ortstypisches Sattel- oder Walmdach realisiert und der Neubau mit dem bestehenden Schwarzwaldhaus harmonieren wird. Gleichzeitig wird berücksichtigt, dass in den benachbarten Wohngebieten deutlich flachere Dächer vorgegeben werden und das Umfeld prägen.

Mit der Festsetzung eines Mindestdachüberstandes von 1,0 m wird sichergestellt, dass entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein schwarzwaldtypisches Dach mit großem Dachüberstand realisiert wird. Größere Dachüberstände zum Schutz der Holzfassade und Außenwohnbereiche sind zulässig.

Grundsätzlich soll das Hauptdach nach dem Vorbild des schwarzwaldtypischen Eindachhauses eine Einheit bilden und als solche ablesbar bleiben. Deshalb werden Bauvorschriften erlassen, die die Ausbildung von Dachaufbauten einschränken, einen Wildwuchs unterschiedlicher Ausprägungen unterbinden und dafür sorgen, dass sich die Dachaufbauten dem Hauptdach unterordnen. Dem Wunsch des Vorhabenträgers entsprechend soll die Ausbildung einer Wiederkehr auf der Westseite des Wohnhauses ermöglicht werden. Deshalb wird die Ausbildung einer Wiederkehr oder die etwas weniger starke Ausprägung eines Zwerchhauses ausdrücklich zugelassen. Die geplante Wiederkehr auf der Westseite stellt einen Bezug zum Nachbargebäude her.

Auch für die Dacheindeckung wurden entsprechende Bauvorschriften erlassen. Diese sollen ebenfalls dazu beitragen, dass sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen zulässig. Spezielle Materialien, wie Dachpappe, Wellfaserzement und glänzende oder reflektierende Materialien wurden darüber hinaus als ortsuntypische Materialien explizit ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung wünschenswert. Zum Schutz der freien Landschaft werden sie nur am Gebäude (Dach, Fassade, Balkon) zugelassen. Um störende Blendungen zu vermeiden, sind blendfreie Module zu verwenden.

### **4.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Die Flächen im Geltungsbereich, die nicht zu Wohnzwecken und nicht zur Erschließung benötigt werden, sollen zum Schutz des Landschaftsbilds als Hangwiesen erhalten bleiben. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Wiesenlandschaft und die Topografie so weit wie möglich erhalten bleiben und nach Umsetzung der Baumaßnahme bis an die Gebäudefassade heranreichen, womit die Hangneigung an der Fassade ablesbar sein wird.

Abweichend hiervon kann auf der Hangseite und in Richtung des bestehenden Schwarzwaldhauses ein Außenwohnbereich oder auch ein Hausgarten realisiert und harmonisch in die bestehende Landschaft eingebettet werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. Zur Geländeanpassung sind Stützmauern nur auf der Gebäudewestseite zulässig. Damit kann das Gelände zwischen dem zukünftigen Gebäudeensemble entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan terrassiert wer-

den. Zur landschaftsverträglichen Gestaltung werden Bauvorschriften zur Höhe und Materialität formuliert.

Aufgrund der Fernwirkung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze oder Lagerplätze abzuschirmen und durch Begrünung naturnah zu gestalten.

#### **4.3 Einfriedungen und Sichtschutz**

Wie der bestehende Bebauungsplan zielt die vorliegende Planung auf den Erhalt einer offenen und möglichst unbebauten Landschaft ab. Daher werden Einfriedungen, wie sie in einem Wohngebiet üblich sind, ausgeschlossen. Damit wird auch die Charakteristik des bestehenden Schwarzwaldhauses und der umgebenden Freiräume aufgegriffen. In besonderen Ausnahmefällen – insbesondere aus Sicherheitsgründen - kann in Teilbereichen hiervon abgewichen werden. Zur landschaftsverträglichen Gestaltung werden Bauvorschriften zur Höhe und Materialität der Einfriedung formuliert.

Derartige Einschränkungen werden auch für Sichtschutzelemente getroffen. Zur Herstellung eines notwendigen Sichtschutzes können im Bereich von Außenwohnbereichen punktuelle Anpflanzungen erfolgen.

### **5 UMWELTBELANGE**

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen aus Freiburg und Rottweil eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

### **6 KLIMASCHUTZ**

Zugunsten des Klimaschutzes werden die Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Hierzu gehört die Erschließung auf kurzem Weg, die Integration der Garagen in das Sockelgeschoss und die Begrenzung der Hofflächen auf die Nordseite.

Auf eine Dachbegrünung wird zugunsten der ortstypischen Dachform verzichtet. Dennoch sind keine nachteilige Auswirkung hinsichtlich des Wasserhaushalts und auch keine wesentliche Minimierung der Verdunstungsleistung zu erwarten, da das anfallende Regenwasser in den umgebenden Wiesenflächen zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden kann.

Durch die punktuelle Bebauung und aufgrund der umgebenden Wiesen und Wälder sind keine signifikante Auswirkung hinsichtlich der Durchlüftungssystem oder hinsichtlich Wärmeinseln zu erwarten.

### **7 VERLUST LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein festgesetztes Sondergebiet „Erholung und Sport“, das entsprechend der vorherrschenden Doppelnutzung „Landwirtschaft“ und „Skihang“ den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung außerhalb der Skisaison vorsah.

Grundsätzlich entspricht die zurückhaltende Ausweisung notwendiger Baumöglichkeiten der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplans. Durch die Festsetzung eines

zusätzlichen Baufensters wird jedoch die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Teilbereich vollends verloren gehen.

Die Gemeinde Schonach ist sich dem Verlust landwirtschaftlicher Fläche bewusst und nimmt dies zugunsten des dringend benötigten Wohnraums in Kauf. Hierbei wird berücksichtigt, dass aufgrund der Nordhanglage keine besonders hochwertige Fläche für die Landwirtschaft verloren geht. Zudem wird berücksichtigt, dass das Wohngebäude flächensparend neben dem Elternhaus platziert wird, wodurch der Verlust minimiert werden kann und weiterhin eine große zusammenhängende Wiesenfläche für die Landwirtschaft erhalten bleibt.

## **8 KOSTEN**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

### **Geltungsbereich**

davon überbaubare Grundstücksfläche

**ca. 747 m<sup>2</sup>**

**ca. 265 m<sup>2</sup>**

Schonach, den \_\_\_\_.

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Jörg Frey  
Bürgermeister

Planverfasser

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schonach übereinstimmen.

Schonach, den \_\_\_\_.

Jörg Frey

### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_.

Schonach, den \_\_\_\_.

Jörg Frey

Bürgermeister

Bürgermeister