

INHALT

1	ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG.....	2
2	ÄNDERUNGSBEREICH DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
	2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs	2
	2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderungsinhalte.....	3
3	VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE	3
4	RAUMORDNERISCHE BELANGE	5
5	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	5
	5.1 Anzurechnende Wohnbaufläche „Auf dem Buck“	5
	5.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee	6
	5.3 Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan	7
	5.4 Zusammenfassende Bedarfsbegründung / Tauschflächen	10
6	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	11
7	UMWELTBELANGE	12
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	12

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

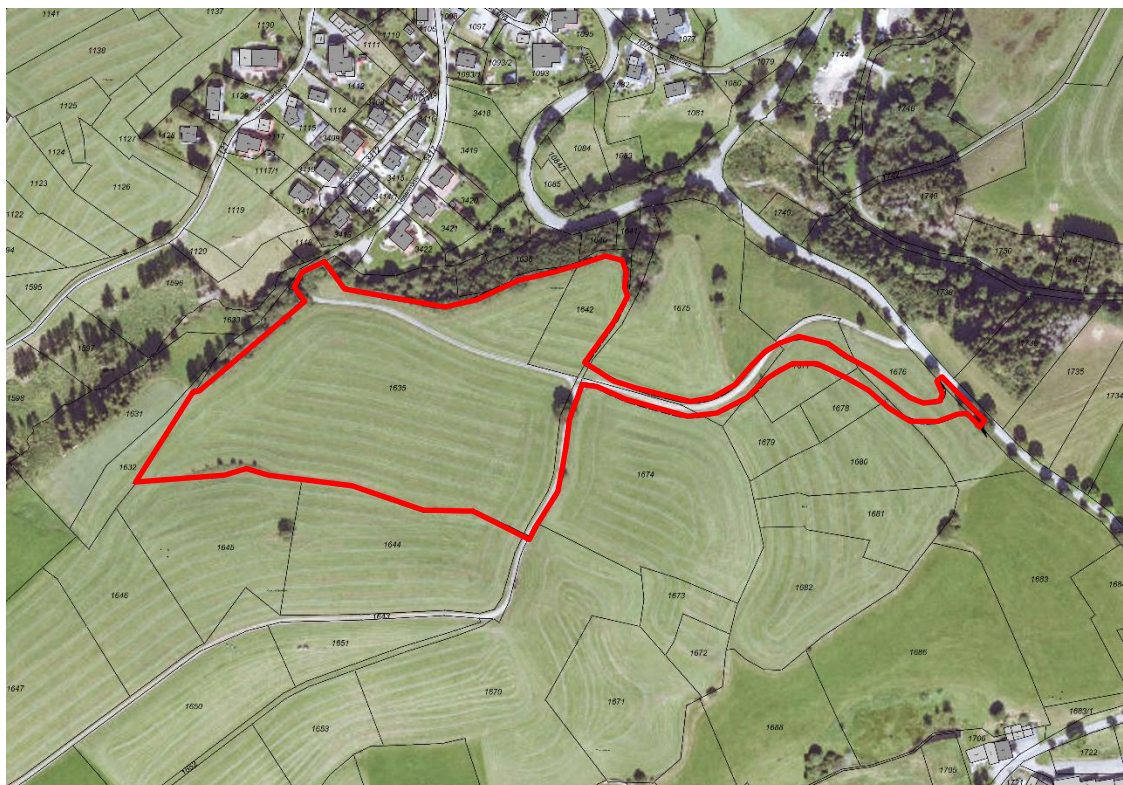
Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien ist mit Datum vom 21.06.2006 rechtsverbindlich geworden. Er umfasst die Stadt St. Blasien und die Gemeinden Bernau im Schwarzwald, Häusern, Höchenschwand, Dachsberg, Ibach und Todtmoos. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die 10. punktuelle Änderung.

Der Planungsanlass ist die geplante Entwicklung des Baugebiets „Auf dem Buck“ im Ortsteil Innerlehen, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauland und dem vielfachen Wunsch nach Bauplätzen nachkommen zu können. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien stellt für diesen Bereich allerdings Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan „Auf dem Buck“ kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der nun vorliegenden 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans sowie der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans soll demzufolge die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Wohngebiets „Auf dem Buck“ geschaffen werden.

2 ÄNDERUNGSBEREICH DER 10. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Lage und Nutzungen des Änderungsbereichs

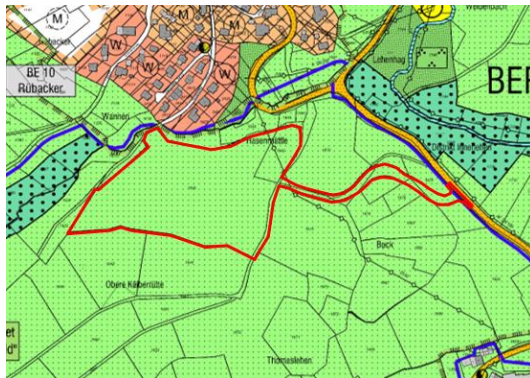
Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald im Bereich des Ortsteils Innerlehen und umfasst eine Größe von rund 4,15 ha. Im Norden wird der Änderungsbereich vom Spitzenbach und den gewässerbegleitenden, als Biotop kartierten Grünstrukturen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und im Norden und Osten von zwei Wirtschaftswegen durchquert bzw. begrenzt.



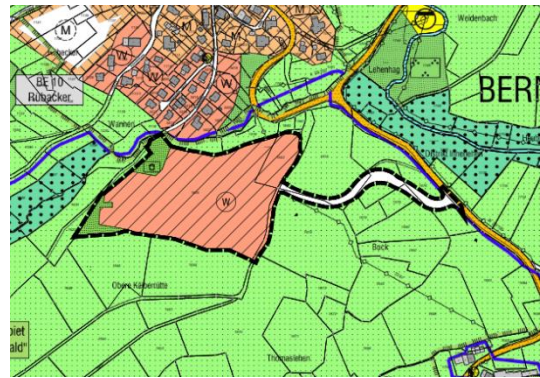
Luftbild mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (o. M. | Quelle: LUBW)

2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan und Änderungsinhalte

Im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien aus dem Jahr 2006, wird der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Zuge der nun vorliegenden 10. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans mittels einer Änderung an die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche und örtliche Verkehrsfläche anzupassen.



Ausschnitt aus dem FNP mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (o. M.)



Ausschnitt aus dem FNP mit der geplanten Darstellung der 10. Änderung im Entwurf (o. M.)

3 VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGE

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des GVV St. Blasien die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien wurde am 21.06.2006 genehmigt. Das vorliegende Verfahren stellt die 10. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans dar.

Übersicht bisherige Änderungen

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Weierle, Bernau	ruht (bis Landwirtschaftsschutzverordnung rechtskräftig ist)
2. FNP-Änderung	Schule, Höchenschwand	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2014)
3. FNP-Änderung	Kaiserberg Panoramahütte, Bernau	eingestellt
4. FNP-Änderung	Ibacher Säge, Ibach	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 29.01.2021)
5. FNP-Änderung	Konzentrationsflächen für Mobilfunk, Höchenschwand	im Verfahren
6. FNP-Änderung	Feuerwehr, Bernau	wirksam

BEGRÜNDUNG

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
		(öffentliche Bekanntmachung am 01.03.2024)
7. FNP-Änderung	Auf dem Bildacker, Häusern	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 31.08.2022)
8. FNP-Änderung	Interkommunales Gewerbegebiet, St. Blasien/Bernau	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Windenergie	im Verfahren
10. FNP-Änderung	Auf dem Buck, Bernau	im Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren, mit Umweltprüfung, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Wie eingangs bereits erwähnt, wird die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

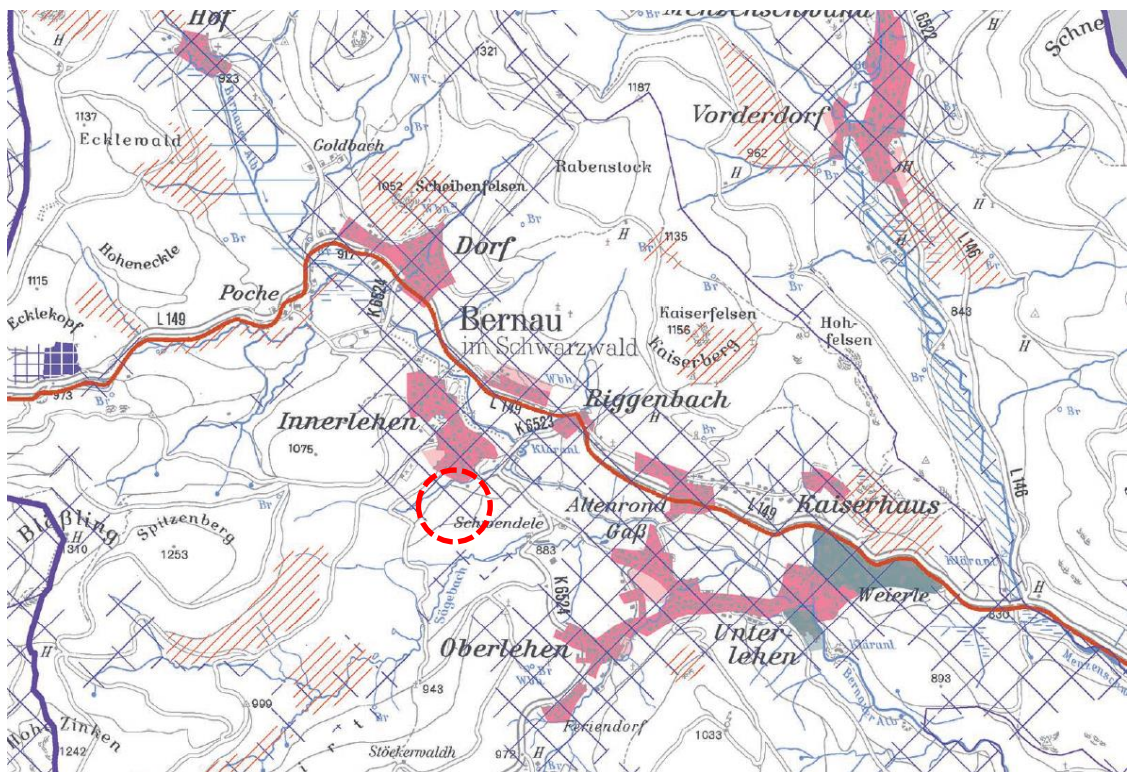
Verfahrensablauf

- 05.06.2024 Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- ___.__.____ bis Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 ___.__.____
- Schreiben vom Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
 ___.__.____ mit
 Frist bis
 ___.__.____
- ___.__.____ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- ___.__.____ bis Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
 ___.__.____
- Schreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 ___.__.____ mit
 Frist bis
 ___.__.____
- ___.__.____ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

4 RAUMORDNERISCHE BELANGE

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 Bernau im Schwarzwald sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee stellt für das Plangebiet „Auf dem Buck“ keine übergeordneten Planungen, wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren dar, die eine Wohnbauflächenentwicklung entgegenstünden. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Regionalplan mit der ungefähren Lage des Änderungsbereichs:



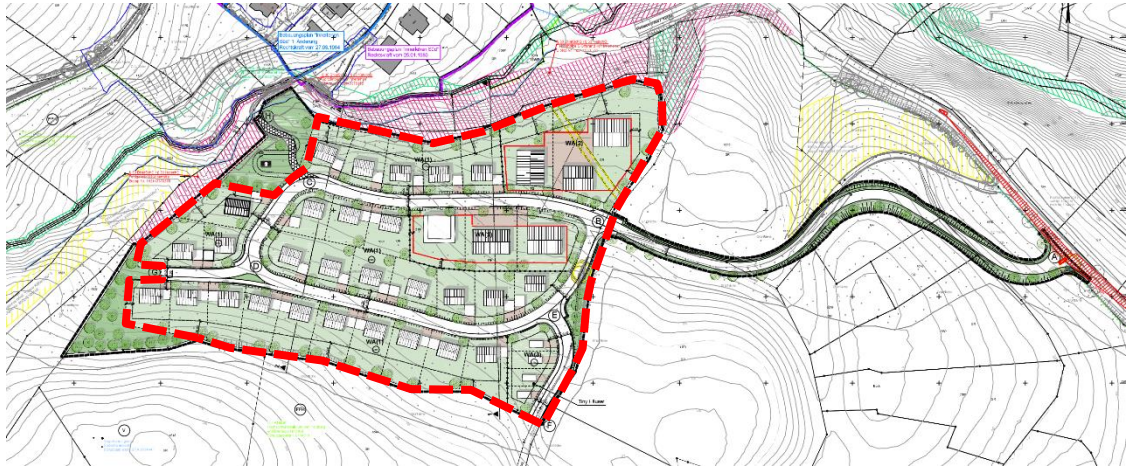
Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot dargestellt, o. M.)

5 WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

5.1 Anzurechnende Wohnbaufläche „Auf dem Buck“

Die Wohnbaufläche „Auf dem Buck“, die in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll, umfasst die für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Straßen und privaten Grünflächen (Bruttobauland). Nicht an die Wohnbaufläche angerechnet werden wiederum die öffentlichen Grünflächen, da diese dem Planungswillen der Gemeinde Bernau im Schwarzwald entsprechend dem Erholungs- und Freizeitbedarf des gesamten Ortsteils Innerlehen dienen und demnach nicht primär dem Bereich „Auf dem Buck“ zugerechnet werden können. Auch die von Osten her kommende und zur Erschließung des Gebiets dienende öffentliche Verkehrsfläche inkl. der straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen, insbesondere in Form notwendiger Böschungen, wird nicht auf die Wohnbaufläche angerechnet, da sich diese in ihrer Lage im Raum und im Verlauf an dem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg orientiert. Die anzurechnende

Brutto-Wohnbaufläche weist somit eine Größe von rd. **3,50 ha** auf.



Städtebaulicher Entwurf mit ungefährender Abgrenzung der anzurechnenden Wohnbaufläche (rot dargestellt, o. M. | Quelle: Planungsbüro + Vermessungsbüro Kaiser, Waldshut-Tiengen)

5.2 Regionalplan Hochrhein-Bodensee

Aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind folgende Rahmenbedingungen für die Flächeninanspruchnahme abzuleiten: Die Gemeinde Bernau im Schwarzwald hat keine zentralörtliche Funktion, liegt auf keiner Entwicklungsachse und wird auch nicht als Siedlungsbereich für die Wohnfunktion eingestuft. Die Gemeinden Bernau im Schwarzwald ist als Eigenentwickler festgelegt (s. Plansatz 2.5.1). Hierzu heißt es (s. Plansatz 2.5): „Die Eigenentwicklung wird durch den Eigenbedarf einer Gemeinde bestimmt; dieser entspricht dem Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und einem inneren Bedarf aus der Verbesserung von Wohn- oder Arbeitsverhältnissen, aus der Umnutzung von bestehenden Grundstücks- und Gebäudeflächen, aus Haushaltsgründungen der ortsansässigen Bevölkerung, Ersatzbedarf infolge von Sanierungsmaßnahmen sowie zusätzlichem Bedarf zum Beispiel aus der Fremdenverkehrsfunktion einer Gemeinde. Zur Eigenentwicklung gehören auch Zuwanderungen aus der Zuteilung von Aussiedlern und Asylbewerbern.“

Derzeit wird die Fortschreibung des Regionalplans vorbereitet. Gemäß dem Entwurf zur informellen Beteiligung im Rahmen der Fortschreibung wird die Gemeinde Bernau im Schwarzwald auch zukünftig in die Kategorie „Eigenentwicklung“ fallen. Es wird daher absehbar zu keinen Veränderungen kommen, die auf das vorliegende Projekt Einfluss hätten. Darüber hinaus sind die Inhalte der Fortschreibung noch nicht verbindlich, sodass nachfolgend nur von den Regelungen des verbindlichen Regionalplans ausgegangen wird. Dies bedeutet u. a., dass für Bernau die Vorausrechnungen ohne Wanderungsgewinne zu berücksichtigen sind. Bezüglich der Bruttobesiedlungsdichten nennt der Regionalplan Hochrhein-Bodensee für Gemeinden ohne Zentralität im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachsen einen Orientierungswert von 50 EW/ha Bruttobauland (vgl. Begründung zu Plansatz 2.0.1, S. 32).

5.2.1 Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Bei allen Gemeinden und somit auch bei der Gemeinde Bernau im Schwarzwald resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsichte (weniger Einwohner je Wohneinheit) bzw. 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. In der Gemeinde Bernau im Schwarzwald beträgt die Belegungsichte 1,7 Pers./Whg. (Stand 2022), während sie im Landkreis Waldshut mit 2,0 Pers./Whg. und im Land

Baden-Württemberg mit 2,0 Pers./Whg. etwas höher ausfällt. Dementsprechend ist der Rückgang der Belegungsdichte in Bernau schon etwas stärker vorangeschritten als im Durchschnitt des Landkreises bzw. Landes. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt in Baden-Württemberg derzeit bei 46,7 m² (Stand 2022), im Jahr 2011 lag sie noch bei 46,0 m² (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), sodass der Trend hin zu einem größeren Flächenverbrauch pro Kopf auch hier deutlich ablesbar ist.

Für die Gemeinde Bernau im Schwarzwald ergibt sich bei einem angenommenen Planungszeitraums von 5 Jahren gemäß der vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung eines Faktors von 0,3 % p.a. für den fiktiven Einwohnerzuwachs, der aktuellen Bevölkerungszahlen gemäß dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg (Stand 3. Quartal 2023) sowie des gemeinde-spezifischen Dichtewerts von 50 EW/ha der folgende Wohnbauflächenbedarf:

- **0,59 ha** (1.969 Einwohner x 5 Jahre x 0,3 %) / 50 Einwohner pro ha)

5.2.2 Theoretische Innenentwicklungspotenziale

Nach einer ersten überschlägigen Abschätzung der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale lassen sich in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald mindestens 57 Grundstücke (Wohn- und Mischbauflächen) mit einer Gesamtgröße von **5,6 ha** identifizieren. Diese sind laut Auskunft der Gemeinde jedoch nicht (kurzfristig) aktivierbar, sodass sich die Neuaufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Auf dem Buck“ in den Flächennutzungsplan nicht auf Basis des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs rechtfertigen lässt. Dass die Grundstücke nicht aktivierbar sind, hat verschiedene Gründe. An erster Stelle sind hierbei die sogenannten Enkelgrundstücke zu nennen. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die zur Bebauung für nachfolgende Generationen oder auch aus Spekulation auf höhere Bodenpreise und somit höher Verkaufserlöse auf unbestimmte Zeit vorgehalten und nicht am Grundstücksmarkt angeboten werden. Die Verwaltung hat bislang vergeblich versucht, diese Grundstücke durch direkte Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu mobilisieren. Andere Grundstücke wiederum werden als Erweiterung der privaten Gartenfläche genutzt oder sind aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten wie der Topografie nicht bzw. nur sehr schwer entwickelbar. Von einer weiteren Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale als potenzielle Baugrundstücke wird daher in der folgenden Betrachtung abgesehen.

5.3 Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan

Nach eingehender Betrachtung des rechnerischen Wohnbauflächenbedarfs und des theoretischen Innenentwicklungspotenzials kann festgehalten werden, dass sich die Neuaufnahme des geplanten Wohngebiets „Auf dem Buck“ in den Flächennutzungsplan auf dieser Basis nicht begründen lässt. Aus diesem Grund soll im Gegenzug zur Aufnahme der Wohnbaufläche auf alle im Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbaufläche und Mischbauflächen verzichtet werden.

Im bestehenden Flächennutzungsplan stehen der Gemeinde an verschiedenen Stellen noch Reserveflächen hinsichtlich der Wohnbau- (W) und Mischbauflächen (M) zur Verfügung. Die nachfolgenden Tabellen führt diese Flächen in einer Übersicht auf.

Wohnbauflächen

Bezeichnung	Flächengröße (ha)	Bereits entwickelt (ha)	Restfläche (ha)
BE1 „Hasenbuck“	0,40	0,19	0,21

BEGRÜNDUNG

BE 21 „Riggenbach Nord“	2,00	0,30	1,70
Summe			1,91

Mischbauflächen

Bezeichnung	Flächengröße (ha)	Bereits entwickelt (ha)	Restfläche (ha)
BE 10 „Rübacker“	1,50	-	1,50
BE18 „Weierle Süd“	0,40	0,29	0,11
Summe			1,61

Von den 1,61 ha Flächenreserven der Mischbauflächen sind im Sinne eines dörflichen Wohngebiets nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden 60 % als Wohnbauflächen anzurechnen. Es ergibt sich somit insgesamt eine **Summe von 2,88 ha Wohnbaureserveflächen** (1,91 ha + (0,6 x 1,61 ha)).

Reserveflächen



Reservefläche BE1 „Hasenbuck“, OT Dorf (Quelle: eigene Darstellung, o. M.)

BEGRÜNDUNG



Reservefläche BE21 „Riggenbach Nord“, OT Riggenbach (Quelle: eigene Darstellung, o. M.)



Reservefläche BE10 „Rübacher“, OT Innerlehen (Quelle: eigene Darstellung, o. M.)



Reservefläche BE18 „Weierle Süd“, OT Weierle (Quelle: eigene Darstellung, o. M.)

5.4 Zusammenfassende Bedarfsbegründung / Tauschflächen

Vor dem Hintergrund des bestehenden Nachholbedarfs und der damit einhergehenden großen Nachfrage nach Wohnraum erscheint der Gemeinde Bernau im Schwarzwald die für die FNP-Änderung „Auf dem Buck“ notwendige Flächengröße gerechtfertigt.

Als Grund ist unter anderem anzuführen, dass die letzte größere Baugebietsentwicklung mit dem Wohngebiet „Unterlehen I und II“ Anfang der 1990er Jahre mittlerweile fast 30 Jahre zurückliegt. Seit dieser Zeit haben lediglich kleinere wohnbauliche Entwicklungen stattgefunden, sodass sich über diese Lange Zeit ein erheblicher Nachholbedarf angestaut hat. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde allerdings eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen verzeichnet. Die Gründe dafür 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 Heimatgemeinde Bernau zu Ausbildungszwecken verlassen haben und nun wieder zurückkehren möchten. Diese Situation hat sich seit den immer mobiler werdenden Arbeitsmöglichkeiten (Stichwort Homeoffice) noch einmal verstärkt. Diese Flexibilität wirkt sich auch auf den Umzugswillen externer Personen aus. Die Menschen schätzen die gute Luft, die landschaftliche reizvolle Lage und das Leben auf dem Land bei einer gleichzeitig zunehmend guten Infrastrukturausstattung und fragen bei der Verwaltung verstärkt verfügbare Bauplätze an. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Bernau im Schwarzwald durch die gute gewerbliche Entwicklung in den letzten Jahrzehnten stetig mehr Arbeitsplätze schaffen konnte. Dies liegt vor allem an der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Unternehmen (z. B. im Bereich des Holzbaus). Damit einher geht aktuell ein positives Pendlersaldo, was für die Größenordnung der Gemeinde eher ungewöhnlich ist. Dieses positive Pendlersaldo zeigt jedoch auch, dass nicht ausreichend Wohnraum vorhanden ist, um den umzugswilligen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern entsprechende Angebote machen zu können. Dies wäre

jedoch aus Sicht der Gemeinde Bernau im Schwarzwald jedoch erstrebenswert, da die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die vor Ort wohnen könnten, kürzere Arbeitswege hätten, die teilweise auch mit dem Fahrrad möglich wären, was zu einer CO₂-Entlastung des Verkehrssektors führen würde. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist der bereits angeführte zusätzliche Wohnbauflächenbedarf, der aus den rückläufigen Belegungsdichten (weniger Einwohner je Wohneinheit) bzw. einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner resultiert.

Je nach Lebenssituation und Bedarf werden sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachgefragt. Das mit dem Baugebiet „Auf dem Buck“ entstehende Potenzial im Bereich des Wohnens wird in seiner Größenordnung den gemeindlichen Bedarf der nächsten 15 bis 20 Jahre abdecken. Dies ist der Gemeinde bewusst, sodass dieses in jedem Fall in Bauabschnitten realisiert wird. Geplant sind bislang mindestens zwei Bauabschnitte. Dies allein vor dem Hintergrund, um möglichst viel einheimischen Bedarf abdecken zu können. Letztlich wäre aber auch dies abhängig vom Bedarf (Stichwort Baukosten) und kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beantwortet werden. Gleichzeitig darf sich die Gebietsentwicklung über keinen allzu langen Zeitraum erstrecken, da die Gemeinde das Gebiet (vor-)finanzieren muss und Einnahmen nur durch die Grundstücksverkäufe generieren kann. Unbestritten ist jedoch, dass die Gemeinde Bernau im Schwarzwald einen Nachholbedarf im Bereich des Wohnens aufweist, dem mit dem Baugebiet „Auf dem Buck“ Rechnung getragen werden soll. In den letzten 30 Jahren konnte jedoch aufgrund der oben genannten Problematiken kein Wohnbauland systematisch entwickelt werden. Stattdessen wurde mit dem Baurechtsamt versucht, einzelne letzte Bauplätze für junge Einheimische – meist auf landwirtschaftlichen Elterngrundstücken – zu realisieren. Eine gezielte Ortsentwicklung ist so allerdings nicht möglich.

6 STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN

Aktuell kann die Gemeinde der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nicht gerecht werden, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Baulücken befinden sich alle in Privateigentum und die Gemeinde hat somit keinerlei Zugriffrechte. So wurde bereits im Rahmen des LEADER-Projekts „Schwarzwaldort-Lebensort“ im Jahr 2009 eine Bestandserhebung für Leerstände und Baulücken durchgeführt, um die innerörtlichen Potenziale einer Nutzung zuzuführen. Hierbei wurden alle Eigentümerinnen und Eigentümer der vorhandenen Baulücken angeschrieben und gefragt, wer sein Grundstück veräußern wolle. Im Ergebnis bestand bei keiner Baulücke Verkaufsbereitschaft. Ähnliches gilt für die bislang im Flächennutzungsplan als geplante Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellten Bereiche. So befinden sich die Mischbaufläche „Rübacker“ und die Wohnbaufläche „Hasenbuck“ vollständig in Privatbesitz. In Gespräche hat sich gezeigt, dass entweder keine Verkaufsbereitschaft besteht oder aber im Hinblick auf die Preisvorstellungen keine Einigung erzielt werden konnte. Es lässt sich demnach feststellen, dass trotz der in der Vergangenheit geführten Gespräche, keine wesentlichen Entwicklungen angestoßen werden konnten. In den vergangenen sechs Jahren ist lediglich eine Baulücke durch eine Wohnbebauung mit zwei Wohneinheiten geschlossen worden. Alle Entwicklungsbemühungen der Gemeinde wurden demnach abgelehnt, sodass die Flächen nach wie vor unbebaut sind. Die Eigentumsituation erklärt auch, warum es keine Standortalternativen zum geplanten Wohngebiet „Auf dem Buck“ gibt. Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich daher vor allem anhand der Flächenverfügbarkeit.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

7 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro Burkhard Sandler Landschaftsarchitekten aus Villingen-Schwenningen erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Wohnbaufläche	ca. 3,50 ha
Örtliche Verkehrsfläche	ca. 0,34 ha
Grünfläche	ca. 0,31 ha
Summe / Geltungsbereich	ca. 4,15 ha

St. Blasien, den _____

fsp.stadtplanung

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

Adrian Probst
Verbandsvorsitzender

Planverfasser