

## **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 Verbal-argumentative Bedarfsbegründung .....	10
6	STANDORTWAHL / STANDORTALTERNATIVEN.....	12
7	UMWELTBELANGE .....	13
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	14

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 14

### 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

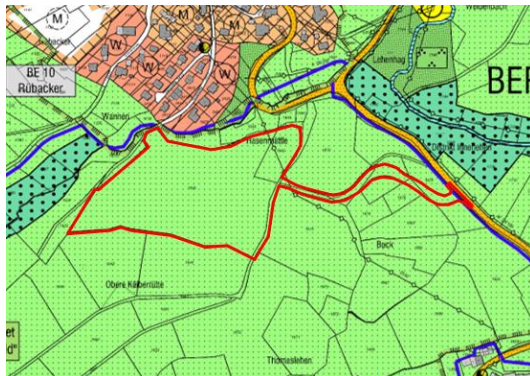
Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald im Bereich des Ortsteils Innerlehen und umfasst eine Größe von rund 4,15 ha. Im Norden wird der Änderungsbereich vom Spitzenbach und den gewässerbegleitenden, als Biotop kartierten Grünstrukturen begrenzt. Im Osten, Süden und Westen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



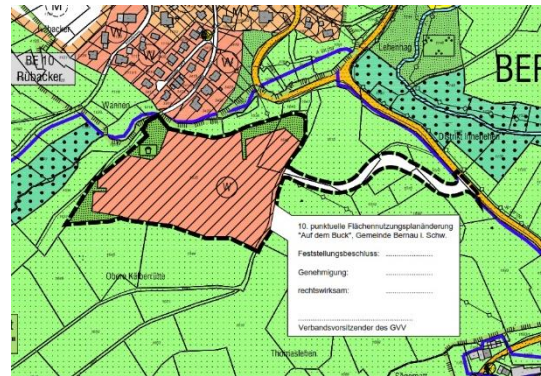
Luftbild mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (o. M. | Quelle: LUBW)

## 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.

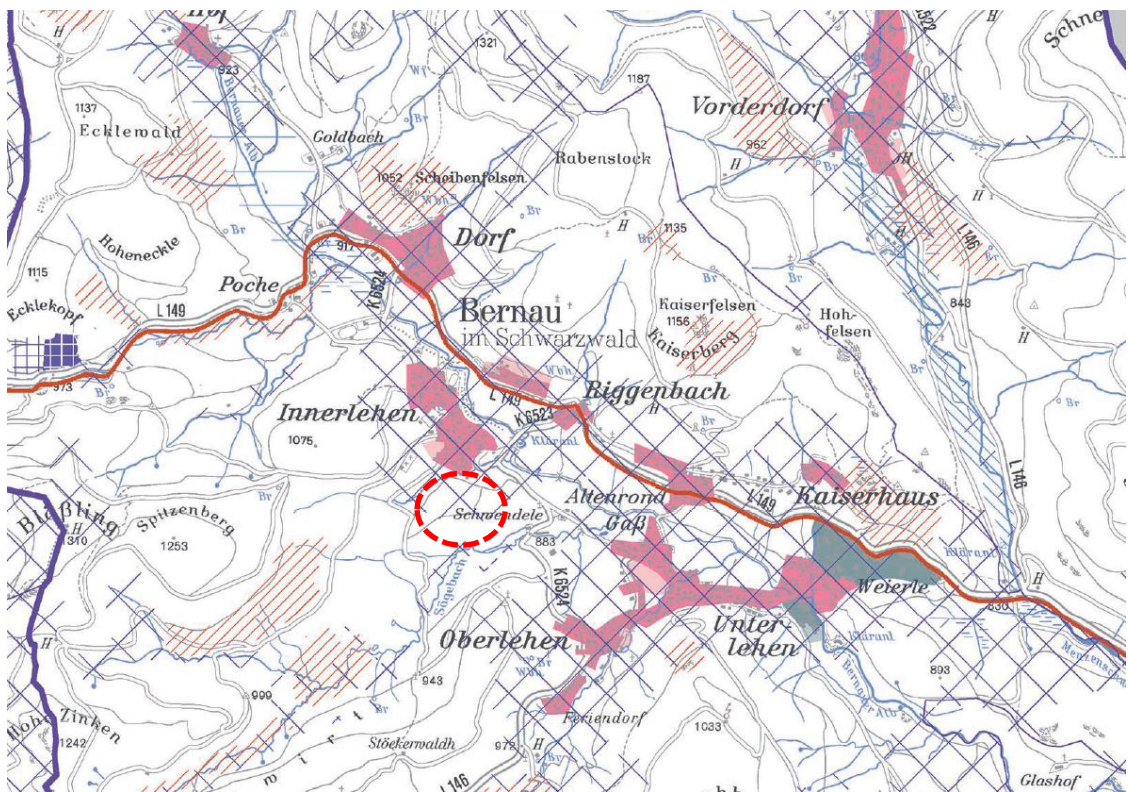
**Verfahrensablauf**

- 05.06.2024      Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
  
- 01.07.2024 bis   Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
02.08.2024      § 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).  
27.06.2024 mit  
Frist bis  
02.08.2024
  
- 11.03.2025      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:



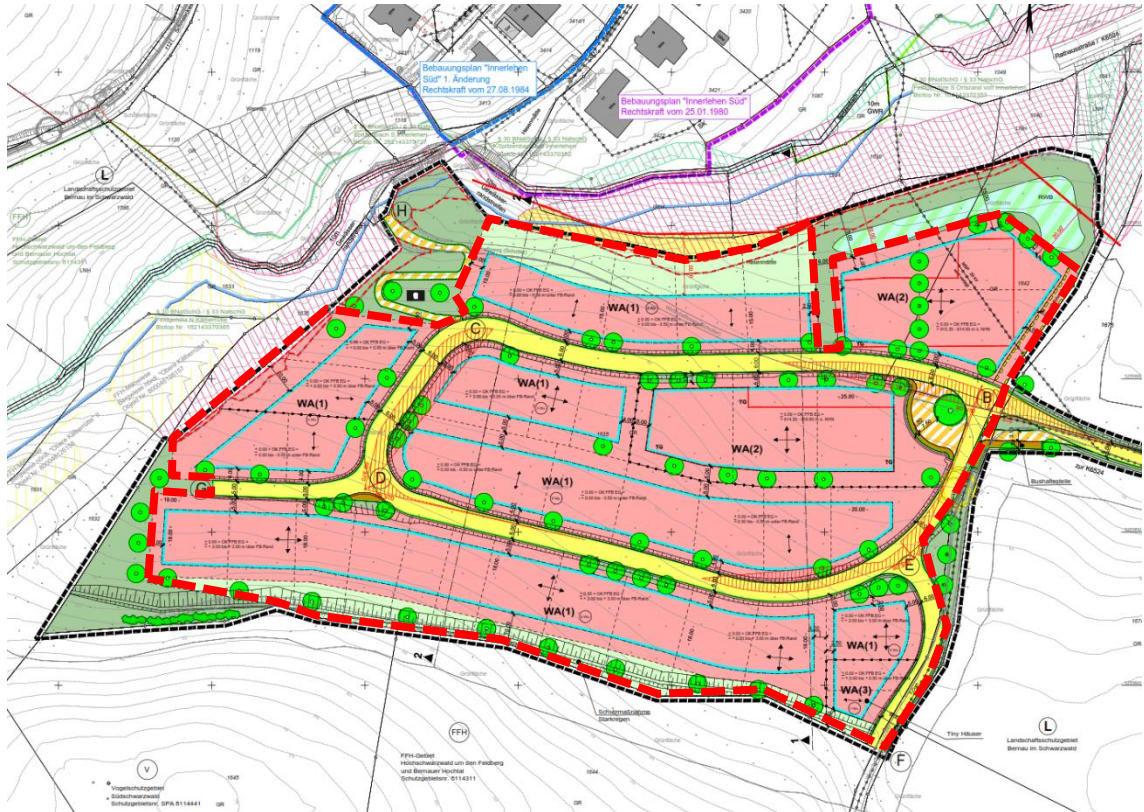
Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee mit ungefähre Lage des Änderungsbereichs (rot dargestellt, o. M.)

#### 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 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. 3,31 ha auf.



Entwurf des BPL „Auf dem Buck“ 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).

### 5.3 Reserveflächen im aktuellen Flächennutzungsplan

Der Gemeinde stehen im wirksamen Flächennutzungsplan hinsichtlich der Wohnbau- (W) und Mischbauflächen (M) an verschiedenen Stellen noch Reserveflächen zur Verfügung, jedoch ist deren tatsächliche Verfügbarkeit für eine Entwicklung nicht gegeben. Sie stehen für die angestrebte bauliche Entwicklung der Gemeinde demnach nicht zur Verfügung. Zur Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche „Auf dem Buck“ soll daher auf alle im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbauflächen verzichtet werden. 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
BE 21 „Riggenbach Nord“	2,00	0,30	1,70
<b>Summe</b>			<b>1,91</b>

#### 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
<b>Summe</b>			<b>1,61</b>

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.)



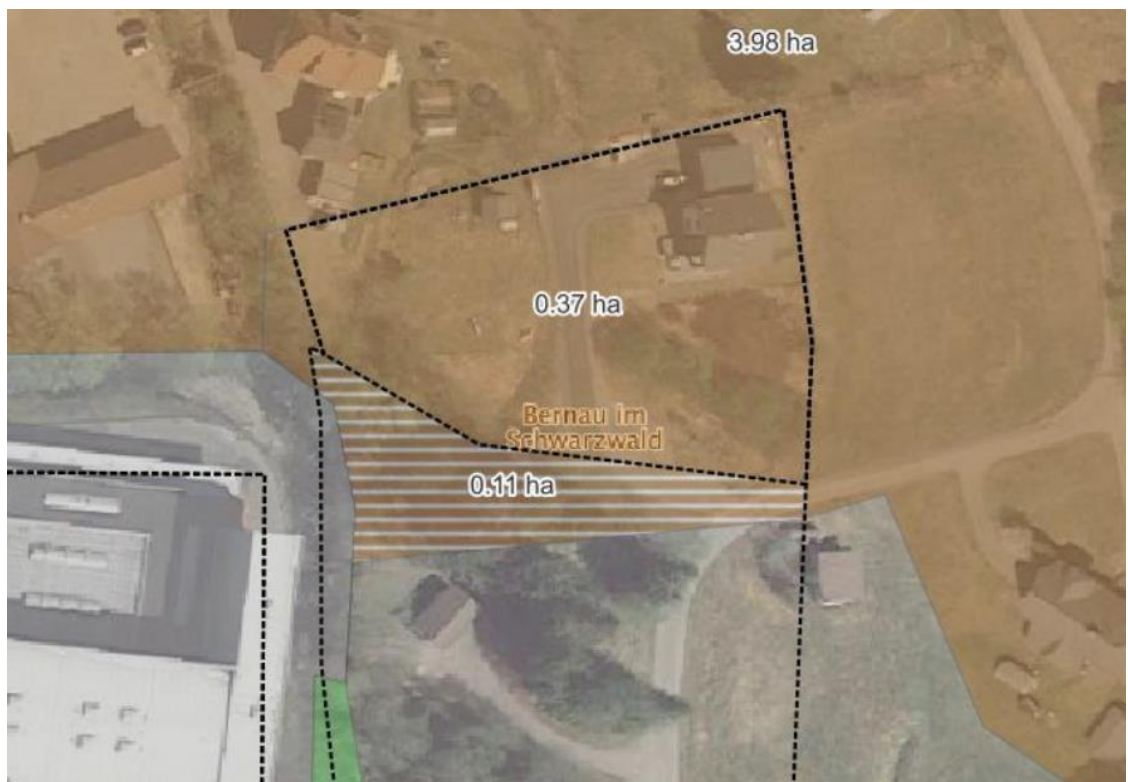
Reservefläche BE21 „Riggenbach Nord“, OT Riggenbach (Quelle: eigene Darstellung, o. M.)



BEGRÜNDUNG



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



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

#### 5.4 Verbal-argumentative Bedarfsbegründung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum erscheint der Gemeinde Bernau im Schwarzwald die für die FNP-Änderung „Auf dem Buck“ notwendige Flächengröße gerechtfertigt, auch wenn die anzurechnende Brutto-Wohnbaufläche mit einer Größe von **rd. 3,31 ha** die vorhandenen Reserveflächen mit einer Größe von **rd. 2,88 ha** um **rd. 0,43 ha** überschreitet.

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 entsprechender Nachholbedarf angestaut hat.

Die Gemeinde Bernau im Schwarzwald führt derzeit eine Liste von 35 Bauplatzinteressenten. Diese Zahl stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar und unterliegt Schwankungen, da sich die Nachfrage je nach den aktuellen Gegebenheiten und Entwicklungen verändern kann. So haben in den vergangenen 10 Jahren 140 Rückzüge stattgefunden und davon allein 30 in den letzten beiden Jahren, d. h. Bernauerinnen und Bernauer, die aus verschiedenen Gründen zunächst aus der Gemeinde fortgezogen sind und nun wieder zurückgekehrt sind und entsprechenden Wohnraum benötigt haben. Hierzu zählen auch die sogenannten Bildungswanderer. Dies sind jungen Menschen, die ihre Heimatgemeinde Bernau zu Ausbildungszwecken verlassen haben und nun wieder zurückkehren möchten. Darüber hinaus besteht Bedarf auch aus der lokalen Bevölkerung heraus, die sich – beispielsweise aufgrund von Familienzuwachs – wohnräumlich verändern möchte.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass viele Menschen Wohnraum suchen, die über kein sogenanntes Enkelgrundstück verfügen oder aus anderen Gründen keine Möglichkeit haben, ein solches zu erwerben. Zu den sogenannten Enkelgrundstücken lässt sich außerdem ergänzen, dass diese perspektivisch in Teilen sicherlich von Einheimischen bebaut werden könnten. Es gibt jedoch auch Grundstücke, die niemals bebaut werden sollen, da einige Eigentümer den Wunsch hegen, ein großes Grundstück zu besitzen, ohne eine Entwicklung vorzunehmen. Diese individuellen Entscheidungen müssen bei der Planung und zukünftigen Flächennutzung in der Gemeinde angemessen berücksichtigt werden. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass alle vorhandenen Innenentwicklungspotenziale auch tatsächlich aktiviert werden können.

Ähnliches gilt für die Wiedernutzung leerstehender Immobilien, denn auch wenn diese vorzugswürdig erscheint, hat die Gemeinde nur sehr begrenzten Einfluss darauf, ob leerstehende Wohngebäude wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. So liegt die Entscheidung, ein leerstehendes Gebäude wieder zu belegen, letztlich bei den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Gemeinde hat keine rechtliche Handhabe, diese zur Vermietung oder Nutzung leerstehender Gebäude zu verpflichten. Oftmals ist der Leerstand auch darauf zurückzuführen, dass das Gebäude aus privaten oder finanziellen Gründen nicht zur Vermietung angeboten werden kann. Faktoren wie notwendige Investitionen in die Instandsetzung, ungeklärte Eigentumsverhältnisse oder langfristige Planungen der Eigentümerinnen und Eigentümer erschweren die kurzfristige Wohnraumnutzung. Und letztlich ist der Leerstand nicht zwangsläufig für den aktuellen Wohnbedarf geeignet. Häufig entspricht die Lage, Größe oder der Zustand des Gebäudes nicht den Bedürfnissen der Zielgruppen, für die neuer Wohnraum benötigt wird. Eine zuverlässige Planung des Wohnraumangebots ist daher nicht möglich, wenn man auf das ungewisse Potenzial leerstehender Häuser setzt. Da die Gemeinde also weder auf die schnelle Wiederbelegung leerstehender Gebäude Einfluss nehmen kann

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 14

noch darauf, ob diese den Bedarf tatsächlich decken, ist die Ausweisung neuer Bauflächen zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs weiterhin erforderlich.

Darüber hinaus ermöglicht die zunehmende Verbreitung mobiler Arbeitsmöglichkeiten, insbesondere durch das Homeoffice, den Menschen eine größere Flexibilität in ihrer Wohnortwahl. Diese Flexibilität wirkt sich auch auf den Umzugswillen externer Personen aus. Zwar soll das Baugebiet „Auf dem Buck“ vorrangig den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken, doch gleichzeitig wird anerkannt, dass ein Baugebiet dieser Größe auch neue Bewohnerinnen und Bewohner anziehen wird. Dies ist jedoch ausdrücklich erwünscht, da die Zuwanderung nicht nur zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beiträgt, sondern auch die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtgemeinde fördert. Eine ausgewogene Mischung aus einheimischem Bedarf und Zuzug neuer Menschen wird demnach als wichtiger Schritt zur nachhaltigen Sicherung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Gemeinde angesehen.

So ist die Gemeinde Bernau in Relation der Gemeindegröße, -lage und -struktur ein außerordentlich starker Gewerbestandort. Die Anzahl der Arbeitsplätze in Bernau ist in den letzten Jahrzehnten im Vergleich mit der Großregion weit überdurchschnittlich angewachsen. Waren im Jahr 1974 für Bernau noch lediglich 360 Arbeitsplätze in der Statistik des Landkreises verzeichnet, hat sich diese Zahl bis 2022 auf 748 Arbeitsplätze mehr als verdoppelt (+107,8 %). Die Anzahl der Arbeitsplätze im Landkreis Waldshut legte in dieser Zeit nur um 33,9 % zu und das trotz der starken Industrie am Hochrhein. Ein ebenso außergewöhnliches Bild zeigt die Pendlerstatistik des Landkreises. Über viele Jahre hat die Gemeinde Bernau als eine von wenigen Gemeinden im Landkreis ein positives Saldo zu verzeichnen. Im Jahr 2022 beispielsweise war Bernau eine von lediglich acht Gemeinden im Landkreis Waldshut, die hier auf ein Plus (+24) kamen. Bei den anderen Kommunen handelt es sich vorwiegend um die großen Industrie- und Einzelhandelsstandorte wie Waldshut-Tiengen, Bad Säckingen oder St. Blasien. Diese wichtigen Kennzahlen zeigen bereits eindrücklich, dass die Gemeinde Bernau wie eingangs erwähnt ein außergewöhnlich bedeutender Gewerbestandort im strukturschwachen ländlichen Raum ist. Dies führt in der Konsequenz zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum am Arbeitsort.

Als herausfordernd erweist sich dabei die Wohnungssuche für die potenziellen Beschäftigten. Einige Betriebe mieten inzwischen selbst Wohnungen im Ort an, um potenziellen Fachkräften dieses Hindernis auf dem Weg zu einer Beschäftigung bei ihnen aus dem Weg zu räumen. Ebenso handeln die größeren Hotel- und Gastronomiebetriebe. Dennoch betonen die Unternehmen unisono die dringende Notwendigkeit, Wohnraum für Auszubildende, Angestellte und Fachkräfte zu schaffen. Umso wichtiger wird dies, da die Bernauer Betriebe, welche ihren Schwerpunkt in der immer bedeutender werdenden Holzkompetenz oder der Hotellerie/Gastronomie haben, gerade in den letzten Jahren verstärkt erweitern, expandieren und damit auch neue Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen. Der Blick nach vorne deutet eine weiterhin so außergewöhnlich positive Entwicklung an. Die Anzahl der Arbeitsplätze wird sich dadurch sicherlich nochmals spürbar erhöhen. Diese Fachkräfte werden Wohnraum in der Gemeinde beanspruchen wollen, der aktuell nicht geboten werden kann.

Insbesondere die bereits angesprochene Holzkompetenz ist ein wirtschaftliches Schlüsselfeld, zu dem auch der Landkreis Waldshut ein klares Bekenntnis für eine gezielte Stärkung abgegeben hat. Im unmittelbaren Nachbarort Menzenschwand soll in den kommenden Jahren das „Zentrum Holzbau Schwarzwald (ZHS)“ gebaut und etabliert werden. Dieses von Land und EU geförderte Leuchtturmprojekt wird den Fokus im Bereich des Holzverarbeitenden Gewerbes noch stärker auf unsere Region richten und die Gemeinde Bernau hat in diesem Wirtschaftsfeld die mit Abstand meisten Betriebe

bei sich ansässig. Damit diese sich weiterentwickeln können, ist zudem ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt St. Blasien in Planung. Wenn dies umgesetzt werden kann, so sind weitere Betriebe und Arbeitsplätze die logische Konsequenz.

Sowohl die Entwicklung aus der Vergangenheit bis heute, wie auch der Ausblick in die Zukunft zeigen eindrücklich, welche Besonderheit der Gewerbestandort Bernau mit seinem Fokus auf die Wachstumsfelder Holzkompetenz und Tourismus sowie einer Vielzahl weiterer Betriebe darstellt. In Relation zur Gemeindegröße, der ausgedehnten Gemeindestruktur und der Lage im ländlichen Raum mit relativ schlechter Verkehrsanbindung an Autobahnen und Schienen, beheimatet die Gemeinde Bernau ein außergewöhnlich großes und starkes Gewerbe. Die überdurchschnittliche Anzahl und das hervorragend hohe Wachstum an Arbeitsplätzen verdeutlichen dies in nicht zu übersehender Weise. Konsequenterweise ist der durch das geplante Baugebiet „Auf dem Buck“ entstehende zusätzliche Flächenbedarf von rd. 0,4 ha in mehr als deutlicher Weise zu rechtfertigen.

Nachgefragt werden dabei je nach Lebenssituation und Bedarf sowohl klassische Einfamilienhäuser als auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. 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. Das Ziel der Baugebietsentwicklung ist demnach nicht, kommunale Wohnungsbestände zu errichten bzw. Grundstücke in Erbpacht zu vergeben, sondern die bestehende Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können. Eine vollständige Finanzierung des Gebiets durch die Gemeinde Bernau wäre unter Berücksichtigung der kommunalen Haushaltssituation auch nicht möglich. Seitens der Gemeinde ist zudem eine Bauverpflichtung vorgesehen. Diese wird voraussichtlich in den Kaufverträgen vereinbart und verpflichtet zum Rohbau innerhalb von zwei Jahren und zur Baufertigstellung innerhalb von vier Jahren. Ansonsten besteht für die Gemeinde Bernau ein entsprechendes Rückkaufrecht.

## **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.

Die Gemeinde Bernau ist sich der Verantwortung bewusst, die mit dem Flächenverbrauch einhergeht. Außerdem hat die in der Vergangenheit zurückhaltende Bauleitplanung gezeigt, dass sie verantwortungsbewusst mit den Flächen umgehen kann. Zudem wird durch das neue Baugebiet lediglich ein untergeordneter Teil der Fläche neu versiegelt, da der überwiegende Bedarf durch einen Flächentausch gedeckt wird. Dies bedeutet, dass die im FNP bereits für eine Bebauung vorgesehenen Gebiete lediglich anders verortet werden. Dadurch entsteht gegenüber den im FNP dargestellten Bauflächen ein entsprechend geringer zusätzlicher Flächenverbrauch (rd. 0,4 ha).

Die geplante Siedlungsentwicklung wird das bestehende Landschaftsbild aber natürlich verändern, da die Umnutzung von Flächen für bauliche Zwecke unweigerlich Auswirkungen auf die natürliche Umgebung hat. Diese Veränderungen gehören jedoch zum Entwicklungsprozess jeder Gemeinde und die Gemeinde Bernau im Schwarzwald nimmt diese bewusst in Kauf, da die Schaffung von Wohnraum eine zentrale kommunale Aufgabe darstellt. Gleichzeitig wurde die geplante Siedlungsentwicklung so konzipiert, dass sie sich in das bestehende Landschaftsbild integriert. Dies wird unter anderem durch entsprechende Regelungen im Bebauungsplan erreicht. Hierzu zählt die Festsetzung öffentlicher Grünflächen an den Gebietsrändern, die zwingende Begründung von flachen und flachgeneigten Dächern und die Vorgabe, dass bei geneigten Dächern – wie im angrenzenden Bestand auch – nur rot-braune und graue Dacheindeckungen zulässig sind. Aus diesem Grund wird die geplante Baugebietsentwicklung von der Gemeinde als verträglich eingestuft.

## **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, Hohentengen/Villingen-Schwenningen erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigefügt.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 14 von 14

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

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

St. Blasien, den \_\_\_\_\_

**fsp**.stadtplanung

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

Adrian Probst  
Verbandsvorsitzender

Planverfasser