

Vorlage für den Gemeinderat

zur Sitzung am **07.02.2023** - TOP 8

öffentlich

nichtöffentlich

**Gemeinde
Schonach
im Schw.**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Winterberg“ - Billigung der Vorhabenpläne, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

a) Sachverhalt

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 bereits optimierten Vorhabenplanung und zur Kostenübernahme. Die Pläne sind nach § 12 (1) BauGB mit der Gemeinde abzustimmen.

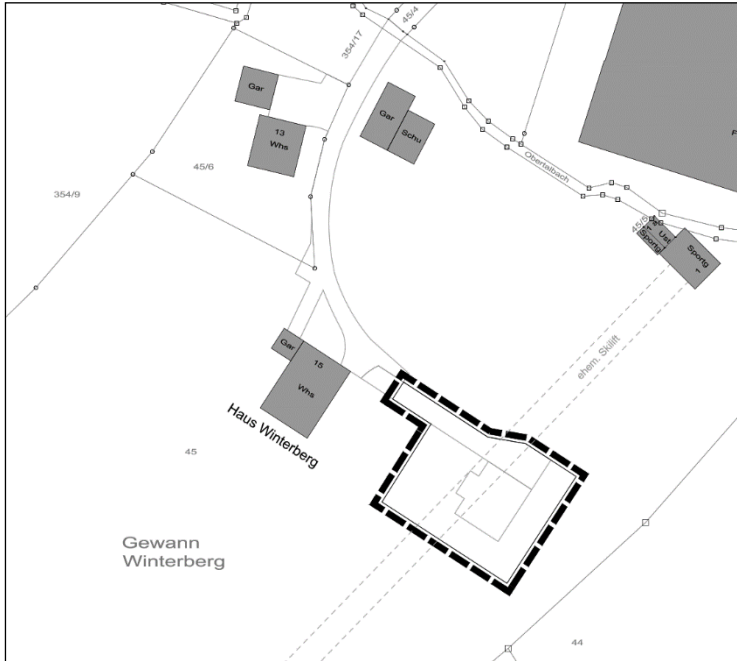
Ziel der Gemeinde ist es, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften eine qualitätsvolle Bebauung sicherzustellen, die dem prominenten Standort in der sensiblen Kulturlandschaft und dem benachbarten Schwarzwaldhaus gerecht wird. Die Planung verfolgt insbesondere folgende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

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

b) Stellungnahme der Verwaltung

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 (ca. 750 m²)

Verfahren

Als Genehmigungsgrundlage für das Wohngebäude soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Die vorgelegten Vorhabenpläne sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden gemeinsam mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung ausgelegt.

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.

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

c) Beschlussvorschlag

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

Schonach, den 31. Januar 2023

Jörg Frey
Bürgermeister

Ansgar Paul
Ortsbaumeister

Anlagen

- Satzungen
- Planzeichnung
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Vorhabenplanung (VEP)