

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	3
2	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Verfahrensablauf.....	6
2.3	Umweltbericht	6
3	ÄNDERUNGSBEREICHE	6
3.1	Änderungsbereich 1 – Talblick	6
3.1.1	Ziel der Planung	6
3.1.2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	6
3.1.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.1.4	Inhalte der Planänderung	8
3.1.5	Standortwahl	9
3.1.6	Erschließung	9
3.2	Änderungsbereich 2 – Sommerberg – F6.....	9
3.2.1	Ziel der Planung	9
3.2.2	Lage und Größe des Änderungsbereichs	10
3.2.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.2.4	Inhalte der Planänderung	12
3.2.5	Standortauswahl	12
3.2.6	Erschließung	13
3.3	Änderungsbereich 3 – Lochert – F4	13
3.3.1	Ziel der Planung	13
3.3.2	Lage und Größe des Plangebiets	13
3.3.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	14
3.3.4	Inhalte der Planänderung	14
3.3.5	Standortauswahl	15
3.3.6	Erschließung	16
3.4	Änderungsbereich 4 – Sommerseite – Stellevwald	16
3.4.1	Ziel der Planungen	16
3.4.2	Lage und Größe des Plangebiets	16
3.4.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	17
3.4.4	Inhalte der Planänderung	18
3.4.5	Standortauswahl	19
3.4.6	Erschließung	19
3.5	Änderungsbereich 5 – Kleiner Riesenbühl.....	19
3.5.1	Ziel der Planungen	19
3.5.2	Lage und Größe des Plangebiets	19
3.5.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	20
3.5.4	Inhalte der Planänderung	20
3.5.5	Standortauswahl	21
3.5.6	Erschließung	21
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	22
4.1.1	Feldberg.....	22

BEGRÜNDUNG

4.1.2 Schluchsee	23
5 INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	24
6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	24
7 FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENBILANZ	25

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 sind verschiedene Wohnungsbau-Projekte in den Gemeinden Feldberg und Schluchsee, die jeweils einer punktuellen Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen. Insgesamt sollen dementsprechend 3 Wohnbauflächen und 2 Tauschflächen im Zuge der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Änderungsbereich 1 – Talblick Feldberg, OT Falkau

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Feldberg im Ortsteil Falkau (Hinterfalkau) neues Wohnbauland ausweisen. Bereits vor einigen Jahren hat die Gemeinde versucht, Bauplätze nördlich der Schuppenhörlestraße im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Birlehof“ zu entwickeln, wobei sich bei den Untersuchungen herausstellte, dass die geplanten Flächen eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, so dass die Planung nicht realisierbar war. Da auch weiterhin das Ziel besteht, für den Ortsteil Falkau neue Bauplätze für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, sollen im nordöstlichen Bereich Straße Talblick die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einigen Bauplätzen geschaffen werden. In diesem Wohngebiet sollen dementsprechend insgesamt vier Bauplätze für Doppel- oder Einzelhäuser ausgewiesen werden. Das geplante Baugebiet rundet die bestehende Siedlungsfläche entlang der Straße Talblick Richtung Nordosten ab. Da für den Bereich, mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang des südlichen Rands des Geltungsbereichs, bisher kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Um diesen jedoch aufstellen zu können, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans, da für das Plangebiet heute eine landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Änderungsbereich 2 – 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 „Erweiterung 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 „Erweiterung 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 konkreten Grundstück (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 „Erweiterung 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 3 – Lochert – F4 Feldberg, OT Altglashütten

Um den zusätzlichen Wohnflächenbedarf durch die beiden oben aufgeführten 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.

Änderungsbereich 4 – Sommerseite-Stellewald Schluchsee, OT Blasiwald

Der Ortsteil Blasiwald der Gemeinde Schluchsee ist im Gemeindegebiet südwestlich des Schluchsees gelegen und überwiegend durch Wohnnutzung und historisch gewachsene dörfliche Strukturen geprägt. Nachdem die vom Ortschaftsrat gewünschte Baumöglichkeit Sommerseite /Draiberg aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden konnte, ist die Gemeinde auf der Suche nach einer alternativen Baufläche, um den Bedarf der örtlichen Bevölkerung zu decken. Entlang der Straße „Sommerseite“ besteht bereits Bebauung. Im nordöstlichen Bereich des Ortsteils befindet sich entlang der Straße eine Fläche, die bisher unbebaut ist und für die nun ein Bebauungsplan entwickelt werden soll. Mit der Schaffung zusätzlichen Baulands soll der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet und die Eigenentwicklung des Ortsteils Blasiwald gesichert werden. Der Bereich ist heute dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um Planungsrecht zu schaffen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Um diesen jedoch aufstellen zu können, bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplans, da für das Plangebiet heute eine landwirtschaftliche Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Änderungsbereich 5 – Kleiner Riesenbühl Schluchsee

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf in der Gemeinde Schluchsee zu kompensieren, soll im Gegenzug eine bestehende Wohnbaufläche reduziert und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im Bereich der Wohnbauentwicklungsfläche „Kleiner Riesenbühl“ soll im Norden Wohnbaufläche zurückgenommen werden und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Die Fläche am nördlichen Rand der Entwicklungsfläche „Kleiner Riesenbühl“ befindet sich insgesamt in äußerster Randlage des Ortes Schluchsee, ohne direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Aktuell ist eine wohnbauliche Entwicklung hier nicht geplant. Im Gegensatz dazu gibt es im Ortsteil Blasiwald konkrete

Entwicklungsabsichten und Nachfrage nach Wohnraum, jedoch keine Wohnbauentwicklungsflächen mehr im Flächennutzungsplan. Da die Gemeinde Schluchsee sich zum Ziel gesetzt hat, alle Ortsteile zukunftsfähig zu gestalten und Perspektiven für die Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen, soll der Flächentausch durchgeführt werden.

Um all diese Entwicklungen in den Gemeinden Feldberg und Schluchsee voranzubringen, haben sich die Gemeinden entschieden in einer Flächennutzungsplanänderung die verschiedenen Änderungen zusammenzufassen und den Flächennutzungsplan erneut zu ändern. Die notwendigen Bebauungspläne für die unterschiedlichen Vorhaben werden dabei im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan „Talblick“ fand in der Zeit vom 11.12.2023 bis 26.01.2024 statt, für den Bebauungsplan „Erweiterung Chalet Kuckucksuhr“ vom 14.08.2023 bis 29.09.2023 und für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellwald“ vom 19.04.2024 bis 21.05.2024.

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, wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt, in dem die entsprechenden Fachbehörden beteiligt werden.

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

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung der Bebauungspläne 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

- ___.__.____ Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
- ___.__.____ - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
___.__.____
- Anschreiben vom Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger
___.__.____ mit Frist öffentlicher Belange sowie Scoping
bis zum ___.__.____
- ___.__.____ Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
- Anschreiben vom Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und
___.__.____ mit Frist der sonstigen Träger öffentlicher Belange
bis zum ___.__.____
- ___.__.____ - 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 die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen.

3 ÄNDERUNGSBEREICHE

3.1 Änderungsbereich 1 – Talblick

3.1.1 Ziel der Planung

Aufgrund anhaltender Nachfrage nach Wohnraum soll im nördlichen Bereich der Straße Talblick Baurecht für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. (Auf Kapitel 1 wird verwiesen)

3.1.2 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der 1. Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Falkau der Gemeinde Feldberg. Innerhalb des Ortsteils liegt die Fläche im Bereich Hinterfalkau. Südwestlich des Änderungsbereichs verläuft die Straße Talblick, über welche das Plangebiet erschlossen werden soll. Entlang dieser Straße befindet sich bereits eine Wohnbebauung mit Hausgärten. In nördlicher und östlicher Richtung erstrecken sich Wiesenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Änderungsbereich selbst befindet sich derzeit eine Wiesenfläche, die als Fettweide bzw. Fettwiese zu charakterisieren ist.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nrn. 149 und 149/15 und hat eine Größe von 4.662 m².



Abbildung 1 Änderungsbereich 1 der vorliegenden 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (Geoportal BW 2024, ohne Maßstab)

3.1.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee ist das Plangebiet heute als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus befindet sich die geplante Baufläche derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Feldberg-Schluchsee“ (Nr. 3.15.036), dessen Grenze im FNP dargestellt ist, die heute entlang der bestehenden Siedlungsgrenze verläuft.

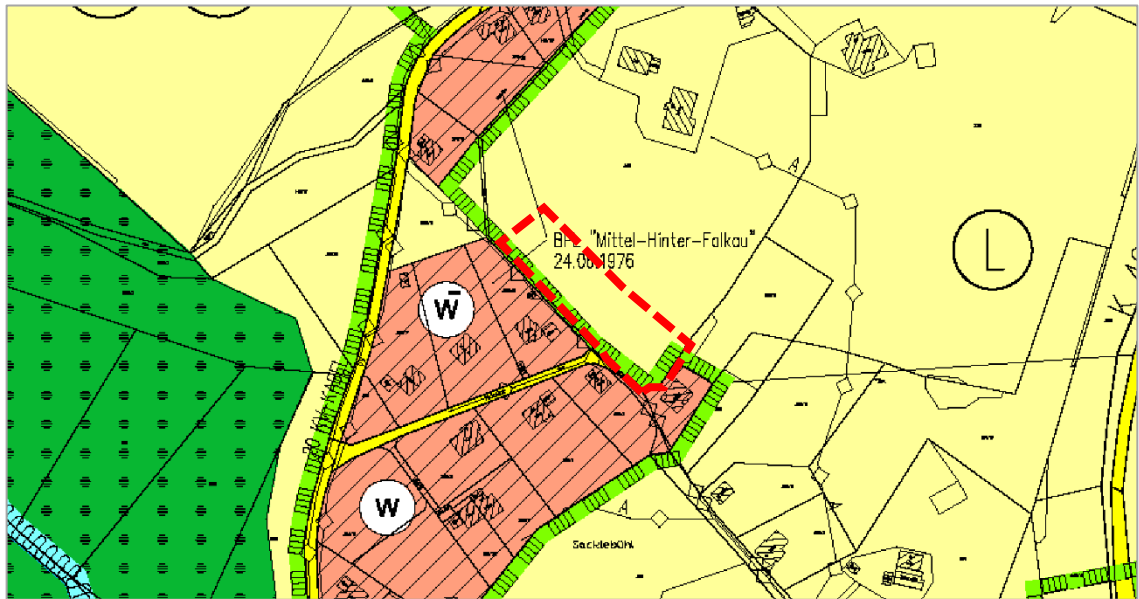


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 mit ungefährender Darstellung der Lage des Änderungsbereichs (rot dargestellt), (ohne Maßstab)

3.1.4 Inhalte der Planänderung

Durch die nun vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll der Geltungsbereich 1 vollständig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus soll die dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets an den dann neuen Ortsrand nach außen verlagert werden, wofür zuvor die Änderung des Landschaftsschutzgebiets beantragt werden muss.

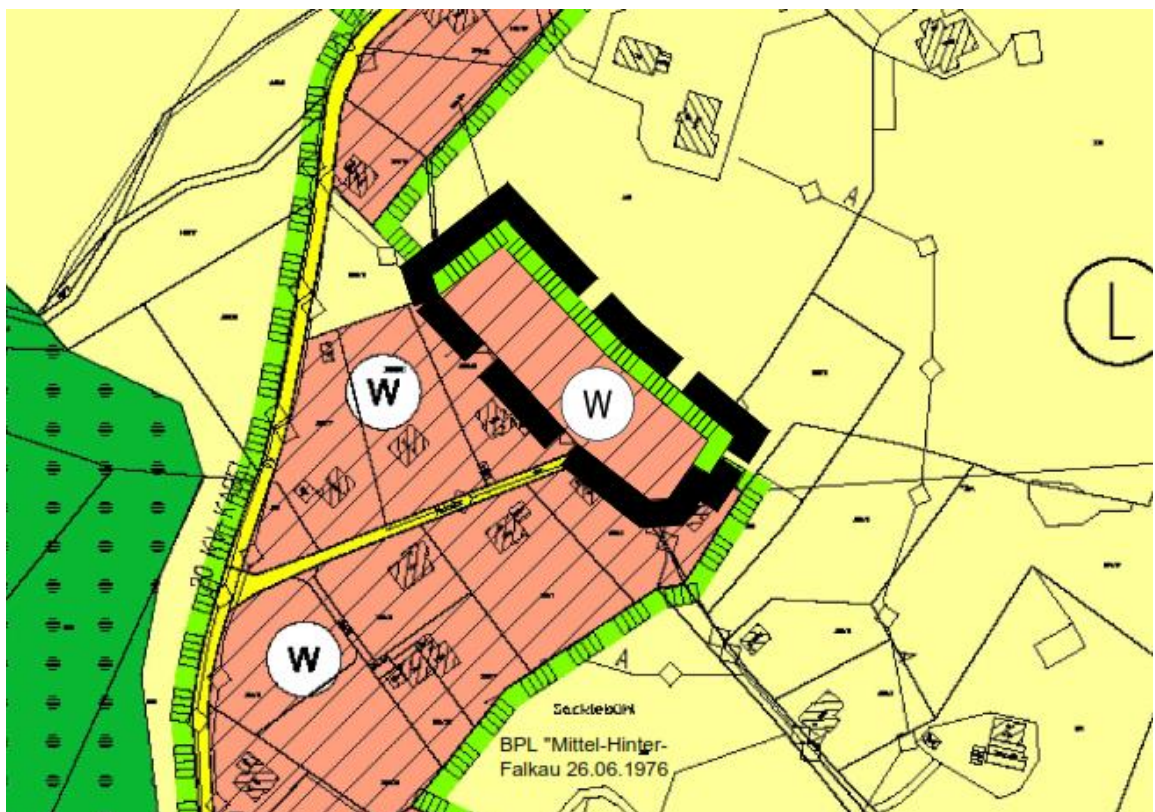


Abbildung 3 Deckblatt des Änderungsbereich 1 "Talblick"

3.1.5 Standortwahl

Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage in der Gemeinde Feldberg wurde in der Vergangenheit im Ortsteil Falkau bereits versucht, nördlich der Schuppenhörnlestraße den Bebauungsplan „Bierlehof“ aufzustellen, um dort die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung zusätzlicher Wohnbebauung zu schaffen. Jedoch wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans aufgrund der sich herausstellenden hohen ökologischen Wertigkeit der Flächen eingestellt. Aufgrund dieses Umstands hat die Gemeinde nun einen anderen Standort zur Entwicklung von Wohnbebauung ausgewählt, der insgesamt weniger ökologische Restriktionen aufweist und an dem konkrete Planungsabsichten bestehen.

Der gewählte Standort bietet sich deshalb an, da er die bestehende Bebauung entlang der Talstraße Richtung Nordosten abrundet. Außerdem liegt die Fläche außerhalb von geschützten Biotopen, FFH- oder Vogelschutzgebieten. Jedoch befindet sich die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Betrachtet man jedoch die Ausdehnung des Landschaftsschutzgebiets in der Gemeinde Feldberg wird deutlich, dass der Großteil des Gemeindegebiets inbegriffen ist. Daher wurde entschieden, die notwendigen Verfahrensschritte für eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets zu durchlaufen, um neues Bauland zu realisieren.

Insgesamt sollen mit der Planung im Ortsteil Hinterfalkau neue Zukunftsperspektiven hinsichtlich des Wohnstandorts geschaffen werden. Damit sollen die sozialen Interessen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Ausreichender Wohnraum und Perspektiven insbesondere für Einheimische, langfristig in der Gemeinde zu bleiben, sind wichtige Ziele der Gemeinde und werden mit der vorliegenden Planung gestärkt. Gleichzeitig sollen alle notwendigen Maßnahmen getroffen werden auch die ökologischen und landschaftsbezogenen Kriterien in ausreichendem Maße zu berücksichtigen und wenn notwendig auszugleichen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die gewählte Fläche zwar nicht frei von Konflikten ist, die Konflikte jedoch im Verfahren zu lösen sind und damit eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils und Schaffung von benötigter Wohnbebauung ermöglicht werden kann.

3.1.6 Erschließung

Das Plangebiet kann über die Straße Talblick erschlossen werden. Diese ist ausreichend dimensioniert, so dass die geplante Wohnbebauung über diese Trasse erschlossen werden kann. Zur internen Erschließung wird dann die vorhandene Straße nach Norden und Süden entlang der bestehenden Wohnbebauung erweitert, so dass dann auch die einzelnen Grundstücke erschlossen werden. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden, so dass im Sinne einer effizienten Erschließung die vorhandenen Strukturen ausgenutzt werden können. Im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden die konkreten Anschlüsse, sowie die Verkehrsführung innerhalb des Plangebiets geplant und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

3.2 Änderungsbereich 2 – Sommerberg – F6

3.2.1 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 „Erweiterung 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.

3.2.2 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 Sonderbaugebiet 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.

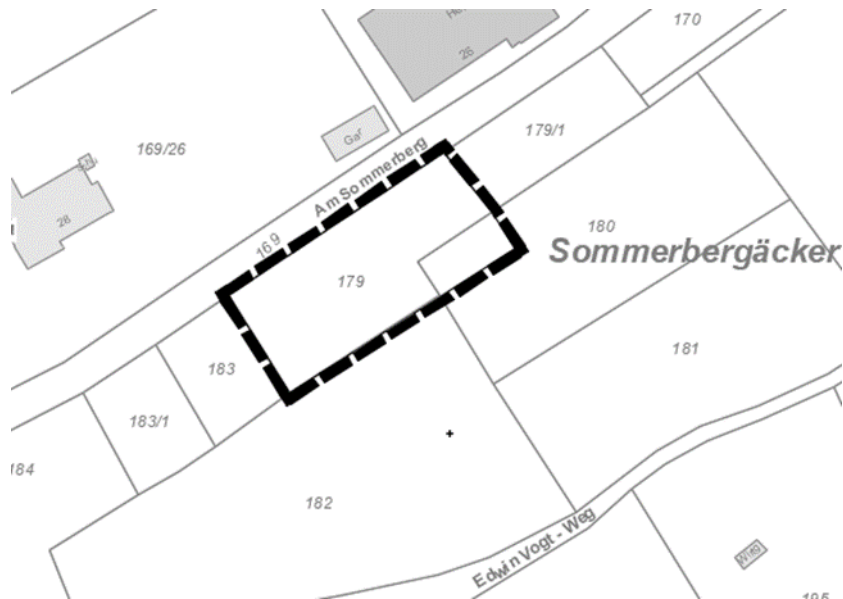


Abbildung 4 Geltungsbereich des Änderungsbereich 2 der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Sommerberg

3.2.3 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.

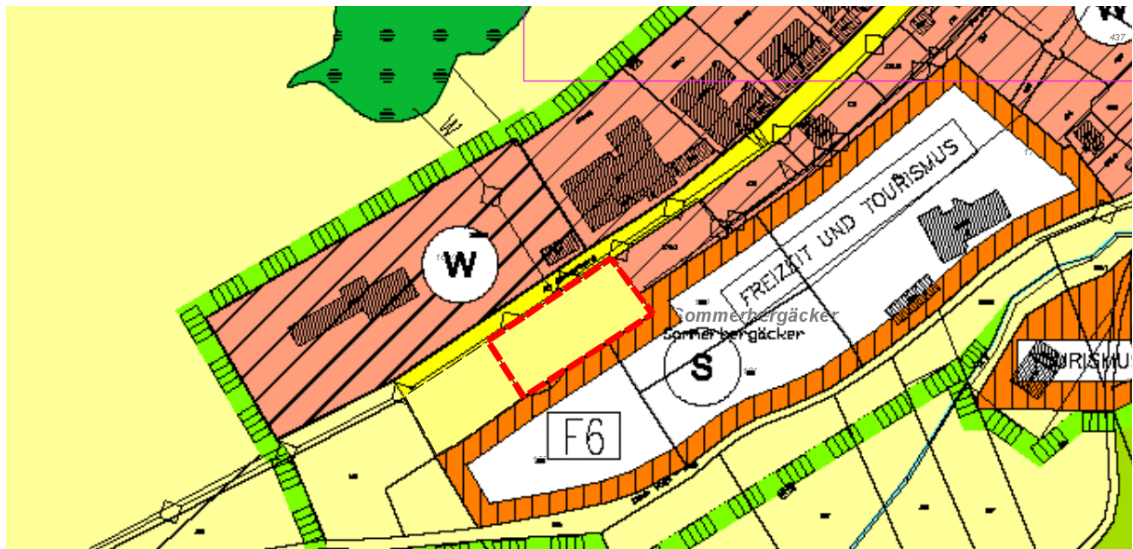


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006, Stand nach der 8. Punktuellen Änderung (ohne Maßstab) (Lage des Plangebiets rot dargestellt)

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.

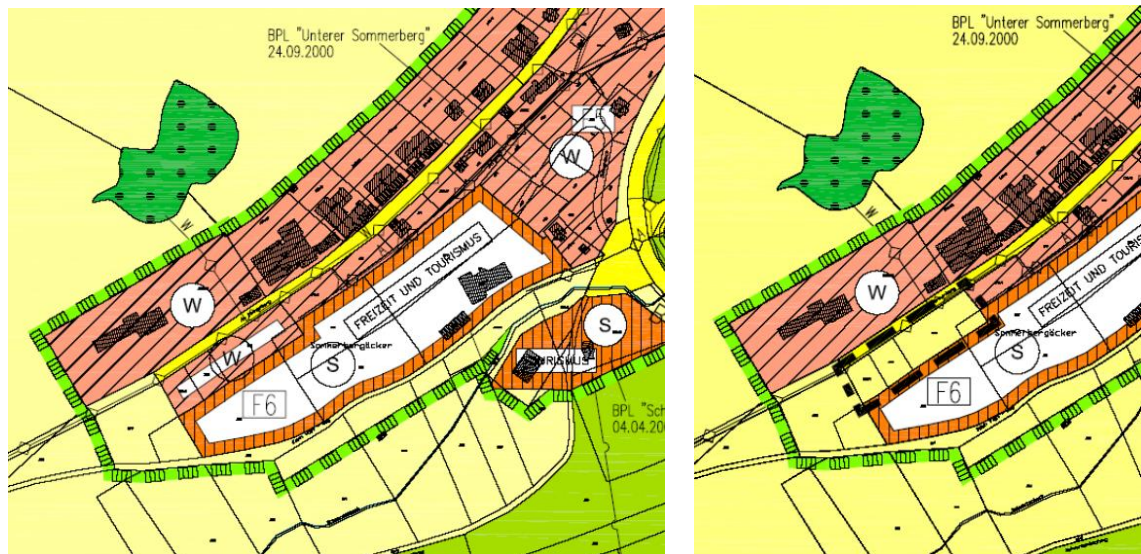


Abbildung 6 Darstellung des Flächennutzungsplans zum Wirksamkeitsbeschluss im Juli 2006 (links) und Darstellung im Flächennutzungsplan durch die 8. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans vom Mai 2012 (rechts)

3.2.4 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.

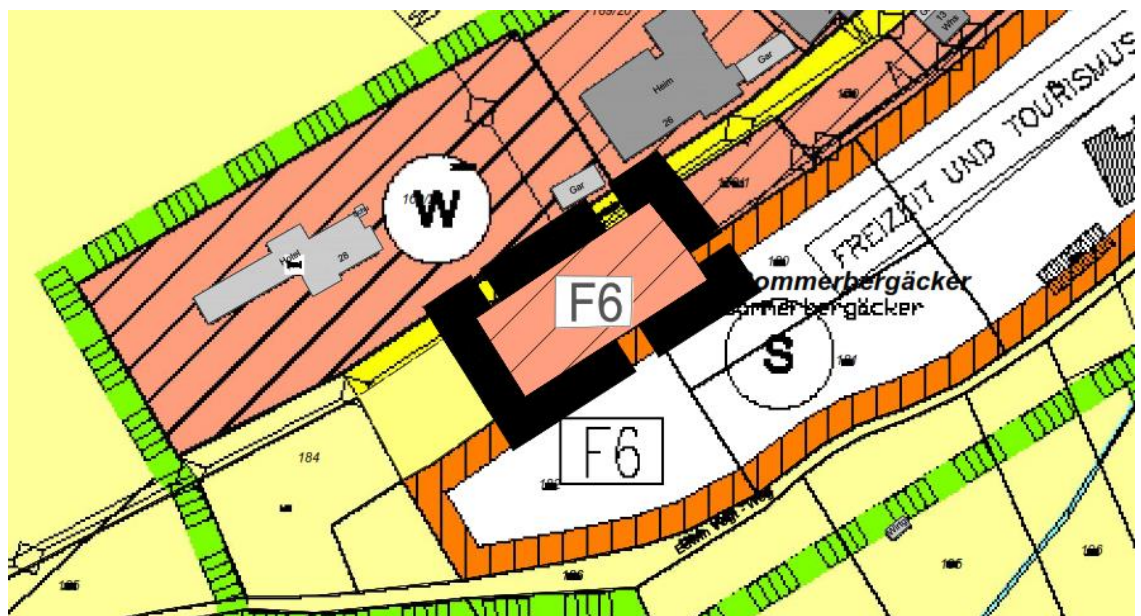


Abbildung 7 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Sommerberg (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2.5 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.

3.2.6 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.

3.3 Änderungsbereich 3 – Lochert – F4

3.3.1 Ziel der Planung

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch die beiden vorherigen 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. Dementsprechend soll die geplante Wohnbaufläche im Bereich Lochert flächengleich reduziert werden.

3.3.2 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. 84, 87, 88, 90/1 und 91, sowie einen Teil des Straßengrundstücks (Gottwinaweg) Flst.Nr. 89. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von etwa 0,60 ha. Diese Flächengröße entspricht in der Summe der Größe der beiden oben genannten Wohnbauflächen, so dass diese durch die konkrete Tauschfläche vollständig kompensiert werden. Die Flächenteile der beiden Wohnbauflächen betragen etwa 1.394 m² und 3.466 m². Hinzu kommt ein Teilbereich der angrenzenden geplanten Wohnbaufläche, die aus plangraphischen Gründen mit in den Änderungsbereich aufgenommen wird, damit die verbleibende Wohnbaufläche zeichnerisch abgeschlossen werden kann.

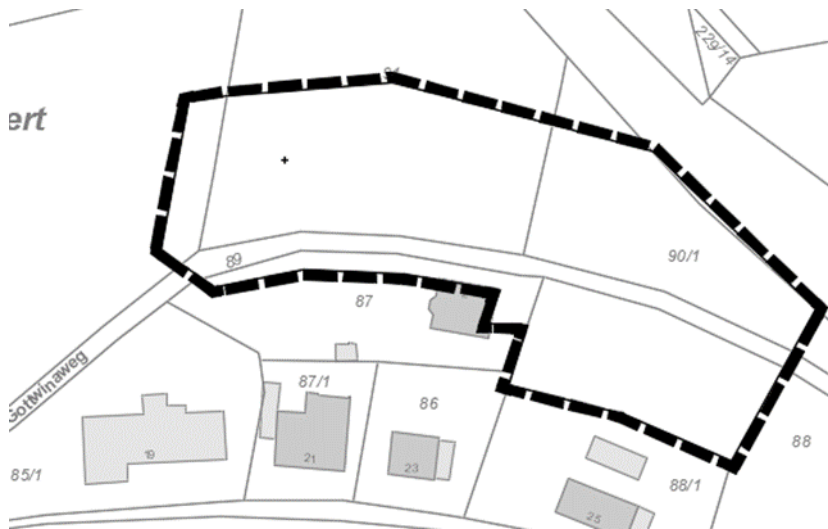
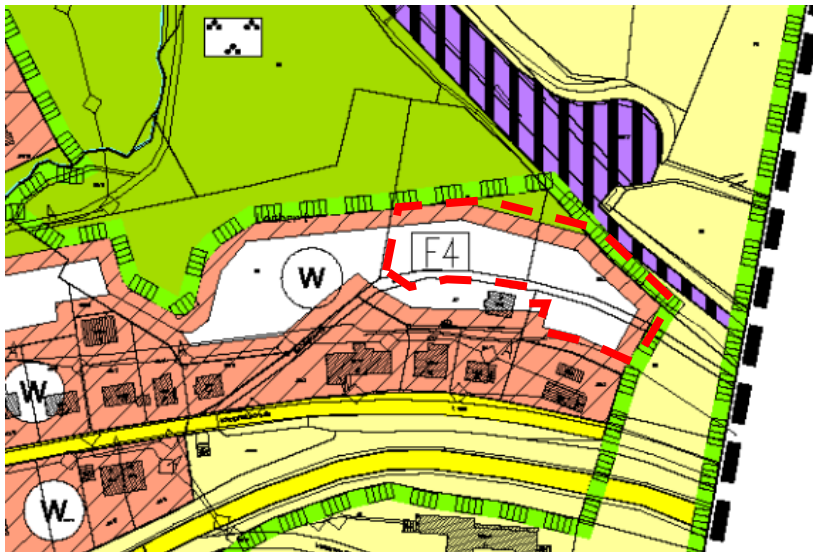


Abbildung 8 Darstellung des Geltungsbereichs der Teilfläche „Lochert“ (Quelle: Eigene Darstellung)

3.3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluch-



lich)

see 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 9 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), (unmaßstäblich)

3.3.4 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.

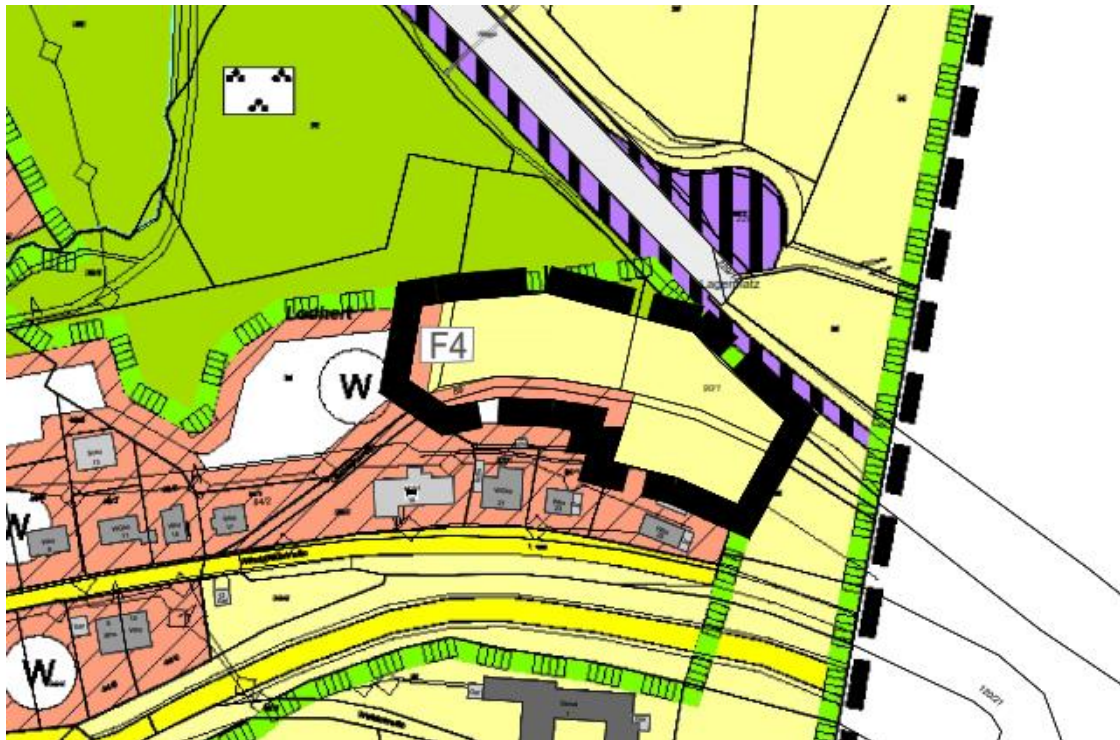


Abbildung 10 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

Über die Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche hinaus wird auch ein Teil des südlich und westlich angrenzenden geplanten Wohngebiets mit in den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung mit einbezogen. Dies hat jedoch rein plangraphische Gründe und zieht keine inhaltliche Änderung des Flächennutzungsplans nach sich. Ziel ist es hier lediglich die Randsignatur der verbleibenden geplanten Wohnbaufläche zu erhalten und graphisch wieder zu schließen, so dass eine abgegrenzte Fläche entsteht. Im südlich anschließenden Bereich ist eine Bebauung bereits seit langer Zeit vorhanden, im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Grundstück mit der Flurstücksnummer 87 jedoch als geplantes Wohngebiet dargestellt.

3.3.5 Standortauswahl

Um die beiden oben dargestellten Projekte umzusetzen, soll im Sinne eines Flächentausches die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Lochert“ 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 Windgfällstraße“ (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 11 Darstellung des kartieren Biotops mit ungefährender Lage des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs 3 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der LUBW, Stand August 2024)

3.3.6 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.

3.4 Änderungsbereich 4 – Sommerseite – Stellewald

3.4.1 Ziel der Planungen

Im Ortsteil Blasiwald der Gemeinde Schluchsee gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, jedoch aktuell im Flächennutzungsplan keine Entwicklungsmöglichkeiten zur Schaffung von neuer Wohnbebauung. Mit Aufstellung eines Bebauungsplans im Anschluss an die bestehende Bebauung im östlichen Bereich der Straße Sommerseite des Ortsteils soll der Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden. Aufgrund von natur- und artenschutzrechtlichen Restriktionen waren frühere Absichten zur Schaffung von Baurecht z.B. im Bereich Sommerseite -Draiberg nicht erfolgreich, da südlich und westlich der Bebauung des Ortsteils FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden sind. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, eine wohnbauliche Entwicklung im östlichen Anschluss der vorhandenen Bebauung vorzusehen.

3.4.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Blasiwald nördlich der Straße „Sommerseite“. Es wird begrenzt

im Norden: von Wald

im Osten: von Wald

im Süden: von der Straße „Sommerseite“ sowie dahinter liegender einzeiliger Bebauung

im Westen: von Wohnbebauung.

Der Ortsteil selbst ist mit Ausnahme der westlichen Seite, an der sich Wiesenflächen befinden, von Wald umgeben.

Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 349 und 348/5 und beläuft sich auf eine Fläche von 6.268 m². Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt aber nur 4.528 m². Beim Rest der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, die aufgenommen wurde um die geplante geänderte Grenze des Landschaftsschutzgebietes darstellen zu können.



Abbildung 12 Lage des Änderungsbereichs „Sommerseite-Stellewald“ (rot markiert) (Geoportal BW 2024)

3.4.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

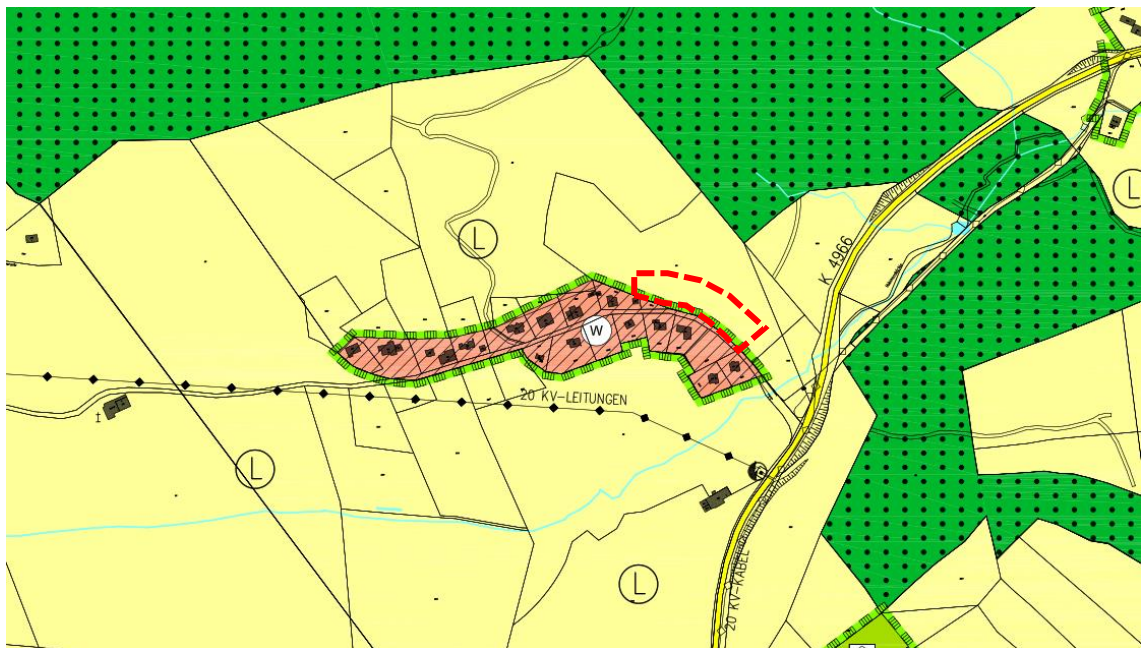


Abbildung 13 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg--Schluchsee (ohne Maßstab) (Plangebiet rot markiert)

3.4.4 Inhalte der Planänderung

Durch die nun vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll der Geltungsbereich 4 als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus soll die dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets an den dann neuen Ortsrand nach außen verlagert werden.

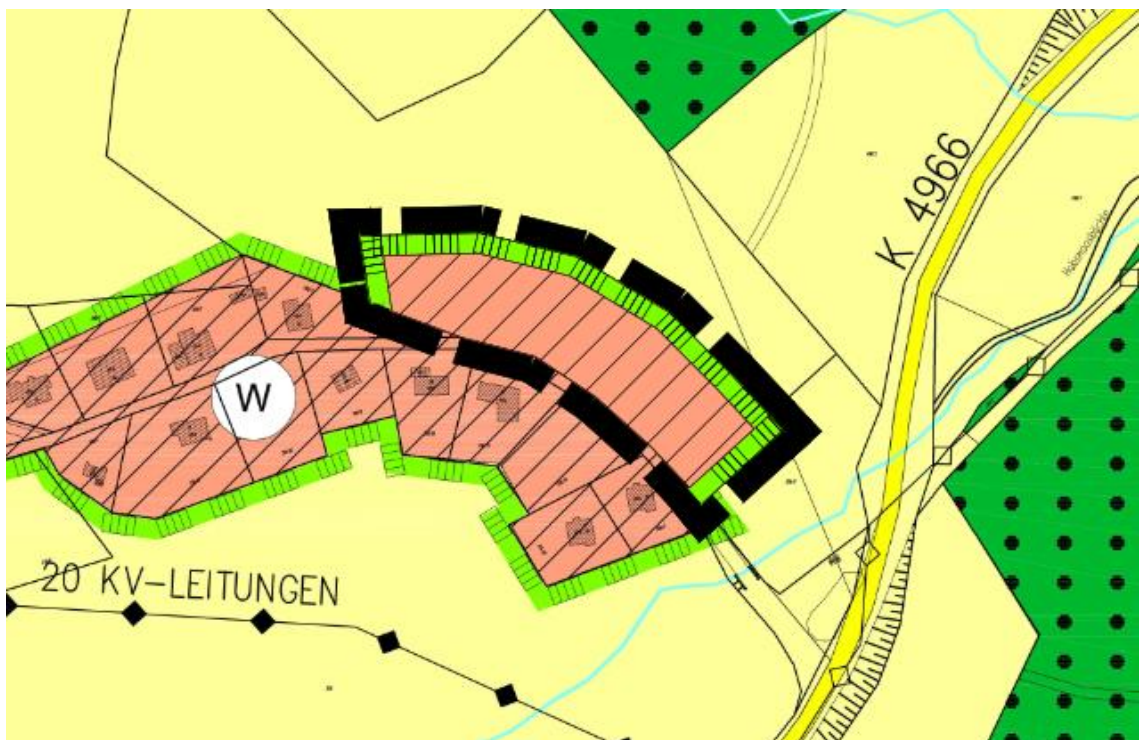


Abbildung 14 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

3.4.5 Standortauswahl

Die Gemeinde Schluchsee hat das Ziel, dass sich der Ortsteil Blasiwald zukunftsfähig weiterentwickelt. Insbesondere soll ausreichender Wohnraum für ortsansässige junge Familien zur Verfügung gestellt werden. Hier besteht aktuell Nachholbedarf. Deshalb hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die bestehende Bebauung in Blasiwald durch die Entwicklung neuer Bauplätze an der Straße Sommerseite abzurunden.

Im nahegelegenen Ortsteil Eisenbreche wurde ein Gebiet, für welches Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen waren nordöstlich der Seewaldstraße bereits vollständig aufgesiedelt. Somit stehen in Blasiwald oder im Umfeld keine Wohnbauentwicklungsflächen im Flächennutzungsplan mehr zur Verfügung.

Die potenziellen Flächen für die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht der Gemeinde wurden durch verschiedene Faktoren limitiert. Einer dieser Faktoren ist, dass die Gemeinde in diesem Bereich nur über sehr wenig Eigentum verfügt. Dadurch ist der Handlungsspielraum zur Entwicklung von Wohnbebauung bereits deutlich eingeschränkt. Am ausgewählten Standort wurde es der Gemeinde jedoch ermöglicht, die Flächen zu erwerben, womit die Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planung geschaffen wurde.

Ein weiterer Faktor, der die Auswahl an möglichen Alternativen begrenzt, ist, dass in großen Bereichen von Blasiwald keine Abwassererschließung vorhanden ist. Am gewählten Standort ist jedoch der Anschluss an das Kanalnetz möglich.

Bei der Tatsache, dass der ausgewählte Standort aktuell im Bereich von Waldfläche liegt, muss berücksichtigt werden, dass Wald einen überwiegenden Teil des Gemeindegebiets einnimmt und daher eine Vermeidung von Waldflächen kaum realisierbar ist.

Hinzu kommt, dass bereits eine andere Fläche im Ortsteil Blasiwald für die Entwicklung von Wohnbauland geprüft wurde, sich jedoch bereits nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gezeigt hat, dass aufgrund der Restriktionen wie dem FFH-Schutzstatus eine Entwicklung wenig aussichtsreich wäre. Im Vergleich zu anderen Flächen im Ortsteil ist das Plangebiet aus landschaftsplanerischer Sicht daher als eher unproblematisch zu beurteilen, da viele Teile des Gemeindegebiets unter dem Schutzstatus der Natura 2000 Gebiete stehen.

3.4.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die südlich verlaufende Straße Sommerseite erschlossen.

3.5 Änderungsbereich 5 – Kleiner Riesenbühl

3.5.1 Ziel der Planungen

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf durch die Fläche Sommerseite-Stellewald 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 Kleiner Riesenbühl flächengrößengleich reduziert werden.

3.5.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden Schluchsees, östlich der L156 und nordöstlich der Fischbacher Str. Richtung Osten schließen sich Waldflächen an. Richtung Norden und Südosten sind landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen vorhanden. Die Fläche des Änderungsbereichs beläuft sich auf 5.190 m². Davon beträgt die landwirtschaftliche Fläche 4.537 m².



Abbildung 15 Lage des Änderungsbereichs 5 (rot markiert) (Geoportal BW 2024)

3.5.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg – Schluchsee ist der Geltungsbereich heute als geplante Wohnbaufläche „Kleiner Riesenbühl“ – S29 dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

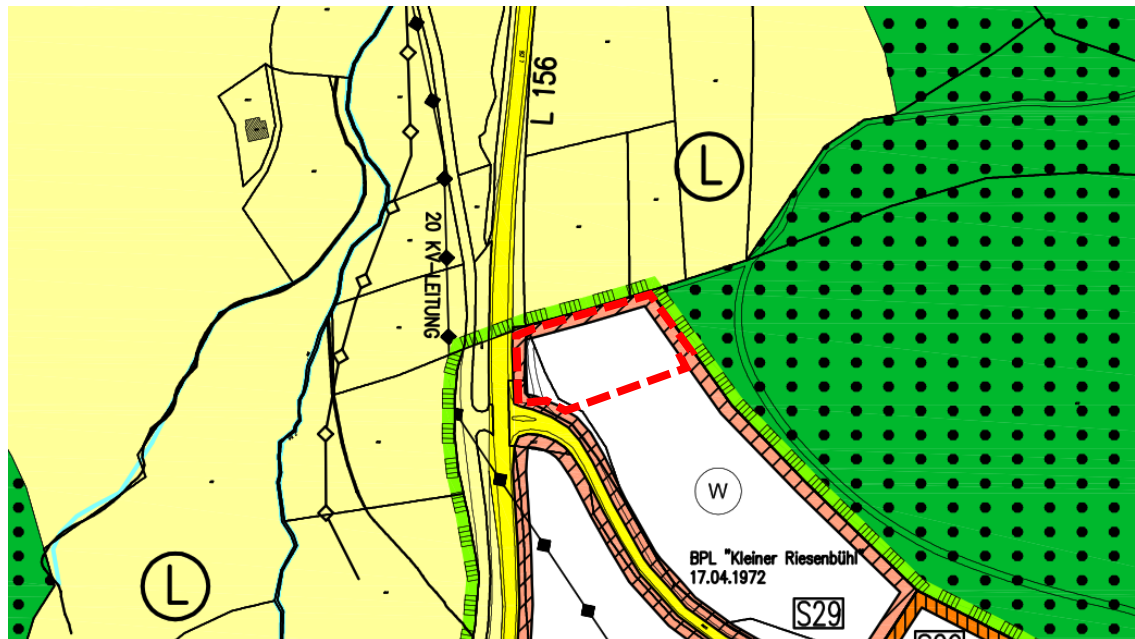


Abbildung 16 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg--Schluchsee (ohne Maßstab) (Plangebiet rot markiert)

3.5.4 Inhalte der Planänderung

Im Zuge der nun vorliegenden 11. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet gemäß seiner heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Die Begrenzung der angrenzenden Wohnbauentwicklungsfläche wird aus grafischen Gründen in die Planzeichnung aufgenommen.

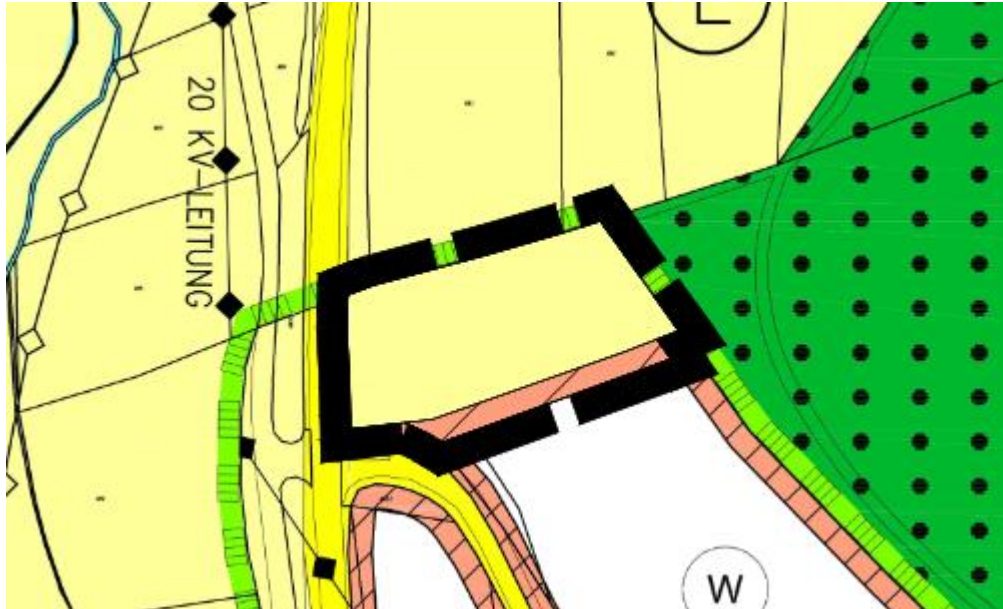


Abbildung 17 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

3.5.5 Standortauswahl

Um das Projekt „Sommerseite-Stellewald“ in Schluchsee umsetzen zu können, soll ein Teilbereich der Wohnbauentwicklungsfläche „Kleiner Riesenbühl“ entfallen und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Viele der im FNP als Wohnbauentwicklungsflächen dargestellten Flächen wurden mittlerweile bereits aufgesiedelt. Von den noch vorhandenen Wohnbauentwicklungsflächen, die noch nicht bebaut sind, wurde sich für den nördlichen Bereich der Fläche S29 entschieden, da dieser am Ortsrand, in relativ weiter Entfernung zum Zentrum in Schluchsee liegt und außerdem verkehrlich durch die direkt im Westen anschließende L156 vorbelastet ist. Daher wird es von der Gemeinde Schluchsee als sinnvoll erachtet, den nördlichen Bereich von S29 als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Fischbacher Str. befindet sich auf der Fläche S3 aktuell der Bebauungsplan „Mattenweg II“ im Verfahren, der Wohnbebauung ausweist. Die verbleibende Fläche von S29 und die Fläche S3 würden somit eine bauliche Entwicklung beidseitig der Fischbacher Str. ermöglichen. Auch der Bebauungsplan Mattenweg II sieht einen „Grünen Puffer“ zur Landesstraße vor, sodass die Herausnahme des nördlichen Bereichs der Fläche S29 diesem Konzept entspricht, einen „Puffer“ zwischen Landesstraße und Wohnbebauung sicherzustellen.

3.5.6 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.

4.1.1 Feldberg

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 drei 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.

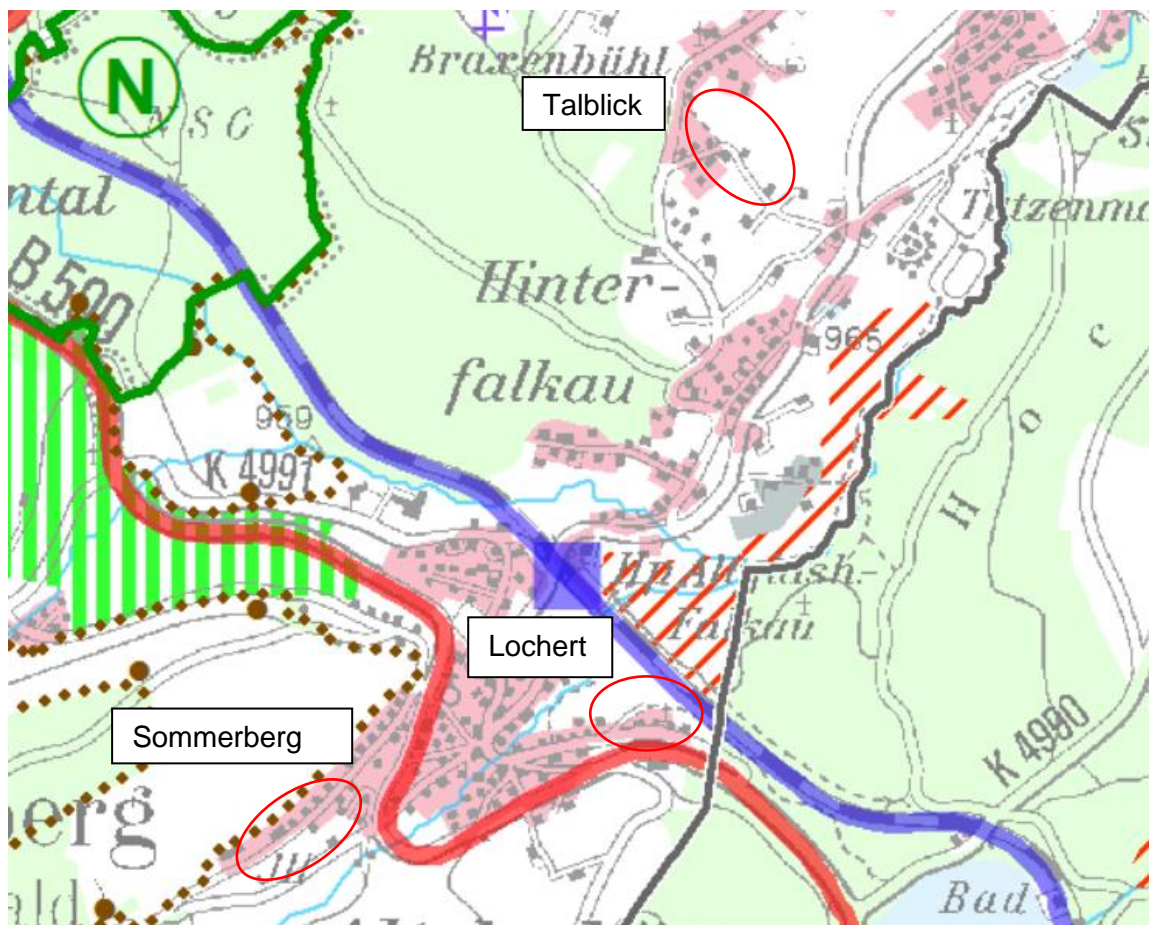


Abbildung 18 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der ungefähren Darstellung der 3 Änderungsbereiche in der Gemeinde Feldberg (rot umrandet), unmaßstäblich

Neben der graphischen Darstellung sind auch die textlich formulierten Ziele des Regionalplans verbindlich. Aber auch hier ist die dargestellte Entwicklung in den 3

Änderungsbereichen mit den Zielen im Einklang, da die beiden geplanten baulichen Entwicklungen unmittelbar an den bereits bestehenden Siedlungsbereich angrenzen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Der dritte Änderungsbereich umfasst die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche, so dass hier die tatsächliche Nutzung abgebildet wird.

4.1.2 Schluchsee

Im Regionalplan ist Schluchsee als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Ziel von Eigenentwicklungsgemeinden ist es, für die eigene Bevölkerung in einem angemessenen Rahmen Flächen für die Entwicklung bereitzustellen. Für die beiden Teilflächen selbst ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. In der Raumnutzungskarte werden beide Flächen als außerhalb der Siedlungsfläche liegend dargestellt, darüber hinaus werden aber keine weiteren Inhalte dargestellt. Das im Regionalplan eingezeichnete Natura 2000 Gebiet verläuft südöstlich der Bebauung des Ortsteils. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet (Blasiwald und Unterkrummen) und das Vogelschutzgebiet Südschwarzwald. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele durch die geplante Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

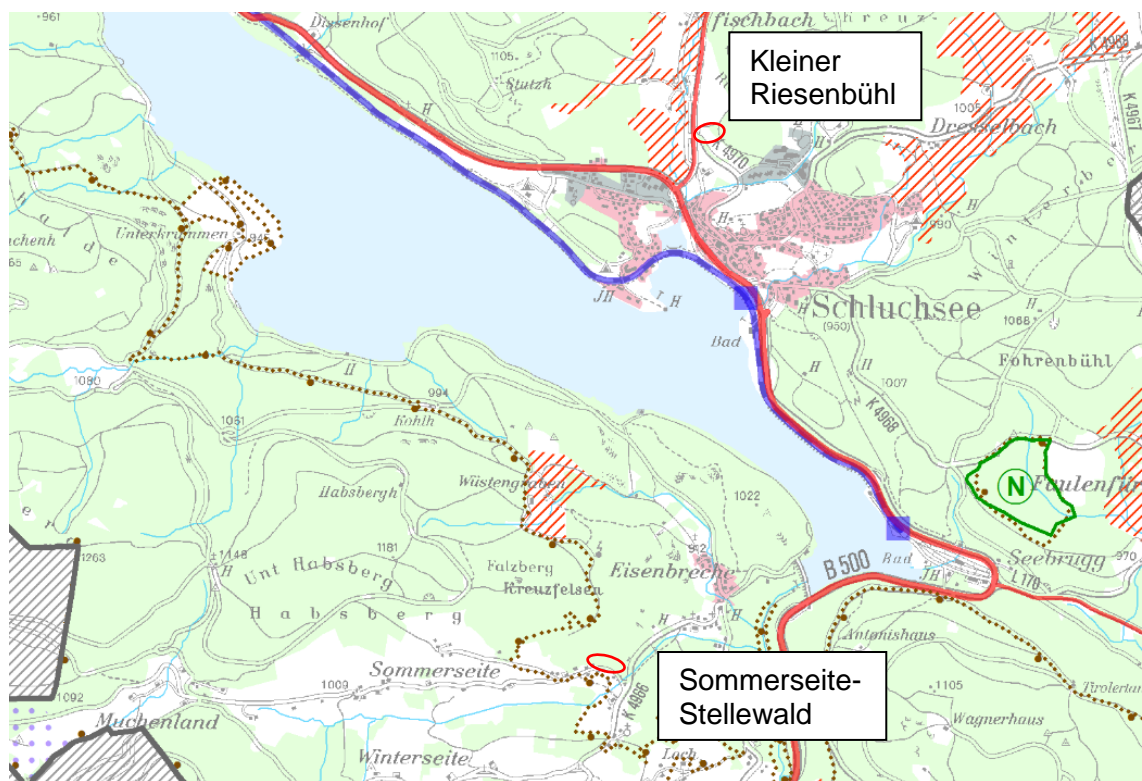


Abbildung 19 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der ungefähren Darstellung der beiden Änderungsbereiche in der Gemeinde Schluchsee (rot umrandet), unmaßstäblich

Neben der graphischen Darstellung sind auch die textlich formulierten Ziele des Regionalplans verbindlich. Aber auch hier ist die dargestellte Entwicklung in dem Änderungsbereichen mit den Zielen im Einklang. Die geplante bauliche Entwicklung grenzt unmittelbar an den bereits bestehenden Siedlungsbereich an, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Der fünfte 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. Die nun für eine Bebauung ausgewählten Standorte sind alle bereits erschlossen und ergänzen die bestehenden Siedlungsansätze, so dass eine harmonische Abrundung der Ortsteile entsteht, bzw. im Bereich Am Sommerberg eine entstehende Lücke in der Bebauung geschlossen wird.

Die in Feldberg neu in Anspruch genommenen Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich Talblick durch den nördlich nahegelegenen Hof als Wiesenfläche, der Bereich Am Sommerberg ebenfalls als Wiese. Beide Flächen sind sehr hängig. 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. Die Fläche Talblick in Schluchsee wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt, auf der Fläche ist Wald vorhanden. Somit ergibt sich kein realer Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche.

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. Auch in Schluchsee kann so eine Fläche langfristig für die Landwirtschaft gesichert und einer Bebauung entzogen 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 die

Umweltberichte verwiesen, die als Teile der Begründung der jeweiligen Bebauungsplanverfahren beigefügt sind.

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 Talblick Feldberg, OT Falkau	Fläche für Landwirtschaft	0,47	0,12
	Wohnbaufläche	-	0,35
Änderungsbereich 2 Sommerberg - F6 Feldberg, OT Altglashütten	Fläche für Landwirtschaft	0,14	-
	Wohnbaufläche	-	0,14
Änderungsbereich 3 Lochert - F4 Feldberg, OT Altglashütten	Fläche für Landwirtschaft	-	0,51
	Wohnbaufläche	0,51	-
Änderungsbereich 4 Sommerseite- Stellewald Schluchsee, OT Blasiwald	Fläche für Landwirtschaft	0,63	0,17
	Wohnbaufläche	-	0,45
Änderungsbereich 5 – Kleiner Riesenbühl – S29 Schluchsee	Fläche für Landwirtschaft	-	0,45
	Wohnbaufläche	0,52	0,07
Insgesamt	Fläche für Landwirtschaft	0,96	0,96
	Wohnbaufläche	0,96	0,96

Schluchsee, den

Bürgermeister
 Jürgen Kaiser

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser