

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Bestehende Übernachtungsangebote in Schönwald	3
1.3	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.4	Regionalplan	4
1.5	Flächennutzungsplan	5
1.6	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	5
1.7	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebauliches Konzept und Nutzungen	7
2.2	Erschließung	8
2.2.1	Zufahrt / Wegeverbindungen	8
2.2.2	Ver- und Entsorgung	9
2.3	Immissionsschutz	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.6	Private Grünflächen	12
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.8	Anpflanzungen und Pflanzbindungen	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
4.1	Dächer	13
4.2	Sichtbare Wandhöhe	14
4.3	Werbeanlagen	15
4.4	Grundstücksgestaltung	15
4.5	Einfriedungen und Mauern	15
4.6	Außenantennen	15
4.7	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	16
5	UMWELTBERICHT	16
6	BODENORDNUNG	16
7	KOSTEN	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schönwald ist als ausgewiesener Heilklimatischer Kurort mit Prädikat „Premium-Class“ und aufgrund ihrer naturräumlichen Lage im Hochschwarzwald stark auf den Tourismus ausgerichtet. Im Regionalplan des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) wird Schönwald als touristisches Zentrum geführt, das durch Ausbau der touristischen Infrastruktur das Erholungs- und Freizeitpotenzial der Region optimal nutzen soll (Grundsatz der Planung).

Bereits seit dem Jahr 2000 sinkt in Schönwald die touristische Bettenzahl, insbesondere bei traditionellen Unterkünften, wie Hotels, Pensionen und Privatzimmern. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach alternativen Übernachtungsmöglichkeiten und naturnahen Erlebnissen. Die Gemeinde hat auf den veränderten Bedarf bereits reagiert und mit dem Bebauungsplan „Waldcamp“ (Satzungsbeschluss 14.05.2024) den Betrieb des Wald-Campingplatzes „Lynx-Camp“ im Norden der Gemeinde gesichert. Der Bebauungsplan „Ochsencamp“ bereitet die Anlage eines weiteren Campingplatzes für eine andere Zielgruppe an der südlichen Ortseinfahrt planungsrechtlich vor und befindet sich derzeit im Verfahren. Neben dem Camping-Angebot bestehen in Schönwald weitere Übernachtungsmöglichkeiten in Hotellerie, Pensionen und Privatzimmern.

Die Gemeinde ist bestrebt, ihr touristisches, landschaftsbezogenes Übernachtungsangebot auch außerhalb der Ortslage weiter auszubauen. Mit einem differenzierten Angebot sollen neue Zielgruppen erschlossen werden, die durch die bestehenden Übernachtungssegmente bislang nicht abgedeckt werden. Vor diesem Hintergrund unterstützt die Gemeinde die Betreiber des familiengeführten Farnbauernhofs dabei, die bereits vorhandene touristische Nutzung des Hofes zu erweitern und weitere Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste zu schaffen.

Der Farnbauernhof ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Vollerwerb. Als reiner Landschaftspflegebetrieb bewirtschaftet er rund 40 ha Vertragsnaturschutzflächen sowie ca. 17 ha Wald. Bereits seit 1975 empfängt der Hof Gäste und verfügt derzeit über 20 Betten für Übernachtungsgäste. Angesichts des Strukturwandels in der Landwirtschaft entwickelt sich auch am Farnbauernhof der Tourismus als zunehmend wichtige Einnahmequelle. Im Rahmen der Generationenfolge beabsichtigen die Betreiber in attraktiver Westhanglage bis zu 20 Chalets zu errichten. Angrenzend an das bestehende Hofgelände sollen um einen zentralen „Marktplatz“ zudem ein Apartmenthaus mit Rezeption angeordnet werden. Insgesamt sollen die Übernachtungsmöglichkeiten um bis zu 70 Betten in den Chalets und bis zu 9 Betten im Apartmenthaus ausgebaut werden. Ein Hofladen mit angeschlossener Gastronomie ergänzt das Angebot auch für Tagesgäste.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und fällt nicht unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 BauGB. Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Beherbergungsbetriebs sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde einen Bebauungsplan für den Bereich „Chalets Farnbauernhof“ aufzustellen und damit die touristische Entwicklung in Schönwald voranzutreiben.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- dezentraler Ausbau des touristischen Angebots
- Zukunftssicherung des landwirtschaftlichen Betriebs „Farnbauernhof“
- Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz des Landschaftsbilds / Einbindung der Anlagen in die nähere Umgebung

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 20. punktuellen Änderung angepasst.

1.2 Bestehende Übernachtungsangebote in Schönwald

2017 wurde der Wald-Campingplatz „Lynx Camp“ im Norden der Gemeinde in Betrieb genommen. Der Bebauungsplan für den naturnahen Campingplatz wurde am 14.05.2024 zur Satzung beschlossen. Während das „Lynx Camp“ einfach ausgestattete Stellplätze für die Zielgruppe „Camping mit Hund“ anbietet, soll im Bereich der südlichen Ortseinfahrt an der B 500 ein Campingplatz im Vier-Sterne-Segment entstehen: Das „Ochsencamp“ ist durch die Anbindung an das Hotel Ochsen auf Kulinarik und Wellness ausgerichtet und wird derzeit von den Hotel-Betreibern entwickelt. Die Frühzeitige Beteiligung zum zugehörigen Bebauungsplan fand im Herbst 2023 statt. Am 30.11.2022 fand zudem ein Scoping-Termin für ein Chalet-Ferendorf am Sommerberg, unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzend, statt. Die Planung für das Ferendorf am Sommerberg wurde seitdem nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde hält jedoch an einer touristischen Nutzung der Fläche weiterhin fest.

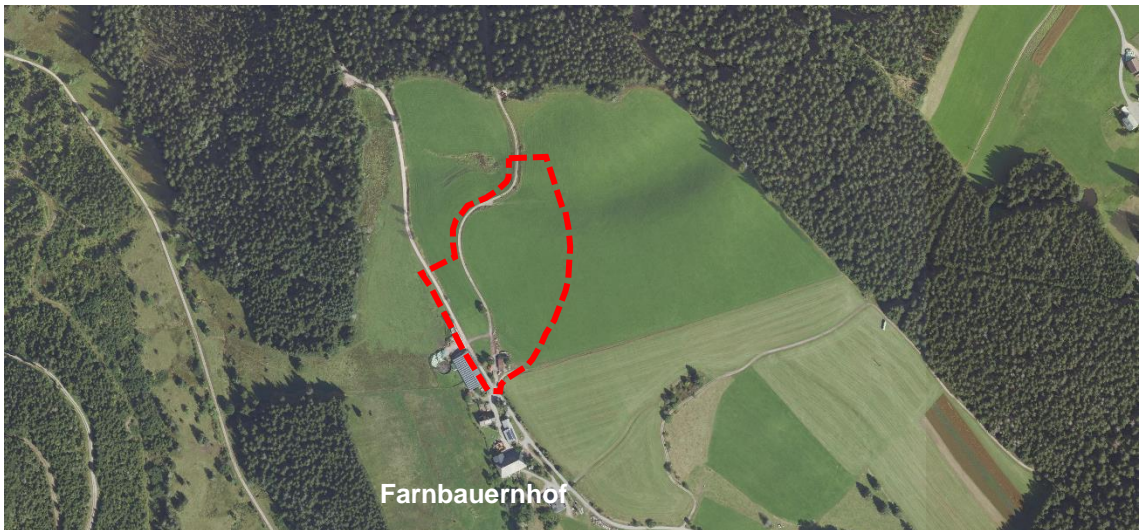
Mit der abgesetzten, naturnahen Lage der Chalets am Farnbauernhof, der individuellen Unterbringung und der Anbindung an den landwirtschaftlichen Betrieb kann eine Konkurrenzsituation mit bestehenden sowie den genannten geplanten Übernachtungsmöglichkeiten vermieden werden. Gleichzeitig werden mit einem differenzierten Angebot weitere Zielgruppen („Ruhesuchende“) erschlossen. Im Gegensatz zu den bestehenden Beherbergungsbetrieben in Schönwald bieten die ganzjährig nutzbaren Chalets mehr Wohn- und Freiraumfläche und eine persönliche Atmosphäre. Damit sind sie zusätzlich für Familien oder Gruppen attraktiv und es kann ein zunehmend wichtiges Übernachtungssegment bedient werden.

Insbesondere in strukturschwächeren Gegenden des Schwarzwalds bieten innovative und landschaftsbezogene Konzepte die Möglichkeit, für Gäste aber auch für die einheimische Bevölkerung, positive Entwicklungen anzustoßen und dem Trend der Schließung von Gaststätten entgegenzuwirken. Der Standort des Vorhabens ist hierfür prädestiniert: In rund 1,2 km Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Wanderparkplatz Weißenbach mit zahlreichen Wanderrouten. Die Biathlonanlage Rothaus, an der mehrere Langlauf-Loipen beginnen, liegt in ca. 1,6 km Entfernung. Mit der vorgesehenen Gaststätte, die auch Tagesbesuchern und externen Gästen zugänglich sein wird, wird so ganzjährig nicht nur die Attraktivität des touristischen Angebots gefördert, sondern auch die Akzeptanz des Vorhabens innerhalb der Gemeinde.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Hochschwarzwald Tourismus GmbH eine Stellungnahme zur touristischen Einordnung und Verträglichkeit des Projekts erarbeitet. Darin sind die Alleinstellungsmerkmale des Vorhabens und dessen Auswirkung auf die Tourismusentwicklung im Hochschwarzwald vertiefend beschrieben. Die Stellungnahme ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

1.3 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 2,6 ha) befindet sich im Westen des Schönwälder Gemeindegebiets und ist größtenteils nach Westen ausgerichtet. Die Fläche liegt fast vollständig innerhalb des Flurstücks Nr. 440; lediglich eine kleine Teilfläche im Süden befindet sich innerhalb des Flurstücks Nr. 439. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Süden grenzt der landwirtschaftliche Betrieb Farnbauernhof an den Geltungsbereich an; ansonsten ist dieser von Grünlandflächen umgeben. In jeweils rund 200 m Entfernung befinden sich im Norden, Osten und Westen Waldflächen. Über die Straße „Farnberg“ ist das Gebiet an das örtliche Straßennetz angebunden.



Lage des Plangebiets im Luftbild (LUBW 2024)

1.4 Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Für die Gemeinde Schönwald sind die Ziele des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 maßgebend.

Im Plangebiet befinden sich laut Regionalplan schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Plansatz 2.2.2); dargestellt ist die Kategorie „Grenz- und Untergrenzflur“. Im Zuge der Planung wurden die Versiegelungen durch Hauptgebäude und Nebenanlagen auf ein Minimum reduziert. Auch die notwendigen Verkehrs- und Wegflächen wurden minimiert und werden nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt (siehe Kapitel 2) um die Bodenfunktionen der Freiflächen nur punktuell zu beeinträchtigen.

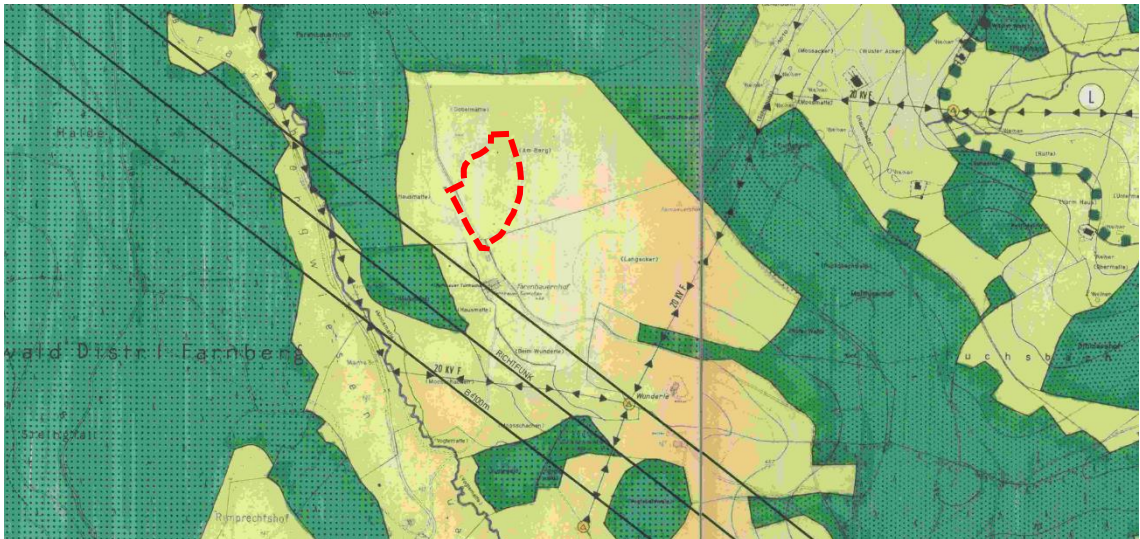
Östlich des Plangebiets befinden sich ein Naturschutzgebiet und ein Biotop. Durch die räumliche Distanz und die vorgesehene Durchgrünung des Plangebiets (siehe Kapitel 2) lassen sich anlage- und betriebsbedingte Konfliktpotenziale mit den Schutzgebieten minimieren. Die vorliegende Planung berührt keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren. Die Vorgaben des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (roter Kreis)

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg aus dem Jahr 1983 stellt die betroffenen Flächen vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll dieser im Rahmen der 20. punktuellen FNP-Änderung angepasst werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg (ohne Maßstab, Geltungsbereich in Rot)

1.6 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für das Plangebiet liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist bislang nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.7 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde bei einem Scoping-Termin am 24.07.2024 festgelegt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird vom Büro faktorgruen, Freiburg/Rottweil ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ist. Er beinhaltet die erforderliche Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Verfahrensablauf

18.02.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Chalets Farnbauernhof“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Chalets Farnbauernhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____ ___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Chalets Farnbauernhof“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Die zugehörige 20. punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliches Konzept und Nutzungen

Vom Büro Schindler Architekten aus Waldkirch wurde eine Konzeption für das Chalet-Dorf erarbeitet, für die der Bebauungsplan die Genehmigungsgrundlage bieten soll. Diese sieht 20 Chalets als touristische Übernachtungsangebote vor, die gruppiert und versetzt in Hanglage angeordnet werden. Die Erschließung der Ferienhäuser ist so angelegt, dass die Entwicklung hangaufwärts in Abschnitten erfolgen kann. Die Vollaufsiedlung soll in ca. 6 Jahren erreicht werden. Zwischen den Chalet-Reihen sorgen Grünfugen dafür, dass sich die touristische Anlage in die Wiesenlandschaft einfügt.



Vorhabenplanung, Schindler Architekten, Stand Oktober 2024 (ohne Maßstab)

Die Holzhäuser im traditionellen Schwarzwaldstil sollen vollständig in Eigenleistung durch die hauseigene Zimmerei errichtet werden. Es sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Dachausbau vorgesehen. Bergseits werden diese in den Hang eingebunden, womit jeweils ein Massenausgleich stattfindet. Im übrigen Plangebiet bleiben die Wiesenlandschaft und die Topografie so weit wie möglich erhalten. In abgesetzter Lage im Norden der Chalets soll ein kleiner Pavillon in Holzbauweise errichtet werden, der von Übernachtungsgästen für Freizeit- und Sportaktivitäten genutzt werden kann.

Im Süden des Plangebiets ist der „Marktplatz“ der Anlage vorgesehen, der von der bestehenden Kapelle, sowie drei weiteren Gebäuden hofartig umrahmt wird. In diesen sind u. a. weitere 6 Apartments für Übernachtungsgäste, die Rezeption des Beherbergungsbetriebs, eine Gaststätte sowie ein Hofladen (Verkaufsfläche ca. 20 m²) für den Verkauf selbst hergestellter landwirtschaftlicher Produkte untergebracht.



Planung des „Markplatzes“, Schindler Architekten, Stand Oktober 2024

In den 6 Apartments entstehen bis zu 9 zusätzliche Betten. Die einzelnen Chalets verfügen jeweils über 2-6 Betten, sodass im Endausbau (20 Chalets) mit einer zusätzlichen Bettenzahl von bis zu 70 zu rechnen ist. Die Gesamtzahl an zusätzlichen Betten innerhalb des Plangebiets ist auf maximal 79 Betten begrenzt. Zusammen mit den bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten am Farnbauernhof sind somit insgesamt bis zu 99 Betten zulässig. Der Schwellenwert gemäß UVPG, Anlage I, Nr. 18.1.2 von 100 Betten wird nicht erreicht, womit kein Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vorliegt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Zufahrt / Wegeverbindungen

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Farnberg“ bereits an das örtliche Straßennetz angebunden. Im Straßenabschnitt zwischen dem Farnbauernhof und der Weißenbacher Höhe befinden sich drei asphaltierte Einbuchtungen sowie weitere geschotterte Wald- und Feldwegeinfahrten als Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens infolge der Planung sind in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt weitere Ausweichstellen erforderlich. Ein Vor-Ort-Termin mit der zuständigen Behörde zur Abstimmung der Lage und Ausführungen der zusätzlichen Einbuchtungen soll im Frühjahr 2025 stattfinden. Da die Straße über Grundstücke verschiedener privater Eigentümer verläuft, werden erforderliche weitere Ausweichstellen bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Um Wendevorgänge zu vermeiden, erfolgt die Anbindung der Chalets im Ringschluss mit dem bestehenden Wegenetz (Straße „Farnberg“ und landwirtschaftlicher Weg, Wegbreite ca. 3,0 m). Auf gleichem Weg wird die Feuerwehzufahrt gewährleistet. Die bestehenden Wege westlich des Chalet-Dorfs werden für die vorgesehene Nutzung ertüchtigt und – sofern erforderlich – ausgebaut.

Die Stellplätze für Übernachtungsgäste und Gaststättenbesucher werden außerhalb des autofreien Chalet-Dorfs, entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs nachgewiesen. Sie werden rückseitig in den Hang eingegraben und treten somit kaum in Erscheinung. Innerhalb der Ferienanlage kann auf aufwendige Erschließungsmaßnahmen verzichtet werden. Zwischen den einzelnen Chalet-Reihen sind Querverbindungen mit ca. 2,5 Wegbreite vorgesehen, sowie Fußwege (max. 1,0 m Breite) zu den einzelnen Chalets. Das vorgesehene Wegenetz ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Ausbau der vorhandenen Infrastruktur. Die Trinkwasserversorgung ist durch die interkommunale Wasserverbundleitung der Gemeinden Schönwald, Schonach und Furtwangen gewährleistet. Ein Kanalanschluss des Farnbauernhofs ist nicht vorhanden und wäre aufgrund des Höhenunterschieds von rund 300 m zum bestehenden Abwasserkanal nur unter erheblichem technischem Aufwand mittels Pumpsystemen möglich. Die Entsorgung erfolgt daher dezentral durch eine Hybrid-SBR-Kläranlage mit Biofiltration, die auf 100 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens vorabgestimmt. Die Umsetzung wird in einem Vor-Ort-Termin weiterverfolgt.

Die Löschwasserversorgung wird über einen Löschteich (ca. 700 m² Fläche) sichergestellt, der nördlich der Chalets in einer Senke angelegt und über die vorhandenen Hofquellen gespeist wird. Grundsätzlich wäre für das Vorhaben eine Mindestmenge an Löschwasser von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zu gewährleisten. Bei dem vorgesehenen Löschwasserteich sind aufgrund von Verschlämzung und Verdunstung die dreifache Löschwassermenge (ca. 300 m³) einzuplanen. Bewegungsflächen für die Feuerwehr und Saugstutzen werden im Zuge des Teichbaus errichtet.

Die Müllentsorgung erfolgt weiterhin über eine Sammelstelle außerhalb der Hofanlage am Farnbauernhof.

2.3 Immissionsschutz

Mögliche Konflikte aufgrund von Emissionen der mobilen Säge sowie der Tierhaltung auf dem angrenzenden Farnbauernhof, die der Planung entgegenstehen, sind nicht zu erwarten. In Abstimmung mit der Gewerbeaufsicht und dem Landwirtschaftsamt im LRA wurde berücksichtigt, dass es sich bei der vorgesehenen Nutzung des Chalet-Dorfs um Ferienwohnen „auf dem Bauernhof“ handelt und nicht um dauerhaftes Wohnen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich abzubilden, werden die Bauflächen gem. § 11 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen, SO1 „Feriendorf“ und SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ festgesetzt. Der räumlichen Abgrenzung die vorgelegte Vorhabenplanung (Büro Schindler Architekten) zugrunde. Innerhalb der Sondergebiete wird die Zulässigkeit der einzelnen Anlagen und Nutzungen im Einzelnen geregelt.

Das SO1 „Feriendorf“ dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebs. In erster Linie werden freistehende Ferienhäuser (Chalets) zugelassen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als touristisches Übernachtungsangebot zur Verfügung stehen. Um eine dem Standort angemessene Bebauung sicherzustellen, wird die Anzahl der Ferienhäuser auf 20 begrenzt. Ergänzend sind Nebenanlagen zulässig, die die Funktionalität der Chalets sicherstellen oder der Freizeitgestaltung vor Ort dienen.

Das SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ dient der Unterbringung eines gastronomischen Betriebs, eines Appartementhauses mit touristisch genutzten Wohnungen, eines Hofladens, sowie aller baulichen Anlagen, die diesen Betrieben und den damit verbundenen Nutzungen dienen. Zulässig sind neben Schank und Speisewirtschaften bis zu 6 Ferienwohnungen als touristisches Übernachtungsangebot für einen ständig wechselnden Personenkreis. Zulässig sind auch betriebsdienliche Nebenanlagen und Räume, z. B. für sanitäre Anlagen, Rezeption, Büro, Gemeinschaftsräume, sowie für Hof- und Stellplatzflächen.

Zudem wird die Direktvermarktung von überwiegend selbst erzeugten landwirtschaftlichen Waren in einem Hofladen mit maximal 20 m² Verkaufsfläche zugelassen. Der Verkauf von nicht selbst erzeugten Handelswaren ist angesichts der touristischen Nutzung des Plangebiets erforderlich, wird aber auf 5 % der Verkaufsfläche beschränkt, sodass eine Konkurrenzsituation zum bestehenden Einzelhandel in Schönwald vermieden wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) definiert.

Im SO1 „Feriendorf“ ist die zulässige Grundfläche auf 3.000 m² begrenzt. Damit wird die Errichtung der 20 Chalets ermöglicht. Um weitere betriebsbedingte Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Wege, Terrassen und Freizeitangebote (Sport-Pavillon) zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Versiegelungsgrad zu beschränken, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 6.500 m² überschritten werden. Dies entspricht einer Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 (4) BauGB bis zu einer GRZ II von 0,5. Durch die Überschreitungsmöglichkeit wird den Betreibern des Beherbergungsbetriebs eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von Nebeneinrichtungen, Terrassen und Wegeverbindungen gewährleistet. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere im Bereich der vorgesehenen Wege und Terrassenflächen rund 2.500 m² der Flächen für Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden können.

Im SO2 „Gaststätte, Ferienwohnungen und Hofladen“ wird die zulässige Grundfläche entsprechend der vorliegenden Planung auf maximal 700 m² festgesetzt. Diese darf bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.200 m² überschritten werden, um für die vorgesehenen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen wie Zufahrten, Wege- und Hofflächen, sowie Stellplätze im SO2 zu ermöglichen. Dies entspricht einer Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 (4) BauGB bis zu einer GRZ II von 0,8. Es wird davon

ausgegangen, dass hierbei rund 1.400 m² der Flächen für Nebenanlagen in wasser-durchlässiger Bauweise errichtet werden können.

Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Plangebiets wird die Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den nutzungsspezifisch erforderlichen Gebäudehöhen und bieten ausreichend Spielraum für die Detailplanung und die Platzierung der einzelnen Gebäude. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds ausgeschlossen. Die maximale Gebäudehöhe darf auf bis zu 5 % der Gebäudegrundfläche von untergeordneten baulichen Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden. Damit wird auf die Zulässigkeit gebäude- oder anlage-technisch erforderlicher Anlagen wie Antennen oder Schornsteine abgestellt.

3.3 Bauweise

Für die Sondergebiete gilt als abweichende Bauweise die ortstypische offene Bauweise, wobei die Gebäudelänge auf maximal 25 m beschränkt wird. Damit werden die vorge-sehene Anordnung der freistehenden Chalets und der Gebäude für die Ferienwohnun-gen, Rezeption und Hofladen ermöglicht und eine unerwünschte „riegelartige“ Bebauung an dem exponierten Standort verhindert.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese berücksichtigen die vorgelegte Vorhabenplanung und zielen auf eine kleinteilige, dem Standort angemessene Bebauung ab. Gleichzeitig sind ausreichende „Puffer“ vorge-sehen, die angesichts der bewegten Topografie Spielräume bei der Stellung der Ge-bäude und der architektonischen Gestaltung eröffnet. Die festgesetzten Baugrenzen im SO1 ermöglichen eine „Hüttenlandschaft“, die die traditionelle Kulturlandschaft im Hoch-schwarzwald aufgreift. Die Baugrenzen wurden dabei so gewählt, dass die einzelnen Chalets in kleineren Gruppen angeordnet werden können und in mehreren Bauabschnit-ten hangaufwärts erschlossen werden können. Gleichzeitig bleiben möglichst großzü-gige Freiflächen zwischen den einzelnen Hausgruppen erhalten, die als grüne Fugen die Verbindung zu den angrenzenden Wiesenflächen herstellen. Mit den Baugrenzen im SO2 werden Bestandsgebäude einbezogen, neu kontextualisiert und so ein Bezug zum bestehenden Hofensemble des Farnbauernhofs hergestellt.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports), offene Kfz-Stellplätze, sowie hochbau-lich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt wer-den nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Carports, Stellplätze und sonstige Neben-anlagen sind zusätzlich in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Ca, St, bzw. Na) zulässig. Ziel der Festsetzung ist es, dass der ruhende Verkehr im Bereich der Stellplatzzonen im SO2 abgewickelt wird. Die Hanglagen des autofreien SO1 sollen hingegen von Stell-platzflächen, Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen freigehalten und die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen offengehalten bzw. begrünt werden. Im SO1 ist le-diglich eine Zone für Nebenanlagen (Na) ausgewiesen, die für die Errichtung eines Sport-Pavillons vorgesehen ist.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen wird die Höhe durch Festsetzung der Oberkante (OK) begrenzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verrin-gern. Überdachte Stellplätze mit PV-Dach werden mit der maximal zulässigen Höhe der Oberkante ermöglicht. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

3.6 Private Grünflächen

Ein Ziel der Planung ist es, die umgebenden Wiesenflächen als Bestandteil der schwarzwaldtypischen Kulturlandschaft weitestmöglich zu erhalten und als „Grünfugen“ im Plangebiet fortzuführen (siehe hierzu Ziffer 3.7 zu „F1“-Flächen). In diesem Sinne dient die Festsetzung von privaten Grünflächen gleichermaßen der Durchgrünung des Plangebiets und der Einbindung der Chalets in die angrenzenden Weideflächen. Hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen werden aus selbem Grund ausgeschlossen.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ dient über die Eingrünung des Plangebiets hinaus der Anlage des Löschwasserteichs. Um für die Löschwasserversorgung erforderliche Nebenanlagen (z. B. Saugstutzen, Bewegungsflächen für die Feuerwehr) zu ermöglichen, sind innerhalb der der privaten Grünfläche „Löschwasserteich“ die Errichtung eines Löschwasserteichs sowie von Nebenanlagen zulässig.

Fußwege werden innerhalb der privaten Grünflächen zugelassen, um den Besucherverkehr zwischen den Chalets zu leiten, womit dem Ziel des autofreien Feriendorfs Rechnung getragen wird. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, sind Wege in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Mulchfläche, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

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

Mit den Schutz- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb der „F1“-Flächen wird ein wesentlicher Beitrag zum Ausgleich für den Verlust an Vegetationsstrukturen im Plangebiet geleistet. Hierfür sind die im Planeintrag mit „F1“ gekennzeichneten Flächen als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Neben der Aufwertung des Landschaftsbilds fördern die Extensivierung und Entwicklung zu einer Magerwiese die Artenvielfalt.

Um die Versickerungsleistung des Bodens so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Wege, Gebäudezugänge, Stellplatzflächen, sowie Standflächen für Wohnmobile etc. in einer wasserdurchlässigen Bauweise anzulegen und durch eine entsprechende Geländemodellierung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Aufgrund der Festsetzung der zulässigen Dachneigung (vgl. Kapitel 4.1) gilt dies ausschließlich für Nebenanlagen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig.

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.

3.8 Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Neben der Festsetzung von Grünflächen tragen auch verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzungen und Pflanzbindungen dazu bei, das Feriendorf bestmöglich in die Schwarzwaldlandschaft zu integrieren. Die vorgesehenen Baumpflanzungen sichern vor diesem Hintergrund die angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und schränken die Fernwirkung baulicher Anlagen ein.

Vorgesehen sind 20 Baumpflanzungen im SO1 entlang des Rundwegs. Weitere 20 Bäume sind im SO1 im Bereich der Chalets zu pflanzen. Als Richtwert wird von einem Baum je Chalet ausgegangen (= 20 Baumpflanzungen im Endausbau). Im SO2 sind im Bereich des zentralen „Marktplatzes“ 3 Bäume zu pflanzen, wobei bestehende Bäume

auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden können, sofern diese nicht bereits durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzt sind. Für alle Pflanzverpflichtungen gilt, dass anstelle eines Baumes drei Sträucher gepflanzt werden können. Auf die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften wird verwiesen. Die Pflanzverpflichtungen sind nicht standortgebunden, um notwendige Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der einzelnen Chalets sowie der Planung der Außenanlagen offen zu halten. Die Festsetzung einer Obergrenze der Anzahl und Größe der zu pflanzenden Bäume bzw. Gehölze soll die Beibehaltung eines offenen Wiesencharakters, den Weitblick in die Schwarzwaldlandschaft und die Bewirtschaftbarkeit sicherstellen, Beschattung und Nährstoffeintrag durch Laub minimieren, zugleich aber einen natürlichen Sichtschutz zu den benachbarten Chalets ermöglichen.

Darüber hinaus werden einzelne, das Plangebiet prägende Bäume über Pflanz-erhaltungsgebote gesichert. Die bestehenden Bäume wirken kleinklimatisch, dienen der Luftreinigung und werten das Landschaftsbild auf. Neben der optischen und klimaregulierenden Wirkung für das Plangebiet können die Bäume auch Lebensraumfunktion für Insekten, Kleinsäuger und Singvögel übernehmen. Ist ein Baum abgängig oder muss ein Baum in begründeten Fällen entfernt werden, so ist an dessen Stelle oder alternativ innerhalb des SO2 ein gleichartiger Baum zu pflanzen. Auf die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften wird verwiesen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Entsprechend der bestehenden und ortstypischen Gebäude des Farnbauernhofs werden im Plangebiet Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen wurden so gewählt, dass Satteldächer in ortstypischer Dachneigung errichtet werden können. Für Walmdächer werden Dachneigungen zugelassen, die steiler geneigte Walme ermöglichen, wie sie traditionell an historischen Schwarzwaldhöfen vorzufinden sind. Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind als Flach- oder Satteldächer herzustellen. Flache und flachgeneigte (0 - 15°) Dächer sind dabei nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zugelassen, damit sie sich optisch gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Darüber hinaus bieten Gründächer weitere Vorzüge hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung und der ökologischen Wertigkeit.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachaufbauten wurden so gewählt, dass die Dachgeschosse ausgebaut und genutzt werden können. Zum Schutz des Landschaftsbilds werden Dachaufbauten in ihrer Anordnung und Größe beschränkt, womit sichergestellt wird, dass sie sich dem Hauptdach unterordnen und ein harmonisches Gesamtbild gewährleisten bleibt.

Auch die Dachoberfläche und -farbe haben einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in die Schwarzwaldlandschaft. Für die Dacheindeckung wurden daher Bauvorschriften erlassen, die dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in den baulichen Bestand einfügt. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen zulässig. Unerwünschte Materialien, wie Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als ortstypische Materialien ausgeschlossen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ausschließlich in blendfreier Ausführung am Gebäude oder über Stellplätzen zulässig, um störende Blendeffekte zu vermeiden und die Fernwirkung dieser Anlagen zu minimieren. Glasflächen als untergeordneter Bestandteil der Überdachung werden zugelassen. So soll ermöglicht werden, dass z. B. im Bereich des Dachüberstands mehr Tageslicht an das Gebäude und an die Öffnungen nahe des Dachüberstands gelangt.

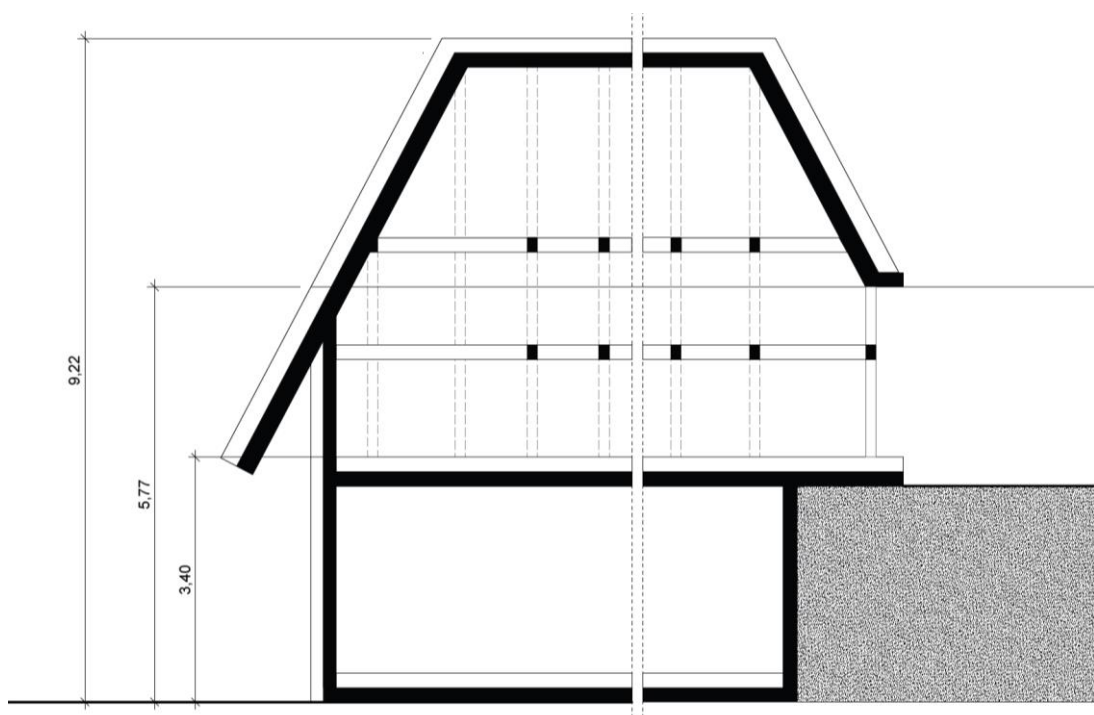
Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, da diese die Einbindung der Gebäude in die freie Landschaft fördern können.



Beispiel für verglasten Dachüberstand – Herrenjörgenhof Prechtal, Schindler Architekten (Foto: Roland Krieg)

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Um den ortstypischen Schwarzwaldhof-Charakter der Chalets sicherzustellen, wurde im SO1 neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe auch die sichtbare Wandhöhe als Höchstwert festgesetzt. Wie auch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung trägt die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe dazu bei, dass die Hauptgebäude in exponierter Hanglage nicht zu dominant in Erscheinung treten und so in das Landschaftsbild integriert werden. Das Giebeldreieck bleibt bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt, damit Gebäude mit Satteldächern gleichermaßen trauf- und giebelständig errichtet werden können.



Schemaschnitt Chalet, Schindler Architekten, Stand Januar 2025

Im SO2 wurde von einer Festsetzung der sichtbaren Wandhöhe abgesehen. Die Hanglage erfordert in diesem Bereich eine differenzierte Gestaltung der Außenanlagen, zumal die Gebäude um den zentralen Platz angeordnet werden und teilweise ringsum zugänglich sein sollen. Eine feste Vorgabe für sichtbare Wandhöhen würde die hierfür erforderliche Anpassung an die Geländeverhältnisse und das gewünschte Zusammenspiel der Gebäude als „Eingang“ in das Feriendorf erschweren.

4.3 Werbeanlagen

Aufgrund des naturnahen Umfelds und der Lage in der freien Landschaft ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig. Gleichzeitig sollen dem bestehenden Betrieb Spielräume für eine dem Standort angemessene, maßvolle Eigenwerbung eingeräumt werden. Eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen soll verhindert werden, weshalb die maximal zulässige Anzahl an Werbeanlagen sowie deren zulässige Ansichtsfläche begrenzt werden. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) werden aus Artenschutzgründen und zum Schutz des Landschaftsbilds ausgeschlossen.

4.4 Grundstücksgestaltung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sollen zum Schutz des Landschaftsbilds als Hangwiesen erhalten bleiben. Mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes soll das natürliche Gelände so weit wie möglich erhalten werden. Nach Umsetzung der Baumaßnahme sind die Flächen naturnah zu gestalten, um eine Einbindung des Plangebiets in die umgebende Schwarzwaldlandschaft sicherzustellen.

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

4.5 Einfriedungen und Mauern

Die vorgelegte Planung zielt auf den Erhalt einer offenen Landschaft ab, die zwischen den Gebäuden noch ablesbar ist. Daher werden Einfriedungen ausgeschlossen. Damit wird auch die Charakteristik des bestehenden Schwarzwaldhofs im Süden und der umgebenden Freiräume aufgegriffen. In besonderen Ausnahmefällen – insbesondere aus Sicherheitsgründen – kann in Teilbereichen hiervon abgewichen werden. Zur landschaftsverträglichen Gestaltung werden Bauvorschriften zur Höhe und Materialität der Einfriedungen und Stützmauern formuliert.

Stützmauern sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Außerdem kann sich dies auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken.

4.6 Außenantennen

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

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Wird zur Offenlage ergänzt.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Rottweil eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde am 24.07.2024 ein Scopingtermin durchgeführt.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplanes integriert.

6 BODENORDNUNG

Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum des Planungsbegünstigten. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Planungsbegünstigten übernommen. Dies wird in einem Kostenübernahmevertrag geregelt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet SO1	ca.	12.929 m ²
Sondergebiet SO2	ca.	4.095 m ²
Private Grünflächen	ca.	8.953 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	25.977 m²

Schönwald, den

fsp.stadtplanung

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

Christian Wörpel
Bürgermeister

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 17

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 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 _____.

Schönwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister