

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte.....	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
2.1	Nutzungskonzept .....	7
2.1.1	Campingplatz .....	7
2.1.2	Hotel mit Wellnesspark und Wohnen.....	7
2.1.3	Freiflächen-PV-Anlage.....	7
2.1.4	Feuerwehr .....	9
2.2	Waldumwandlung und Waldabstand .....	9
2.3	Erschließung .....	10
2.3.1	Zufahrt.....	10
2.3.2	Ver- und Entsorgung.....	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Bauweise und Stellung bauliche Anlagen.....	12
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen .....	13
3.6	Private Grünflächen .....	13
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.8	Anpflanzungen und Pflanzbindungen .....	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	16
4.1	Dächer.....	16
4.2	Sichtbare Wandhöhe .....	16
4.3	Grundstücksgestaltung .....	16
4.4	Einfriedungen und Mauern.....	17
4.5	Werbeanlagen.....	17
4.6	Außenantennen.....	17
4.7	Stellplatzverpflichtung .....	17
4.8	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser .....	17
5	UMWELTBERICHT .....	18
6	BODENORDNUNG .....	18
7	KOSTEN.....	18
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	18

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Schönwald ist als Heilklimatischer Kurort mit Prädikat „Premium-Class“ und aufgrund der naturräumlichen Lage im Hochschwarzwald stark vom Tourismus geprägt. Seit 2013 nimmt insbesondere der Marktanteil der Campingwirtschaft in Deutschland deutlich zu. Auch in der Gemeinde Schönwald macht sich ein Umbruch innerhalb des Gastgewerbes bemerkbar. Während in Hotellerie, Pensionen und Privatzimmer seit 2015 ein Rückgang der Bettenzahl zu verzeichnen ist, nimmt die Nachfrage an Campingangeboten im Ort zu. Dieser Bedarf kann auch nicht vom Waldcamping (Lynx-Camp) abgedeckt werden, das im Jahr 2017 eröffnet wurde. Der Campingplatz bietet seitdem ein knappes Angebot an einfach ausgestattete Campingeinheiten an und ist meist auf viele Monate hin ausgebucht. Vor diesem Hintergrund wurde in Schönwald der Bedarf an weiteren Campingplätzen erkannt, um mit einem differenzierten Angebot weitere Zielgruppen erschließen zu können.

Die Gemeinde Schönwald möchte daher die Betreiber des Familienbetriebs Hotel Ochsen dabei unterstützen, einen weiteren Campingplatz im Ort zu etablieren und damit die touristische Entwicklung in Schönwald vorantreiben. Um der bestehenden Nachfrage zielgruppenspezifisch gerecht zu werden, sieht das Entwurfskonzept des „Ochsencamps“ rund 135 Stellplätze mit Sanitäranlagen im Vier-Sterne-Segment vor. Durch die Anbindung an das Hotel Ochsen wird der Campingbetrieb auf Kulinarik und Wellness ausgerichtet. Damit kann eine Konkurrenzsituation mit bestehenden Betrieben vermieden und gleichzeitig ein zunehmend wichtiges Campingsegment bedient werden. Für den geplanten Standort südlich der Furtwanger Straße / Bundesstraße B 500 liegt kein Bebauungsplan vor, weshalb er bislang als Außenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Als Genehmigungsgrundlage für den Campingplatz soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen der Generationenfolge möchten die Betreiber des Hotels Ochsen zudem erforderliche Entwicklungsspielräume für den Hotelbetrieb schaffen. Um das Angebot für Übernachtungsgäste auszubauen, soll auf einer Teilfläche des bestehenden Golfplatzes zwischen B 500 und Hotelgebäude ein „Wellnesspark“ (z. B. mit Swimmingpool, Saunahäusern und Liegeflächen) entstehen. Im Sinne der Innenentwicklung und zu Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung werden entlang der Ludwig-Uhland-Straße weitere Bauplätze ausgewiesen.

Zur Eigenversorgung mit Sonnenstrom planen die Betreiber des Hotels die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage mit senkrecht aufgeständerten Sonnenkollektoren auf dem eigenen Grundstück. Das PV-Feld soll zukünftig den gesamten Energiebedarf des Hotelbetriebs einschließlich Wellnesspark und Campingplatz decken. Die Gemeinde Schönwald unterstützt die Entwicklungsabsichten und die Erschließung regenerativer Energiequellen, womit auch ein Beitrag zur Energiewende geleistet wird.

Neben dem Ausbau des touristischen Angebots verfolgt die Gemeinde Schönwald seit einiger Zeit den Neubau einer Feuerwehration im Ort, da der bisherige Standort in der Franz-Schubert-Straße nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Aufgrund der beengten Lage und der Nachbarschaft zur St. Antonius-Kirche und zu schutzwürdigen Wohnlagen wird eine Erweiterung/Modernisierung am bestehenden Standort ausgeschlossen. Der geplante Standort für das neue Feuerwehrgebäude mit eigener Fahrzeughalle und Übungshof befindet sich in Gemeindeeigentum und ist über die B 500 verkehrlich optimal angebunden. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der dringend benötigten Feuerwehration geschaffen werden.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Ausbau des touristischen Angebots
- Zukunftssicherung Hotel Ochsen
- Erschließung regenerativer Energiequellen durch Freiflächen-PV
- Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandorts (Daseinsvorsorge)
- Schaffung von Wohnraum
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Nachverdichtung
- Schutz des Landschaftsbilds / Einbindung der Anlagen in die nähere Umgebung
- Schutz wertvoller Freiraumstrukturen (Wiesen, Waldsaum)

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Raumschaft Triberg größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen punktuell geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen der 17. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Raumschaft Triberg.

## 1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (ca. 8,79 ha) befindet sich in Nordhanglage am südlichen Ortsrand der Gemeinde Schönwald und wird durch einen Abschnitt der B 500 in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich gegliedert. Das Gebiet ist geprägt von der ausgeprägten Topografie und liegt auf einer Höhe zwischen rund 975 und 1030 m ü. NHN.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Ludwig-Uhland-Straße und einem bestehenden Wohngebiet begrenzt, im Süden befinden sich Waldflächen. Östlich und westlich des Geltungsbereichs grenzen Wohnbebauung, Wald und landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen an.

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- Touristische Einrichtungen (Hotelbetrieb mit Golfanlage)
- Wohnbebauung
- Landwirtschaftliche Flächen
- Waldflächen
- Verkehrsflächen (B 500)



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

### 1.3 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“. Durch das Konzept des Campingplatzes sowie durch die Agri-PV-Anlage werden die Bodenfunktionen der Freiflächen nur in geringem Maße beeinträchtigt. Die Versiegelungen durch die Feuerwehration und die notwendigen Verkehrsflächen werden auf ein Minimum begrenzt. Im Bereich des Hotels Ochsen ist im Regionalplan eine Siedlungsfläche dargestellt, die der bestehenden, wie auch der geplanten Nutzung entspricht. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine sonstige Waldfläche (Plansatz 3.2.2).



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

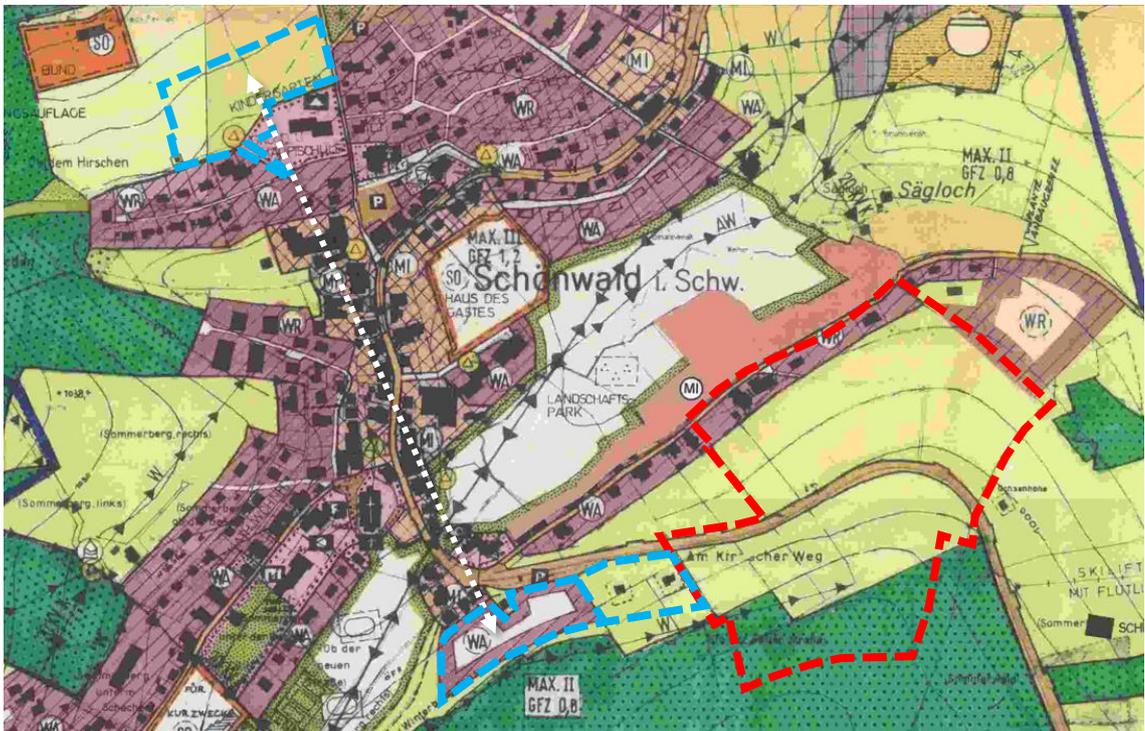
Durch die vorliegende Planung werden keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch auch in dieser Hinsicht keine Konflikte mit den Vorgaben des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg vorliegen.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg aus dem Jahr 1983 stellt für die betroffenen Flächen nördlich der B 500 Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Südlich der B 500 sind landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll dieser in einer 17. FNP-Änderung punktuell geändert werden.

Der Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung wird im Westen größer gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Damit sollen entlang der B500 einerseits unbebaute Entwicklungsflächen für das Wohnen aufgegeben und andererseits vorhandene Wohnlagen, die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind, redaktionell angepasst werden. Denn westlich angrenzend an die geplante Feuerwehration befinden sich zwei Wohngebäude, die im Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Mit der vorliegenden Änderung soll die bestehende Bebauung berücksichtigt und die Fläche entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt werden. Weiter westlich befindet sich eine Entwicklungsfläche Wohnen. Die Gemeinde möchte von dieser Entwicklungsabsicht Abstand nehmen und im Zuge der 17. FNP-Änderung

einen Flächentausch vollziehen. Hierfür wird die beschriebene Wohnbaufläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und im Gegenzug am Sommerberg eine landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg (ohne Maßstab, Geltungsbereich des BPL in Rot, zusätzliche Flächen der 17. FNP-Änderung in Blau)

### 1.5 Vorhandene Bebauungspläne / Bestehende Rechte

Der Großteil des Geltungsbereichs ist baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs grenzt der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung des Hotels Ochsen (Flst. Nr. 166/1, Untertunnelung der Ludwig-Uhland-Straße und Teil des Flst. Nr. 176/2)“ an, der am 24.01.2011 in Kraft getreten ist. Dieser wird in einem Teilbereich südlich der Ludwig-Uhland-Straße überlagert. Nordöstlich des Geltungsbereichs schließt der Bebauungsplan „Sägebauer“ (Rechtswirksamkeit vom 29.06.1999) an und setzt für den Bereich der bestehenden Wohnbebauung Reine Wohngebiete fest.



Auszug BPL „Erweiterung des Hotels Ochsen“



Auszug BPL „Sägebauer“

## 1.6 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 19.01.2021 gemeinsam mit dem LRA festgelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden unter- und gegeneinander abgewogen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

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

### Verfahrensablauf

25.07.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Ochsencamp“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
04.09.2023 bis 06.10.2023	Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
18.02.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ochsencamp“ 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 „Ochsencamp“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Nutzungskonzept**

#### **2.1.1 Campingplatz**

Vom Büro Gieger Architekten aus Karlsruhe wurde eine Konzeption für einen Campingplatz vorgelegt, für die der Bebauungsplan eine Genehmigungsgrundlage bieten soll. Gleichzeitig soll der Bebauungsplan erforderliche Entwicklungsspielräume eröffnen. Die Planung sieht an der B500 eine gemeinsame Zufahrt für Feuerwehr und Campingplatz vor. Auf kurzem Wege werden erforderliche Rückstauräume, Stellplätze und der Eingang zum Campingplatz erschlossen. Innerhalb des Campingplatzes kann auf aufwändige Erschließungsmaßnahmen verzichtet werden. Das Wegenetz ist in der Planzeichnung gekennzeichnet, kann aber auch verändert werden. Im Areal sind vier Betriebsgebäude vorgesehen. Neben Campingplatzparzellen für Zelte, Wohnwägen und großen Wohnmobilen sind entlang des Waldrands im Süden der Fläche zusätzlich ca. 10 freistehende Gebäude (tiny houses) als touristische Übernachtungsmöglichkeiten ange-dacht.

#### **2.1.2 Hotel mit Wellnesspark und Wohnen**

Mit einem großzügigen Baufenster werden südlich und östlich des bestehenden Hotels Ochsen Entwicklungsspielräume für zukünftige Erweiterungen geschaffen. Insbesondere soll auf einem Teilbereich der hoteleigenen Golfanlage ein „Wellnesspark“ mit Außenschwimmbecken, Saunahäusern und Liegeflächen angelegt werden. Neben der Erweiterung der Hotelangebote kann im Mischgebiet auch weiterer Wohnraum geschaffen werden. Mit der Grünfläche „Hotelwiese“ bleibt ein attraktiver Hotelgarten und Landschaftsbestandteil erhalten.

#### **2.1.3 Freiflächen-PV-Anlage**

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist auf einer Fläche von ca. 90 m x 85 m die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geplant. Diese soll künftig den gesamten Energiebedarf des Hotelbetriebs, des geplanten Wellnessparks sowie des geplanten Campingplatzes decken. Vorgesehen sind 15 Reihen aus senkrecht aufgeständerten, zweistöckigen PV-Modulen, die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind. Durch die verschattungsarme Aufstellung und die bifaciale Nutzung kann nahezu ganztägig Energie gewonnen werden. Durch die senkrechte Aufstellung wird die Flächenversiegelung minimiert und eine landwirtschaftliche Nutzung der Zwischenräume im Sinne einer Agri-PV-Anlage ermöglicht.

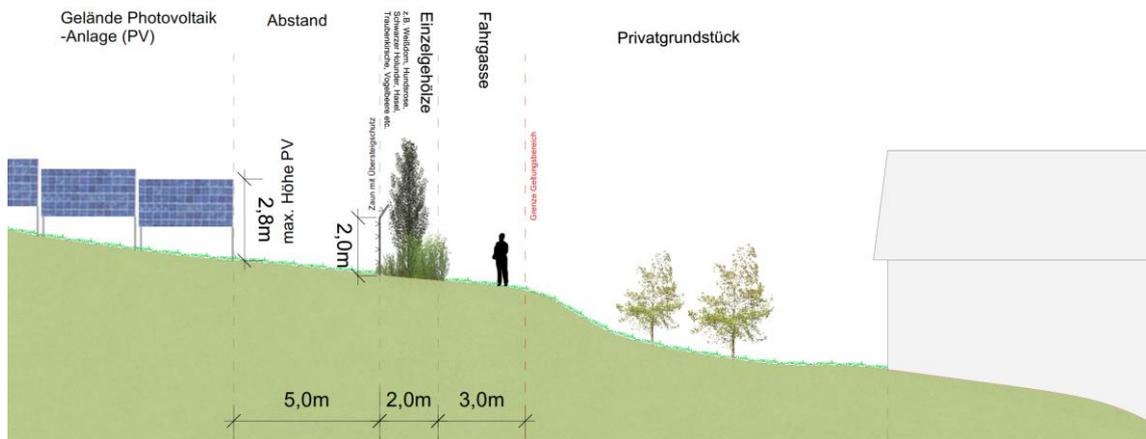
Aus versicherungstechnischen Gründen ist eine 2,0 m hohe Einfriedung der Anlage mit einem Stabgitterzaun erforderlich. Zum Schutz des Landschaftsbilds ist eine Vorpflanzung geplant. Entlang der östlichen Einfriedung ist ein Grünstreifen für die Bepflanzung und Bewirtschaftung der Umsäumung vorgesehen. An der Südlichen Einfriedung verjüngt sich der Grünstreifen auf ein Minimum von 0,5 m. Nach § 11 (1) Nachbarschaftsgesetz BW gilt: „Mit toten Einfriedigungen ist gegenüber Grundstücken, die landwirtschaftlich genutzt werden, ein Grenzabstand von 0,50 m einzuhalten. Ist die tote Einfriedigung höher als 1,50 m, so vergrößert sich der Abstand entsprechend der Mehrhöhe, außer bei Drahtzäunen und Schranken.“ Damit kann der Stabgitterzaun in einer Höhe von 2,0 m auch entlang der südlichen Grenze des PV-Felds zugelassen werden.



Fotomontage Modulreihen, Blick vom Gegenhang nach Südosten (Quelle: Zelsius GmbH, Stand Dezember 2022)



Fotomontage Modulreihen, Blick von der B 500 nach Norden (Quelle: Zelsius GmbH, Stand Dezember 2022)



Schemaschnitt Randbereich Agri-PV-Anlage (Quelle: faktorgruen, Stand Juli 2023)

#### 2.1.4 Feuerwehr

Am beschriebenen Standort südlich der B 500 soll ein zeitgemäßes Betriebsgebäude für die örtliche Feuerwehr errichtet werden. Neben den erforderlichen Betriebs- und Nebenräumen (z. B. Aufenthalts-, Schulungs-, Technik-, Lager-, Werkstatt-, Umkleide-, Wasch-/Reinigungs-, Trocknungs-, Funk- und Sanitärräume, sowie Küche und Kleiderkammer) ist eine Fahrzeughalle geplant. Ein konkretes Entwurfskonzept wird derzeit erarbeitet.

#### 2.2 Waldumwandlung und Waldabstand

Der geplante Campingplatz befindet sich teilweise auf Flächen, die derzeit als Waldfläche bewirtschaftet werden (Flst. Nr. 177). Deshalb wird für diese Teilfläche eine Waldumwandlung erforderlich, für die gemäß UVPG eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist (Anlage 1 Nummer 17.2 UVPG). Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung inkl. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung ist den Planunterlagen beigelegt. Das Ausgleichskonzept wurde vor der Offenlage mit dem Forst abgestimmt.

Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäude einzuhalten. Zur Sicherung des Waldabstands ist außerhalb des Geltungsbereichs und angrenzend an das Sondergebiet Camping ein 30 m breiter „Puffer“-Streifen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche wird der 30 m-Mindestabstand mittels Maßnahmen zur Waldrandgestaltung gewahrt. Die Flächen verbleiben weiterhin im Waldverband. Die Bewirtschaftung des Waldrandes wird mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Eigentümer und Gemeinde vorbereitet und durch die Aufnahme einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich gesichert. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld der Offenlage mit der höheren Forstbehörde im RP Freiburg abgestimmt.

Im Bereich der geplanten Feuerwehrstation kann der Waldabstand vollständig innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nachgewiesen werden. Die Waldabstandslinie ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Zufahrt**

Das Plangebiet ist über die Ludwig-Uhland-Straße sowie über die B 500 an das örtliche Straßennetz angebunden. Für die geplante Wohnbebauung erfolgt die jeweilige Zufahrt von der Ludwig-Uhland-Straße aus, wie es bereits für das Hotel Ochsen gehandhabt wird.

Die Feuerwache und der Campingplatz werden über eine gemeinsame Zufahrt von der B 500 aus verkehrlich erschlossen. Die Möglichkeit dieser Zufahrt von der B 500 wurde bereits in einer Verkehrsschau mit dem Landratsamt abgestimmt.

### **2.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ausbau der bestehenden Leitungen und Kanäle in der Ludwig-Uhland-Straße, über die das Hotel Ochsen bereits an die öffentliche Erschließung angebunden ist. Die Feuerwache und der Campingplatz werden durch Ausbau der Leitungen und Kanäle im Bereich der B 500 erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Ludwig-Uhland-Straße sowie Furtwanger Straße / B 500 eingeleitet. Die elektrische Versorgung erfolgt durch Ausbau der vorhandenen Infrastruktur.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden als Sondergebiete SO (Camping, PV-Feld), als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und als Mischgebiet festgesetzt, um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich abzubilden.

Im Mischgebiet sollen die bestehende Wohnbebauung und der bestehende Hotelbetrieb planungsrechtlich gesichert und Entwicklungsspielräume eröffnet werden. Einschränkungen bestehen hinsichtlich Nutzungen, die dem innerörtlichen Standort und der benachbarten Wohnbebauung nicht zuträglich wären. Deshalb werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen ausgeschlossen. Um das Ortsbild vor einem Wildwuchs an Werbeanlagen zu schützen, werden auch Werbeanlagen ausgeschlossen, die der Fremdwerbung dienen.

Das SO „Camping“ dient der Unterbringung eines Campingplatzes mit rund 135 Standplätzen für einen wechselnden Personenkreis. Die räumliche Abgrenzung berücksichtigt die vorgelegte Vorhabenplanung (Büro Gieger Architekten). Innerhalb des SO „Camping“ wird die Zulässigkeit der einzelnen Anlagen und Nutzungen im Einzelnen geregelt. In erster Linie werden Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte zugelassen. Die Anzahl der Standplätze wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan nicht beschränkt, um den Betreibern einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Um das Angebot an verschiedenen Ferienunterkünften zu erweitern, werden bis zu 10 freistehende Gebäude mit jeweils maximal 90 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (z. B. tiny houses) für einen wechselnden Personenkreis zugelassen. Zulässig sind auch betriebsdienliche Gebäude für sanitäre Anlagen, Rezeption, Campingshop, Gemeinschafts- und Spielräume, Betriebshof sowie Betreiberwohnungen. Ergänzend sind Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig, die die Funktionalität des Campingplatzes sicherstellen oder der Freizeitgestaltung vor Ort dienen. Um das SO „Camping“ von dominant in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen freizuhalten, wird die zulässige Grundfläche von Gebäuden und deren Aufstellfläche begrenzt. Die Verkaufsfläche im SO wird auf 50 m<sup>2</sup>

begrenzt. Damit wird angesichts des Standorts und der topografischen Situation des Campingplatzes die Errichtung eines Campingshops ermöglicht. Dieser dient der Versorgung der Gäste mit Campingzubehör und Produkten des alltäglichen Bedarfs, ohne eine Konkurrenzsituation zum örtlichen Einzelhandel herbeizuführen.

Das SO „PV-Feld“ dient der Unterbringung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung sowie der hierfür notwendigen Nebenanlagen und Zuwegungen. Die räumliche Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt die vorgelegte Vorhabenplanung (Büro Zelsius). Durch die Begrenzung der baulichen Nutzung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den sonstigen Baugebieten der BauNVO, sodass die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Für den Betrieb und die Wartung der Anlage notwendige Nebenanlagen werden zugelassen. Einfriedungen dienen dem Schutz der Anlagen und sind ebenfalls zulässig. Um das SO „PV-Feld“ von dominant in Erscheinung tretenden Gebäuden freizuhalten, wird die zulässige Grundfläche von Gebäuden und deren Aufstellfläche begrenzt.

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dient der Unterbringung der Feuerwehration der Gemeinde Schönwald. Zulässig ist ein Betriebsgebäude mit einer Fahrzeughalle und den erforderlichen Nebenräumen. Nebenanlagen, wie z. B. Zufahrten, Rangier- und Stellplatzflächen sowie Einfriedungen, werden zugelassen, um den ordnungsgemäßen Betrieb der Feuerwehration sicherzustellen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Als Grundflächenzahl wird im Mischgebiet ein Wert von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet bis zum Orientierungswert von 0,6 gemäß BauNVO überschritten werden. Damit werden bauliche Entwicklungsspielräume des Hotelbetriebs abgebildet und die Nachverdichtung in bereits erschlossenen, innerörtlichen Lagen ermöglicht.

Im SO „Camping“ ist die zulässige Grundfläche auf 950 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit wird die Errichtung von Hauptgebäuden wie z. B. Rezeption und Sanitärgebäude ermöglicht. Um weitere betriebsbedingte Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Straßen-, Wege- und Stellplatzflächen zu ermöglichen, gleichzeitig aber den Versiegelungsgrad zu beschränken, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 17.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Dies entspricht einer Überschreitungsmöglichkeit im Sinne einer GRZ II von 0,6. Durch die Überschreitungsmöglichkeit wird den Betreibern des Campingplatzes eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Anordnung von unterschiedlichen Camping-Angeboten, Nebeneinrichtungen und Wegeverbindungen zugesichert.

Im SO „PV-Feld“ wird die zulässige Grundfläche entsprechend der vorliegenden Planung auf maximal 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund der aufgeständerten Bauweise der Sonnenkollektoren und der minimalen Flächeninanspruchnahme ist die Modulfläche (senkrechte Projektion) nur anteilig auf die Grundfläche anzurechnen. Damit wird die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten und eine Nutzung im Sinne einer Agri-PV-Anlage ermöglicht. Für den Betrieb der Anlage erforderliche Gebäude können bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> (Summe) errichtet werden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um das geplante Vorhaben und die für den Betrieb der Feuerwache erforderlichen

Nebenanlagen wie Stellplätze, Rangier- und Hofflächen (Übungsplatz, Abstellflächen etc.) und die aufgrund der Topografie erforderlichen Stützmauern abzubilden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Mischgebiet, im SO „Camping“ und innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den nutzungsspezifisch erforderlichen Gebäudehöhen und bieten ausreichend Spielraum für die Detailplanung. Andererseits werden die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf das notwendige Maß beschränkt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds ausgeschlossen werden kann. Im Mischgebiet, im SO „Camping“ und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die festgesetzte Gebäudehöhe auf bis zu 5 % der Gebäudegrundfläche von untergeordneten baulichen Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen sind weitere Überschreitungen möglich. Damit wird auf die Zulässigkeit gebäude- oder anlagentechnisch erforderlicher Anlagen wie Antennen oder Schornsteine abgestellt.

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird im SO „PV-Feld“ die Höhe baulicher Anlagen durch die Oberkante (2,8 m über Gelände) definiert. Um die gewünschte landwirtschaftliche Mehrfachnutzung auf der Fläche zu ermöglichen, wird zudem eine Mindesthöhe für die Unterkante der PV-Module festgesetzt. Zur Einhaltung der Mindesthöhe sind die PV-Module aufzuständern.

### **3.3 Bauweise und Stellung bauliche Anlagen**

Für das Mischgebiet sowie das SO „PV-Feld“ wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind damit zulässig. Damit wird den Bedürfnissen des Betriebs Rechnung getragen und gleichzeitig eine maßvolle bauliche Erweiterung im Bereich des bestehenden Hotelbetriebs ermöglicht. Für das SO „Camping“ und für die Fläche für den Gemeinbedarf wird die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Firstrichtung soll sichergestellt werden, dass die Hauptgebäude traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung sowie die topografische Situation an. Um den Bauherren dennoch angemessene Spielräume für die individuelle Anordnung der Gebäude zu ermöglichen, kann von der festgesetzten Firstrichtung mit Hauptgebäuden um bis zu 10° abgewichen werden, wie es nördlich der Ludwig-Uhland-Straße bereits vorzufinden ist. Nebengebäude und untergeordnete Dächer können aus gleichem Grund eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

Die historisch gewachsene Hotelanlage wurde über die Jahre durch mehrere Anbauten ergänzt, sodass hier ein Sonderbaukörper mit einer Vielzahl an Firstrichtungen vorzufinden ist. Für diesen Teilbereich des Mischgebiets, in dem sich das bestehende Hotelgebäude befindet, wird daher von der Festsetzung der Firstrichtung abgesehen und so dem baulichen Bestand Rechnung getragen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der jeweiligen Baugebiete möglich ist, die den Bauherren Spielräume bei der architektonischen Gestaltung eröffnet.

Im Mischgebiet wird entlang der Ludwig-Uhland-Straße mit der Baugrenze um 2,5 m abgerückt, um im Straßenraum eine „tunnelartige“ Wirkung der Bebauung zu vermeiden.

Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ragt das Baufenster in die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße hinein. Entsprechend der vorliegenden Planung sollen hier die Voraussetzungen geschaffen werden, um einen Betriebshof nahe der Straße zu errichten. Ein weiteres Abrücken von der Straße wurde geprüft und aufgrund der Hanglage verworfen. Denn dies würde zu einem enormen Erschließungsaufwand und zu weitreichenden Eingriffen führen. Die Planung in die Befreiungslage ist im weiteren Verfahren mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

### **3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt werden nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Damit wird gewährleistet, dass die Randbereiche des Mischgebiets, der Gemeinbedarfsfläche, sowie des SO „PV-Feld“ von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden und die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen offengehalten bzw. begrünt werden können. Gleichzeitig werden im Bereich des SO „Camping“ kleinere Toilettenhäuser/Sanitäreanlagen ermöglicht, die einzelnen Parzellen zugeordnet sind.

Nebenanlagen, die der Unterbringung von touristischen Übernachtungsangeboten (ÜA) dienen, werden zusätzlich innerhalb der entsprechenden ÜA-Zone innerhalb des SO „Camping“ zugelassen. So können innerhalb der Zone weitere Übernachtungsangebote für einen wechselnden Personenkreis (z. B. tiny houses) errichtet werden, die das Angebot des Campingplatzes für eine weitere touristische Zielgruppe ergänzen.

Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen wird die Höhe durch Festsetzung der Oberkante (OK) begrenzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

### **3.6 Private Grünflächen**

Die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen dient der Durchgrünung des Plangebiets und zur Sicherung von Abstandsflächen zur B 500. Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hotelwiese“ ist als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Extensivierung und Entwicklung zu einer Magerwiese fördert die Artenvielfalt, wertet das Landschaftsbild auf und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation der Eingriffe durch die neu geschaffenen Baurechte.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis maximal 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ist zulässig, um den Hotelbetreibern Gestaltungsspielräume zur Entwicklung des geplanten „Wellnessparks“ in der Nähe des Hotelkomplexes zu ermöglichen. Die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Sitz- und Liegeflächen, die Entwicklung von Zierrasenflächen und Staudenpflanzungen werden aus gleichem Grund zugelassen. Zur Sicherung eines offenen Wiesencharakters und um die Bewirtschaftbarkeit sicherzustellen werden diese Nutzungen in ihrer Fläche begrenzt. Zudem sollen so Beschattung und Nährstoffeintrag durch Laub minimiert werden, zugleich aber eine parkartige Gestaltung und ein natürlicher Sichtschutz zur B 500 bzw. zum Hotelgebäude hin ermöglicht werden. Um die Flächenversiegelung insgesamt so gering wie möglich zu halten, sind Wege und Platzflächen (Sitz- und Liegeflächen) in einer wasserdurchlässigen Bauweise anzulegen.

Damit die private Grünfläche „Spielplatz“ gemäß ihrer Zweckbestimmung dauerhaft nutzbar ist, sind Ausstattungselemente wie Bänke, Spiel- oder Sportgeräte sowie Fußwege

zulässig. Zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit der Fläche sind Flächen wasser-durchlässig zu befestigen (z. B. Mulchfläche, wassergebundene Decke). Baum -und Gehölzpflanzungen spielen hinsichtlich der Aufenthaltsqualität in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Rolle. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst (Blüte, Blattfärbung etc.) können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Aufenthaltsqualität steigern und stellen einen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Größere Gehölze und Bäume wirken außerdem kleinklimatisch, dienen der Luftreinigung und als Schattenspende. Geländemodellierungen werden als gestalterische Maßnahme und/oder zum Rückhalt von Niederschlagswasser zugelassen.

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

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 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zu reduzieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Dies gilt gleichermaßen für Hauptgebäude und Nebenanlagen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist zulässig und wünschenswert. Durch Festsetzungen zur Aufständigung und Abständen der Anlagen wird sichergestellt, dass die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

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.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads wird im SO „PV-Feld“ festgesetzt, dass die Flächen unter und neben den Solarmodulen als mageres, artenreiches Grünland auszubilden und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten sind. Damit wird dem Landschaftsbild Rechnung getragen und ökologisch wertvolle Strukturen werden erhalten bzw. nach Baufertigstellung wiederhergestellt. Die Pflege des Grünlands kann durch Beweidung erfolgen.

### **3.8 Anpflanzungen und Pflanzbindungen**

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden verschiedene Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzverhalten in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anpflanzungen auf den verschiedenen Teilflächen sollen den Verlust an Vegetationsstrukturen ausgleichen. Bäume, aber auch andere Gehölze, wirken kleinklimatisch, stellen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar, werten das Landschaftsbild auf, Verringern die Fernwirkung bauliche Anlagen und dienen der Luftreinigung. Die Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen werten das Plangebiet damit in verschiedener Hinsicht auf. Auf die Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften wird verwiesen.

Um die Fernwirkung der Freiflächen-PV-Anlage so gering wie möglich zu halten, werden entlang des SO „PV-Feld“ die Pflanzgebote PF1 und PF2 festgesetzt. Dabei werden erforderliche Pflegesteifen, z. B. für den Rückschnitt der Begrünung berücksichtigt und eine Verschattung der PV-Module durch Vorgaben zu Pflanzabstand und Pflanzenarten verhindert.

Zur Durchgrünung und zur gestalterischen Aufwertung des Mischgebiets, des SO „Camping“ sowie der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind weitere Anpflanzungen (PF3, PF4, PF 5) vorzunehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ ist der Lärmschutzwall mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und ein Saumstreifen anzulegen (PF 6). Auch diese Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebiets und als Sichtschutz für die Campingplatz-Gäste.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind entlang der B 500 weitere Baumpflanzungen vorzunehmen (PF7). Damit soll die bestehende Allee erweitert werden und der Ortseingang aufgewertet werden.

Einzelne, das Plangebiet prägende Bäume entlang der B 500, im Mischgebiet sowie innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hotelwiese“ werden über Pflanzzerhaltungsgebote gesichert. Die zu erhaltenden Bäume sind von hoher Bedeutung hinsichtlich Ökologie, Landschaftsbild und Lufthygiene. Alle an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind zudem gesetzlich geschützt (§ 31 Abs. 4 NatSchG BW). Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

Entsprechend der bestehenden und ortstypischen Gebäude werden im Plangebiet Sattel- und Walmdächer mit Dachüberständen und einer Dachneigung von 30 - 47° zugelassen. Zudem werden Dächer mit 0-15° Dachneigung in Verbindung mit einer Dachbegrünung zugelassen, da sie sich optisch gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus weitere Vorzüge hinsichtlich der Nutzbarkeit des umbauten Raumes aber auch hinsichtlich der Regenwasserrückhaltung, Klimaverbesserung, ökologischen Wertigkeit etc. bieten.

Garagen und Carports sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind daher in das Gebäude einzubeziehen oder mit einer Dachneigung auszuführen, die der des Hauptgebäudes entspricht. Unabhängig davon dürfen auch Dächer von Garagen und Carports auch als begrünte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° errichtet werden.

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

Auch die Dachoberfläche und -farbe haben einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. 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, Wellfaserzement und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ausschließlich in blendfreier Ausführung am Gebäude sowie im SO „PV-Feld“ zulässig.

### **4.2 Sichtbare Wandhöhe**

Zum Schutz des Ortsbildes soll vermieden werden, dass die talseitige Fassade in unerwünscht hohem Maße in Erscheinung tritt. Daher wird im Mischgebiet sowie im SO „Camping“ eine sichtbare Wandhöhe von maximal 8,0 m festgesetzt. Für die geplante Feuerwache wird aufgrund der spezifischen Nutzung und der erforderlichen Gebäudehöhe von einer Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe abgesehen.

### **4.3 Grundstücksgestaltung**

Mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes soll das natürliche Gelände so weit wie möglich erhalten werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind nach Umsetzung der Baumaßnahme 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 gegenüber dem öffentlichen Raum (Straße, Gehweg) 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.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Mit der Höhenbegrenzung von Einfriedungen (0,8 m über Erschließungsstraße bzw. Geländeniveau) soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden. Heckenpflanzungen sind im hinteren Grundstücksteil bis zu 1,5 m über Geländeniveau zulässig, da diese der Durchgrünung des Plangebiets dienen und neben dem gestalterischen auch einen ökologisch positiven Effekt haben.

Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Hecken und Hinterpflanzungen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig. Aus gleichem Grund sind Holzzäune nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Holzzäune, Natursteinmauern oder Gabionen zulässig und müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche halten. Damit soll ebenfalls eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden.

#### **4.5 Werbeanlagen**

Aufgrund der von der Bundesstraße bzw. Ludwig-Uhland-Straße gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Wildwuchs“ zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Fläche von Werbeanlagen auf 6 m<sup>2</sup> begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung im Landschafts- und Ortsbild entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

#### **4.6 Außenantennen**

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

#### **4.7 Stellplatzverpflichtung**

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wobei Nachkommastellen auf die nächste ganze Zahl aufgerundet werden. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum oder im Bereich der hoteleigenen Besucherstellplätze soll so vermieden werden, da alle privaten Pkw auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden.

#### **4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation sind auf den privaten Grundstücksflächen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers herzustellen (z. B. Versickerungsmulden oder -rinnen). Die Versickerung erfolgt über eine mind. 30 cm mächtige belebte Bodenschicht. Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, ist diese so zu drosseln, dass sie in etwa dem natürlichen Abfluss einer Wiese entspricht.

## 5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Rottweil und Freiburg 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.

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 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde am 19.01.2021 ein Scopingtermin durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde 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 Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den Planungsbegünstigten (Gemeinde und Hotelbetrieb) anteilig getragen.

## 8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet	ca.	13.039 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „PV-Feld“	ca.	11.178 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Camping“	ca.	26.867 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	ca.	4.197 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Hotelwiese“	ca.	21.096 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Spielplatz“	ca.	1.097 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsrgrün“	ca.	2.666 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	6.142 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>87.882 m<sup>2</sup></b>

Schönwald, den

Bürgermeister  
Christian Wörpel

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

Seite 19 von 19

---

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

Bürgermeister  
Christian Wörpel

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

Bürgermeister  
Christian Wörpel