

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Wohngebiet „Höfleberg“



Begründung, Stand 30.09.2025

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 30.09.2025

Inhalt

A.	Planungsvorhaben	4
1.	Lage und Beschreibung der Gemeinde Schonach	4
2.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.	Ziele der Planung	5
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Wohnflächenbedarf	8
5.	Plangebiet	9
5.1	Lage und Beschreibung	9
5.2	Bestehende Nutzungen	10
5.3	Topographie	10
5.4	Eigentumsverhältnisse	10
5.5	Äußere Verkehrserschließung	11
5.6	Innere Verkehrserschließung und Entwässerungsplanung	12
5.7	Versorgungsleitungen	14
6.	Bebauungsplanverfahren	15
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	15
6.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	15
6.3	Rechtsverfahren	16
6.4	Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch	18
7.	Städtebauliche Zielsetzung	20
8.	Flächenberechnung	21
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
1.	Art der baulichen Nutzung	22
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	22
2.	Maß der baulichen Nutzung	22
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	22
2.2	Zahl der Vollgeschosse	23
2.3	Höhe der baulichen Anlagen	23
2.4	Bezugshöhen	23
3.	Bauweise	24
4.	Stellung der baulichen Anlagen	24
5.	Überbaubare Grundstücksflächen	24
6.	Flächen für Nebenanlagen	24
7.	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	25
8.	Öffentliche Verkehrsflächen	25
9.	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
10.	Private Grünflächen	26

11.	Flächen für Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses	26
11.1	Ableitung von abfließendem Hangwasser von außerhalb	26
11.2	Niederschlagswasserrückhaltung zur Biotopspeisung.....	26
12.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
12.1	Getrennte Niederschlagswasserableitung	27
12.2	Niederschlagswasserrückhaltung auf Privatgrundstücken	27
12.3	Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen	28
12.4	Beschichtete Dacheindeckung	28
12.5	Schichtenwasser auf den Baugrundstücken.....	28
12.6	Sicherung der Wasserzufuhr zum Biotop	28
12.7	Sicherung der angrenzenden Biotopflächen.....	28
12.8	Wiederherstellung von Böden nach dem Baustellenbetrieb	28
12.9	Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden.....	29
12.10	Maßnahmen zum Erhalt der Biotopvegetation.....	29
13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	29
13.1	Anpflanzungen auf Baugrundstücken.....	29
13.2	Anpflanzungen auf der Fläche für die Landwirtschaft östlich Höflebergweg.....	30
14.	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	30
14.1	Erhalt des Bestandsbaums.....	30
C.	Örtliche Bauvorschriften	31
1.	Äußere Gestaltung der Anlagen	31
1.1	Außenwandflächen.....	31
1.2	Dachformen und Dachdeckung	31
1.3	Dachaufbauten	31
2.	Werbeanlagen	32
3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	32
3.1	Unbebaute Grundstücksflächen	32
3.2	Aufschüttungen, Abgrabungen	32
3.3	Nebenflächen	33
4.	Einfriedungen, Stützmauern	33
5.	Beschränkung von Außenantennen	33
6.	Freileitungen.....	33
7.	Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	34
D.	Fachplanungen und Untersuchungen	35
1.	Artenschutz	35
2.	Geotechnischer Bericht	35

E.	Umweltbericht.....	37
F.	Gutachten und Fachplanungen.....	38
G.	Aufstellung.....	39

A. Planungsvorhaben

1. Lage und Beschreibung der Gemeinde Schonach

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

Zu den Nachbargemeinden gehört neben der Stadt Triberg im Osten auch die Gemeinde Schönowald im Schwarzwald, welche sich südlich von Schonach befindet. 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.

Die bioklimatischen Verhältnisse entsprechen von Mai bis September einem Schonklima, von Dezember bis März einem Reizklima, was 1972 zur Ernennung Schonachs zum Luftkurort führte. Die Gemeinde bietet sowohl im Sommer als auch im Winter gute Erholungsmöglichkeiten. Durch den Skisport (Junioren-Weltmeisterschaften und World-Cup Veranstaltungen in der Nordischen Kombination) wurde Schonach zum „Skidorf Nr. 1 des Schwarzwaldes“. Neben der großen Bedeutung als Skisportort ist Schonach ebenso im Sommer für seine touristischen Sehenswürdigkeiten bekannt. Hierzu zählt unter anderem die Deutsche Uhrenstraße mit der ersten original weltgrößten Kuckucksuhr.

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.

2. Anlass und Erfordernis der Planung

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.

3. Ziele der Planung

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

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das am 27.04.2021 beschlossene städtebauliche Konzept (Fassung vom 10.03.2023). Dieses sieht eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Das zwischen dem Neubaugebiet und dem Bestandswohngebiet „Schillerstraße“ liegende nach § 30 BNatschG / § 33 NatschG geschützte Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“, soll durch die Planung und deren Umsetzung nicht beeinträchtigt werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan 2003 ist die Gemeinde Schonach im Schwarzwald als Touristisches Zentrum und Luftkurort eingestuft. Städte und Gemeinden mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur sollen gemäß Regionalplan als Touristische Zentren so weiterentwickelt werden, dass das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region in den Bereichen Kur und Gesundheit, Ferien- und Naherholung sowie Sport und Kultur optimal genutzt werden kann. Der weitere Ausbau des für die Region sehr wichtigen Wirtschaftszweiges Tourismus soll schwerpunktmäßig gefördert, die Bereitstellung der hierfür erforderlichen baulichen Entwicklungsflächen erleichtert und störende Entwicklungen verhindert werden.

In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde Schonach im Schwarzwald als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der südlich an die Siedlungsfläche angrenzenden Grenz-/Untergrenzflur. Diese Flächen sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten oder aus wirtschaftlichen Gründen landwirtschaftlich weniger interessant und sollen möglichst offengehalten werden.

Westlich im Bereich Turmtal und südlich sind Biotopflächen dargestellt. Die im Jahr 1995 überprüfte Darstellung entspricht nicht mehr dem aktuellen Bestand an geschützten Biotopen der Landesbiotopkartierung.

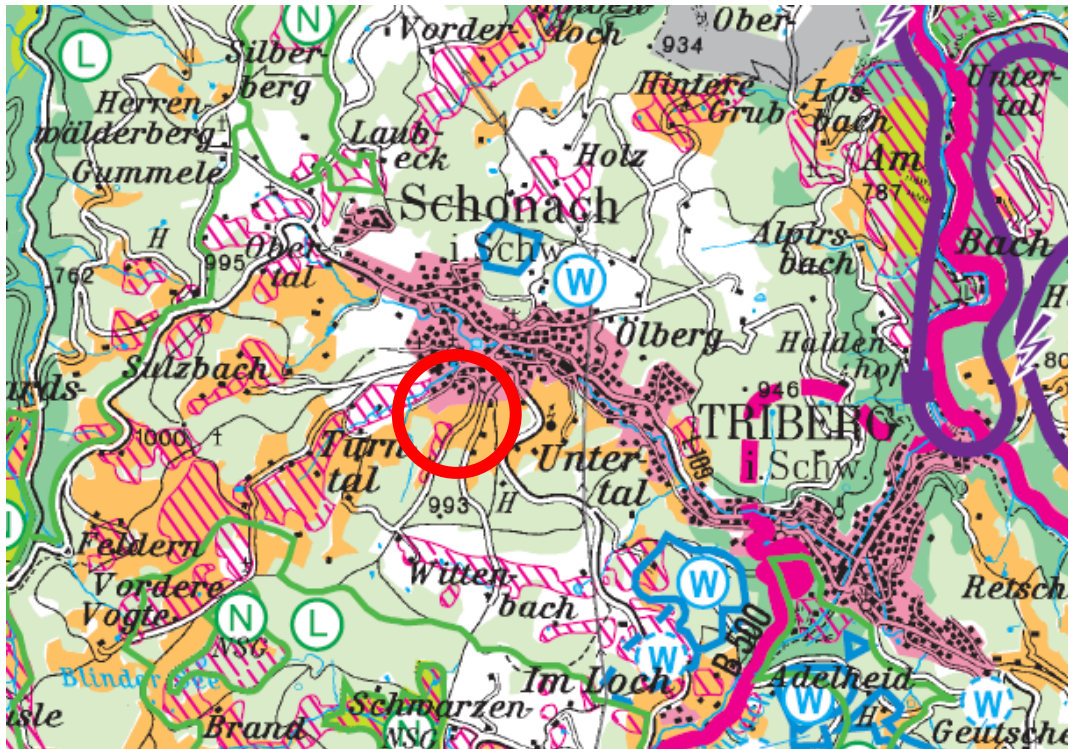


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2003, Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

4.2 Flächennutzungsplan

In der rechtsgültigen Flächennutzungsplanänderung vom 15.02.1991 sind die Flächen des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Am nördlichen Rand ist eine 20kV-Freileitungstrasse dargestellt, deren Schutzbereich 15 m beidseitig der Trasse beträgt. Des Weiteren verläuft über das Plangebiet eine Richtfunktrasse, welche eine Bebauung von über 100 m Höhe ausschließt.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen muss. Die 15. punktuelle Änderung wurde in der Sitzung des GVV vom 06.12.2021 einstimmig beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 15. Punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Raumschaft Triberg erfolgte im Amtsblatt der Stadt Triberg Nr. 8/2021 und wurde am 21.12.2021 in der örtlichen Tagespresse (Schwarzwälder Bote) veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 15.05.2023 bis zum 30.06.2023 statt. Eine zeitnahe Weiterführung des Verfahrens ist vorgesehen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan vom 15.02.1991 (Auszug) mit Planbereich des Bebauungsplans

4.3 Wohnflächenbedarf

Die Gemeinde Schonach ist gemäß den übergeordneten Planungen auf den Eigenbedarf beschränkt. Ein langfristiger Wohnflächenbedarf lässt sich gegenwärtig nicht mit der Plausibilitätsprüfung belegen. Die Gemeinde Schonach registriert jedoch regelmäßig den Bedarf nach Wohnbauflächen aufgrund eingehender Anfragen nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien.

Die Gemeinde Schonach bemüht sich seit vielen Jahren, Innenentwicklungspotenziale zur Veräußerung zu aktivieren, um zu verhindern, dass junge, bauwillige Familien aus Schonach abwandern. Die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist jedoch äußerst gering. Von den seitens der Gemeinde ermittelten 94 baureifen Grundstücken in der bebauten Ortslage stehen lediglich 9 zum Verkauf, einer davon ist mittlerweile auch veräußert worden. Bei den restlichen 8 Plätzen handelt es sich überwiegend um Plätze mit einer schlechten Lage (Nordhang) oder mit anderen Restriktionen (Überschwemmungsflächen, schlechte Erschließung, Waldrandlage). Die übrigen 85 Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden derzeit nicht veräußert.

Für eine mögliche Baugebietsentwicklung stehen noch zwei der vier Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan der Raumschaft Triberg dargestellt sind:

- Versöhnungswiese, 1,45 ha, GFZ 0,8, II
20-25 Bauplätze
- Sommerberg-Seifenberg III (Viertelberg) 0,8 ha, GFZ 0,8, II
17 Bauplätze für Einzelhäuser, 2 Mehrfamilienhäuser

Der Aufstellungsbeschluss für das Wohngebiet Viertelberg wurde bereits gefasst. Hier sollen circa 16 Einzelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke ist hier jedoch nicht mit einer zügigen Umsetzung der Planung zu rechnen. Des Weiteren wird für eine ansässige Familie Planungsrecht für einen Wohnbauplatz am Winterberg geschaffen.

Für die Versöhnungswiese wurde noch kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Seitens der Gemeinde Schonach ist es vorgesehen, von einer künftigen Entwicklung der Versöhnungswiese zugunsten der Entwicklung des Gebiets „Höfleberg“ abzusehen.

Die Planungsabsicht für das Wohngebiet „Höfleberg“ wird bereits seit 2017 verfolgt. Eine Interessenliste mit dem letzten Stand aus dem Jahr 2022 wies 10 Vormerkungen von in Schonach ansässigen Interessenten für Bauplätze in dem geplanten Gebiet und damit für etwa 60 % der künftig potenziell verfügbaren Grundstücke auf. Die Gemeinde rechnet damit, dass das Baugebiet in kurzer Zeit nach der Baurechtschaffung und der Herstellung der Erschließung aus dem eigenen Bedarf heraus bebaut sein wird.

5. Plangebiet

5.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand im Außenbereich. Es grenzt an das bestehende Wohngebiet „Schillerstraße“. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der bestehenden Bebauung liegt das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / § 33 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“. Der größte Teil des Biotops ist nicht durch den Planumgriff umfasst.

Westlich, südlich und östlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich genutzte Wiesen an das Plangebiet an.



Abbildung 3: Gebietsabgrenzung mit Orthophoto, ca. 1,40 ha

5.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus großflächigen landwirtschaftlich genutzten Wiesen und ist nicht bebaut. Im Osten des Plangebiets verläuft der Höflebergweg, welcher zu Aussiedlerhöfen im Süden der Gemeinde Schonach führt.

Zwischen dem Wohngebiet „Schillerstraße“ und dem Plangebiet liegen das Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“ (Biotop-Nr. 178153263068), das größtenteils nicht mehr vom Planumgriff umfasst ist, und eine FFH-Berg-Mähwiese.

Von der beabsichtigten Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnzwecken waren zu Beginn der Planung zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Gemäß Auskunft der Gemeinde hat der Hauptlandwirt seinen Betrieb mittlerweile aufgegeben, der zweite Landwirt kann seine Tiere über das Fahrrecht treiben.

Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan „Schillerstraße“ (rechtsgültig seit 01.02.1977), in dem eine offene, zweigeschossige Einzelhausbebauung durch Baukörperfestsetzungen und Garagen für den ruhenden Verkehr festgesetzt sind.

5.3 Topographie

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage zwischen circa 905 m über Normalhöhen-Null (üNN) und 925 m üNN. Das Gelände weist ein nach Norden fallendes Gefälle von circa 10 % entlang des Höflebergwegs und von circa 14-17 % nördlich und südlich der Planstraße A auf.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 183 und das Flurstück Nr. 157/41 befinden sich in Privateigentum (Pfarrpfundstiftung der Erzdiözese Freiburg).

5.5 Äußere Verkehrserschließung

Die Zufahrt in das Baugebiet erfolgt über die Schillerstraße an der Kreuzung Schillerstraße/Höflebergweg. Die Anschlussstelle hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Die neue Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einem einseitigen Gehweg geplant. An der Anschlussstelle an der Schillerstraße ist kein Gehweg vorhanden.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist das angrenzende Straßengrundstück lediglich etwa 5,40 m breit. Um hier den geplanten Querschnitt bis zur Schillerstraße fortführen zu können, ist ein Grunderwerb von Teilflächen des Flurstücks Nr. 522 oder alternativ von den Flurstücken Nr. 157/41 und Nr. 157/7 erforderlich. Da der Grunderwerb derzeit nicht möglich ist, wird der Straßenanschluss zunächst auf der zur Verfügung stehenden Fläche erfolgen. Die Anpassungen erfolgen erst mit dem Ausbau der Salzgasse/Schwarzwaldstraße in einem zweiten Schritt.

Es ist eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen, die ein kurzes Zurückstoßen erfordert.

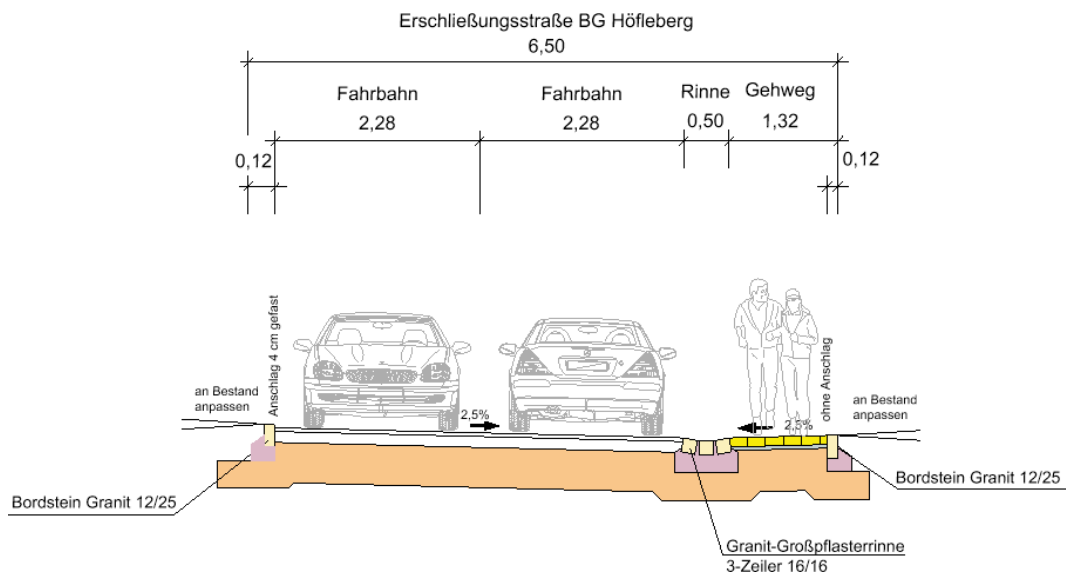


Abbildung 4: Regelquerschnitt Erschließungsstraße, Greiner Ingenieure, 2021

In Verlängerung der Stichstraße ist ein 4 m breiter Weg zur Andienung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. Der Höflebergweg wird in Richtung Süden als Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg fortgeführt.

5.6 Innere Verkehrserschließung und Entwässerungsplanung

Die Vorplanung zur Baugebietserschließung Höfleberg in Schonach wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs – Variante 5 – vom 30.03.2021 bzw. 23.04.2021 erstellt.



Abbildung 5: Vorplanung zur Erschließung, Greiner Ingenieure GmbH, Donaueschingen, Stand 02.03.2023

Die Erschließungsplanung sieht die Entwässerung für den Bereich H im Trennsystem vor. Teil V wird im Bereich der Einmündung Schillerstraße an das vorhandene Mischsystem angeschlossen. Das Schmutzwasser aus Teil H wird in Richtung Osten abgeführt.

Das Regenwasser wird in Richtung Westen über eine neu zu erstellende Retention abgeleitet. Der Regenwasserkanal wird im Bereich der Wendeplatte Schillerstraße an einen vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen, welcher in den Turntalbach mündet.

Für den neuen Regenwasserkanal wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze des am nordwestlichen Rand liegenden künftigen Grundstücks erforderlich. Das westlich davon gelegene Wiesengrundstück soll nicht beansprucht werden. Die Gemeinde führt hier die Gespräche mit dem Eigentümer der Schillerstraße 29 (Flurstück 535).

Im Bereich des Bebauungsplangebiets sowie unterhalb im Biotopbereich sind verschiedene Schächte (Quellsammelschächte) vorhanden. Leitungsverläufe sind keine bekannt. Dinglich gesichert sind hier auch keine Anlagen. Daher muss auf diese baulichen Anlagen keine Rücksicht genommen werden und etwaige Leitungen/Bauwerke können, soweit notwendig, entfallen.

Oberhalb des Flurstücks 522 ist ein Muldeneinlauf im Bestand vorhanden. Die Ableitung wird über das Grundstück 522 vermutet. Da in diesem Bereich aber ein Wiesenweg vorgesehen ist, werden dort keine Änderungen vorgenommen.

Bei den vergangenen Starkregen wurden keinen Überflutungen/hydraulischen Probleme im betrachteten Bereich festgestellt.

Gemäß Gemeindeentwicklungsplan (GEP) sind im Mischsystem hydraulische Überlastungen vor dem folgenden Regenüberlauf (RÜ) vorhanden. Probleme wurden hier nach Angabe der Gemeinde aber in der Vergangenheit jedoch noch nicht registriert. Da die hydraulische Mehrbelastung durch die relativ kleine Teilfläche V gering ist, wird die Situation nicht maßgeblich verändert, so dass hier der Anschluss des Bereichs V an das Mischsystem erfolgt.

Wasserhaushalt des Biotops

Vorgesehen ist eine Kombination aus den Maßnahmen M3 und M4, die im Gutachten Geotechnischer Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik, Hintner-Renk-Scherzinger-Wunsch Partnerschaft mbB, Beratende Ingenieure, Kirchzarten, Juni 2021) dargestellt sind.

Zur Sicherung der Wasserversorgung des Biotops ist das Dachflächenwasser von den nördlich der Planstraße A und den westlich des Höflebergwegs gelegenen Baugrundstücken über Retentionszisternen in eine am nördlichen und westlichen Baugebietsrand im Zuge der Erschließungsmaßnahme zu realisierende Versickerungsmulde mit Kiesrigole oberflächlich abzuleiten. Das Oberflächenwasser der Straße sowie das Dachflächenwasser der südlichen Baugrundstücke am oberen Hang wird über Retentionszisternen gedrosselt an die Regenwasserkanalisation in der Planstraße A abgegeben und über eine zentrale Retention unter dem Wendehammer der Planstraße A zum Teil ebenfalls der Mulde zugeleitet. Das Wasser versickert über die belebte Bodenzone in eine darunterliegende Kiesrigole, die das Wasser gleichmäßig in das unterhalb liegende Biotop einsickern lässt. Sollten wasserführende Kiesschichten im Zuge der Erstellung von Bauten angeschnitten werden, ist dieses Wasser wieder direkt vor Ort zu versickern und der jeweiligen weiterführenden Schicht zuzuführen, damit der Wasserhaushalt nicht weiter beeinträchtigt wird.

Abfangen und Ableiten abfließenden Hangwassers

Am äußeren südlichen Gebietsrand (innerhalb des Planbereichs) wird ein Erdwall mit Mulde zum Abfangen und Ableiten des abfließenden Hangwassers in einer Breite von 1,5 m im Zuge der Erschließung des Baugebiets einheitlich hergestellt. Das Wasser wird über einen Muldeneinlauf gefasst und dem Regenwasserkanal in der Planstraße zugeführt.

Die Erschließungsplanung ist in den beigefügten Erläuterungsberichten beschrieben:

- Erschließungsplanung Höfleberg in Schonach – Vorplanung zur Erschließung | Greiner Ingenieure GmbH, Planungs- und Beratungsgesellschaft für Bauwesen VBI, Juli 2021
- Erschließungsplanung Höfleberg in Schonach – Vorplanung zur Erschließung, Varianten zur Biotopbewässerung | Greiner Ingenieure GmbH, Planungs- und Beratungsgesellschaft für Bauwesen VBI, März 2023

5.7 Versorgungsleitungen

Wasserversorgung

In der Schillerstraße verläuft eine DN80 Wasserleitung, an der zusätzlich zu den Gebäuden zwei Hydranten angeschlossen sind.

Für das Baugebiet wird eine Druckerhöhungsanlage erforderlich, die dann auch der Verbesserung der Druckverhältnisse in der Schillerstraße dient.

Das Plangebiet könnte gegebenenfalls über die Schillerstraße in einem Ringschluss, parallel zum Regenwasserkanal, mit Wasser notversorgt werden.

Die Abstimmung zur Druckerhöhung und Leitungsdimension in der Schillerstraße erfolgt mit der aquavilla GmbH.

Strom, Gas

Laut der EGT Energie GmbH ist für die elektrische Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich, die an das vorhandene 20kV-Erdkabel angebunden werden kann. Ein möglicher Standort liegt östlich der Einmündung Schillerstraße (siehe auch Erschließungsplanung).

Ein Gasanschluss kann von der Bestandsleitung Schillerstraße erfolgen.

Telekom

Die vorhandenen Telekom-Leitungen werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Glasfaser

Die Mitverlegung von Leerrohren für die Glasfaserverlegung wird mit dem Zweckverband Breitbandversorgung abgestimmt.

6. Bebauungsplanverfahren

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höfleberg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha und beinhaltet die Flurstück Nrn. 157/41 (Teilfl.) und 183 (Teilfl.).



Abbildung 6: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet „Höfleberg“

6.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

6.3 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 avisierte Bebauungsplanaufstellung beauftragt. Der Abgrenzungsplan umfasste das geschützte Biotop „Kleinseggenried südlich Schonach“, dessen Überplanung in Betracht gezogen wurde.

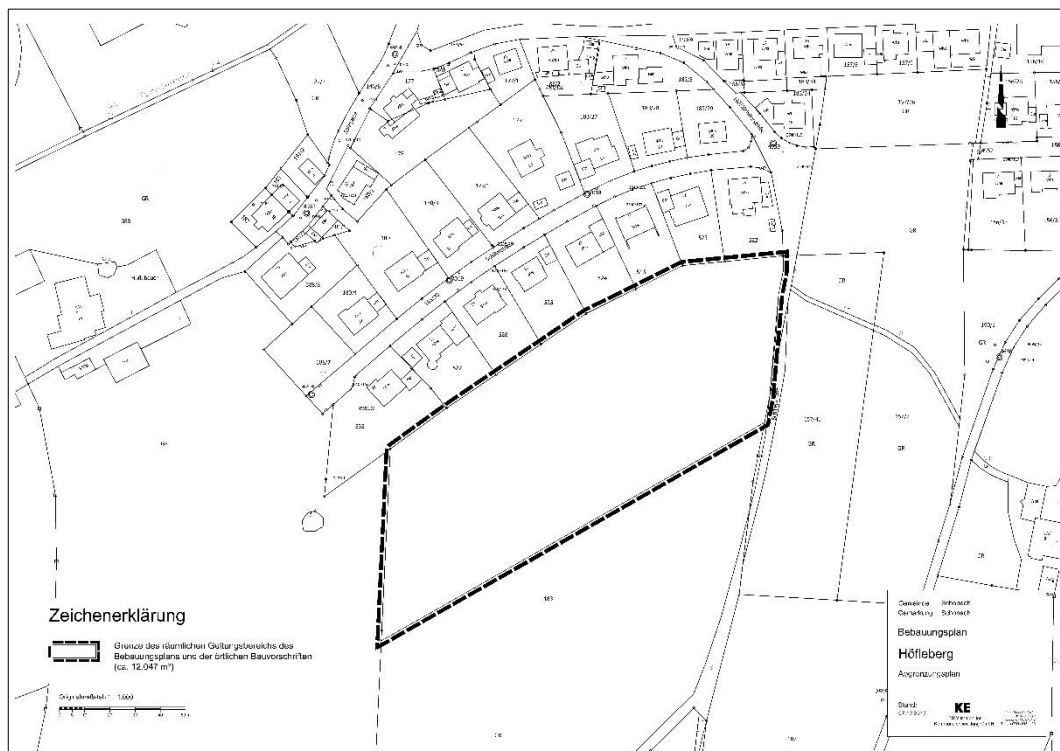


Abbildung 7: Abgrenzung vom 07.12.2017

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 die Aufstellung Bebauungsplans „Höfleberg“. Der qualifizierte Bebauungsplan wurde zunächst im Verfahren nach § 13 b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, 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 Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

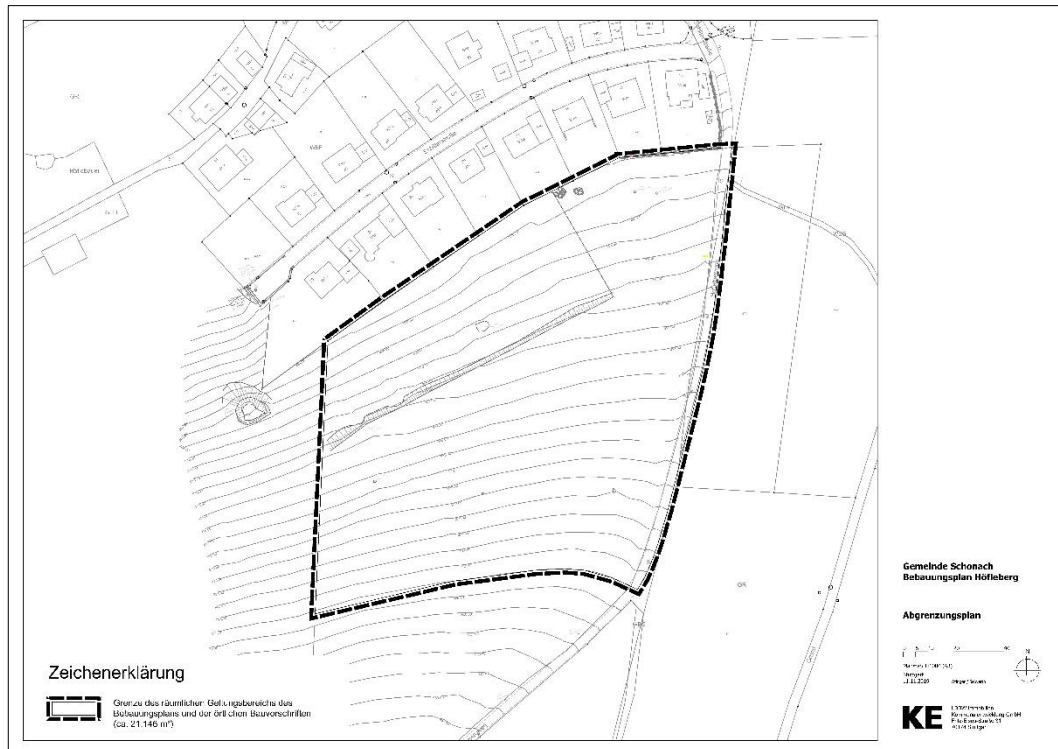


Abbildung 8: Abgrenzung vom 11.11.2019

In den folgenden Jahren wurden weiteren 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. Der Planbereich sollte danach beibehalten werden.

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 hat 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 vom 16.11.2021, die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 11.12.2021.

Das Biotop wurde zur weiteren Bebauungsplanerarbeitung größtenteils aus dem Geltungsbereich herausgenommen, aber im Umweltbericht mitbetrachtet.

6.4 Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach hatte am 26.11.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Höfleberg“ gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13 a BauGB aufzustellen. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden fanden vom 18.05.2021 bis 22.06.2021 jeweils einschließlich statt. Die Beteiligungen erfolgten zu dem städtebaulichen Konzept und dem zum Zeitpunkt der Auslegung vorliegenden Fachgutachten (Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Höfleberg“. Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, Dezember 2019).

14 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange (bzw. 22 einschließlich Ämtern) wurden angeschrieben bzw. haben ein Antwortschreiben oder eine Stellungnahme verfasst. In den Stellungnahmen wurden insbesondere folgende Themen bzw. Handlungsfelder angesprochen: das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB, die Minimierung der Flächeninanspruchnahme bzw. die flächensparende Bauweise, der Erhalt des Biotops, der Wasser- und Bodenschutz (Umgang mit Bodenmaterial, Grundwasserschutz, Gewährleistung des Abflusses von Hangschichtwasser, Schutz vor wild abfließendem Hangwasser, Hochwasserschutz, Starkregen), die Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Wohnbauflächenbedarfsanalyse.

Das ergänzende Scoping vom 13.07.2022 bis 15.08.2022 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nach dem am 16.11.2021 in öffentlicher Sitzung gefassten Beschluss des Gemeinderats, den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „Höfleberg“ im regulären Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, erfolgte, um den von der Planung betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zum geänderten Verfahren und Planumfang frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme insbesondere zum Umfang der Umweltprüfung zu geben.

Am 28.03.2023 hat der Gemeinderat die vorgelegten Entwürfe des Bebauungsplans – bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil des Bebauungsplans (Teil A – Planungsrechtliche Festsetzungen), der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Teil B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) sowie der Begründung, jeweils mit Datum vom 15.03.2023 beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand zeitgleich mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Behörden im Zeitraum vom 19.04.2023 bis 22.05.2023 statt.

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 den Fichtenbestand wurde eine geeignete Lösung gefunden.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden zwischenzeitlich 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 sollen 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 Baufenster 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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schonach im Schwarzwald hat in öffentlicher Sitzung am 04.02.2025 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 17.02.2025 bis 19.03.2025 statt.

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die keine erneute Veröffentlichung erforderlich machen. Auch Ergänzungen der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sowie Anpassungen der Begründung veranlassen keine erneute Veröffentlichung. Der Umweltbericht sowie die externen Kompensationsmaßnahmen wurden angepasst, ergänzt und abgesichert. Der Satzungsbeschluss kann daraufhin gefasst werden.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren soll unverzüglich weitergeführt werden.

7. Städtebauliche Zielsetzung

Das städtebauliche Konzept sieht in Fortführung der vorhandenen Bebauungsstruktur im benachbarten Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern oder Walmdächern vor. Für die Bebauung sind bereichsweise Eingriffe in das Gelände erforderlich, das an das Straßenniveau anzupassen ist. In das nördlich gelegene Biotop wird nicht eingegriffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den am östlichen Gebietsrand verlaufenden Höflebergweg, vom dem in Richtung Westen eine Stichstraße mit Wendeanlage (Planstraße A) abzweigt.

Im städtebaulichen Entwurf sind 11 Einzelhäuser und 6 Doppelhauseinheiten dargestellt. Die Grundflächenzahl liegt im westlichen Teil entlang der Stichstraße bei 0,25, bei den kleineren Grundstücken entlang dem Höflebergweg und rund um die Wendeanlage der Planstraße A bei 0,3. Es können 17 - 34 Wohneinheiten für 40 - 80 Einwohner entstehen.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, KE, Stand: 10.03.2023

8. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höfleberg“ umfasst eine Fläche von ca. 1,40 ha. Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächengrößen und –anteile der einzelnen festgesetzten Nutzungen auf:

Flächenart	in qm	in ha	in %
Bruttobauland	14.035,00	1,40	100,00 %
Nettobauland Wohngebiet (WA)	10.095,00	1,01	71,93 %
Verkehrsflächen	1.745,00	0,17	12,43 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	260,00	0,03	1,85 %
Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen	685,00	0,07	4,88 %
Flächen für Landwirtschaft - Pflanzbindung	920,00	0,09	6,56 %
Flächen für Landwirtschaft - Flächen für Anpflanzungen	330,00	0,03	2,35 %

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das Plangebiet wird die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden.

Zulässig sind außer Wohngebäuden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit soll die Gebietsversorgung sowie gebietsbezogene Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie Einrichtungen zur Kontaktpflege von Senioren und gebietsbezogene gesundheitliche sowie sportliche Einrichtungen für die Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht werden.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Damit soll gewährleistet werden, dass u. a. Ferienwohnungen oder mit der Wohnnutzung verträgliche gewerbliche Nutzungen in den Privatgebäuden zugelassen werden können, aber dennoch der Charakter eines Wohngebiets gewahrt wird und keine Nutzungskonflikte entstehen.

Um den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes zu stärken und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihres städtebaulichen Erscheinungsbilds und des mit ihnen im Regelfall verbundenen Verkehrs nicht mit dem geplanten Wohnumfeld verträglich sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der nördlich gelegenen Bestandsbebauung durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl, maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung so zu bestimmen, dass insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden kann.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der Nutzung entspricht dem der vorhandenen Umgebungsbebauung und basiert auf dem städtebaulichen Entwurf vom 10.03.2023. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 in den Teilgebietsflächen WA 2 und WA 3 nördlich und südlich der Planstraße A und von 0,3 in den Teilgebietsflächen WA 1 westlich des Höflebergwegs sowie WA 4 und WA 5 im Bereich der Wendeanlage der Planstraße A ermöglichen gemäß den unverbindlich geplanten Grundstücksgrenzen

und den damit verbundenen Grundstücksgrößen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die Errichtung einer ortstypischen Wohnbebauung.

Die jeweils festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% der nach der Festsetzung zulässigen Grundfläche überschritten werden. Für die Teilgebietsflächen WA 2 und WA 3 mit einer GRZ von 0,25 ist eine zusätzliche Versiegelung von 12,5% (bis zu einer GRZ von 0,375) und für die Teilgebietsflächen WA 1, WA 4 und WA 5 mit einer GRZ von 0,3 ist eine zusätzliche Versiegelung von 15% (bis zu einer GRZ von 0,45) zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Obergrenze von zwei Vollgeschossen dient der vertraglichen Einbindung des Wohngebiets in das Orts- und Landschaftsbild unter der Gewährleistung der erforderlichen Nutzbarkeit der Grundstücke.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Mit den Festsetzungen der Traufhöhen wird eine Bebauung im ortsverträglichen Maßstab mit zwei Vollgeschossen ermöglicht, die die vorgefundene Hanglage berücksichtigt. Ein Spielraum für die Ausbildung eines Kniestocks ist in den Traufhöhenfestsetzungen inbegriffen.

Um insbesondere in den Teilgebietsflächen WA 3 und WA 5 die Gebäudeansichtsflächen talseits nicht mehr als dreigeschossig zuzüglich des Daches in Erscheinung treten zu lassen, wurde die maximale Wandhöhe über zwei Drittel der Gebäudelänge begrenzt. Das künftige Gelände ist entsprechend herzustellen.

Maximale Wandhöhen über zwei Drittel der Gebäudelänge sind ebenfalls entlang der öffentlichen Verkehrsflächen für die Teilgebietsflächen WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sowie bergseits in den Teilgebietsflächen WA 2 und WA 4 festgesetzt, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu veranlassen.

Für die Teilgebietsfläche WA 1 wurde auf Grund des Gefälles des Höflebergswegs die maximale Wandhöhe auf die mittlere Gebäudehöhe bezogen.

2.4 Bezugshöhen

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan Bezugshöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäude werden damit an die topographischen Gegebenheiten und die vorhandene Erschließungsstraße Höflebergweg sowie der geplanten Erschließungsstraße A angepasst.

Eine Bindung an die Erdgeschossfußbodenhöhe besteht ausdrücklich nicht, um der Gebäudeplanung den größtmöglichen Spielraum für die innere Gebäudeorganisation zu überlassen.

3. Bauweise

Für das gesamte Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Damit sind die gesetzlichen Grenzabstände nach § 5 LBO einzuhalten, die Gebäudelänge darf bis 50 Meter Länge betragen.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung, die Gebäude mit ihrer Traufseite parallel zu den Straßenachsen auszurichten, wird ein homogenes städtebauliches Gesamtbild im Wohngebiet veranlasst.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, die in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 über die geplanten Grundstücksgrenzen hinweg Baustreifen bilden. Dadurch wird eine flexible Grundstücksaufteilung nach den tatsächlichen Bedarfen gewährleistet und der Möglichkeit entsprochen, vorläufige Grundstücksgrenzen für Einzel- und Doppelhäuser verändern zu können.

Durch die Festsetzung von Baustreifen dürfen Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 Satz 2 LBO mit einer Breite bis zu 5,00 Meter ohne Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den überbaubaren Grundstücksflächen auf 2,00 Meter an die Nachbargrenzen heranrücken, da es sich um überbaubare Flächen handelt.

Die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu einer Tiefe von 2,00 Metern soll den Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren erhöhen.

Pro Grundstück ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung bis zu 20 m² Fläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese hat einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten, um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Mit den Baufenstern werden in der Regel 7,00 Meter Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Neben Stellplatz- und Zugangsflächen können hier grüne Vorzonen gestaltet werden.

6. Flächen für Nebenanlagen

Pro Grundstück sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in Summe mit einem Brutto-Rauminhalt von 40 m³ auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll Spielraum für die Errichtung z. B. einer größeren Geschirrhütte oder zwei kleinerer Geschirrhütten außerhalb der überbaubaren Flächen eingeräumt werden. Aus gestalterischen Gründen ist damit ein Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 Metern einzuhalten.

Terrassenüberdachungen fallen nicht in die 40 m³-Regelung, bei diesen handelt es sich nicht um Gebäude.

Um eine uneingeschränkte Schneeräumung und -ablagerung im Winter zu gewährleisten, haben Abfallboxen einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,00 Meter einzuhalten.

7. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen oder öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung errichtet werden, müssen einschließlich Dachüberstand zu diesen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Damit soll eine uneingeschränkte Schneeräumung und -ablagerung im Winter gewährleistet werden.

Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb der ausgewiesenen Garagenbaufenster zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen zu diesen einen Mindestabstand von 7,00 m einhalten. Damit werden die um 1,00 Meter zurückversetzten Einfriedungen für die Schneeräumung und -ablagerung im Winter sowie eine großzügig bemessene Tiefe für einen Stellplatz in der Vorzone berücksichtigt.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung erfolgt über die Verlängerung der Schillerstraße mit der Bestandsstraße Höflebergweg, die am östlichen Rand des Plangebiets verläuft. Die Erschließung des westlichen Teilgebiets erfolgt über eine vom Höflebergweg ausgehende Stichstraße mit Wendeanlage. In beiden Straßen ist ein ca. 1,3 Meter breiter Gehweg vorgesehen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich und kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

Die bestehende Wegeverbindung in Richtung Süden wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen sichern die Umsetzung der Baugebieterschließung und den Erhalt bestehender Wegebeziehungen.

9. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Planteil am nördlichen Rand der Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten der landwirtschaftlichen Anlieger zu belasten. Damit wird die Andienung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Bewirtschaftung gesichert.

Die im Planteil am westlichen Rand der Teilgebietsflächen WA 1 (Teilstück) und WA 5 festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind von jeglicher Bebauung und der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten. Damit wird die künftige Regenwasserableitung planungsrechtlich gesichert.

10. Private Grünflächen

Am nördlichen und südlichen Baugebietsrand sind private Grünflächen für Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser, die im Zuge der Baugebieterschließung als Gesamtanlagen hergestellt werden, festgesetzt. Die Grünflächen dienen gleichermaßen dem Ausgleich des Eingriffs als auch der begrünter Abgrenzung des Baugebiets zu den Außenbereichsflächen.

11. Flächen für Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung, für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelung des Wasserabflusses

Die Festsetzungen dienen der Ableitung abfließenden Hangwassers von außerhalb und der dauerhaften Erhaltung der ableitenden Funktion sowie der Freihaltung von Schadstoffeinträgen.

11.1 Ableitung von abfließendem Hangwasser von außerhalb

Anlage eines Erdwalls mit Mulde (M1)

Auf der Fläche M1 am südlichen Gebietsrand ist im Zuge der Baugebieterschließung ein Erdwall mit Mulde zum Abfangen und Ableiten des abfließenden Hangwassers einheitlich herzustellen. Das Wasser ist über einen Muldeneinlauf dem Regenwasserkanal in der Planstraße A zuzuführen.

Die Fläche ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 für Magerwiesen oder Glatthaferwiesen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweimal im Jahr ist die Fläche zu mähen. Das Mähgut sowie vorhandener Laubeintrag, Unrat und Abfall sind abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

11.2 Niederschlagswasserrückhaltung zur Biotopspeisung

Anlage einer Versickerungsmulde (M2)

Auf den Flächen M2 ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme eine offene Versickerungsmulde mit darunterliegender Kiesrigole herzustellen.

Die Versickerungsmulde ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 für Magerwiesen oder Glatthaferwiesen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Zweimal im Jahr ist die Fläche zu mähen. Das Mähgut sowie vorhandener Laubeintrag, Unrat und Abfall sind abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur getrennten Niederschlagswasserableitung und zur Rückhaltung des Dachflächenwassers aus den Teilgebietsflächen zur Ableitung in das Biotop über Retentionszisternen werden zur Sicherstellung einer geordneten und zielgerichteten Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zugunsten der Entwicklung von Natur und Landschaft (u. a. Biotoperhalt) mit der Freihaltung von Schadstoffeinträgen getroffen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von Stellplätzen, zur beschichteten Ausführung metallischer Dacheindeckungen, zum Schichtenwasser, zur Sicherung der Wasserzufuhr zum Biotop, zur Sicherung der angrenzenden Biotopflächen und zum Erhalt der Biotopvegetation, zur Wiederherstellung von Böden nach dem Baustellenbetrieb, zur Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden getroffen. Diese Festsetzungen tragen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, Schadstoffeintrag zu verhindern und den bestehenden Wasserhaushalt nicht zu verändern.

12.1 Getrennte Niederschlagswasserableitung

Das anfallende unbelastete Dach- und Oberflächenwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser abzuleiten.

12.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf Privatgrundstücken

Auf allen Baugrundstücken sind Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s vorzuhalten.

Retentionszisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Ab- und Notüberläufe der Retentionszisternen der Baugrundstücke innerhalb der Teilgebietsflächen WA 1, WA 3 und WA 5 sind der Versickerungsmulde innerhalb der Fläche für Maßnahme M2 oberflächlich zuzuleiten.

Die Ab- und Notüberläufe der Retentionszisternen der Baugrundstücke innerhalb der Teilgebietsflächen WA 2 und WA 4 sind an den Regenwasserkanal in der Planstraße A anzuschließen.

12.3 Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen

Offene Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten sind - soweit keine wasserrechtlichen Vorschriften dagegen sprechen - versickerungsoffen (z. B. mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Belag) herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

12.4 Beschichtete Dacheindeckung

Mit Bauteilen aus Kupfer, Zink und Blei gedeckte Dächer sind zum Schutz von Wasser und Boden nur zulässig, wenn die Bauteile beschichtet oder in vergleichbarer Weise vor dem Austrag von Metallen oder Oxiden geschützt sind.

Sofern ein Befreiungsantrag gestellt werden sollte, ist zu beachten, dass Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden darf.

12.5 Schichtenwasser auf den Baugrundstücken

Etwaiges Schichtenwasser darf nicht abgeleitet werden, sondern ist vor Ort auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

12.6 Sicherung der Wasserzufuhr zum Biotop

Es ist sicherzustellen, dass der Zufluss von Hangschichtwasser zum Quellbereich in dem nördlich angrenzenden Biotop durch die Baumaßnahmen nicht wesentlich vermindert wird.

12.7 Sicherung der angrenzenden Biotopflächen

Die an die künftigen Baugrundstücke angrenzenden Biotopflächen, Berg-Mähwiesen und Kompensationsflächen dürfen nicht durch die Baumaßnahmen genutzt oder beeinträchtigt werden. Daher sind Baumaterialien, Bauaushub etc. nur östlich der Bauflächen zu lagern. Eine Befahrung zu den Baugrundstücken ist ebenfalls nur über den östlich angrenzenden Bereich vom Höflebergweg her zulässig.

12.8 Wiederherstellung von Böden nach dem Baustellenbetrieb

Durch den Baustellenbetrieb verdichtete nicht bebaute Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

12.9 Wiederverwendung von abgeschobenem Ober- und Unterboden

Abgeschobener Ober- und Unterboden ist getrennt zu lagern und einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

12.10 Maßnahmen zum Erhalt der Biotopvegetation

Die Vegetation des geschützten Biotops ist zusammen mit der Vegetation auf der umgebenden Fläche für die Landwirtschaft im Norden zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflege ist in Form einer zweimaligen Mahd pro Jahr oder einer extensiven Beweidung durchzuführen. Die Mahd ist im Abstand von mindestens 8 Wochen mit einer Mahd des ersten Aufwuchses zur traditionellen Heuerntezeit, in der Regel nicht vor Mitte/Ende Juni (je nach jährlich wechselnden Witterungsverlauf) durchzuführen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die extensive Beweidung kann durch Schafe, Ziegen, Rinder oder robuste Pferderassen mit einer Besatzdichte von 0,3–1 GVE/ha über einen möglichst langen Zeitraum ohne Zufütterung erfolgen. Eine nächtliche Pferchung von Schafen muss ggf. außerhalb der Fläche erfolgen.

Bei einer aufkommenden Verbuschung ist die Beweidung kurzfristig zu intensivieren.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Im Plangebiet sind Festsetzungen getroffen worden, um die Bauvorhaben städtebaulich einzubinden sowie Klima, Natur und Landschaft zu schützen.

Bei allen Pflanzungen ist darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

13.1 Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Laubbaum nachfolgend aufgeführter Arten mit einem Stammumfang von 10-12 cm oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Standortheimische Laubbäume zum Anpflanzen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Salix fragilis	Bruchweide
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Auf dem Baugrundstück zur Erhaltung festgesetzte Bäume können angerechnet werden.

13.2 Anpflanzungen auf der Fläche für die Landwirtschaft östlich Höflebergweg

Die Fläche für die Landwirtschaft östlich des Höflebergwegs ist durch die Ansaat von gebietsheimischem Saatgut aus dem Produktionsraum 6 / Ursprungsgebiet 10 als standortgerechte blütenreiche Wiese zu anzulegen.

14. Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

14.1 Erhalt des Bestandsbaums

Die im Planteil mit einer Pflanzbindung belegte bestehende Vogelkirsche (*Prunus avium*) ist zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Damit wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und der Klimaschutz gestärkt.

C. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einbindung des Plangebiets in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Außenwandflächen

Stark glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind wegen einer störenden Außenwirkung und zugunsten der städtebaulichen Einbindung des Gebiets in die Umgebung unzulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände dienen der naturnahen Gestaltung und der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung.

1.2 Dachformen und Dachdeckung

Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad der Hauptdachflächen zulässig. Diese Festsetzungen sollen einerseits ein harmonisches Ortsbild gewährleisten und andererseits unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauwilligen Rechnung tragen.

Zugunsten einer harmonischen städtebaulichen Einbindung in die Umgebung sind Material und Farben der Dachdeckung reglementiert.

Um ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

Garagendächer und Carports sind, soweit sie nicht in das Hauptdach integriert sind, aus gestalterischen Gründen und zum Schutz von Natur und Umwelt nur mit begrünten Flachdächern zulässig. Davon ausgenommen sind Dachterrassen zur Begünstigung ihrer uneingeschränkten Nutzung.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer Abmessungen reguliert.

Es sind untergeordnete Nebendächer als Quergiebel mit Satteldach sowie Gauben mit allen Dachformen zulässig, wenn folgende Maße eingehalten werden:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Abstand zur Gebäudeaußenwand | mind. 1,50 m |
| - Abstand untereinander | mind. 1,25 m |
| - Abstand zu einer angebauten Grundstücksgrenze
(bei Doppelhäusern) | mind. 1,25 m |
| - Abstand zum First | mind. 0,75 m |
| - Gesamtbreite von Quergiebeln und Gauben pro Dachseite | max. 60 % der Gebäudelänge |

Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. In der Kombination mit Quergiebeln sind nur Zwerchgauben (Satteldachgauben) zulässig.

Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig.

Dacheinschnitte sind bis maximal 60 % der Gebäudelänge und einem Mindestabstand von 1,50 m zur Gebäudeaußenwand bzw. 1,25 m zu angebauten Grundstücksgrenzen (bei Doppelhäusern) zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an Hauswänden zulässig und auf eine Größe von 1,00 Meter x 1,00 Meter je Grundstück begrenzt. Aufgrund der Störfähigkeit im Umfeld des Plangebiets sind Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung unzulässig. Durch die Festsetzungen wird ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen und zur Gebietsbegrünung sind die nicht überbauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke naturnah als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Aus klimatischen Gründen und zum Erhalt der Artenvielfalt sind die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) unzulässig.

3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, Geländemodellierungen auf das erforderliche Maß zu reduzieren und Orts- und Landschaftsbild zu schützen.

3.3 Nebenflächen

Die Festsetzungen sollen zu einem harmonischen Ortsbild beitragen. Störende Geruchsbildungen sollen vermieden werden.

4. Einfriedungen, Stützmauern

Die Regelungen tragen zur Begrünung und zu einem homogenen Erscheinungsbild des Freiraums im Wohngebiet bei.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Einfriedungen aus standortheimischen Hecken, Sträuchern oder Büschen zulässig, die eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten dürfen, um eine visuelle Durchlässigkeit und Vernetzung der privaten Freiräume mit dem öffentlichen Raum zu erzielen. Sie müssen 1,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt sein, um eine uneingeschränkte Schneeräumung und -ablagerung im Winter zu gewährleisten.

In die lebenden Einfriedungen können Metallgitter- oder Drahtgeflechtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,80 Metern integriert oder grundstücksseitig dahinter gesetzt werden, um eine Schutzwirkung von Kindern und Haustieren zu ermöglichen. Am unteren Rand der Zäune ist ein Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einzuhalten um Kleintieren wie Igel eine ungehinderte Durchquerung zu ermöglichen.

Geländeabstützungen sind als Trockenmauern aus Naturstein zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen haben diese einen Abstand von mindestens 1,00 Meter einzuhalten, um eine uneingeschränkte Schneeräumung und -ablagerung im Winter zu gewährleisten. Zu landwirtschaftlichen Flächen haben sie gemäß dem Nachbarrecht einen Abstand von mindestens 0,50 Metern einzuhalten.

5. Beschränkung von Außenantennen

Das Ortsbild soll nicht durch eine Vielzahl von Außenantennen beeinträchtigt werden.

6. Freileitungen

Freileitungen sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung unzulässig. Erforderliche Leitungen für Telekommunikation usw. werden im Rahmen der Erschließung und Abstimmung der Versorgungsunternehmen in die unterirdischen Leitungstrassen verlegt.

7. Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die Anzahl von Kfz-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen werden bedarfsgerecht in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen festgesetzt, um den öffentlichen Raum von ruhendem Verkehr freizuhalten.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Höfleberg“ (Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, Dezember 2019) ergab, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Brutvogelarten und keine streng geschützten Schmetterlingsarten im Plangebiet vorkommen.

Im Plangebiet wurden einige Heuschreckenarten der Roten Liste aufgefunden, die jedoch nach fachgutachterlicher Einschätzung nach Umsetzung des Vorhabens noch ausreichend Lebensräume in der nahen Umgebung haben, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten sind.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei Umsetzung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

2. Geotechnischer Bericht

Als Grundlage für die Erschließungsmaßnahme wurde ein Geotechnischer Bericht (Ingenieurgruppe Geotechnik, Hintner·Renk·Scherzinger·Wunsch Partnerschaft mbB, Beratende Ingenieure, Kirchzarten, Juni 2021) erstellt.

Das geplante Neubaugebiet befindet sich in einer nach Norden fallenden Hanglage, ist bislang unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der Untergrund wird unter einem max. 0,4 m dicken Oberboden (Mutterboden) bis in eine Tiefe von etwa 0,8 m aus einer bindigen bis gemischtkörnigen Decklage mit vergleichsweise geringer Scherfestigkeit sowie verhältnismäßig starker Zusammendrückbarkeit aufgebaut, die als starkwasser- und frostempfindlich und gering wasserdurchlässig einzustufen ist. Unter der Decklage stehen je nach Lage im Baugebiet Hangschuttmaterialien oder verwitterte Granite (Festgestein) an, die als gut tragfähig und nicht bis mittel wasser- und frostempfindlich zu bezeichnen sind. In den Hangschuttmaterialien ist Hangwasser vorhanden. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist insbesondere in den bindigen Böden der Decklage mit Stau- und Sickerwasser zu rechnen (Geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik, Hintner·Renk·Scherzinger·Wunsch Partnerschaft mbB, Beratende Ingenieure, Kirchzarten, Juni 2021, S. 9).

Versickerungsfähigkeit des Bodens

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) sind Schichten des Untergrunds für eine technische Versickerung geeignet, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert der Schicht bei Wassersättigung im Bereich zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt.

Die schwach bindigen Erdstoffe der Decklage und der verwitterte Granit sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.

Aus der Sieblinie des verwitterten Festgesteins wurde mit Hilfe der Kozeny/Carman-Gleichung ein Durchlässigkeitsbeiwert für gesättigte Verhältnisse von ca. $kt = 2 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt. Dieser Wert ist entsprechend DWA-A 138 um den Faktor 5 abgemindert.

Bei den Versickerungsversuchen im verwitterten Festgestein wurden für ungesättigte Verhältnisse Durchlässigkeitsbeiwerte in den Grenzen von ca. $kt,u = 1 \cdot 10^{-5}$ bis $4 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt.

Vom Grundsatz her sind Versickerungsmaßnahmen im Hangschutt und im verwitterten Granit denkbar. Es sind aber Einschränkungen durch Hangwasser und wegen der Klüftigkeit bzw. dem Verwitterungsgrad des Festgesteins vorhanden. Zudem muss mit einer erhöhten Durchfeuchtung durch die Versickerungsmaßnahmen gerechnet werden, die Auswirkung auf nicht ausreichend abgedichtete Kellerräume im Bereich der Unterlieger haben kann.

Es wird vorgeschlagen, die Abdichtungssituation der unmittelbar angrenzenden Unterlieger zu prüfen. Wegen der Wechselhaftigkeit der anstehenden Materialien sind im Bereich geplanter Versickerungsanlagen ergänzende Versickerungsversuche durchzuführen.

Auf Grund der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) wurde eine Ergänzung des geotechnischen Berichts mit Datum vom 18. März 2025 erstellt, in der eine Umschlüsselung der inzwischen veralteten VwV Boden auf die EBV vorgenommen wurde.

E. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, der Teil der Begründung ist. Auf diesen wird hingewiesen (Umweltbericht, Thomas Hauptmann – Kommunalentwicklung, Stuttgart, Stand 30.09.2025).

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar und sieht Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Höfleberg“ (Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg, Dezember 2019) wurde im Umweltbericht berücksichtigt und die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen übernommen.

F. Gutachten und Fachplanungen

- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**, Stand 09.12.2019,
Faktorgrün Landschaftsarchitekten, Freiburg
- **Geotechnischer Bericht**, Stand 17.06.2021,
Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten
- **Ergänzung zum Geotechnischen Bericht vom 17.06.2021**, Stand 18.03.2025
Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten
- **Erschließung Höfleberg in Schonach** – Vorplanung zur Erschließung, Stand 14.07.2021,
Greiner Ingenieure GmbH, Donaueschingen
- **Erschließung Höfleberg in Schonach** – Vorplanung zur Erschließung,
Varianten Biotopbewässerung, Stand 02.03.2023,
Greiner Ingenieure GmbH, Donaueschingen

G. Aufstellung

Aufstellung:

Gemeinde Schonach im Schwarzwald

Schonach im Schwarzwald, den 15.06.2026



Herr Jörg Frey, Bürgermeister