

INHALT

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets/Geltungsbereich	2
1.3	Planungsverfahren	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Wohnbauflächenbedarf	5
1.6	Waldabstand	5
2	Konzeption der Planung	5
2.1	Städtebau / Verkehr	5
2.2	Trink- und Löschwasserversorgung	6
2.3	Entwässerungskonzept	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Stellung der baulichen Anlagen	8
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	8
3.6	Grünflächen	8
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
3.8	Leitungsrecht	9
3.9	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	9
4	Örtliche Bauvorschriften	9
4.1	Dachgestaltung	9
4.2	Sichtbare Wandhöhe	9
4.3	Grundstücksgestaltung	10
4.4	Einfriedungen	11
4.5	Außenantennen	11
4.6	Freileitungen	12
4.7	Stellplatzverpflichtung	12
4.8	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	12
5	Umweltbelange	12
6	Bodenordnung	12
7	Kosten	12
8	Städtebauliche Daten	12
9	Anhang – Wohnbauflächenbedarf	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Sommerberg“, der am 20.07.2018 in Kraft getreten ist und am 23.10.2020 das erste Mal geändert wurde, konnte die Gemeinde Schönwald nach langer Zeit mal wieder der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde begegnen. Die schnelle Aufsiedlung und die ungebrochen große Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde zeigt auf, dass weiterhin ein hoher Bedarf vorliegt. Weitere Bauplätze stehen jedoch bis auf Weiteres nicht mehr zur Verfügung. Um der lokalen Bevölkerung adäquaten Wohnraum zur Verfügung stellen und so Abwanderungsbewegungen entgegenwirken zu können, möchte die Gemeinde Schönwald weitere Bauplätze erschließen. Deshalb soll das Baugebiet „Sommerberg“ mit dem Bebauungsplan „Sommerberg II“ nach Westen durch einen zweiten Bauabschnitt erweitert werden.

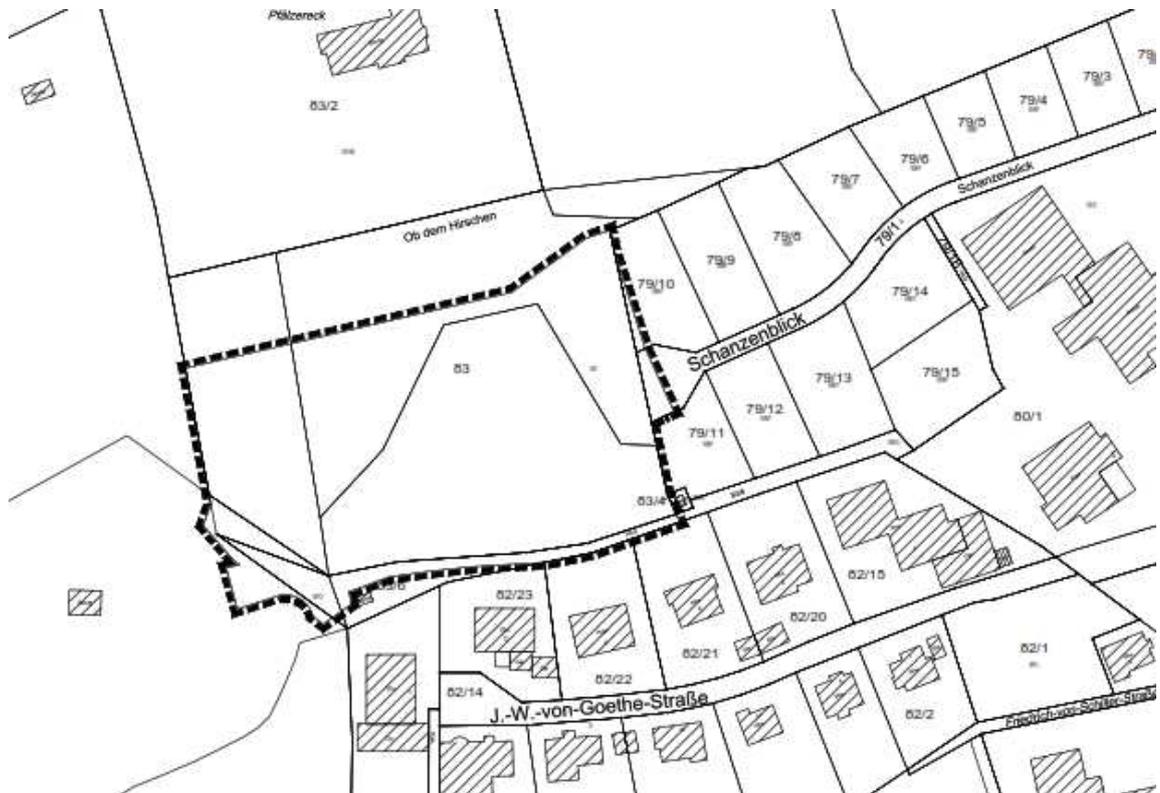
Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand. Es schließt an vorhandene Wohnlagen an und verfügt über geeignete Anschlusspunkte zur Erschließung des Plangebiets. Die unmittelbare Nähe zur Schule und zum Kindergarten St. Antonius unterstreicht die Eignung des Standorts für eine wohnbauliche Entwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung der Planung ist erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird zur Bereitstellung von Wohnbauland im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland für junge Familien vor Ort
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Städtebauliche Fortsetzung des östlich gelegenen Neubaugebiets „Sommerberg“
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Ökonomische Erschließung
- Berücksichtigung des Waldabstands

1.2 Lage des Plangebiets/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönwald zwischen den Adlerschanzen und dem Baugebiet „Sommerberg“ und ist ca. 1,0 ha groß. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiese/Weide, die sich im Süden an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße und im Osten an das Baugebiet „Sommerberg“ anschließt, sowie im Westen bis an den Gemeindewald heranreicht. Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Flurstücks 83.



Lage des Plangebiets im Katastrerauszug (ohne Maßstab, Stand 12/2021)

1.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2021 wurde der § 13b BauGB verlängert. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Anwendbar ist § 13b BauGB allerdings nur wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Durch Bebauungspläne, die nach § 13b BauGB aufgestellt werden, dürfen ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden. Diese müssen an bebaute Ortsteile anschließen. Im vorliegenden Fall trifft beides zu.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.713 m² deutlich unterschritten. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Diese sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die notwendigen Voraussetzungen und soll deshalb nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Diese werden für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt. Ebenso kann von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden.

Verfahrensablauf

07.12.2021

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sommerberg II“ gem. § 2 (1) BauGB

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sommerberg II“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

_____._____._____
bis _____._____._____

Anschreiben vom
_____._____._____ mit Frist
bis _____._____._____

Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Sommerberg II“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg (ohne Maßstab, 20.03.1983)

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg vom 20.03.1983 sind innerhalb des Geltungsbereichs Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Berichtigung

Durch das neue Wohngebiet werden vorhandene Wohnlagen am Ortsrand ergänzt. Kindergarten und Schule sind auf kurzem Weg erreichbar. Die Hanglagen bieten eine hohe Wohnqualität. Die Planung gewährleistet mit dem Neubaugebiet an dieser Stelle eine geordnete Siedlungsentwicklung. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb und aufgrund des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Vereinfachter Flächentausch

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sommerberg“ im Jahr 2018 wurde ein vereinfachter Flächentausch mit einer im FNP zwar vorhandenen, aber nicht mehr geeigneten geplanten Wohnbaufläche festgelegt. Dieser Flächentausch wurde bislang noch nicht vollzogen, da es seither keine Flächennutzungsplanänderungen im Gemeindegebiet gab. Zwischenzeitlich zeichnet sich jedoch ab, dass zeitnah diverse Flächennutzungsplanänderungen in Schönwald erforderlich werden, sodass auch der beschriebene Flächentausch sowie weitere Berichtigungen, wie für den Bebauungsplan „Sommerberg II“, in diesem Zuge zur Umsetzung kommen.

1.5 Wohnbauflächenbedarf

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerberg II“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, ist der Wohnbauflächenbedarf auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen.

Nach eingehender Betrachtung der lokalen Situation und im Abgleich mit den Vorgaben des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zur „Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB“ vom 15.02.2017, ist der für den Bebauungsplan „Sommerberg II“ anzurechnende Wohnbauflächenbedarf von rd. 0,77 ha gerechtfertigt (vgl. Kapitel 9).

1.6 Waldabstand

Westlich des Plangebiets schließt sich ein Waldstück an. Dies bedeutet Rücksichtnahme auf die Belange des Waldes und gleichzeitig Schutz von Leib und Leben vor den Gefahren, die vom Wald ausgehen. Gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss eine Bebauung mit eigener Feuerstätte mindestens 30,0 m Abstand zum Wald einhalten. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau / Verkehr

Zur Erschließung des neuen Baugebiets wird an die vorhandene Straße „Schanzenblick“ des östlich angrenzenden Baugebiets „Sommerberg“ angeschlossen. Dazu wird die Erschließungsstraße an der bestehenden Wendeanlage fortgesetzt und der Topographie folgend in einem leichten Bogen nach Westen bis zur Skisprunganlage fortgeführt. Durch die Durchbindung bis zur Schanzenanlage werden die Erschließungssicherheit erhöht und günstige Voraussetzungen für das Schneeräumen geschaffen. Gleichzeitig wird im

Bereich der Schanze die vorhandene Platzsituation als Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgebaut. Damit wird gleichzeitig die Situation im Bereich der Schanze neu geordnet und mit öffentlichen Stellplätzen großzügiger gestaltet.

Die bestehende Erschließungsstraße „Schanzenblick“ wird als 6 m breite Verkehrsfläche fortgeführt und ebenfalls in eine 4,50 m breite Fahrbahn und einen 1,5 m breiten höhen- gleichen Seitenstreifen gegliedert. Die schwellenfreie Ausbildung bietet gute Voraussetzungen für den Winterdienst.

Die zulässige Bebauung orientiert sich am geschwungenen Straßenverlauf und gewährleistet ausreichend Abstand zur vorhandenen Bebauung im Süden. Im Plangebiet können 12 Hauseinheiten (acht Einzelhäuser und vier Doppelhaushälften) realisiert werden.

Das Konzept sieht eine Mindestbegrünung des Plangebietes durch Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken vor. Im Norden wird eine private Grünfläche zur Wiederherstellung des Biotops und im Westen eine öffentliche Grünfläche zum Erhalt des extensiven Grünlands sowie zur Sicherstellung des notwendigen Waldabstands festgesetzt. Die Baufenster sowie die Zonen für Garagen, Carports und Nebenanlagen wahren einen Abstand von 30,0 m zum Waldrand.



Städtebaulicher Entwurf (ohne Maßstab, Stand 10/2021)

2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Glasfaser etc. erfolgt durch Fortführung der bestehenden Leitungen des Baugebiets „Sommerberg“.

2.3 Entwässerungskonzept

Das Baugebiet „Sommerberg II“ wird im Trennsystem erschlossen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in Richtung Osten über die Kanäle des Baugebiets „Sommerberg“. Die Kanäle wurden bei der Entwicklung dieses Gebiets bereits ausreichend dimensioniert, damit sie auch das Regenwasser und das Schmutzwasser aus dem Bereich Sommerberg II aufnehmen können. Für den Anschluss der zusätzlichen

versiegelten Fläche muss die zentrale Regenrückhaltung trotz der Retentionszisterne auf den Grundstücken erweitert werden, da das Volumen der relativ kleinen dezentralen Zisternen für die notwendige Drosselung nicht ausreicht.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen für den ersten Bauabschnitt „Sommerberg“. Damit soll ein einheitliches Ortsbild gesichert und eine Gleichbehandlung erzielt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planung der Gemeinde Schönwald, weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, wird das zu überplanende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportlichen Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dabei nicht zugelassen, um die Fläche für eine Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft insbesondere Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Vor allem Anlagen für sportlichen Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zudem flächenintensive Nutzungen, deren Flächenbedarf im Plangebiet nicht befriedigt werden kann und die ein hohes Verkehrsaufkommen generieren, was zu einer negativen Beeinflussung der Qualität des Wohnumfeldes führt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO und dem Ziel einer flächensparenden Bebauung. Die festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 0,8 korrespondiert mit der angestrebten zweigeschossigen Bebauung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) entsprechen den Höhen der Bebauung in der näheren Umgebung und ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung analog zum östlich angrenzenden Baugebiet „Sommerberg“. Sie werden bezogen auf eine Bezugshöhe, die für jedes Baufenster entsprechend der jeweiligen topographischen Situation durch Planeinschrieb festgesetzt wird. Mit der Bezugshöhe wird für jedes Baufenster eine Höhenreferenz festgesetzt, sie regelt jedoch nicht die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens.

Mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen (Z=II) wird klargestellt, dass Sockelgeschosse auch zu großen Teilen freigegeben werden können oder alternativ Dachgeschosse zu Vollgeschossen ausgebaut werden können.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung. Um diesem Charakter auch in der Gebäudetypologie Rechnung zu tragen, werden nur in einzelnen dafür geeigneten Bereichen auch Doppelhäuser zugelassen.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) bieten ausreichend Spielräume für die jeweilige Grundstückorganisation und flächensparende Bebauung. Gleichzeitig sichern sie die städtebauliche Ordnung einer straßenparallelen Bebauung.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für Dachüberstände bis zu 0,5 m zugelassen werden, um den Bauherren gestalterische Spielräume einzuräumen. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Baugrenze bis maximal

5,0 m Länge und maximal 1,5 m Tiefe überschreiten. Die leichten Überschreitungen werden gewährt, da diese Bauteile in der Regel nur untergeordnet in Erscheinung treten und die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändern.

3.4 Stellung der baulichen Anlagen

Das Baugebiet „Sommerberg II“ liegt – wie das östlich angrenzende Baugebiet „Sommerberg“ – erhöht am Südhang mit Blickbeziehung zu den Adlerschanzen im Westen. Die städtebaulich gewünschte Gebäudeausrichtung soll sich deshalb in Richtung Schanzen orientieren, so dass die Gebäude traufständig zur Hangneigung stehen. Damit werden zugleich gute Voraussetzungen für die Installation von PV-Anlagen geschaffen.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Die Festsetzungen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zielen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden in den Baugebieten Garagen, Carports und Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und auf die Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (GA/CA, NA) beschränkt. Damit soll auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet und eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten grundsätzlich die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Um den Straßenraum weniger einzuengen, muss der seitliche Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Carport oder Garage mindestens 0,5 m betragen. Aus demselben Grund müssen die Zufahrten von Garagen und Carports grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einhalten. Der 5,0 m lange Stauraum kann als Besucherstellplatz genutzt werden und erhöht die Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus Garagen und Carports. Städtebauliches Ziel ist es aber auch, dass zur Realisierung talseitiger Garagen keine immensen Aufschüttungen erforderlich werden, die zudem in Konflikt mit der landesrechtlichen Abstandsregelung stehen. Deshalb wird talseits der Abstand auf 2,5 m vor der Einfahrt verkürzt. Bergseits lassen sich Garagen und Carports im Sockelgeschoss problemlos mit 5,0 m Abstand zur Verkehrsfläche realisieren. Sie sind für das Ortsbild weniger problematisch und kollidieren auch nicht mit den landesrechtlichen Regelungen. Deshalb werden bergseits und talseits unterschiedliche Maße festgesetzt.

3.6 Grünflächen

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wird ein rd. 23 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Diese Maßnahme dient dem Erhalt des extensiven Grünlands, der Einhaltung des Waldabstands, der Besonnung aller Bauplätze und der Blickbeziehung in die freie Landschaft.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt

werden. Dies erhöht die Versickerungsmöglichkeit und Verdunstung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

3.8 Leitungsrecht

Die Fläche R1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung der hinterliegenden Grundstücksflächen – insbesondere Flurstück 83/2 – zu belasten. Damit soll die Trassenführung der Abwasserleitung gesichert werden. Um Beschädigungen an der Leitung zu vermeiden, ist die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

3.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sollen den Durchgrünungsanteil im Bereich des Allgemeinen Wohnggebietes erhöhen. Heimische Laubbäume bieten Tieren und Pflanzen einen Lebensraum und stellen wertvolle Futterquellen dar. Pflanzen wirken zudem kühlend auf das Mikroklima und speichern CO₂. Gleichzeitig dient die Heckenpflanzung im Bereich der privaten Grünfläche F1 der Wiederherstellung der geschützten Feldhecke und ermöglicht eine natürliche Abgrenzung der Siedlungsfläche hin zur freien Landschaft.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Bauvorschriften des ersten Bauabschnitts „Sommerberg“ und sollen die Gestaltqualität im Baugebiet sichern und zu einem harmonischen Ortsbild beitragen. Insbesondere werden die landschaftlich reizvolle und weithin sichtbare Ortsrandlage, die bewegte Topografie und die benachbarten Wohnlagen an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße berücksichtigt.

4.1 Dachgestaltung

Um einen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild durch ortsuntypische Dachformen, Dachneigungen und Materialien der Dacheindeckungen zu vermeiden, wurden restriktive Regelungen hierfür getroffen. Insbesondere die Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich an der vorherrschenden ortstypischen Bebauung mit ziegelgedeckten Sattel- und Walmdächern. Abweichend hiervon sollen weiterhin Garagen und Carports mit flachen und flachgeneigten Dächern zulässig bleiben. Damit sich diese zukünftig besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, sollen sie mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Dachbegrünung kleiner Dachflächen für die Fernwirkung eine untergeordnete Rolle einnimmt und einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Zum Schutz des Ortsbildes soll vermieden werden, dass die talseitigen Fassaden in unerwünscht hohem Maße in Erscheinung treten. Auch um den Charakter der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach zu gewährleisten, wird eine talseitig sichtbare Wandhöhe mit maximal 7,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe bemisst sich zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Ziel ist, dass über die zwei zulässigen Vollgeschosse (Sockelgeschoss und Erdgeschoss) hinaus weitere Geschosse (Keller oder Dach) nur in minimalem Umfang in Erscheinung treten. Drei sichtbare Geschosse und

ein zusätzliches Dachgeschoss würden zu dominant in Erscheinung treten und wären städtebaulich nicht verträglich.

4.3 Grundstücksgestaltung

Gartengestaltung

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

In den letzten Jahren hat sich der Trend zu Steingärten oder Schottergärten in vielen Gemeinden verstärkt. Diese Art der (Vor-)Gartengestaltung gilt als modern und pflegeleicht. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass diese „Versteinerung“ der Gemeinden oder Baugebiete zunehmend Probleme insbesondere für die Artenvielfalt und das Stadtklima aufwirft. Gärten sind für viele Vögel, Insekten – insbesondere Bienen – wichtige Zufluchtsorte und Habitate. Naturnah und strukturreich gestaltete Gärten bieten Nahrung, Kinderstuben und Unterschlupf, die in Zeiten von monokultureller Landwirtschaft immer wichtiger für das Überleben der genannten Tiere werden. Steingärten können diese wichtigen Funktionen nicht bieten. Hinzu kommt die starke Aufheizung der Schottergärten im Sommer. Die in den Steinen gespeicherte Wärme wird nachts abgegeben und mindert die Abkühlung. Der Boden kann weniger Wasser speichern und abgeben und es fehlen große Pflanzen, die Schatten spenden. Dies führt zu unerwünschten mikroklimatischen Veränderungen. Der vermeintlich geringe Pflegeaufwand für Schottergärten gilt möglicherweise für die ersten ein bis zwei Jahre. Langfristig lagern sich zwischen den Steinen allerdings Samen und altes Laub ab. Es entstehen Flechten, Moose und Unkraut, die sich zwischen den Steinen nicht so einfach durch Unkrautjäten entfernen lassen. Meist wird dann zur chemischen Unkrautvernichtung gegriffen, die jedoch Lebewesen töten und das Grundwasser belasten.

Die Gemeinde Schönwald ist eine typische und grüne Schwarzwaldgemeinde. Dieser Charakter soll sich auch in dem qualitätvollen Baugebiet „Sommerberg II“ am Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zu weitläufigen Wiesen, Weiden und Waldflächen widerspiegeln. Deshalb möchte die Gemeinde eine durch Grünpflanzen geprägte Garten- und Vorgartenlandschaft gesichert wissen.

Baumpflanzungen

Die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Laubbäumen II. Ordnung soll auf den relativ kleinen Baugrundstücken und der angrenzenden FFH-Mähwiese eine zu starke Beschattung durch große Bäume (I. Ordnung) und im Winter durch Nadelbäume vermeiden. Gleichzeitig soll einer Sichtbarriere durch zu große Bäume vorgebeugt werden.

Abschirmung von Nebenflächen

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optische Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Stützmauern

Die exponierte Lage des Baugebiets an einem Südhang mit Fernsicht erfordert eine behutsame und verträgliche Abstufung sowohl der Gebäude als auch der Gärten. Insbesondere zu den bestehenden Wohngebäuden im Süden des Plangebiets soll ein angemessener Übergang sichergestellt und Überhöhungen vermieden werden.

Es wird deshalb eine 4 m breite Zone entlang des südlichen Plangebietsrands festgesetzt, innerhalb dieser Stützmauern – abweichend von der Regelung einer maximalen Höhe von 1,5 m für das restliche Plangebiet – nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig sind, so dass auf den betroffenen Grundstücken der Höhenausgleich nach Süden durch niedrigere Stützmauern oder Böschungen zu erfolgen hat. Durch die verringerte Höhe der Stützmauern in dieser Zone wird einerseits die Ausbildung einer städtebaulich störenden Wand entlang des bestehenden Wegs unterbunden und andererseits eine behutsame, der vorhandenen Hanglage entsprechende Geländemodellierung zur bestehenden Wohnbebauung sichergestellt, die vom Weg nach Norden in kleinen Schritten ansteigt. Städtebauliche und nachbarrechtliche Spannungen sollen damit vermieden oder zumindest minimiert werden.

Die Festsetzung beschränkt sich auf die zeichnerisch festgelegte Fläche, weil in diesem Bereich die städtebauliche und landschaftliche Sensibilität am höchsten bewertet wird. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird der Ausschluss von Stützmauern nicht für erforderlich gehalten. Der Blick von Norden auf das tieferliegende Baugebiet wird durch Stützmauern nicht wesentlich gestört werden. Stattdessen können die Gartenbereiche auf den nördlichen Baugrundstücken besser ausgenutzt werden. Die Einsehbarkeit von der Erschließungsstraße aus ist durch die Wohngebäude und Garagen/Carports stark eingeschränkt, weshalb hier ebenfalls keine städtebaulichen oder nachbarrechtlichen Spannungen zu erwarten sind.

Die Sicherstellung eines städtebaulich und landschaftlich qualitätvollen Baugebiets in sensibler Ortsrandlage ist der Gemeinde Schönwald ein großes Anliegen. Zur Vermeidung einer landschaftlich unpassenden, anspruchslosen Gestaltung von Stützmauern aus Beton (z.B. Pflanzsteine, Platten oder Blöcke) wird vorgeschrieben, dass Stützmauern ausschließlich aus Naturmaterialien herzustellen sind. Hierzu zählen in erster Linie Naturgestein, Findlinge aber auch Holz bzw. Holzstämmen. Dabei wird klargestellt, dass Gabionen, die mit Natursteinen befüllt werden, auch zulässig sind, wenngleich das Metallgitter kein Naturmaterial ist.

4.4 Einfriedungen

Einschränkende Festsetzungen der zulässigen Höhe von Einfriedungen wurden insbesondere getroffen, um gestalterische Defizite durch überdimensionierte Ausgestaltung zu vermeiden und deren Integration in den Straßenraum sicherzustellen. Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen und Eiben stellen ein natürliches Gestaltungselement dar. Durchwachsende Hecken aus Fichten sollen dadurch vermieden werden.

Analog zur Gestaltung von Stützmauern ist das Ziel, Betonmauern oder die vielerorts verwendeten Metallgitterzäune und eingeflochtenen Kunststoffstreifen zu unterbinden. Diese Regelung ist erforderlich, damit insbesondere der Plangebietsrand, der überwiegend direkt an die freie Landschaft anschließt, eine hochwertige, dem Standort angemessene Gestaltung und Einfriedung erfährt. Hinzu kommt, dass es nicht zielführend sein kann, dass beispielsweise eine gestalterisch anspruchsvolle Stützmauer aus Naturstein durch einen Zaun aus Kunststoffgeflecht verdeckt wird.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Parabolanlagen zulässig.

4.6 Freileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.7 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl an Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Um dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, soll durch die Erhöhung auf 2 nachzuweisende Stellplätze pro Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden. Kleine Einliegerwohnungen sind davon ausgenommen.

4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen oder -flächen mit einem gedrosselten Ablauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

5 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Durch das Büro faktorgruen wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte abdeckt und als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigefügt wird.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

7 KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Gutachten, Planung, Erschließung) werden von der Gemeinde Schönwald übernommen. Die Erschließungs- und Planungskosten werden auf die zukünftigen Eigentümer umgelegt.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.783 m ²
Verkehrsfläche / Gehweg / Parkplatzfläche	ca.	2.033 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	940 m ²
Private Grünfläche	ca.	141 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	9.897 m²

Gemeinde Schönwald

Christian Wörpel
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Schönwald, den ____ . ____ . ____

Christian Wörpel
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

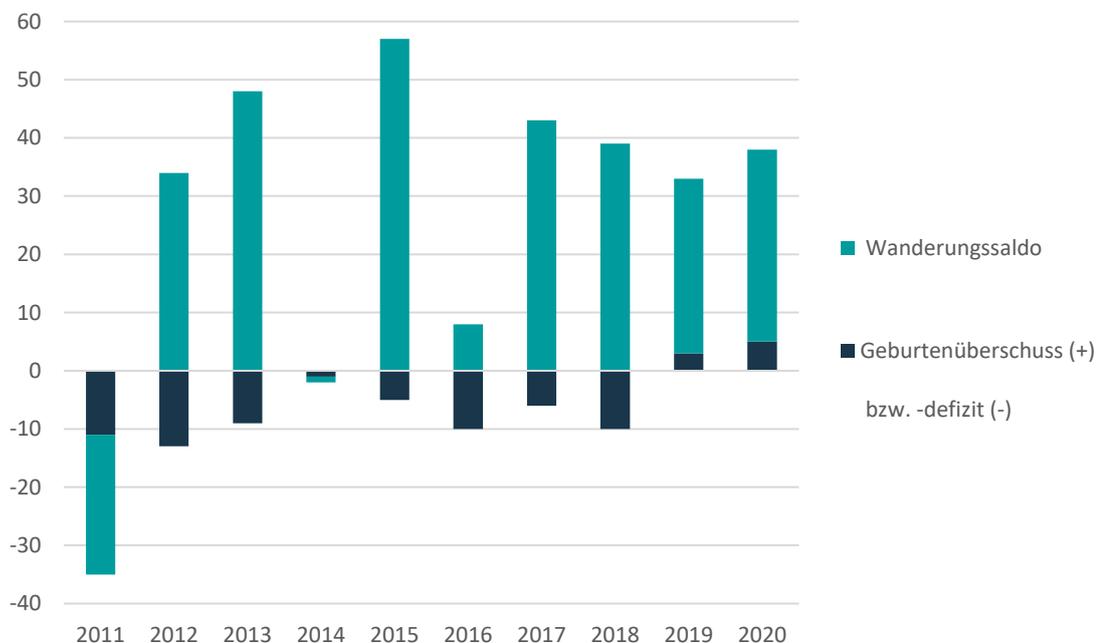
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

9 ANHANG – WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

9.1 Ausgangssituation und Methodik

Die Gemeinde Schönwald ist ein attraktiver Wohnstandort und ein wichtiger Tourismusort im Schwarzwald. Diese besondere touristische Bedeutung findet sich auch im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wieder. In diesem ist festgelegt, dass Städte und Gemeinden – wie Schönwald als Heilklimatischer Kurort – mit einer leistungsfähigen touristischen Infrastruktur als Touristische Zentren weiterentwickelt werden sollen (vgl. Plansatz 2.6). Wie bereits eingangs erwähnt, ist die Gemeinde Schönwald aber nicht nur ein touristisches Zentrum, sondern auch ein beliebter Wohnstandort. Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg weist Siedlungsbereiche aus, die aus einem Ort oder auch aus mehreren Orten bestehen können (vgl. Plansatz 2.3). Schönwald gehört zwar nicht zu den ausgewiesenen Siedlungsbereichen, doch auch die Sonstigen Gemeinden sollen sich gem. Plansatz 2.5 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg organisch weiterentwickeln können. Hierbei sind neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung insbesondere auch Zuwanderungen zu berücksichtigen, die sich aus der gewerblichen Entwicklung, Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben ergeben.

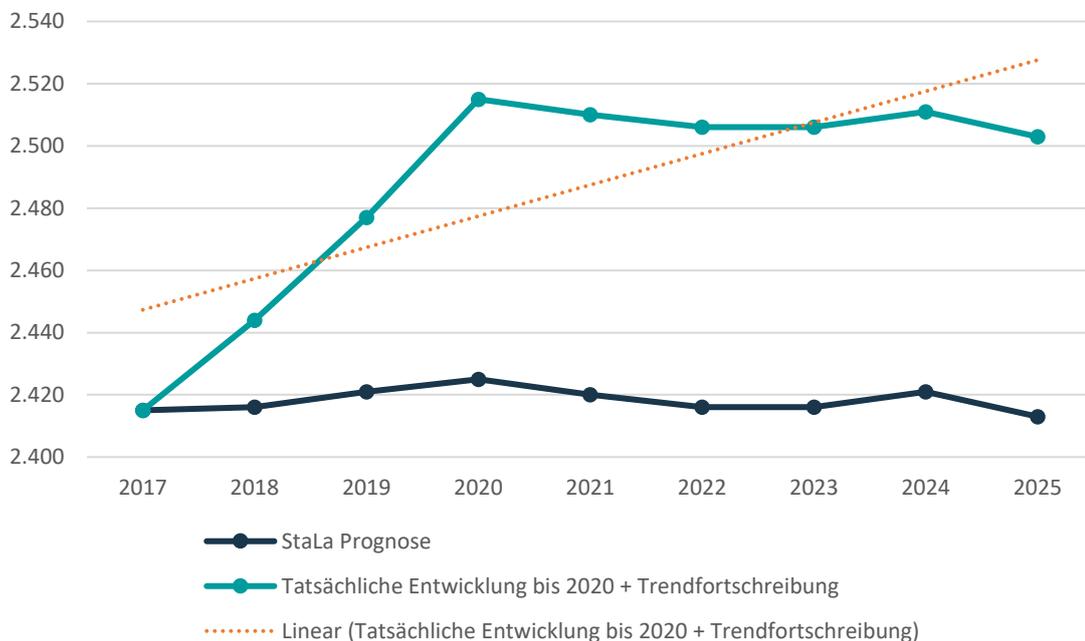
Wie eingangs erwähnt, liegt das gewerbliche Potenzial der Gemeinde Schönwald in seiner touristischen Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre wider, in denen deutliche Wanderungsgewinne verzeichnet werden konnten. Bei näherer Betrachtung der Jahre 2011 bis 2020 zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, dass es in diesem Zeitraum in der Regel zwar ein leichtes Geburtendefizit, aber deutliche Wanderungsgewinne gab. Hatte die Gemeinde im Jahr 2011 noch 2.268 Einwohnerinnen und Einwohner, waren es im Jahr 2020 bereits 2.515, d. h. es gab einen Bevölkerungszuwachs von fast 11 %.



Die Gründe für die Zuwanderung sind vielschichtig. So besteht natürlich ein Bedarf aus der lokalen Bevölkerung, die sich – beispielsweise aufgrund von Familienzuwachs – wohnräumlich verändern möchte. Darüber hinaus gibt es den Rückzug von sogenannten Bildungswanderern, d. h. jungen Menschen, die ihre Heimatgemeinden Schönwald zu Ausbildungszwecken verlassen haben und dann wieder zurückkehren. Diese Situation hat

sich seit den immer mobiler werdenden Arbeitsmöglichkeiten (Stichwort Homeoffice) noch einmal verstärkt. Aus dem gleichen Grund ist auch ein verstärkter Zuzug aus den Nachbarkommunen und dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen bis hin zum Ballungsraum Stuttgart, festzustellen. Die Menschen schätzen die gute Luft, die landschaftliche reizvolle Lage und das Leben auf dem Land bei einer gleichzeitig zunehmend guten Infrastrukturausstattung. Dies gilt auch für die (häufig älteren) Menschen, die die Gemeinde im Rahmen eines touristischen Besuchs kennengelernt haben und sich daraufhin entschließen, ihren Erstwohnsitz nach Schönwald zu verlegen.

Auffällig dabei ist, dass die tatsächlichen Zuwachszahlen der Gemeinde Schönwald von den prognostizierten Zahlen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen) abweichen. Für das Jahr 2020 gibt es zwischen der Bevölkerungsvorausrechnung und der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung immerhin eine Differenz von 90 Personen (2.425 vs. 2.515 Personen).



Für die nachfolgende Berechnungsmethode ist dieser Widerspruch zwar zunächst unerheblich, da sie sich an den Daten des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg orientiert. Für die abschließenden Überlegungen zum Flächenbedarf im Hinblick auf das geplante Wohngebiet „Sommerberg II“ ist der tatsächlichen Entwicklung jedoch entsprechend Rechnung zu tragen (s. Kapitel 9.5).

9.2 Anzurechnende Wohnbaufläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von rund 1,0 ha (schwarz gestrichelt). Davon werden jedoch nur auf einem Teilbereich neue Wohnbauflächen geschaffen, da innerhalb des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche sowie eine großzügige Verkehrsfläche inkl. Parkmöglichkeiten im Bereich der Sprungschanze enthalten sind. In der nebenstehenden Abbildung sind jene Flächen – inklusive der notwendigen gebietsinternen Erschließungsstraßen – rot markiert, die an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind. Sie weisen zusammen eine Flächengröße von **rd. 0,77 ha** auf.



9.3 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Sommerberg II“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) beziehungsweise einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Dieser resultiert insbesondere aus einem zunehmenden Anteil an Ein-Personen-Haushalten und dem Anstieg der Wohnfläche mit zunehmendem Alter. Derzeit liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bei 46,5 m² (Stand 2016), im Jahr 2011 lag sie noch bei 46,1 m² (Quelle: Statistisches Bundesamt).

Aktuelle Grundlage für die behördenverbindliche Flächenbedarfsermittlung ist das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg zur „Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB“ vom 15.02.2017. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Schönwald zum 2. Quartal 2021 eine Einwohnerzahl von 2.534 Personen aus.

Entsprechend des Hinweispapiers kann ein Zuwachsfaktor von 0,3 % p. a. sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion) angesetzt werden. Der Planungszeitraum beträgt 5 Jahre.

	Einwohner (Stand 2.Quartal 2021)	EW x 0,3% p.a. x 5 Jahre	Dichtewert (EW/ha)	Innerer Bedarf in ha
Schönwald gesamt	2.534	38	50	0,76

Ein Flächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung kann für die Gemeinde Schönwald nicht angenommen werden, da die Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg von einem Bevölkerungsrückgang ausgehen, auch wenn sich die tatsächliche Situation deutlich anders darstellt (vgl. Kapitel 9.1). Für die abschließende Bewertung der Situation im Hinblick auf das geplante Baugebiet „Sommerberg II“ ist dieser Situation aber natürlich dennoch entsprechend Rechnung zu tragen (vgl. Kapitel 9.5).

Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Schönwald für die nächsten fünf Jahre von rund **0,76 ha** ermitteln.

9.4 Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Schönwald schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich.

Als Reserveflächen werden folgende Flächenpotenziale betrachtet:

- nicht bebaut / nicht genutzte Wohn- und Mischbauflächen in Bebauungsplangebieten,
- Baulücken im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Aktuell gibt es in der Gemeinde Schönwald 19 Flächen (Wohn- und Mischbauflächen) mit einer Gesamtgröße von 1,69 ha, die als Innenentwicklungspotenziale auf den Flächenbedarf anzurechnen sind. Es handelt sich hierbei jedoch um Grundstücke in Bebauungsplänen, die i. d. R. älter als 20 Jahre sind, die auch über keine Bauverpflichtung verfügen und bei denen die Eigentümer nach Rückfrage der Gemeinde i. d. R. auch keine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben. Gleiches gilt für die Baulücken nach § 34 BauGB. Auch hier besteht i. d. R. keine Verkaufsbereitschaft. Eine Aktivierung dieser Flächen im anzunehmenden Planungszeitraum von 5 Jahren ist demzufolge eher unrealistisch, sodass von einer reduzierten Aktivierungswahrscheinlichkeit von 5 % ausgegangen wird.

	Theoretisches IE-Potenzial	Anteil Wohnen*	Aktivierungs- rate	Aktivierbares IE-Potenzial
Wohnbauflächen	1,07 ha	1,07 ha	5 %	0,05 ha
Mischbauflächen	0,62 ha	0,31 ha	5 %	0,02 ha
Summe				0,07 ha

* Bei Wohnbauflächen wird die gesamte Fläche als Wohnbaufläche gerechnet; bei Mischbauflächen wird die eine Hälfte der Fläche als Wohnbaufläche und die andere als Gewerbefläche gerechnet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sommerberg“ werden nicht angerechnet, da sieben der insgesamt 14 Grundstücke bereits bebaut sind. Weitere vier Grundstücke sind verkauft und müssen auf Grund der mit dem Verkauf einhergehenden

Bauverpflichtung innerhalb von fünf Jahren entwickelt werden. Bei den verbleibenden drei Grundstücken handelt es sich um gemeindeeigene Flächen, für die bereits mehrere Anfragen vorliegen. Sie sollen zeitnah mit einer kurzfristigen Bauverpflichtung verkauft werden. Ein Verkauf hat bislang nur nicht stattgefunden, da es der Gemeinde Schönwald ein zentrales Anliegen ist, die Grundstücke nicht meistbietend an einen Zweipersonenhaushalt, sondern vorzugsweise an eine Familie zu verkaufen, um das knappe Gut Boden möglichst effizient nutzen zu können. Das Baugebiet „Sommerberg“ wird deshalb als vollständig entwickelt angesehen und fließt somit nicht in das theoretische Innenentwicklungspotenzial mit ein. Darüber hinaus wird berücksichtigt, dass bis zur fertigen Erschließung des Plangebiets „Sommerberg II“ sicherlich noch ein bis zwei Jahre vergehen werden und die Gemeinde auch für diese Zeitspanne ein paar (wenige) Grundstücke vorhalten möchte. Ansonsten wäre bereits jetzt keine bauliche Entwicklung mehr möglich. Insgesamt ist somit von einem aktivierbaren Innenentwicklungspotenzial von **0,07 ha** auszugehen.

9.5 Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Der anzurechnende Wohnbauflächenbedarf (0,77 ha) übersteigt den inneren Bedarf nach Hinweispapier (0,76 ha) abzüglich des aktivierbaren Innenentwicklungspotenzials (0,07 ha) um rd. 0,08 ha.

Dem gegenüber steht eine deutlich höhere tatsächliche Bevölkerungszahl (+ 90 EW) als vom Statistischen Landesamt prognostiziert (s. Kapitel 9.1). Diese Situation kann bei der Bedarfsermittlung nicht ignoriert werden, da die Nachfrage nach Bauplätzen entsprechend der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung deutlich höher ist als durch die Prognose angenommen. Durch das geplante Baugebiet „Sommerberg II“ soll hier Abhilfe geschaffen werden.

Des Weiteren handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung. Die im Osten und Süden bereits von einer Wohnbebauung eingerahmte Fläche sollte zudem in ihrer Gesamtheit und nicht in mehreren Entwicklungsschritten als Wohnbaufläche entwickelt werden, um eine möglichst große Erschließungseffizienz sicherstellen und der großen Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht werden zu können.

Die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet mit zwölf Bauplätzen folgt den im Regionalplan verankerten Zielen und Grundsätzen. Die Wohnbauentwicklung soll in Schönwald organisch erfolgen und über den Eigenbedarf hinaus auch für den Bedarf aus Wanderungsgewinnen stattfinden. Der für den BPL „Sommerberg II“ anzurechnende Wohnbauflächenbedarf von rd. 0,77 ha ist daher gerechtfertigt; vor allem da er den rechnerischen Bedarf lediglich marginal um rd. 0,08 ha übersteigt.