

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Höfleberg“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Stand 01.07.2026

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wohngebiet „Höfleberg“

Auftraggeber:

Gemeinde Schonach im Schwarzwald
Herr Bürgermeister Jörg Frey
Hauptstraße 21
78136 Schonach
Tel. +49 7722 96481-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2172
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de
Dipl.-Ing. Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 01.07.2026

Inhalt

1.	Planungsanlass	2
2.	Rechtsverfahren	2
3.	Verfahrensablauf	5
4.	Erläuterung der Verfahrensschritte und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1	Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.2	Erneute Frühzeitige Beteiligung (ergänzendes Scoping-Verfahren) nach § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.3	Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB	7
4.4	Entwurf des Bebauungsplans „Höfleberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in geänderter Fassung vom 13.01.2025	7
4.5	Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB	8
4.6	Satzungsbeschluss am 14.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung	9
5.	Berücksichtigung der Umweltbelange	10

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Schonach liegt mit ihren ca. 4.000 Einwohnern im mittleren Schwarzwald, nordöstlich von Freiburg im Breisgau und in der Region Freiburg. Schonach ist dem Schwarzwald-Baar-Kreis zugehörig. Im Norden grenzt die Gemeinde an den Ortenaukreis.

Zu den Nachbargemeinden gehört neben der Stadt Triberg im Osten die Gemeinde Schönwald im Schwarzwald im Süden. Die Gemeinden Simonswald und Elzbach grenzen im Westen an die Gemeinde Schonach an und werden beide dem Landkreis Emmendingen zugeordnet. Im Norden grenzt die Gemeinde Homberg aus dem Ortenaukreis an.

Schonach zählt zu den größten Dorfgemeinden des Schwarzwaldes und zeigt ein Landschaftsbild aus Erhebungen und Senken. Diese werden durchzogen von Wäldern, Wiesen und Weideflächen sowie Mooren und Heiden. Der Rohrhardsberg stellt mit 1.163 m Höhe den höchsten Punkt des Schwarzwald-Baar-Kreises dar und liegt auf der Gemarkung Schonach.

In der Gemeinde Schonach sind vielfältige Handelsstrukturen wie ein großer Einkaufsmarkt am Ortsrand sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise Bäckereien, Metzgereien, Fahrradgeschäft, Malergeschäft etc. in der Ortsmitte angesiedelt.

Die Gemeinde Schonach im Schwarzwald beabsichtigt, am südlichen Ortsrand westlich des Höflebergwegs, anschließend an das Wohngebiet Schillerstraße ein Wohngebiet zu entwickeln, um ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen für den anhaltenden, durch regelmäßige Grundstücksanfragen dokumentierten Bedarf zu schaffen. Das zu entwickelnde Wohngebiet liegt bisher im Außenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebiets mit Erschließungsstraße am südlichen Ortsrand der Gemeinde Schonach westlich des Höflebergwegs, um ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen für den anhaltenden Bedarf und eine Reserve für die künftige Nachfrage zu schaffen und Abwanderung zu vermeiden.

2. Rechtsverfahren

Erste Überlegungen zur Gebietsentwicklung datieren bereits aus dem Jahre 2017. Nach dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Schonach im Schwarzwald am 04.12.2018 wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet als Grundlage für eine Bebauungsplanaufstellung beauftragt. Der Abgrenzungsplan umfasste das geschützte Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“, dessen Überplanung in Betracht gezogen wurde.

Im Jahr 2019 wurden erste städtebauliche Konzepte ausgearbeitet, im Gemeinderat vorgestellt und erörtert. Am 26.11.2019 fasste der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den ersten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Höfleberg“.

Der qualifizierte Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13 b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Der Flächennutzungsplan sollte im Wege der Berichtigung angepasst werden.

In den folgenden Jahren wurden weitere Entwurfsvarianten erarbeitet und erörtert. Zwischenzeitlich wurde die Idee, das Biotop zu überplanen, verworfen. Ein Gebietsanschluss sollte nur noch am nordöstlichen Rand in einer Grundstückstiefe erfolgen. Hierzu teilte das Landratsamt im Rahmen einer Vorabstimmung mit, dass ohne die Einbeziehung des Biotops „Kleinseggenried südlich Schonach“ das Verfahren nach § 13 b BauGB nicht durchführbar sei, da ein Anschließen durch nur eine Grundstückstiefe nicht die Voraussetzungen des § 13 b BauGB für die Anwendbarkeit erfülle.

Im Frühjahr 2021 wurde das städtebauliche Konzept nochmals im Gemeinderat beraten und an die aktuellen Entwicklungsvorstellungen des Gemeinderats angepasst.

In seiner öffentlichen Sitzung am 27.04.2021 hatte der Gemeinderat das Städtebauliche Konzept in der Fassung vom 23.04.2021 als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg, Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, welche den Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgrund des in den Planbereich integrierten Biotops nicht gegeben sah, wurde im Anschluss an eine gemeinsame Abstimmung mit dem Baurechtsamt, Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren mit Umweltbericht beschlossen, um ein rechtssicheres Verfahren zu gewährleisten. Der Beschluss zu einem Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Umweltbericht erfolgte in der Sitzung am 16.11.2021.

Der qualifizierte Bebauungsplan wird gemäß § 2 - 4 BauGB und im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Der Feststellungsbeschluss der 15. punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raumschaft Triberg“ für die Gemeinde Schonach im Schwarzwald, Plangebiet „Höfleberg“ wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeindeverwaltungsverbands „Raumschaft Triberg“ am 13.04.2026 gefasst.

Mit Schreiben vom 15.04.2026 wurde dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis die 15. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Aufgrund von § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden. Eine Fristverlängerung wurde nicht beantragt. Durch Fristablauf ist nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion der 15. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans eingetreten.

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höfleberg“

Zusammenfassende Erklärung, Stand 01.07.2026

Die Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schönwald im Schwarzwald ist am 19.06.2026, im Mitteilungsblatt der Gemeinde Schonach im Schwarzwald am 20.06.2026 und im Amtsblatt der Stadt Triberg am 26.06.2026 erfolgt. Damit wurde die 15. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands „Raumschaft Triberg“, Gemeinde Schonach im Schwarzwald, Planbereich „Höfleberg“ am 26.06.2026 rechtswirksam.

Anschließend wird der Bebauungsplan „Höfleberg“ bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellung gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB mit einer Größe von ca. 2,12 ha ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, beschlossen am	26.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	21.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, beschlossen am	27.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	08.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom 18.05.2021 bis 22.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB	vom 18.05.2021 bis 22.06.2021
Erneute Aufstellung gemäß § 2 (1) BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit einer Größe von ca. 1,4 ha, beschlossen am	16.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	11.12.2021
Ergänzendes Scoping-Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB	vom 13.07.2022 bis 15.08.2022
Entwurfsbeschluss	28.03.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, beschlossen am	28.03.2023
Ortsübliche Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	08.04.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	vom 19.04.2023 bis 22.05.2023
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB	vom 19.04.2023 bis 22.05.2023
Erneuter Entwurfsbeschluss	04.02.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB, beschlossen am	04.02.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	15.02.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	vom 17.02.2025 bis 19.03.2025
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB	vom 17.02.2025 bis 19.03.2025
Als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat beschlossen am	14.10.2025
Inkraftsetzung gemäß § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung (Mitteilungsblatt Schonach) am	11.07.2026

4. Erläuterung der Verfahrensschritte und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hat am 27.04.2021 in öffentlicher Sitzung das städtebauliche Konzept in der Fassung vom 23.04.2021 als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans „Höfleberg“ mit einer Abgrenzung von ca. 2,12 ha gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2021 bis 22.06.2021 frühzeitig beteiligt. Von der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf den Erhalt des Wirtschaftswegs, das geschützte Biotop und seine Wasserversorgung, die FFH-Bergmähwiese sowie einen nicht vorhandenen Bedarf des Baugebiets.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im gleichen Zeitraum vom 18.05.2021 bis 22.06.2021 angehört. Von den 14 angehörten Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit ihren Fachbereichen gingen 14 Stellungnahmen ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf das eingeleitete Verfahren nach § 13 b BauGB, auf das geschützte Biotop, die geschützte FFH-Bergmähwiese, die Entwässerung des Baugebiets sowie den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung von zwei Landwirten.

4.2 Erneute Frühzeitige Beteiligung (ergänzendes Scoping-Verfahren) nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hat auf Grund der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in öffentlicher Sitzung am 16.11.2021 einen erneuten Aufstellungsbeschluss mit der Umstellung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Das Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“ wurde aus der Abgrenzung herausgenommen, die Abgrenzung des Bebauungsplans „Höfleberg“ wurde auf ca. 1,4 ha verkleinert.

Vom 13.07.2022 bis zum 15.08.2022 fand eine erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausgewählter Behörden statt. Angehört wurden das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis mit seinen Fachbehörden, das Regierungspräsidium Freiburg sowie der Kreisbeauftragte für Naturschutz- und Landschaftspflege, der BUND und der LNV Landesnaturschutzverband BW e.V. Es gingen drei Stellungnahmen von Fachbehörden des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf den erforderlichen Umweltbericht mit seinem Untersuchungsumfang, auf die erforderliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen sowie den Erhalt des Biotops.

4.3 Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hat am 28.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Höfleberg“ einschließlich Textteil und Begründung mit Datum vom 15.03.2023 und die zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplanentwurf und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichnung, Textteil und Begründung einschließlich des Umweltberichts, jeweils mit Datum vom 15.03.2023 sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.04.2023 bis 22.05.2023 im Rathaus der Gemeinde Schonach für jedermann zugänglich öffentlich aus. Im selben Zeitraum standen die Unterlagen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Schonach zur Verfügung.

Von der Öffentlichkeit waren vier Stellungnahmen eingegangen. Diese bezogen sich im Wesentlichen auf die Biotopbewässerung, gegen die Einspruch erhoben wurde, sowie die Befürchtung künftiger Schäden durch Wassereintritt bei den nördlich angrenzenden Bestandsgebäuden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Schonach im Schadenfalle in Regress genommen werden würde. Außerdem wurden der Wohnbauflächenbedarf sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in Frage gestellt.

Von den 36 angehörten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit ihren Fachbehörden gingen 17 Stellungnahmen ein. Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenverkehrsamt, wurde auf die erforderlichen Maße von Straßenbreiten und dem Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug hingewiesen. Das Amt für Landwirtschaft äußerte sich umfassend zu geplanten und erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen, zu vorhandenen Baulücken sowie über Flächenverluste für die Landwirtschaft. Der Landesnaturschutzverband BW e.V. äußerte sich ebenfalls zu den vorhandenen Baulücken, zum Bedarf und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zum Biotopschutz, zum Hangwasser und dem externen Ausgleich. Die EGT Energie GmbH wies auf ein bestehendes 20kV-Erdkabel und den Bedarf einer neuen Trafostation hin. Die Aquavilla GmbH, der Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar und die Deutsche Telekom wiesen auf Bedarfe hinsichtlich der Wasser-, der Breitbandversorgung sowie der Telekommunikationslinien hin.

4.4 Entwurf des Bebauungsplans „Höfleberg“ mit örtlichen Bauvorschriften in geänderter Fassung vom 13.01.2025

Im Anschluss an die Entwurfsbeteiligung des Bebauungsplans „Höfleberg“ fanden umfangreiche Abstimmungen zu den erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen statt. Insbesondere ging es darum, für die Maßnahmen im Wald eine Konzeption zu finden, die die forstwirtschaftlichen Interessen und die naturschutzfachlichen Anforderungen berücksichtigt. Im Herbst 2024 konnten diese abschließend festgelegt werden. Mit der Einbringung von Laubbäumen des Standortswaldes in einen Fichtenbestand wurde eine geeignete Lösung gefunden.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden nochmals auf den Prüfstand gestellt und unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen überarbeitet. Es wurden daher u. a. konkrete Bezugshöhen festgelegt, statt auf die Straßenachsen zu verweisen, und Einschränkungen zu regenerativen Energien gestrichen. Aus städtebaulichen Gründen wurden die Breite der Baustreifen von 15 auf 14 Meter und die zulässigen Dachneigungen von 30-45 Grad auf 30-40 Grad reduziert. Insbesondere in den Teilgebietsflächen WA 3 und WA 5 sollten mit den zusätzlich eingeführten einzuhaltenden Wandhöhen und der Reglementierung von Dachaufbauten das talseitige Erscheinungsbild der Gebäudehöhen auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. In der Planzeichnung wurden Grundstücksgrenzen und Bebauungsvorschläge unverbindlich aufgenommen. Um die Wendeanlage der Planstraße A herum wurden die großflächigen überbaubaren Flächen in einzelne Bauflächen aufgelöst, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Es wurden außerdem die externen Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet und die Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung und des Niederschlagswassers konkretisiert. Insgesamt wurde der Textteil sowie die Begründung auf ein aktuelles Layout umgestellt und die Begründung in der Nummerierung dem Textteil angepasst.

4.5 Erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach im Schwarzwald hat am 04.02.2025 in öffentlicher Sitzung dem zweiten Entwurf des Bebauungsplans „Höfleberg“ einschließlich Textteil und Begründung in der Fassung vom 13.01.2025 und den zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO in der Fassung vom 13.01.2025 zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich erneut öffentlich auszulegen. Auch wurde beschlossen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut digital zu unterrichten.

Der Bebauungsplanentwurf und Entwurf der örtlichen Bauvorschriften mit Planzeichnung, Textteil und Begründung einschließlich des Umweltberichts, jeweils mit Datum vom 13.01.2025, sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet auf der Homepage der Gemeinde Schonach im Zeitraum von je einschließlich 17.02.2025 bis zum 19.03.2025 veröffentlicht. Im selben Zeitraum lagen die Unterlagen zusätzlich im Rathaus für jedermann zugänglich öffentlich aus. Von der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

In der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass es keinen Bedarf an weiteren Baugrundstücken gibt und eine unnötige Zersiedelung veranlasst wird. Außerdem würden erhebliche Beeinträchtigungen bei mittel- bis hochwertigen Biototypen entstehen und durch die geplante Bewässerungsmaßnahme des Biotops Gefahren für die Unterlieger durch möglichen Wassereintritt in die Keller entstehen. Mögliche Regressansprüche wären die Folge.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB im gleichen Zeitraum vom 17.02.2025 bis zum 19.03.2025 erneut beteiligt. Von den 36 angehörten Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit ihren Fachbehörden gingen 18 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Stellungnahmen sind folgendermaßen zusammengefasst.

Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, wurde darauf hingewiesen, dass das Schutzgut Boden im Umweltbericht unzureichend bewertet worden war. Die Bodenbewertung wurde daraufhin im Umweltbericht, Stand 30.09.2025, aktualisiert. Auf Grund des resultierenden höheren Defizits wurde eine zusätzliche Kompensation durch acht standortheimische Laubbäume auf dem Flurstück Nr. 1136 vorgesehen.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenverkehrsamt, bemängelte die Straßenverengung des Höflebergwegs. Diese lässt sich jedoch auf Grund gescheiterten Grunderwerbs nicht vermeiden.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, wies darauf hin, dass sich der Geotechnische Bericht aus dem Jahr 2021 noch auf die inzwischen veraltete VwV Boden bezieht. Der geotechnische Bericht vom 17.06.2021 wurde daraufhin mit Datum vom 18.03.2025 ergänzt. Darin wurde eine Umschlüsselung der VwV Boden auf die nun geltende Ersatzbaustoffverordnung vorgenommen. Die Ergänzung ist Bestandteil der Unterlagen zum Satzungsbeschluss.

Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Landwirtschaftsamt Donaueschingen, und der Badische Landwirtschaftliche Hauptverband e. V. bemängelten die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und sorgen sich um die betroffenen Landwirte. Von einer Existenzgefährdung der Landwirte kann jedoch nicht ausgegangen werden.

Die EGT Energie GmbH wies darauf hin, dass das 20kV-Erdkabel im Geltungsbereich nicht überbaut werden darf und eine neue Trafostation erforderlich ist. Eine Verlegung des Kabels ist erforderlich und wird im Zuge der weiteren Planungsphasen mit dem Versorger abgestimmt. Ein passendes öffentliches Grundstück für die Trafostation ist vorhanden.

4.6 Satzungsbeschluss am 14.10.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung

Zum Satzungsbeschluss wurden in der Planzeichnung, im Textteil und der Begründung in der Fassung vom 30.09.2025 redaktionelle Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen vorgenommen. Der Umweltbericht in der Fassung vom 30.09.2025 wurde aktualisiert und die Kompensationsmaßnahmen ergänzt. Die redaktionellen Änderungen, Klarstellungen und Ergänzungen führten nicht zu einer erneuten Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans. Der Satzungsbeschluss konnte gefasst werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange wurde in der Umweltprüfung, unter Berücksichtigung verschiedener Fachgutachten, untersucht und das Ergebnis im Umweltbericht dargestellt.

Umweltbelange der Eingriffsregelung

Der Bau des ca. 1,4 ha großen Wohngebietes „Höfleberg“ führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen der Funktion der Landschaft als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, für den Bodenschutz, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und die Lufthygiene sowie für das Landschaftsbild.

Zur Verminderung und Kompensation dieser Beeinträchtigungen wurden im Bebauungsplan

innerhalb des Baugebietes

- eine offene Versickerungsmulde mit darunterliegender Kiesrigole auf der Fläche M2,
- die oberflächliche Zuleitung der Ab- und Notüberläufe der Retentionszisternen der Baugrundstücke innerhalb der Teilgebietsflächen WA 1, WA 3 und WA 5 in die Versickerungsmulde innerhalb der Fläche für Maßnahmen M2,
- Maßnahmen zum Schutz der an die künftigen Baugrundstücke angrenzenden Biotopflächen, Berg-Mähwiesen und Kompensationsflächen während der Baumaßnahmen,
- die getrennte Lagerung zur geeigneten Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden,
- die fachgerechte Wiederherstellung oder Rekultivierung und Andeckung mit mindestens 20 cm humosem Oberboden von durch den Baustellenbetrieb verdichteten nicht bebauten Böden auf den Baugrundstücken,
- die Pflanzung von 1 standortheimischen Laubbaum pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche auf jedem Baugrundstück, wobei auf dem Baugrundstück zur Erhaltung festgesetzte Bäume angerechnet werden können,
- die Anlage der Fläche für die Landwirtschaft östlich des Höflebergwegs als standortgerechte blütenreiche Wiese,
- der Erhalt der Vegetation auf der Fläche für die Landwirtschaft im Norden (mit einem Teil des geschützten Biotops),
- die Pflege zum Erhalt der Vegetation auf der Fläche für die Landwirtschaft im Norden (mit einem Teil des geschützten Biotops),
- die Begrünung und Pflege des Walls und der Mulde auf der Flächen M1 am Südrand des Gebietes,
- die Begrünung und Pflege der Muldenfläche M2 am Nordrand des Gebietes,
- der Erhalt des im Lageplan gekennzeichneten Vogelkirschbaums,

außerhalb des Baugebietes

- Die Entwicklung des südlich angrenzenden Teils des Flurstücks 183 zu einer mageren Berg-Mähwiese,

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höfleberg“

Zusammenfassende Erklärung, Stand 01.07.2026

- die Bepflanzung von 60 % der von Borkenkäfern und Sturm geschädigten Fichtenwaldfläche auf dem südwestlich gelegenen Flurstück 184 mit Bergahorn und Winterlinde als Arten des Standortswaldes,
 - die Pflanzung von acht standortheimischen Laubbäumen auf dem gehölzfreien westlichen Teil des gemeindeeigenen Flurstücks 1136
- festgelegt.

Außerdem wurde auf

- die Vermeidung von Tierfallen bei der Gestaltung der baulichen Anlagen,
 - die Verwendung eines für Insekten wirkungsarmen Spektrums für notwendige Beleuchtungseinrichtungen, die nicht nach oben oder seitwärts in die Landschaft abstrahlen und nur zu den erforderlichen Mindestzeiten betrieben werden dürfen,
 - die vogelschlagmindernde Ausführung von Glasflächen an Fassaden nach den Vorgaben des Leitfadens „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“
- hingewiesen.

Biologische Vielfalt

Da keine streng geschützten Arten vorkommen, sind für die biologische Vielfalt keine Schädigungen von geschützten Arten zu erwarten.

Fläche

Die Flächeninanspruchnahme entspricht dem örtlich gängigen Umfang für eine derartige Wohnbebauung.

Natura 2000

Schädigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der über 700 m entfernten Natura 2000-Flächen sind nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme einer Mähwiese als FFH-Lebensraumtyp im Umfeld des geschützten Biotops wird durch die Entwicklung der südlich an das Baugebiet angrenzenden Wiese in eine magere Berg-Mähwiese ausgeglichen.

Bevölkerung

Für die Bevölkerung wird das Angebot von erholungsgerechter Landschaft nur geringfügig reduziert.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter mit Bedeutung für die Allgemeinheit sind auf der Fläche nicht bekannt.

Emissionen, Abfall und Abwasser

Durch die Wohnbebauung sind keine Probleme durch Emissionen oder für die Entsorgung von Abfall und Abwasser zu erwarten.

Energieverwendung

Für die Verwendung von regenerativen Energiequellen ist die jährliche Sonneneinstrahlung für die obligatorische Installation von Photovoltaikanlagen ausreichend und sind die Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden ohne Tiefenbeschränkung hydrogeologisch günstig und effektiv.

Umweltpläne

Im Landschaftsplan ist das Baugebiet nicht berücksichtigt, sondern als Teil der Mindestflur dargestellt.

Das Baugebiet kann zu einer Einschränkung des Biotopverbunds feuchter Standorte führen. Die Entwicklung einer Berg-Mähwiese im Süden führt zu einer Stärkung des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Luftqualität

Es wird nicht erwartet, dass durch die geplante Nutzung als Wohngebiet Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe überschritten werden.

Klimaschutz

Als Maßnahme gegen den Klimawandel führt die Umsetzung der Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen zu einer Verringerung der Produktion von klimaschädlichem CO₂ in dem Baugebiet. Durch den Erhalt und die Pflanzung von Laubbäumen in dem Gebiet wird CO₂ aus der Atmosphäre gebunden.

Die Pflanzung von Laubbäumen reduziert durch die Beschattung zudem die Erwärmung des Gebietes, wodurch die Auswirkungen des Klimawandels gemindert werden.

Schonach im Schwarzwald, den 01.07.2026



Herr Jörg Frey, Bürgermeister