Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee für die Bereiche

„Am Sommerberg“ Feldberg, OT Altglashütten
„Lochert - Ost“ Feldberg, OT Falkau

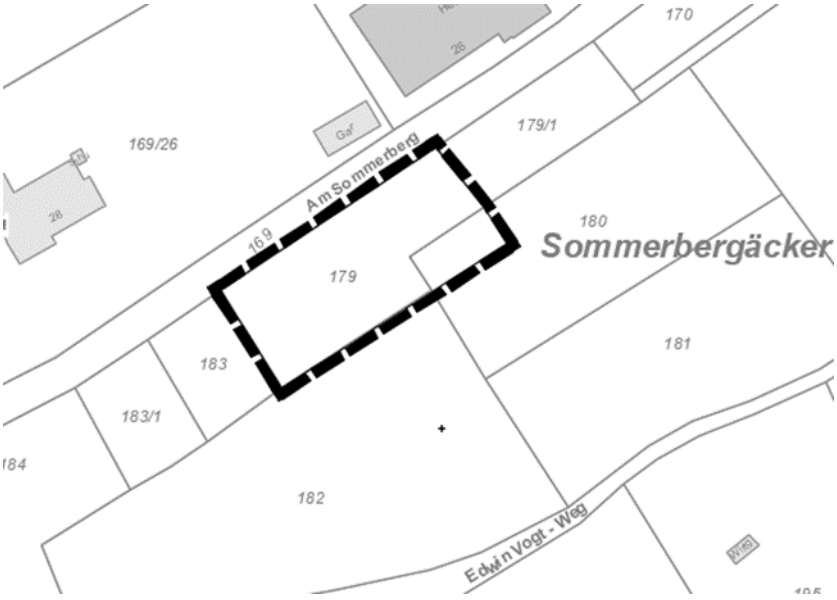
Die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg - Schluchsee hat am 24.09.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 19. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der gleichen Verbandsversammlung wurde der Vorentwurf der 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Darüber hinaus wurde die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen unter der Prämisse, dass sich aus der frühzeitigen Beteiligung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Ziele und Zwecke der Planung

Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1 – Sommerberg – F6 Feldberg, OT Altglashütten

Im Westen des Ortsteils Altglashütten möchte der Grundstückseigentümer im Bereich Sommerberg gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan eine Ferienwohnungsanlage errichten. Um für den Bereich zwischen der neuen Anlage und der nördlich liegenden Straße Am Sommerberg die zukünftige planungsrechtliche Situation ebenfalls zu regeln, soll auch hier entsprechend Planungsrecht geschaffen werden, so dass eine begleitende Wohnbebauung an der bereits bestehenden Erschließungsstraße realisiert werden kann.



Änderungsbereich 2 – Lochert -Ost – F4 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 Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren noch weitere Flächen Teil der Flächennutzungsplanänderung. Diese werden jedoch in einem eigenständigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan weitergeführt, da hier inhaltliche Änderungen notwendig wurden. Der notwendige Bebauungsplan für das Vorhaben wird im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt.

Der Entwurf der 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wird mit Begründung und Umweltbericht vom

22.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der

- Gemeinde Feldberg → Aktuelles → Bekanntmachungen (https://feldberg.org/aktuelles-am-hoechsten-berg/bekanntmachungen)
- Gemeinde Schluchsee → Rathaus → Ausschreibungen und Bekanntmachungen → Öffentliche Bekanntmachungen (https://www.gemeinde-schluchsee.de/rathaus/ausschreibungen-und-bekanntmachungen/oeffentliche-bekanntmachungen?) im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- Im **Rathaus Feldberg**, Kirchgasse 1, 79868 Feldberg
- im **Rathaus Schluchsee**, Fischbacher Str. 7, 79859 Schluchsee,

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung** vom 01.04.2025 (faktorgrün) Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:

  1. auf die Flora und Fauna:

Informationen zu Schutzgebieten, Biotoptypen, Flora und Fauna sowie den Auswirkungen der Planung darauf.

2. auf den Boden:

Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen).

3. auf die Landschaft:

Informationen über die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung als Folge der künftigen Bebauung.

4. auf das Klima und die Lufthygiene:

Informationen über die Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene als Folge der künftigen Bebauung.

5. auf den Menschen:

Informationen zur zukünftigen Nutzung und zu unwesentlichen Erhöhungen der betriebs- und anlagebedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen.

6. auf das Wasser:

Informationen zu den Schutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser.

7. auf Kultur- und Sachgüter:

Informationen bzgl. nicht vorhandener Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.

8. auf die Fläche:

Informationen über den Gebietscharakter, den Anschluss an bestehende Verkehrsflächen und die Eingrünung.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Baurecht vom 25.11.2024: auf eine Natura 2000-Vorprüfung / Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Naturschutz vom 25.11.2024:
  - Im Plangebiet liegt ein Biotop (Trockenmauer), dieses wird seine Funktion verlieren
  - Das Biotop im Bereich Lochert wird langfristig erhalten und gesichert
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Umweltrecht / Wasser und Boden vom 25.11.2024:
  - Die Bewertung der Eingriffe in den Boden sollte nach der ALK erfolgen
  - Starkregenereignisse sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Gewerbeaufsicht vom 25.11.2024: Landwirtschaftliche Emissionen sind zu erwarten
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Wirtschaft und Klima vom 25.11.2024: Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Klimaanpassung vorzunehmen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Landwirtschaft vom 25.11.2024:
  - Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren
  - die Zufahrt zu den verbleibenden Flächen muss erhalten werden
  - Ausgleichsmaßnahmen sollten nicht weitere Flächen in Anspruch nehmen
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung vom 29.11.2024:
  - Der Umweltbericht sollte nicht nur einen Steckbrief enthalten, sondern als zusammenhängender Umweltbericht ausgearbeitet sein
  - Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird angeregt

- Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 18.11.2024 und Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 20.11.2024: Ein schonender Umgang mit Grund und Boden wird angeregt

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Feldberg und der Gemeinde Schluchsee abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an gemeinde@feldberg.org), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee, den 10.04.2025

Jürgen Kaiser

Verbandsvorsitzender