

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Verfahrensablauf.....	4
2.3	Umweltbericht	4
3	ÄNDERUNGSBEREICHE	4
3.1	Änderungsbereich 1 – Sommerberg – F6.....	4
3.1.1	Ziel der Planung.....	4
3.1.2	Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	5
3.1.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
3.1.4	Inhalte der Planänderung	6
3.1.5	Standortauswahl	7
3.1.6	Erschließung	7
3.2	Änderungsbereich 2 – Lochert Ost – F4.....	7
3.2.1	Ziel der Planung.....	7
3.2.2	Lage und Größe des Plangebiets.....	8
3.2.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
3.2.4	Inhalte der Planänderung	9
3.2.5	Standortauswahl	9
3.2.6	Erschließung	10
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	10
5	INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	11
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12
7	FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENBILANZ	12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde am 14. Juli 2006 genehmigt. Dieser stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan mehrfach punktuell geändert, bzw. Änderungen begonnen, so dass es sich bei der vorliegenden Planung nun um die 19. punktuelle Flächennutzungsplanänderung handelt. Anlass dieser Änderung waren verschiedene Wohnbau-Projekte in den Gemeinden Feldberg und Schluchsee, die jeweils einer punktuellen Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen. Insgesamt sollten dementsprechend 3 Wohnbauflächen und 2 Tauschflächen im Zuge der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden jedoch für 2 von 3 dieser Wohnbau-Projekte Anregungen vorgetragen, die einer intensiven Nachbearbeitung der Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung und weiterer Abstimmungen mit den zuständigen Behörden bedürfen. Aufgrund des Zeitdrucks der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Am Sommerberg soll dementsprechend im Zuge der nun vorliegenden 19. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans nur der Teilbereich „Am Sommerberg“ weitergeführt werden. Als Tauschfläche wird darüber hinaus ein Teilbereich der Fläche „Im Lochert“ ebenfalls weitergeführt. Die anderen Änderungen werden dann im Rahmen der dann 20. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans zeitnah als eigenständiges Verfahren weitergeführt.

Änderungsbereich 1 – Sommerberg – F6 Feldberg, OT Altglashütten

Im Westen des Ortsteils Altglashütten möchte der Grundstückseigentümer im Bereich Sommerberg eine Ferienwohnungsanlage errichten. Ein Teil dieser Anlage ist bereits realisiert, sie soll jedoch noch deutlich erweitert werden, so dass insgesamt eine Ferienanlage mit bis zu 70 Ferienwohnungen entsteht, ergänzt durch verschiedene Dienstleistungs-, Wellness- und Serviceangebote. Um dies zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen und Beherbergung zu entwickeln. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier eine Sonderbaufläche Freizeit und Tourismus darstellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ wurde durch die verschiedenen Behörden jedoch deutlich, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nördlich des Plangebiets bis zur Straße Am Sommerberg einige Grundstücke verbleiben, die nach Realisierung der geplanten Bebauung des Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ als Innenbereich zu bewerten sein werden (betrifft die Flurstücke Nrn. 170 und 179/1) oder auch schon heute als Innenbereich zu bewerten sind (betrifft die Flurstücke Nrn. 172/2 und 171). Auf einem dieser Grundstücke (Flst.Nr. 179) besteht darüber hinaus der konkrete Wunsch ein Wohnhaus zu errichten. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Genehmigung vom Juli 2006 war diese Fläche bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge eines Flächentausches im Rahmen der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese Fläche jedoch umgewandelt und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, so dass gerade für das eine Grundstück, für das ein konkreter Bauwunsch vorliegt, eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch nach Realisierung der vorgesehenen Bebauung des Bebauungsplans „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ nicht möglich ist. Dementsprechend soll für diese kleine Teilfläche wieder die Darstellung als Wohnbaufläche im Zuge der nun vorliegenden Änderung erreicht werden.

Änderungsbereich 2 – Lochert – F4 – Teilfläche Ost
Feldberg, OT Altglashütten

Um den zusätzlichen Wohnflächenbedarf durch das oben aufgeführte Projekte in der Gemeinde Feldberg zu kompensieren, soll im Gegenzug eine dargestellte Wohnbaufläche reduziert und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche Lochert (F4) soll im Osten, nördlich des Gottwinaweges eine Teilfläche wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Diese Fläche bietet sich als Tauschfläche aus verschiedenen Gründen an, da hier aufgrund der bestehenden Situation auch langfristig keine Wohnbebauung realisiert werden kann und soll. So liegt die Fläche im Nahbereich der Bahnstrecke, sie ist topographisch sehr steil und es hat sich ein Biotop entwickelt, das seit 2017 kartiert und damit entsprechend geschützt ist, so dass eine Wohnbauentwicklung hier nur schwer möglich ist. Dementsprechend soll diese Fläche wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Im Zuge der ursprünglichen Planung zur 19. Punktuellen Flächennutzungsplanung sollte diese Fläche als Tauschfläche für 2 Wohnbauprojekte in Feldberg herangezogen werden. Da nun jedoch beide Verfahren zeitlich versetzt planungsrechtlich gesichert werden, soll nun nur der östliche Teilbereich der Fläche als Tauschfläche entsprechend herangezogen werden.

2 VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Allgemeines

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, 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.

Hierfür ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt, in dem die entsprechenden Fachbehörden beteiligt wurden.

Zur Offenlage wurde ein Umweltbericht erstellt, der im Sinne der Abschichtung den Umweltbericht zu den Bebauungsplanverfahren ergänzt.

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

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee wurde der wirksame Flächennutzungsplan bereits mehrfach geändert, wobei verschiedene laufende Verfahren bislang nicht beendet oder eingestellt wurden. Die vorliegende FNP-Änderung stellt die 19. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee dar.

2.2 Verfahrensablauf

24.09.2024	Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
28.10.2024 – 29.11.2024	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom 24.10.2024 mit Frist bis zum 29.11.2024	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis zum __.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
__.__.____ - __.__.____ __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit
	Entscheidung über die vorgebrachten Anregungen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft und Wirksamkeitsbeschluss der 19. FNP-Änderung

2.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein Bestandteil der Begründung und liegt den Unterlagen als gesonderter Teil bei. Im Detail wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

3 ÄNDERUNGSBEREICHE

3.1 Änderungsbereich 1 – Sommerberg – F6

3.1.1 Ziel der Planung

Im Westen des Ortsteils Altglashütten möchte der Grundstückseigentümer im Bereich Sommerberg eine Ferienwohnungsanlage errichten. Ein Teil dieser Anlage ist bereits realisiert, sie soll jedoch noch deutlich erweitert werden. Um dies zu ermöglichen, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Neufassung Chalet Kuckucksuhr“ wurde durch die verschiedenen Behörden jedoch deutlich, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nördlich des Plangebiets bis zur Straße Am Sommerberg einige Grundstücke verbleiben, die fortan als Innenbereich zu bewerten sind. Aufgrund der sehr heterogenen Bebauung der angrenzenden Umgebung zum einen sowie der verhältnismäßig kleinen Grundstücksgröße zum anderen, wurde angeregt diese Grundstücke grundsätzlich bei der Aufstellung des Bebauungsplans mit zu berücksichtigen. Im Zuge dieser Überlegungen wurde dann deutlich, dass eine Entwicklung in diesem Bereich entlang der Straße Am Sommerberg von der Gemeinde unterstützt wird, da hier bereits erschlossene Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollen. Daran anschließend hat der Investor das Flurstück 179 erworben mit der Absicht hier eine ergänzende Wohnbebauung zu errichten. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde jedoch deutlich, dass dieses konkrete Flurstück - im Gegensatz zu den nordöstlich anschließenden Grundstücken entlang der Straße - nicht mehr als Innenbereich zu bewerten ist, so dass eine Entwicklung hier einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf. Dementsprechend soll im Zuge der nun vorliegenden Änderung des

Flächennutzungsplans das Flurstück Nr. 179 und damit verbunden auch ein Teil des Flurstücks 180 in der Darstellung geändert werden, so dass auch hier eine Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

3.1.2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das zweite Plangebiet befindet sich im Ortsteil Altglashütten der Gemeinde Feldberg. Innerhalb des Ortsteils liegt die Fläche im Bereich Sommerbergäcker. Nordwestlich des Plangebiets verläuft die Straße Am Sommerberg, über die das Plangebiet erschlossen ist. Entlang dieser Straße befindet sich bereits eine Wohnbebauung mit Hausgärten, sowie verschiedene touristische Betriebe. In südlicher Richtung erstrecken sich heute Wiesenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen jedoch ein Sonderbaugelände geplant ist. Hier soll das bestehende Ferienwohnungsgebäude erweitert und auf den gesamten Grundstücken Flst.Nrn. 180, 181 und 182 durch kleinere Ferienhäuser sowie begleitende Nutzungen und Dienstleistungen ergänzt werden. Diese Entwicklung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus kann jedoch aus den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass eine Änderung hier nur für den kleinen nördlich angrenzenden Bereich der geplanten Wohnbaufläche notwendig wird.

Im Plangebiet selbst befindet sich derzeit eine Wiesenfläche, die als Fettweide bzw. Fettwiese zu charakterisieren ist. Am westlichen und südlichen Rand schließt ein Wohngebiet an. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.394 m² und betrifft das Flurstück Nr. 179 vollständig, sowie einen kleinen Teil des Flurstücks 180 in zweckdienlicher Abgrenzung.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Änderungsbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Sommerberg

3.1.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 in der Fassung der letzten Änderung stellt für den betroffenen Bereich des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft dar.

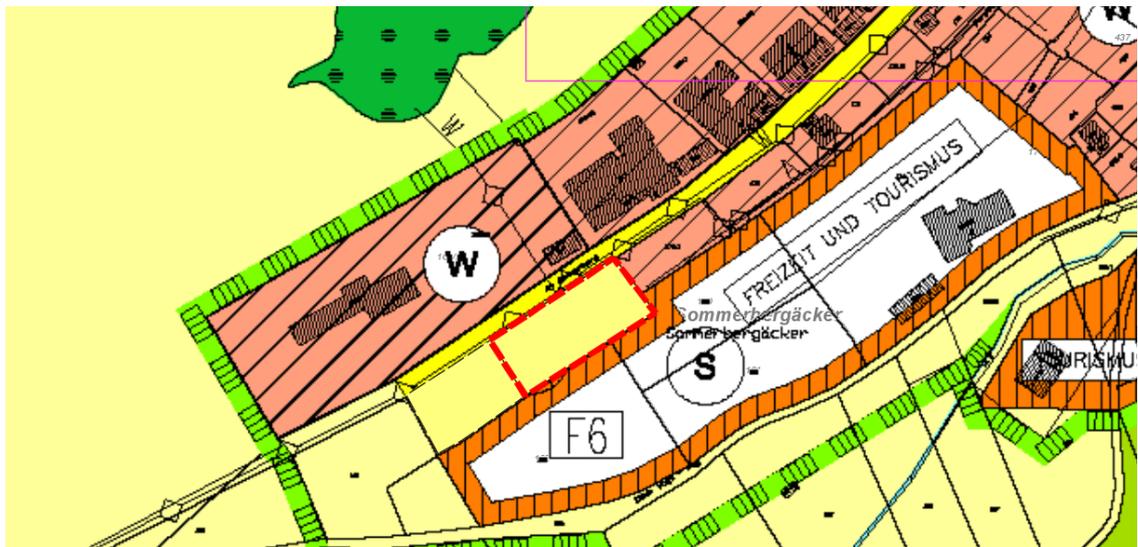


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006, Stand nach der 8. Punktuellen Änderung (ohne Maßstab) (Lage des Plangebiets rot dargestellt)

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans war ursprünglich im Bereich zwischen der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Tourismus und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls ein geplantes Wohngebiet dargestellt. Dieses wurde jedoch im Rahmen der 8. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung zugunsten einer baulichen Entwicklung im Bereich des Tannenweges herausgetauscht und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

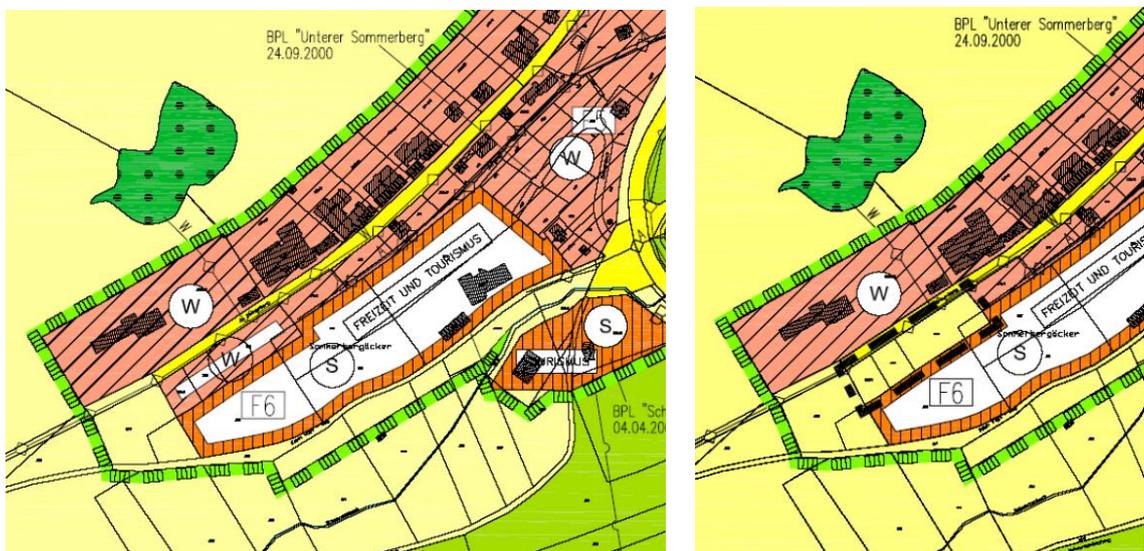


Abbildung 3: Darstellung des Flächennutzungsplans zum Wirksamkeitsbeschluss im Juli 2006 (links) und Darstellung im Flächennutzungsplan durch die 8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans vom Mai 2012 (rechts)

3.1.4 Inhalte der Planänderung

Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 vollständig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus sind keine weiteren Anpassungen notwendig.

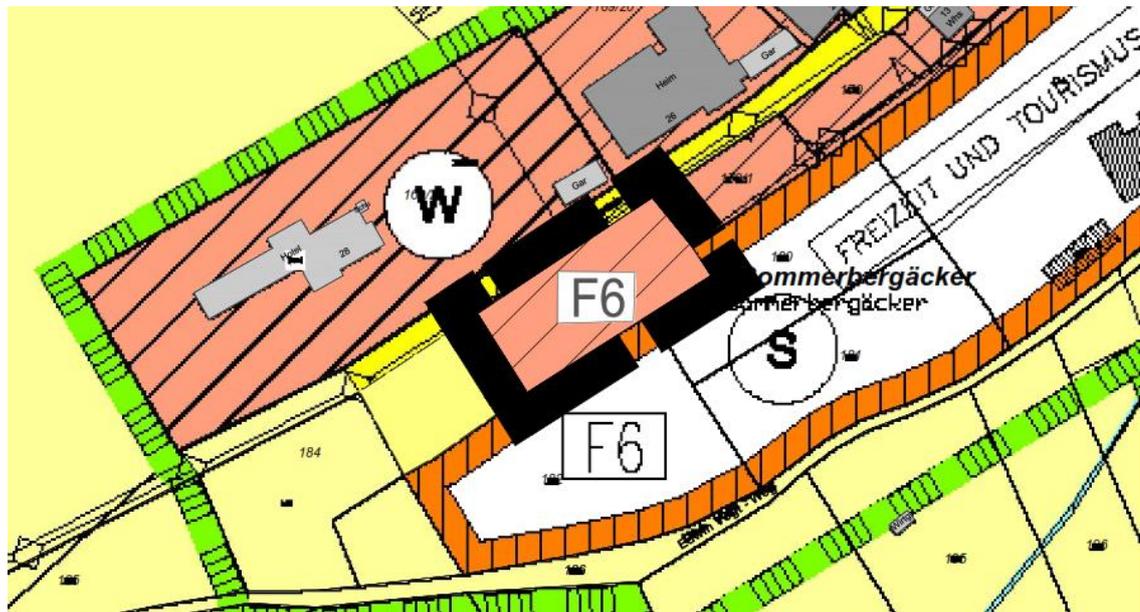


Abbildung 4: Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Sommerberg (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.1.5 Standortauswahl

Eine Standortalternativenprüfung im engeren Sinne wurde für die nun vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich 2 nicht durchgeführt. Wie bereits oben beschrieben, ergibt sich die Planungserfordernis aus der aktuellen Entwicklung im Bereich des südlich angrenzenden Sondergebiets. Um hier den Anregungen der verschiedenen Behörden entsprechend Planungssicherheit für die betroffenen Grundstücke zu schaffen, soll das Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Es wurde mit den Behörden intensiv abgestimmt, welche Grundstücke im unmittelbaren Umfeld durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Charlet Kuckucksuhr“ als Innenbereich zu bewerten sind und wo und wie eine planungsrechtliche Sicherung erfolgen soll. Um ein Wohngebäude auf dem Grundstück 179 errichten zu können wurde deutlich, dass dieses Grundstück nicht als Innenbereich zu bewerten ist, so dass hier eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Der Gemeinde Feldberg ist viel daran gelegen die Situation zu ordnen und entlang der bestehenden Straße Am Sommerberg eine Bebauung zuzulassen, so dass hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist, zum anderen jedoch auch die bestehende Infrastruktur entsprechend nachhaltig genutzt werden kann.

3.1.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits über die bestehende Straße Am Sommerberg im Norden des Änderungsbereichs gegeben. Hier ist sowohl die verkehrliche Erschließung gesichert als auch die Technische, da die Leitungen innerhalb der Straße bereits bestehen und ausreichend dimensioniert sind.

3.2 Änderungsbereich 2 – Lochert Ost – F4

3.2.1 Ziel der Planung

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch das vorherige Projekt in der Gemeinde Feldberg zu kompensieren, soll im Gegenzug eine dargestellte Wohnbaufläche reduziert und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche

dargestellt werden. Dementsprechend soll die geplante Wohnbaufläche im Bereich Lochert flächengleich reduziert werden.

3.2.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Altglashütten zwischen der bestehenden Bebauung des Ortsteils und der Bahnlinie. Das Plangebiet bildet den östlichen Siedlungsrand von Altglashütten und umfasst Teile der Flurstücke Flst.Nrn. 88 und 90/1, sowie einen Teil des Straßengrundstücks (Gottwinaweg) Flst.Nr. 89. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von etwa 1.335 m². Diese Flächengröße entspricht in etwa der Größe des Änderungsbereichs 1, der eine Größe von 1.394 m² aufweist.

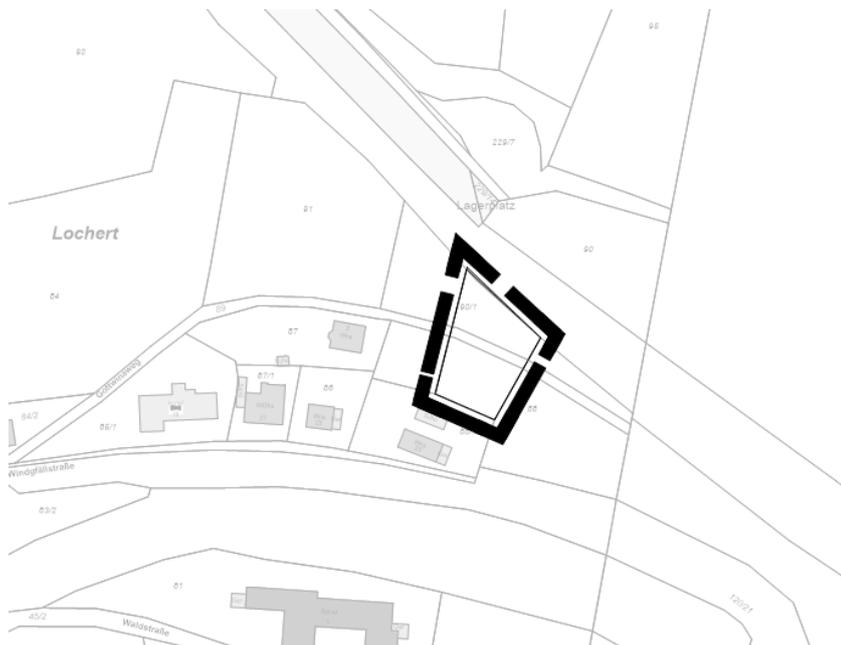
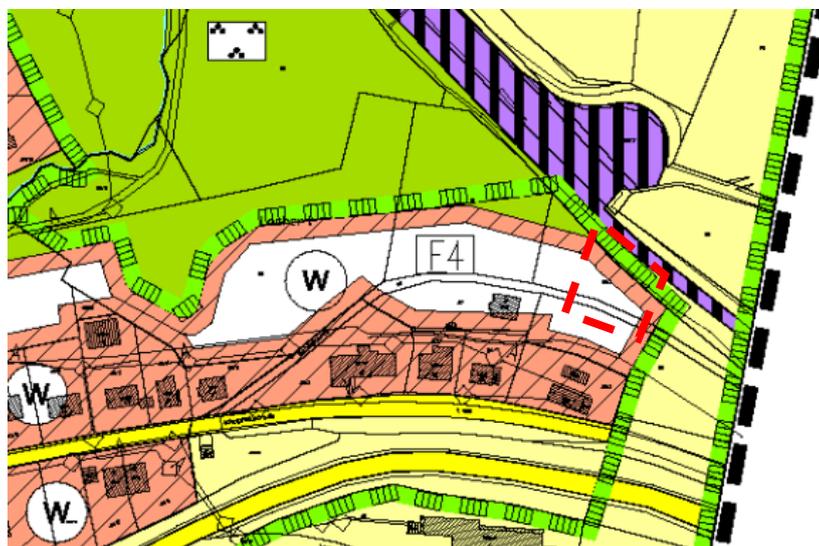


Abbildung 5: Darstellung des Geltungsbereichs der Teilfläche „Lochert“ (Quelle: Eigene Darstellung)

3.2.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee ist der Geltungsbereich heute als geplante Wohnbaufläche „Lochert“ – F4 dargestellt.



Im Norden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Feldberg-Schluchsee“ (Nr. 3.15.036). Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), (unmaßstäblich)

3.2.4 Inhalte der Planänderung

Im Zuge der nun vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet gemäß seiner heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Dabei wird die Darstellung der zukünftigen landwirtschaftlichen Fläche so vorgenommen, dass durch diese Änderung für beide der oben beschriebenen Projekte der Flächentausch größengleich vollzogen wird.

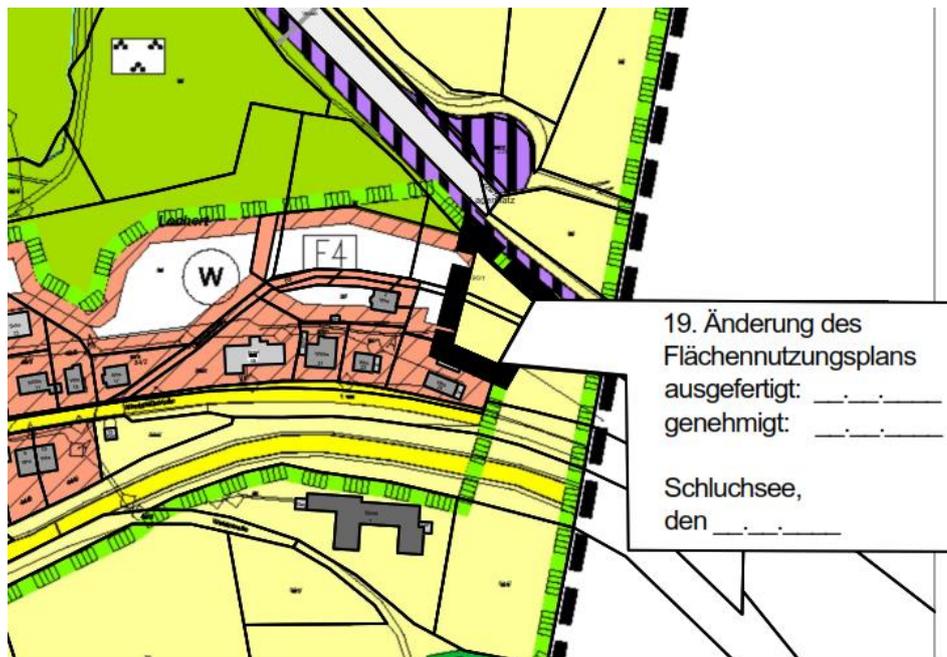


Abbildung 7: Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

3.2.5 Standortauswahl

Um das oben dargestellte Projekt umzusetzen, soll im Sinne eines Flächentausches die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Lochert“ teilweise entfallen und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind noch einige geplante Wohnbaugebiete dargestellt, die bisher nicht entwickelt wurden. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wurde geprüft, wie der notwendige Flächentausch vollzogen werden kann. Bei der Betrachtung der einzelnen Teilflächen wurde jedoch schnell deutlich, dass sich die Fläche Lochert für eine Entwicklung als Wohnbaufläche nicht mehr eignet. Zum einen liegt die Fläche im Nahbereich der Bahntrasse, so dass bei einer Entwicklung mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes zu rechnen wäre. Darüber hinaus ist das Plangebiet auch sehr steil, so dass auch aus diesem Aspekt eine Bebauung nicht leicht umzusetzen ist. Das ausschlaggebende Kriterium war jedoch die zwischenzeitliche Kartierung des Biotops „Bärwurz-Wiese in Altglashütten unterhalb Windfällstraße“ (Nr. 3811431500679) im August 2017 innerhalb des Plangebiets. Damit stehen erhebliche ökologische Belange gegen eine Entwicklung innerhalb dieses Plangebiets. Dementsprechend steht die Fläche Lochert für eine Wohnbauentwicklung nicht mehr zur Verfügung, so dass eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nachvollziehbar ist.



Abbildung 8: Darstellung des kartieren Biotops mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs 3 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der LUBW, Stand August 2024)

3.2.6 Erschließung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet gemäß der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die Erschließung hinsichtlich dieser Nutzung ist bereits gegeben und bleibt unverändert erhalten.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für die Gemeinden Feldberg und Schluchsee sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Im Regionalplan wird Feldberg als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und Gewerbe festgelegt. Ziel von Eigenentwicklungsgemeinden ist es, für die eigene Bevölkerung in einem angemessenen Rahmen Flächen für die Entwicklung bereitzustellen. Für die verschiedenen Teilflächen selbst ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. In der Raumnutzungskarte werden alle beide Flächen als außerhalb der Siedlungsfläche liegend dargestellt, darüber hinaus werden aber keine weiteren Inhalte dargestellt. Lediglich im Bereich Sommerberg liegt nördlich des Änderungsbereichs eine Fläche, die als FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (Nr. 8114341) geschützt ist. Dieses Schutzgebiet liegt jedoch noch nördlich der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, so dass durch die Darstellung des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche eine Beeinträchtigung der Schutzziele nicht zu erwarten ist.

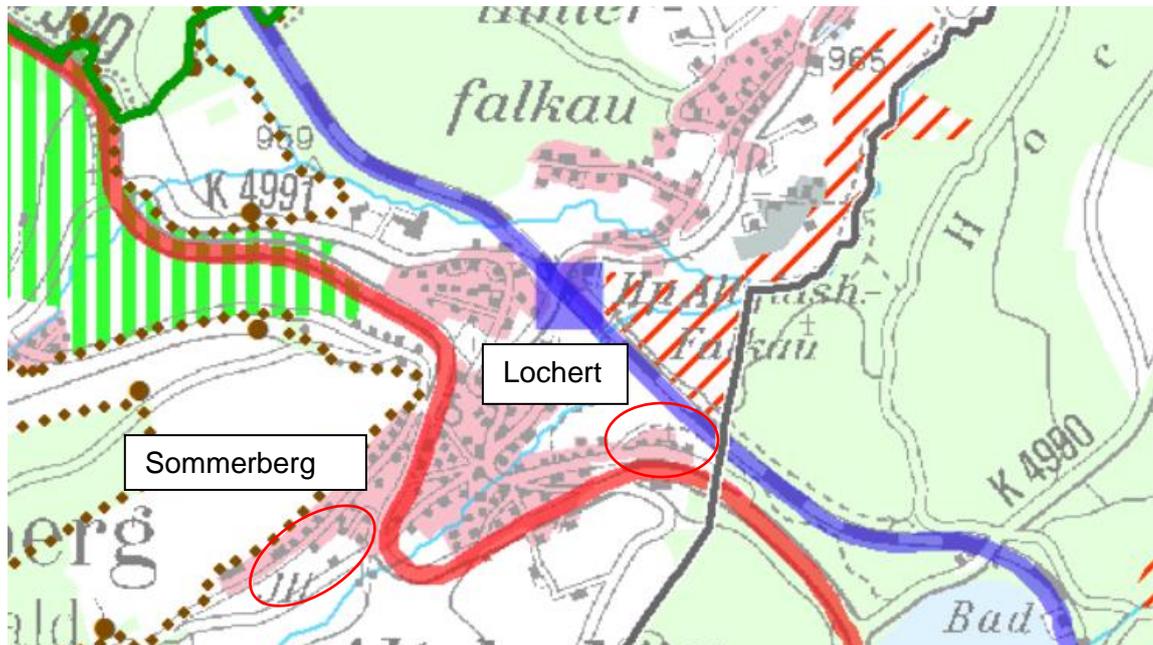


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der ungefähren Darstellung der 3 Änderungsbereiche in der Gemeinde Feldberg (rot umrandet), unmaßstäblich

Neben der graphischen Darstellung sind auch die textlich formulierten Ziele des Regionalplans verbindlich. Aber auch hier ist die dargestellte Entwicklung in den zwei Änderungsbereichen mit den Zielen im Einklang, da die geplante bauliche Entwicklung unmittelbar an den bereits bestehenden Siedlungsbereich angrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Der zweite Änderungsbereich umfasst die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche, so dass hier die tatsächliche Nutzung abgebildet wird.

5 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Die Prüfung von alternativen Standorten hat gezeigt, dass die nun vorliegenden Änderungen jeweils eine sinnvolle und angemessene Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur darstellt. Im Gegenzug soll jedoch flächengrößengleich auf die planungsrechtlich bereits vorbereitete Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verzichtet werden, so dass diese Flächen auch langfristig dieser Nutzung zur Verfügung stehen. Der nun für eine Bebauung ausgewählte Standort ist bereits erschlossen und ergänzt den bestehenden Siedlungsansatz, so dass eine entstehende Lücke in der Bebauung geschlossen wird.

Die in Feldberg neu in Anspruch genommenen Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich Sommerberg wird die landwirtschaftliche Nutzung auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich aufgegeben, da die südlich angrenzenden Flächen für die touristische Nutzung in Anspruch genommen werden. So verbleibt eine kleine Restfläche zwischen der neuen Ferienwohnungsanlage und der Straße Am Sommerberg, die aufgrund der geringen Flächengröße nicht für eine

landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist. Im Gegenzug für diese Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Flächen wird flächengleich auf andere geplante Baugebiete verzichtet. Im Bereich Lochert im Ortsteil Altglashütten kann so eine Wiese langfristig erhalten werden.

Nach Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen befürwortet.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, die als Teile der Begründung dem parallelen Bebauungsplanverfahren beigelegt ist.

7 FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans durch die nun vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplans in beiden Gemeinden wieder.

Änderungsbereich	Flächennutzung	Fläche in ha	
		Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Änderungsbereich 1 Sommerberg - F6 Feldberg, OT Altglashütten	Fläche für Landwirtschaft	0,14	-
	Wohnbaufläche	-	0,14
Änderungsbereich 2 Lochert -Ost - F4 Feldberg, OT Altglashütten	Fläche für Landwirtschaft	-	0,13
	Wohnbaufläche	0,13	-
Insgesamt		0,27	0,27

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

Schluchsee, den

Bürgermeister
Jürgen Kaiser

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser