



Flächennutzungsplan
der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-
Schluchsee
20. punktuelle Änderung für die Bereiche

„Talblick“ Feldberg, OT Falkau
„Lochert-West“ Feldberg, OT Altglashütten
„Sommerseite Stellewald“ Schluchsee, OT Blasiwald
„Kleiner Riesenbühl“, Schluchsee

Deckblätter
Begründung
Flächensteckbriefe
Umweltbericht inkl. Anlagen

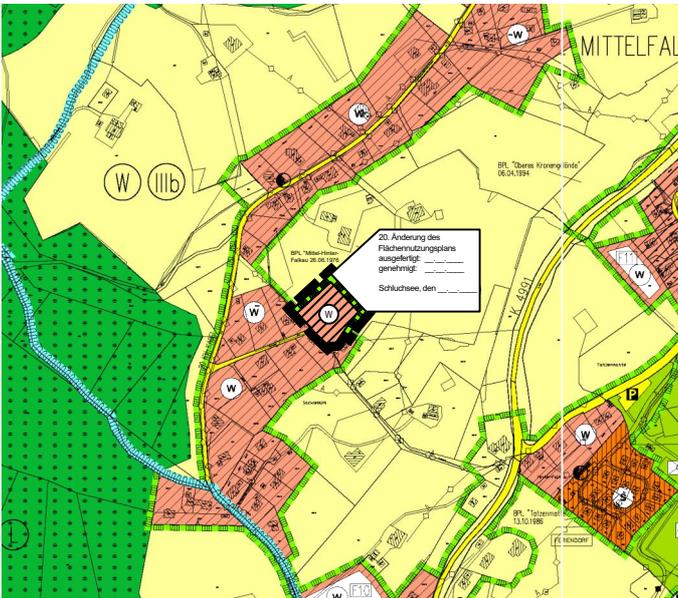
Stand: 06.05.2025

Stand: Offenlage

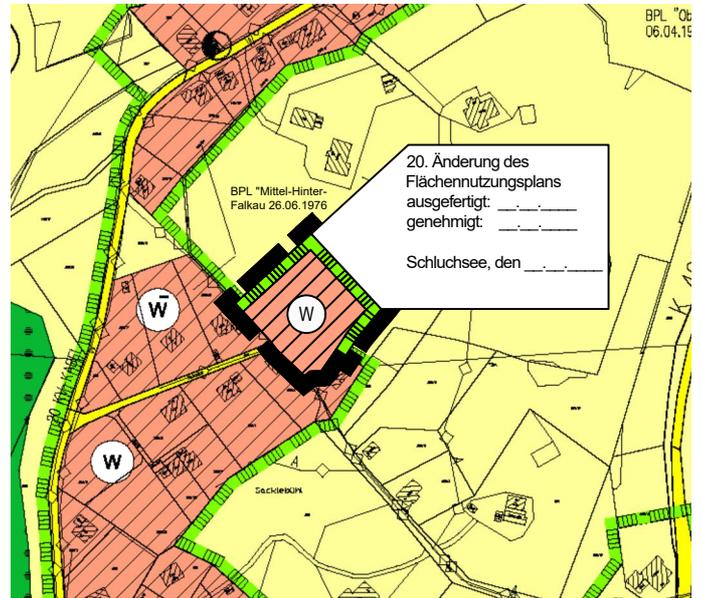
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

fsp.stadtplanung

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



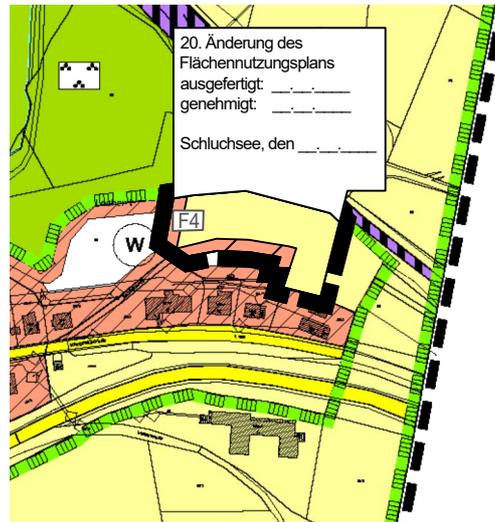
Talblick - Änderungsbereich 1
1:10.000



Talblick - Änderungsbereich 1
1:5.000



Lochert - West - Änderungsbereich 2
1:10.000



Lochert - West - Änderungsbereich 2
1:5.000

20. punktuelle Änderung des FNP
"Talblick und Lochert-West" (Feldberg)
Die Genehmigung wurde gemäß
§ 6 (5) BauGB am _____
ortsüblich bekannt gemacht.
Schluchsee, den _____

Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee

Deckblatt zur 20. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans für die Bereiche in der
Gemeinde Feldberg
"Talblick" - OT Falkau
"Lochert-West" - OT Altglashütten

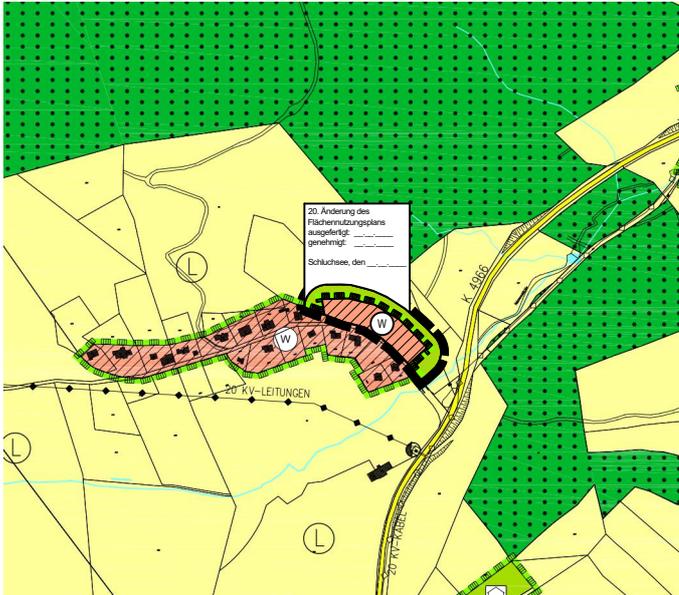


Der Vorsitzende

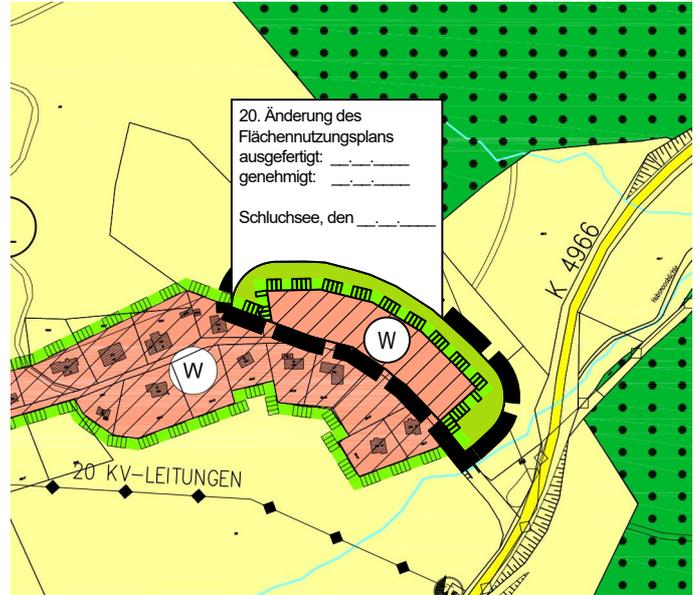
Planstand: 06.05.2025
Projekt-Nr: S-25-062
Bearbeiter: Sam/Rogg/Pu

fsp.stadtplanung

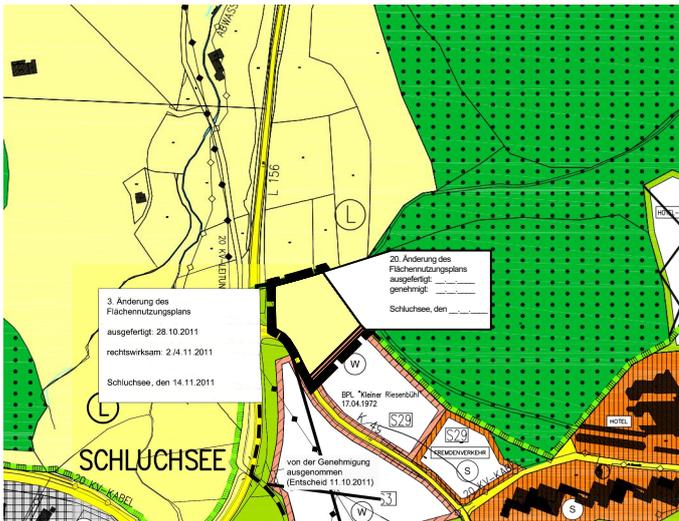
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



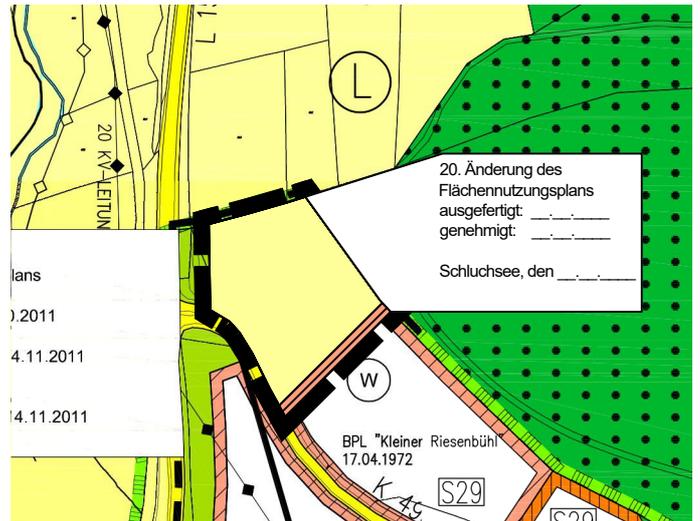
Sommerseite-Stellewald - Änderungsbereich 3
1:10.000



Sommerseite-Stellewald - Änderungsbereich 3
1:5.000



Kleiner Riesenbühl - Änderungsbereich 4
1:10.000



Kleiner Riesenbühl - Änderungsbereich 4
1:5.000

Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee

Deckblatt zur 20. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans für die Bereiche in der
Gemeinde Schluchsee
"Sommerseite-Stellewald" - OT Blasiwald
"Kleiner Riesenbühl" - Schluchsee

20. punktuelle Änderung des FNP
"Sommerseite-Stellewald und Kleiner
Riesenbühl" (Schluchsee)

Die Genehmigung wurde gemäß
§ 6 Abs. 5 BauGB am _____
ortsüblich bekannt gemacht.
Schluchsee, den _____



Der Vorsitzende

Planstand: 06.05.2025
Projekt-Nr: S-25-062
Bearbeiter: Sam/Rogg/Pu

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN.....	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Umweltbericht	5
3	ÄNDERUNGSBEREICHE	5
3.1	Änderungsbereich 1 – Talblick	5
3.1.1	Ziel der Planung	5
3.1.2	Lage und Größe des Änderungsbereichs.....	5
3.1.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.1.4	Inhalte der Planänderung	6
3.1.5	Standortwahl	7
3.1.6	Erschließung	12
3.2	Änderungsbereich 2 – Lochert-West – F4	13
3.2.1	Ziel der Planung	13
3.2.2	Lage und Größe des Plangebiets	13
3.2.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	13
3.2.4	Inhalte der Planänderung	14
3.2.5	Standortauswahl	15
3.2.6	Erschließung	16
3.3	Änderungsbereich 3 – Sommerseite-Stellewald	16
3.3.1	Ziel der Planungen	16
3.3.2	Lage und Größe des Plangebiets	16
3.3.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	17
3.3.4	Inhalte der Planänderung	18
3.3.5	Standortauswahl	19
3.3.6	Erschließung	22
3.4	Änderungsbereich 4 – Kleiner Riesenbühl.....	23
3.4.1	Ziel der Planungen	23
3.4.2	Lage und Größe des Plangebiets	23
3.4.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	24
3.4.4	Inhalte der Planänderung	24
3.4.5	Standortauswahl	25
3.4.6	Erschließung	25
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	25
4.1.1	Feldberg.....	25
4.1.2	Schluchsee	26
5	INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN	27
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	28
7	FLÄCHENBEDARF UND FLÄCHENBILANZ	28

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. Anlass der 19. Änderung waren drei Wohnungsbau-Projekte in den Gemeinden Feldberg und Schluchsee, die jeweils einer punktuellen Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan bedürfen. Insgesamt sollten drei Wohnbauflächen und zwei Tauschflächen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung angepasst werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden jedoch für zwei von drei 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“ wird im Zuge der 19. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans nur der Teilbereich „Am Sommerberg“ und der zugehörige Teilbereich der Fläche „Im Lochert“ als Tauschfläche weitergeführt. Die anderen Änderungen im Teilbereich „Talblick“, Teilbereich „Im Lochert“, Teilbereich „Sommerseite-Stellewald“ und Teilbereich „Kleiner Riesenbühl“ werden im Rahmen der vorliegenden 20. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans als eigenständiges Verfahren weitergeführt.

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 der 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 – Lochert – F4 – Teilfläche West Feldberg, OT Altglashütten

Um den zusätzlichen Wohnflächenbedarf durch das oben aufgeführte Projekt in der Gemeinde Feldberg zu kompensieren, soll im Gegenzug eine bereits im FNP dargestellte Wohnbaufläche reduziert und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Dabei handelt es sich um den Bereich „Lochert-West“ (F4) nördlich des Gottwinaweges. 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 westliche Teilbereich der Fläche als Tauschfläche entsprechend herangezogen werden.

Änderungsbereich 3 – 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/Draibberg 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 eine 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 4 – 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 und für den Bebauungsplan „Sommerseite-Stellewald“ 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, wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein Scoping durchgeführt, in dem die entsprechenden Fachbehörden beteiligt wurden.

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 20. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee dar.

Verfahrensablauf

24.09.2024	Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
21.10.2024 - 22.11.2024	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
06.05.2025	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung, Umbenennung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans und Offenlegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
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 20. FNP-Änderung

Aufgrund der längeren Verfahrensdauer wurden die ursprünglichen Änderungsbereiche 1 – Talblick, 2 – Lochert-West, 4 – Sommerseite Stellewald und 5 – Kleiner Riesenbühl nach der Frühzeitigen Beteiligung von der 19. Änderung des Flächennutzungsplans auf die 20. Änderung des Flächennutzungsplans umgestellt. Der ursprüngliche Änderungsbereich 2 – Sommerberg und anteilig die dazugehörige Ausgleichsfläche im Änderungsbereich 3 – Lochert-West sind weiterhin Teil der 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

2.2 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, 149/15 und 205. Er hat eine Größe von rd. 0,47 ha, wovon rd. 0,35 ha als Wohnbaufläche geplant sind. Die restliche Fläche bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten und ändert sich in ihrer Nutzung nicht. Sie wird aber aus plangraphischen Gründen in den Geltungsbereich aufgenommen, um die überlagernde Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets darzustellen.



Abbildung 1 Änderungsbereich 1 der vorliegenden 20. 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.

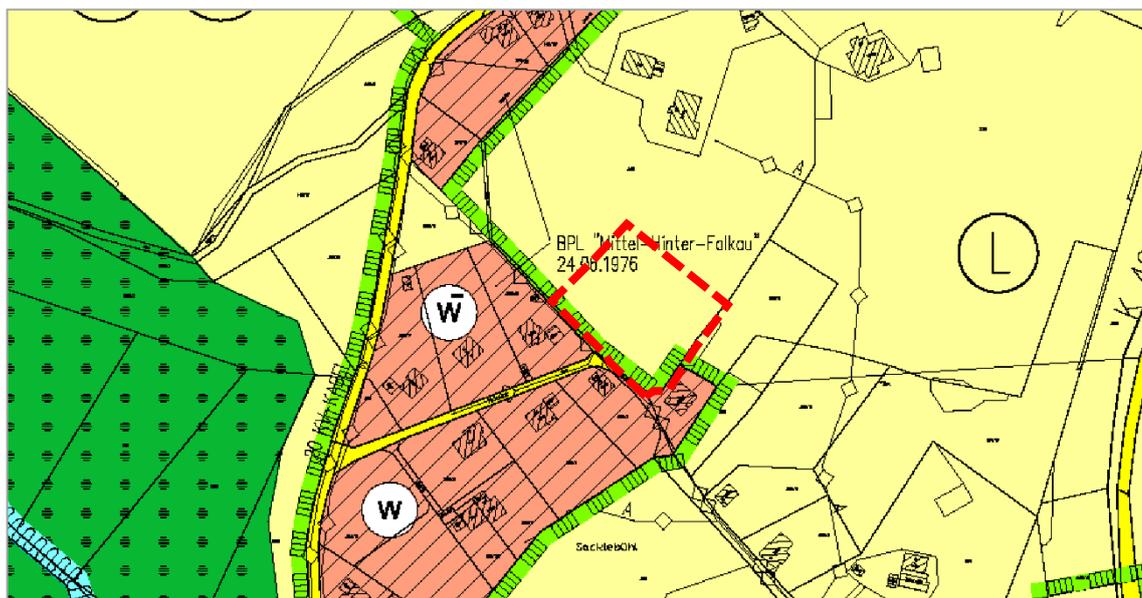


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee von 2006 mit ungefährender Darstellung der Lage des Änderungsbereichs (rot dargestellt), (ohne Maßstab)

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.

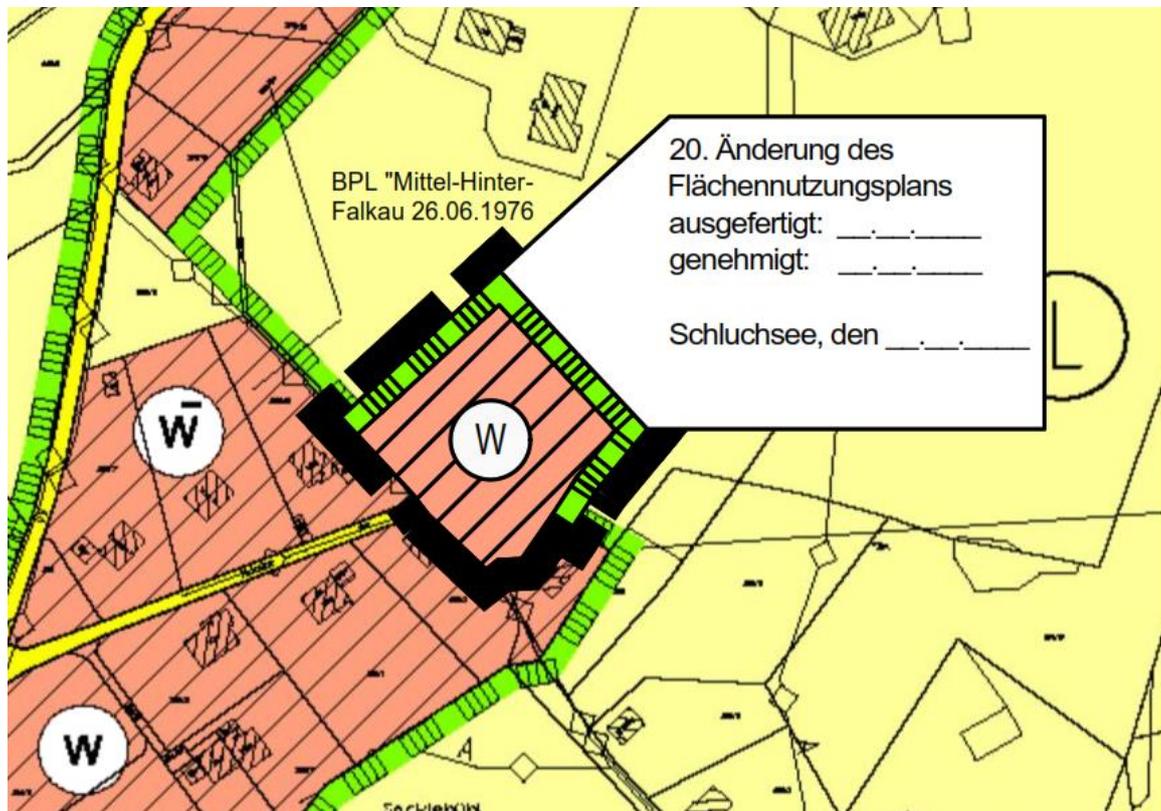


Abbildung 3 Deckblatt des Änderungsbereich 1 "Talblick"

3.1.5 Standortwahl

Aufgrund der anhaltenden Wohnungsnachfrage in der Gemeinde Feldberg wurde in der Vergangenheit im Ortsteil Falkau bereits versucht, nördlich der Schuppenhörlestraße den Bebauungsplan „Birlehof“ 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 gesucht, der insgesamt weniger ökologische Restriktionen aufweist und an dem konkrete Planungsabsichten bestehen, sodass etwa vier Baugrundstücke entstehen.

In einem ersten Schritt wurden innerhalb des Ortsteils Falkau alle potenziell möglichen Standorte für eine neue Wohnbebauung ausgewählt. Dabei wurde die direkte Erschließung über das bestehende Straßennetz, die Anknüpfung an den Siedlungsbestand und die Lage in erster Reihe als Voraussetzung festgelegt, um sowohl keine Mehrkosten für die Gemeinde durch eine neue Erschließung zu verursachen als auch den Charakter des Ortsteils beizubehalten.

Daraus ergeben sich folgende 14 Standorte.

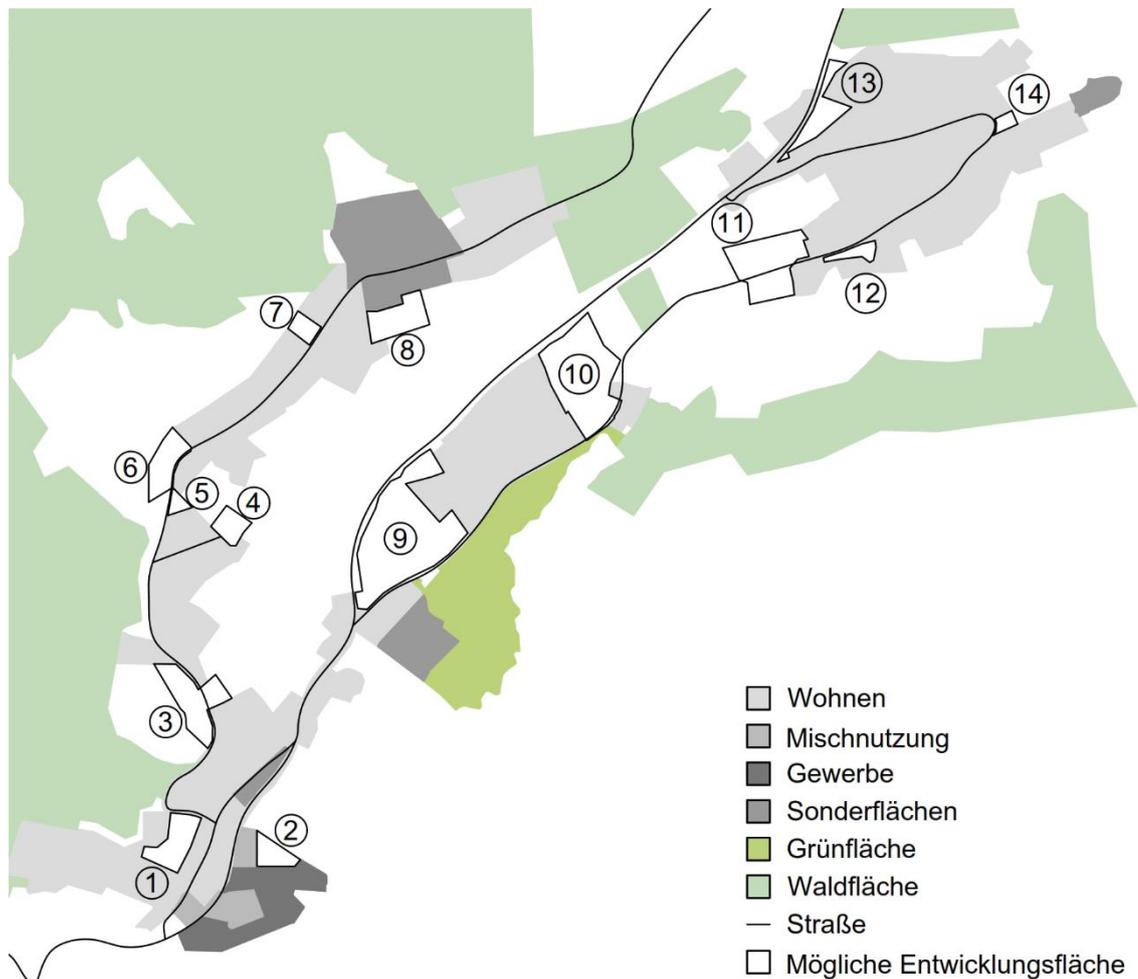


Abbildung 4 Standortmöglichkeiten im Ortsteil Falkau

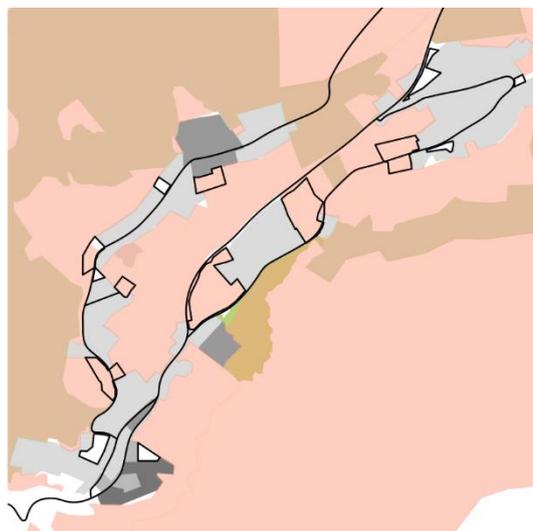
In einem zweiten Schritt wurden die Standorte nach umweltbezogenen Restriktionen untersucht. Die Restriktionen FFH-Gebiet, Grünzäsur, Naturschutzgebiet und Vogelschutzgebiet wurden für den Ortsteil Falkau untersucht, sind allerdings nicht vorhanden und werden daher in den folgenden Abbildungen und bei der Standortwahl nicht berücksichtigt.



Offenlandbiotop



Waldbiotop



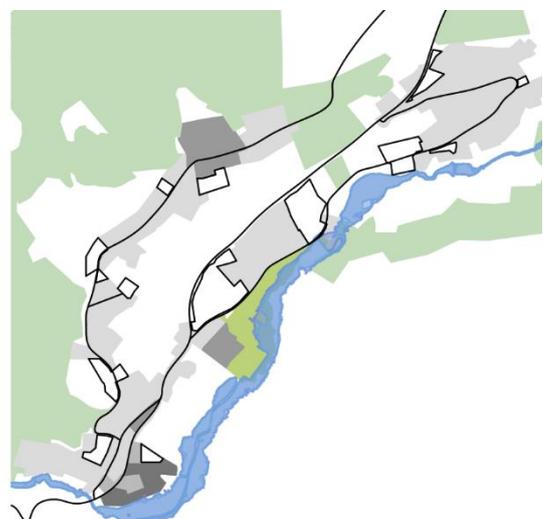
Landschaftsschutzgebiet



Streuobst



Wasserschutzgebiet



Hochwasser (HQ100 und HQextrem)

Abbildung 5 Umweltbezogene Restriktionen

Die Untersuchung ergab für die 14 Standorte folgendes Ergebnis:

Nr.	Größe in m ²	Lage in der Gemeinde	Restriktion
1	ca. 7.160	Erweiterung der geplanten Wohnbebauung an der Theodor-Kreuz-Straße	
2	ca. 3.700	Im Gewerbegebiet „Falkau“	Wasserschutzgebiet
3	ca.10.760	Verbindung zweier Wohngebiete an der Schuppenhörnlestraße	Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet (geringfügig)
4	ca.3.580	Wohnbaulicher Abschluss der Straße „Talblick“	Landschaftsschutzgebiet Wasserschutzgebiet
5	ca. 1.310	Innenentwicklungsfläche zwischen zwei Wohngebieten an der Schuppenhörnlestraße	Wasserschutzgebiet
6	ca. 6.670	Ehemalige Fläche Birlehof-Nord. 13. FNPÄ und BPL aufgrund von umweltbezogenen Restriktionen gescheitert	Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet
7	ca. 2.360	Innenentwicklungsfläche im Wohngebiet am Schuppenhörnle	Offenlandbiotop Wasserschutzgebiet
8	ca. 7.640	Wohnbauliche Ergänzung im Verlauf des Kronenweges	Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet
9	ca. 34.430	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Ortsstraße und Haslachstraße (Süd)	Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet
10	ca. 24.120	Erweiterung des Wohngebiets zwischen Ortsstraße und Haslachstraße (Nord)	Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet
11	ca.15.530	Erweiterung des Wohngebiets entlang der Haslachstraße	Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet Streuobst Wasserschutzgebiet
12	ca. 2.200	Innenentwicklungsfläche im Wohngebiet an der Haslachstraße	Streuobst Wasserschutzgebiet
13	ca. 6.550	Wohnbauliche Ergänzung an der Ortsstraße	Offenlandbiotop (geringfügig) Streuobst Wasserschutzgebiet
14	ca. 1.250	Innenentwicklungsfläche im Wohngebiet an der Haslachstraße	Streuobst Wasserschutzgebiet

In einem dritten Schritt werden die Standorte 1, 2, 4 und 5 aufgrund der geringen, bzw. lösbaren Restriktionen (Wasserschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet) weiter vertiefend untersucht. Streuobstbestände gelten gemäß der einschlägigen Fachbewertungen als gefährdeter Biotoptyp (§ 30 BNatSchG i. V. m. den jeweiligen landesrechtlichen Regelungen) und stellen daher eine erhebliche naturschutzrechtliche Restriktion dar. Aufgrund der besonderen ökologischen Bedeutung sowie der schwierigen Kompensierbarkeit solcher Bestände ist die Inanspruchnahme nur im Ausnahmefall zulässig. Für eine Umwandlung ist die darzulegende Alternativlosigkeit zwingende Voraussetzung. Da im vorliegenden Fall alternative Flächen ohne Streuobstvorkommen zur Verfügung stehen, ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Entsprechend werden Standorte mit Streuobstbeständen im weiteren Verfahren nicht weiterverfolgt. Die vier ausgewählten Flächen werden nachfolgend nach ortsplanerischen landschaftsplanerischen und umsetzungsorientierten Kriterien bewertet und in ihrer Eignung eingestuft.

Standort 1

Der Standort ermöglicht eine Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaufläche F9 entlang der „Theodor-Kreuz-Straße“ und schließt die Insel im Siedlungsgefüge. Die Erschließung erfolgt über die „Schuppenhörlestraße“, wobei für den südlichen Bereich eine innere Erschließung nötig wird, die aus verkehrlicher und technischer Sicht vergleichsweise aufwändig und wenig wirtschaftlich ist. Zudem entsteht dadurch eine Bebauung in zweiter Reihe, die aus städtebaulicher Sicht abzulehnen ist. Damit wären auf der Fläche nur 1-2 Wohngebäude entlang der „Schuppenhörlestraße“ möglich. Die gesamte Fläche ist durch eine Wiese geprägt. Für den Standort bestehen aktuell keine Restriktionen. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht **geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche, da keine Schutzgebiete oder sonstige erheblichen naturschutzrechtliche Konflikte bestehen.

Die Fläche ist, auch im Hinblick mit der geplanten Wohnbebauungsfläche F9 geeignet. Allerdings gibt es aktuell keine Absichtsbekundungen zur Bebauung der Grundstücke durch den Eigentümer. Deshalb wird der Standort im Vergleich zum Standort 4 nicht weiterverfolgt.

Standort 2

Der Standort liegt im Gewerbegebiet Falkau in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbe- und Landwirtschaftsbetrieben und ist durch eine Wiese geprägt. Die Erschließung erfolgt über den Feserstegweg oder über eine eigene Erschließung, denn die Grundstücke an der Straße „Feserstegweg“ werden im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit handelt es sich um eine Wohnbebauung in zweiter Reihe, die aus städtebaulicher Sicht abzulehnen ist. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht **bedingt geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche, da er im Bereich eines Wasserschutzgebiets liegt. Die bestehende Restriktion ist jedoch auf Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich lösbar.

Die Fläche ist aufgrund der Lage im Gewerbegebiet für eine Wohnbebauung nicht geeignet, viel mehr dient sie als zukünftige Entwicklungsfläche des Gewerbegebiets Falkau. Daher wird der Standort im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt.

Standort 4

Der Standort bildet den baulichen Abschluss der Straße „Talblick“ und knüpft dabei an die bestehende Wohnbebauung an. Die Größe ist dabei so gewählt, dass etwa vier Baugrundstücke auf der aktuellen landwirtschaftlichen Fläche entstehen können, auch wenn eine Ausdehnung des Gebiets in Richtung Norden und Osten möglich wäre. Die bestehenden Restriktionen (Landschafts- und Wasserschutzgebiet) lassen sich auf Bebauungsplanebene und durch einen Antrag zur Ausweitung des Landschaftsschutzgebiets

an dieser Stelle lösen. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht **bedingt geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche, da sich die Fläche innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets sowie eines Wasserschutzgebiets befindet. Die bestehenden Restriktionen sind jedoch auf Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich lösbar.

Die Fläche ist für eine Wohnbebauung geeignet. Für den Standort spricht die Absichtsbekundung des aktuellen Besitzers, die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Wohnbaufläche umwandeln zu wollen und die Grundstücke entsprechend zu verkaufen. Dies ist ein entscheidender Faktor im Vergleich zu Standort 1, so dass der Standort 4 weiterverfolgt wird.

Standort 5

Der Standort befindet sich zwischen bestehender Wohnbebauung im Norden und Süden und kann die bauliche Lücke schließen. Die Erschließung erfolgt über die „Schuppenhörnlestraße“. Das Grundstück ist aktuell durch eine Grünfläche mit einzelnen Bäumen geprägt. Die Größe ermöglicht jedoch nur eine Bebauung mit 1-2 Wohngebäuden, wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Für den Standort besteht aktuell die Restriktion des Wasserschutzgebiets, die aber auf Bebauungsplanebene lösbar ist. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht **bedingt geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche, da er im Bereich eines Wasserschutzgebiets liegt. Die bestehende Restriktion ist jedoch auf Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich lösbar.

Die Fläche ist für eine Wohnbebauung prinzipiell geeignet, stellt aber nicht die gewünschte Größe dar und wird daher nicht weiterverfolgt.

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. Aufgrund der Ausdehnung des Landschaftsschutzgebiets in der Gemeinde, ist die Zahl an möglichen Entwicklungsfläche außerhalb des Landschaftsschutzgebiets überschaubar. Daher wurde entschieden, die notwendigen Verfahrensschritte für eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets zu durchlaufen, um neues Bauland zu realisieren.

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. Wichtiges Kriterium bei der Auswahl ist aber auch die Verfügbarkeit der Fläche, so dass das Bauland auch in absehbarer Zeit zur Verfügung gestellt 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. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Straße nach Nordosten und wird mit einem Wendehammer abgeschlossen, der die gesamte Erschließungssituation in der Straße verbessert. 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 – Lochert-West – 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 im FNP dargestellte Wohnbaufläche reduziert und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Dementsprechend soll die geplante Wohnbaufläche im Bereich Lochert-West 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. 84, 87, 88, 90/1 und 91, sowie einen Teil des Straßengrundstücks (Gottwinaweg) Flst.Nr. 89. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von etwa 0,46 ha. Diese Flächengröße entspricht in der Summe der Größe der oben genannten Wohnbaufläche, so dass diese durch die konkrete Tauschfläche vollständig kompensiert wird. Der Flächenteil der landwirtschaftlichen Fläche beträgt rd. 0,37 ha. Hinzu kommt ein Teilbereich von rd. 0,09 ha der angrenzenden geplanten Wohnbaufläche, die aus plangraphischen Gründen mit in den Änderungsbereich aufgenommen wird, damit die verbleibende Wohnbaufläche zeichnerisch abgeschlossen werden kann.



Abbildung 6 Darstellung des Geltungsbereichs der Teilfläche „Lochert-West“ (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-West“ – F4 dargestellt. Im Norden verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Feldberg-Schluchsee“ (Nr. 3.15.036). Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.

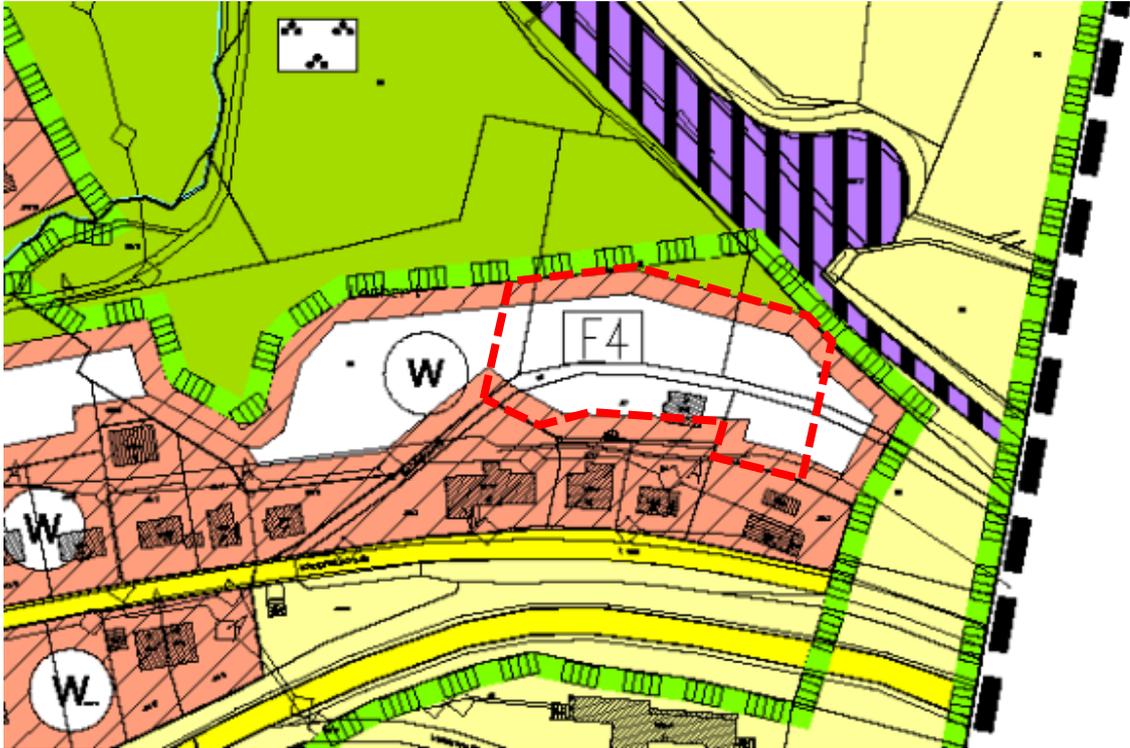


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), (unmaßstäblich)

3.2.4 Inhalte der Planänderung

Im Zuge der nun vorliegenden 20. 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 8 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.

3.2.5 Standortauswahl

Um das oben dargestellte Projekt umzusetzen, soll im Sinne eines Flächentausches die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Lochert-West“ entfallen und gemäß der tatsächlichen Nutzung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind noch einige geplante Wohngebiete 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-West 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-West“ für eine Wohnbauentwicklung nicht mehr zur Verfügung, so dass eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nachvollziehbar ist.

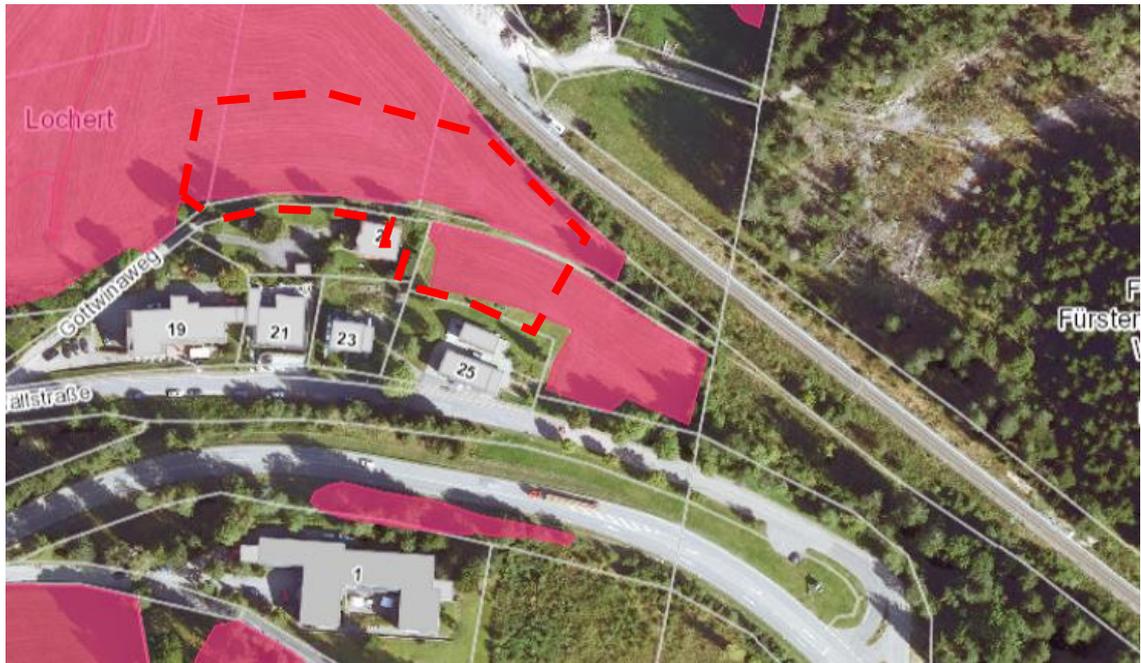


Abbildung 9 Darstellung des kartieren Biotops mit ungefähre Lage des Geltungsbereichs des Änderungsbereichs 3 (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der LUBW, Stand August 2024)

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.

3.3 Änderungsbereich 3 – Sommerseite-Stellewald

3.3.1 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.

3.3.2 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. 334, 336/2, 348/5 und 349 und beläuft sich auf eine Fläche von 0,93 ha. Die ausgewiesene Wohnbaufläche beträgt aber nur rd. 0,45 ha. Beim Rest der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche, die aufgenommen wurde, um den erforderlichen Waldabstand einzuhalten.



Abbildung 10 Lage des Änderungsbereichs „Sommerseite-Stellewald“ (rot markiert) (Geoportal BW 2024)

3.3.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

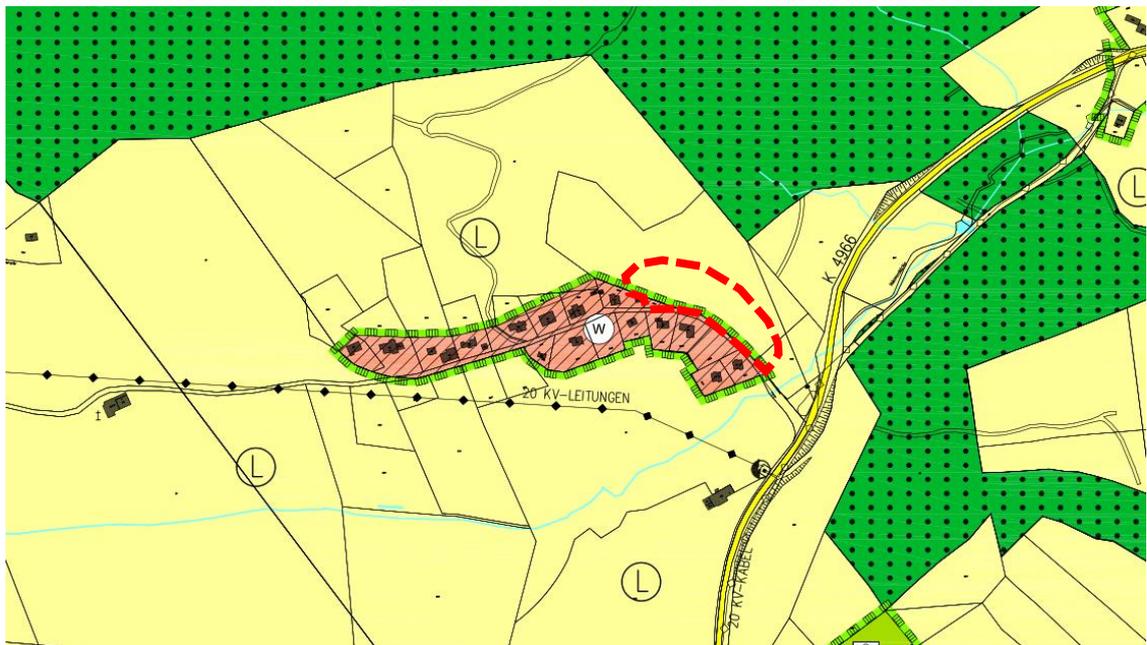


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg--Schluchsee (ohne Maßstab) (Plangebiet rot markiert)

3.3.4 Inhalte der Planänderung

Durch die nun vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll der Änderungsbereich 3 als Wohnbaufläche dargestellt werden. Darüber hinaus soll die dargestellte Grenze des Landschaftsschutzgebiets an den dann neuen Ortsrand nach außen verlagert werden.

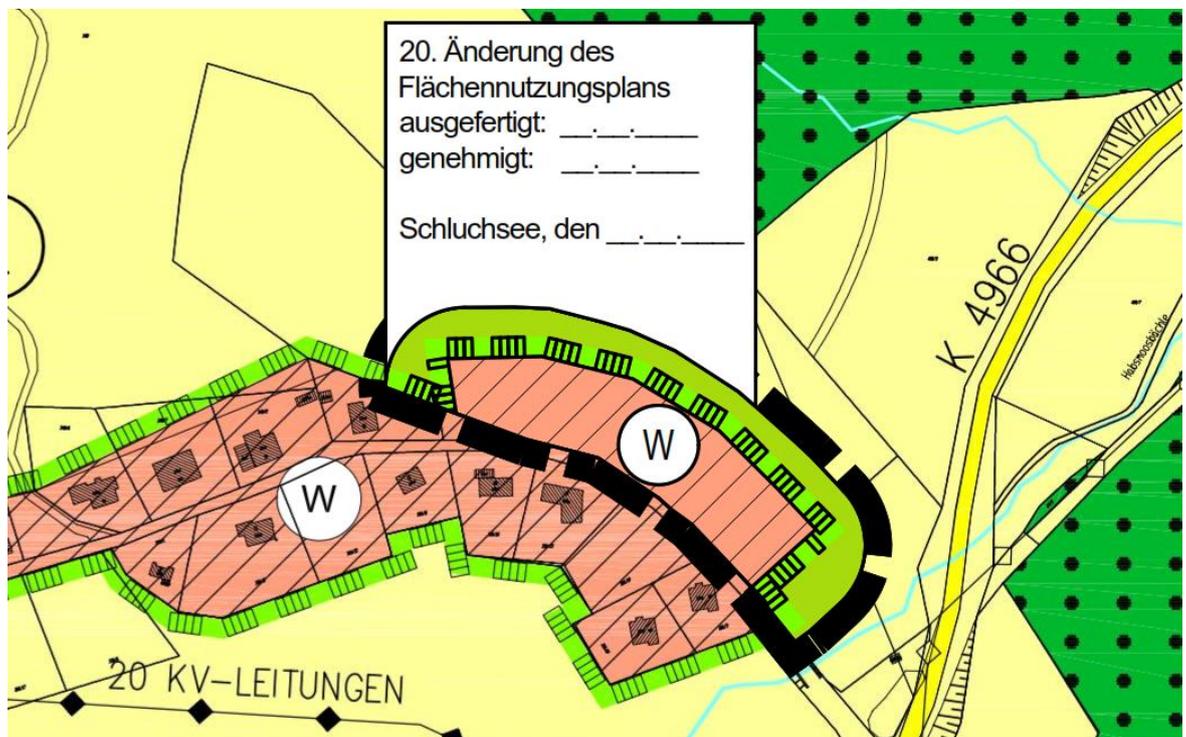


Abbildung 42 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

3.3.5 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. Im nahegelegenen Bereich 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.

In einem ersten Schritt wurden innerhalb des Ortsteils alle potenziell möglichen Standorte für eine neue Wohnbebauung ausgewählt. Der Ortsteil Blasiwald ist teilweise durch eine Zersiedlung entlang der Straßenläufe geprägt. Diese Entwicklung soll aber nicht weiter gefördert werden und stattdessen die beiden Siedlungskerne „Sommerseite“ und „Eisenbreche“ gestärkt werden. Für mögliche Standorte wurde die direkte Erschließung über das bestehende Straßennetz, die Anknüpfung an den Siedlungsbestand und die Lage in erster Reihe als Voraussetzung festgelegt, um sowohl keine Mehrkosten für die Gemeinde durch eine neue Erschließung zu verursachen als auch den Charakter des Ortsteils beizubehalten. Daraus ergeben sich folgende sechs Standorte.

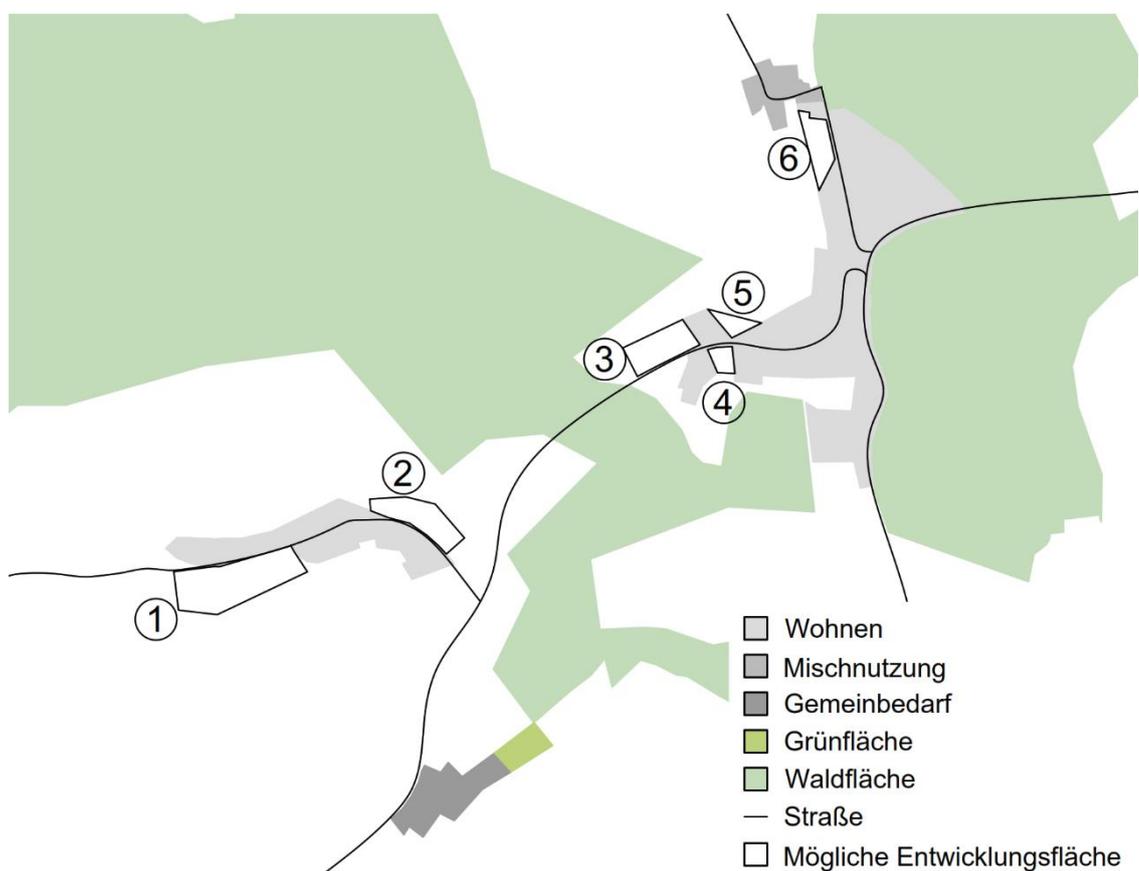


Abbildung 13 Standortmöglichkeiten im Ortsteil Blasiwald

In einem zweiten Schritt wurden die Standorte nach umweltbezogenen Restriktionen untersucht. Die Restriktionen Grünzäsur, Hochwasser, Naturschutzschutzgebiet und Wasserschutzgebiet wurden für den Ortsteil Blasiwald untersucht, sind allerdings im Umkreis der Standorte nicht vorhanden und werden daher in den folgenden Abbildungen und bei der Standortwahl nicht berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG



FFH-Gebiet



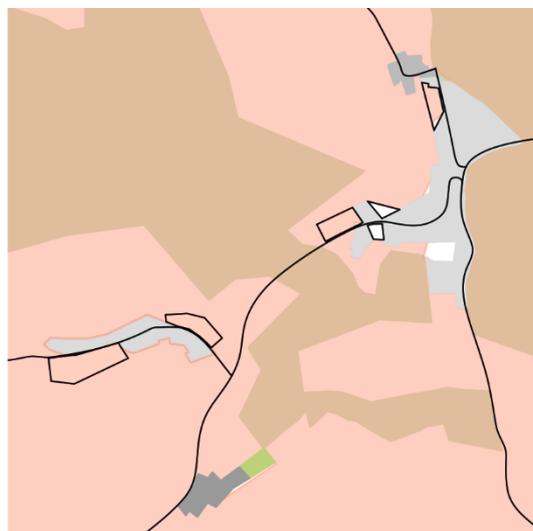
Vogelschutzgebiet



Offenlandbiotop



Waldbiotop



Landschaftsschutzgebiet



Streuobst

Abbildung 14 Umweltbezogene Restriktionen

Die Untersuchung ergab für die sechs Standorte folgendes Ergebnis:

Nr.	Größe in m ²	Lage in der Gemeinde	Restriktion
1	ca. 12.000	Ehemalige Fläche Draiberg. BPL aufgrund der umweltbezogenen Restriktionen gescheitert	FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet Streuobst
2	ca. 5.540	Komplettierung der zweiseitigen Wohnbebauung an der Straße „Sommerseite“	Landschaftsschutzgebiet
3	ca. 5.020	Erweiterung der Wohnbebauung entlang der Straße „Eisenbreche“	Offenlandbiotop Landschaftsschutzgebiet
4	ca. 1.300	Innenentwicklungsfläche innerhalb der bestehenden Wohnbebauung „Eisenbreche“ (Süd)	Streuobst
5	ca. 1.450	Innenentwicklungsfläche innerhalb der bestehenden Wohnbebauung „Eisenbreche“ (Nord)	Offenlandbiotop Waldbiotop
6	ca. 3.450	Komplettierung der Wohnbebauung entlang der Straße „Finkenwiese“	Landschaftsschutzgebiet vom Fließgewässer

In einem dritten Schritt wurden die Standorte 2, 4 und 6 aufgrund der geringen Restriktionen weiter vertiefend untersucht. Auch wenn Streuobstbestände aufgrund ihrer Einstufung als „gefährdet“ schwierig auszugleichen sind, wird der Standort 4 aufgrund der geringen Gesamtanzahl an Standorten näher betrachtet. Die drei ausgewählten Flächen werden nachfolgend nach ortsplanerischen, landschaftsplanerischen und umsetzorientierten Kriterien bewertet und in ihrer Eignung eingestuft.

Standort 2

Der Standort würde die beidseitige Wohnbebauung im Nordosten entlang der Straße „Sommerseite“ komplettieren über die die Erschließung erfolgt. Die Fläche ist durch einzelne Baumformationen in Hanglage geprägt. An dem Standort können etwa 6 Wohngebäude errichtet werden, was eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit darstellt. Aktuell besteht die Restriktion des Landschaftsschutzgebiets, welche durch die Aufnahme einer Ersatzfläche ins Landschaftsschutzgebiet an anderer Stelle im Rahmen eines Änderungsverfahrens gelöst werden kann. Zu den angrenzenden Waldflächen ist ein Waldabstand einzuhalten. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht aufgrund der Lage im LSG sowie im Waldverband **bedingt geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für eine Wohnbebauung aufgrund der Größe und Lage jedoch geeignet. Da am ausgewählten Standort der Gemeinde ermöglicht wurde, die Flächen zu erwerben, wurde die Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planung, nämlich die Verfügbarkeit der Flächen, geschaffen. Der Standort wird daher weiterverfolgt.

Standort 4

Der Standort stellt eine Innentwicklungsfläche im Zusammenhang der bestehenden Wohnbebauung in der Eisenbreche dar. Das Grundstück wird über die Straße „Eisenbreche“ erschlossen. Die Grünfläche ist durch einzelne Bäume geprägt. Aufgrund der Größe des Grundstücks und des ungünstigen Zuschnitts lässt sich hier nur eine Wohnbebauung realisieren. Aktuell besteht die Restriktion Streuobst, wobei sich der Streuobstbestand über den betrachteten Bereich hinaus erstreckt. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es sich um einen geschützten Streuobstbestand handelt, sodass eine Bebauung nur nach erfolgter Umwandelungsgenehmigung möglich wäre. Diese wäre nur bei bestehender Alternativlosigkeit denkbar, was vorliegend nicht der Fall sein dürfte. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht daher **nicht bis allenfalls bedingt geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche.

Die Fläche ist auch aus städtebaulicher Sicht für eine Wohnbebauung nur bedingt geeignet. Aufgrund der Größe stellt der Standort nur eine geringe Entwicklungsmöglichkeit dar, sodass er im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans nicht weiterverfolgt wird.

Standort 6

Der Standort würde die bestehende Wohnbebauung im nördlichen Teil der Eisenbreche ergänzen. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Finkenwiese“. Aufgrund der Flächengröße ließen sich etwa 3 Gebäude realisieren, sodass sie aus städtebaulicher Sicht nur bedingt geeignet ist. Die Grünfläche mit einzelnen Bäumen ist durch einen quer über die Fläche verlaufenden Bach (Kesselbach) geprägt, welcher für die Ermöglichung einer Bebauung verlegt werden müsste, was als äußerst kritisch und schwierig anzusehen ist. Als weitere Restriktion kommt das Landschaftsschutzgebiet hinzu, welche durch die Aufnahme einer Ersatzfläche ins Landschaftsschutzgebiet an anderer Stelle im Rahmen eines Änderungsverfahrens gelöst werden könnte. Der Standort ist aus naturschutzrechtlicher Sicht insbesondere aufgrund der Betroffenheit eines Fließgewässers **nicht geeignet** zur Entwicklung von Wohnbaufläche. Der Standort wird nicht weiterverfolgt.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen zu den einzelnen Standorten hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die bestehende Bebauung in Blasiwald durch die Entwicklung neuer Bauplätze an der Straße Sommerseite abzurunden. Da die Gemeinde nur über sehr wenig Eigentum verfügt, ist der Handlungsspielraum zur Entwicklung von Wohnbebauung bereits deutlich eingeschränkt. 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.

Die Tatsache, dass der ausgewählte Standort aktuell im Bereich von Waldflächen liegt, muss berücksichtigt werden. Da Wald einen überwiegenden Teil des Gemeindegebiets einnimmt, ist eine Vermeidung von baulichen Eingriffen in Waldflächen kaum realisierbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die gewählte Fläche zwar nicht frei von Konflikten ist, die Konflikte jedoch im Verfahren zu lösen sind und das Plangebiet im Vergleich zu anderen Flächen im Ortsteil aus landschaftsplanerischer Sicht eher unproblematisch zu beurteilen ist.

3.3.6 Erschließung

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

3.4 Änderungsbereich 4 – Kleiner Riesenbühl

3.4.1 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.

3.4.2 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 rd. 1,0 ha. Davon beträgt die landwirtschaftliche Fläche rd. 0,93 ha. Die restliche Fläche bleibt als Wohnbauentwicklungsfläche erhalten und ändert sich in ihrer Nutzung nicht. Sie wird aber aus plangraphischen Gründen in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Wohnbauentwicklungsfläche korrekt darzustellen.



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

3.4.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

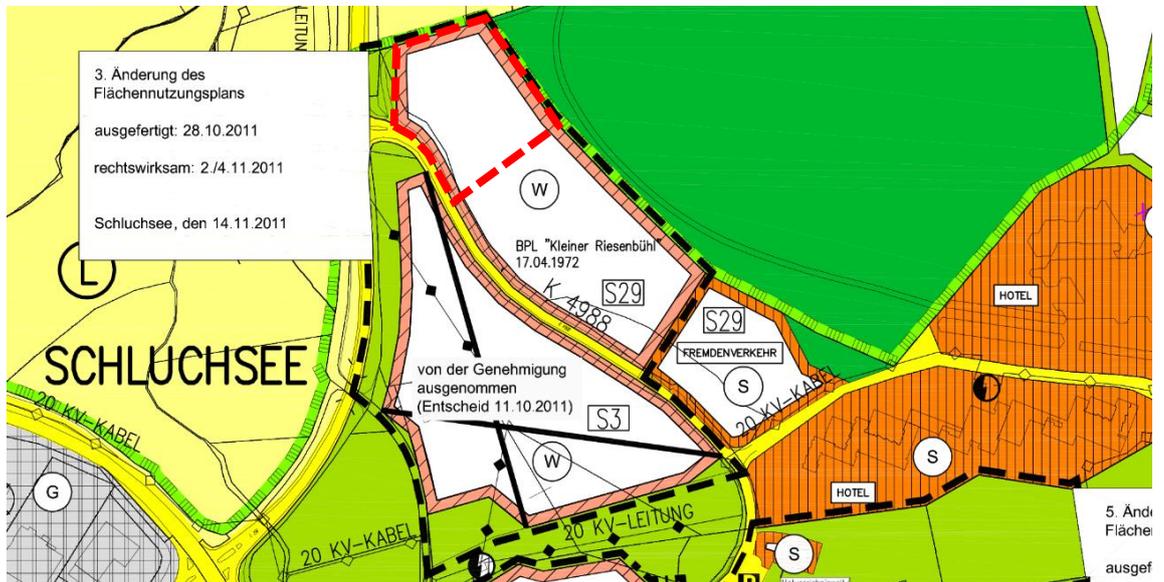


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee (ohne Maßstab) (Plangebiet rot markiert)

3.4.4 Inhalte der Planänderung

Im Zuge der nun vorliegenden 20. 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.

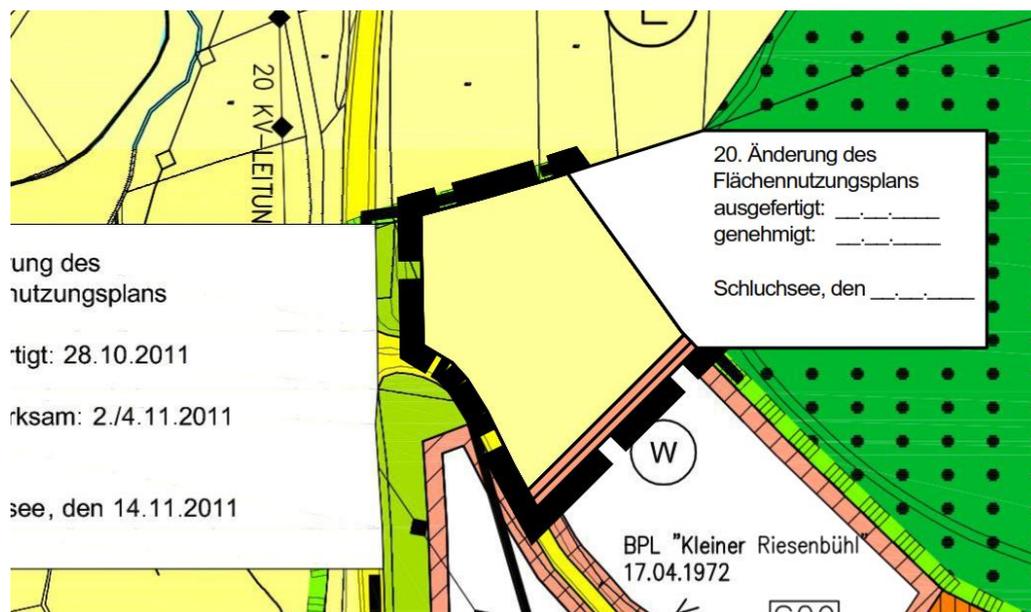


Abbildung 7 Geplante Darstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung

3.4.5 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 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 Straße“ 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.

3.4.6 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 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.

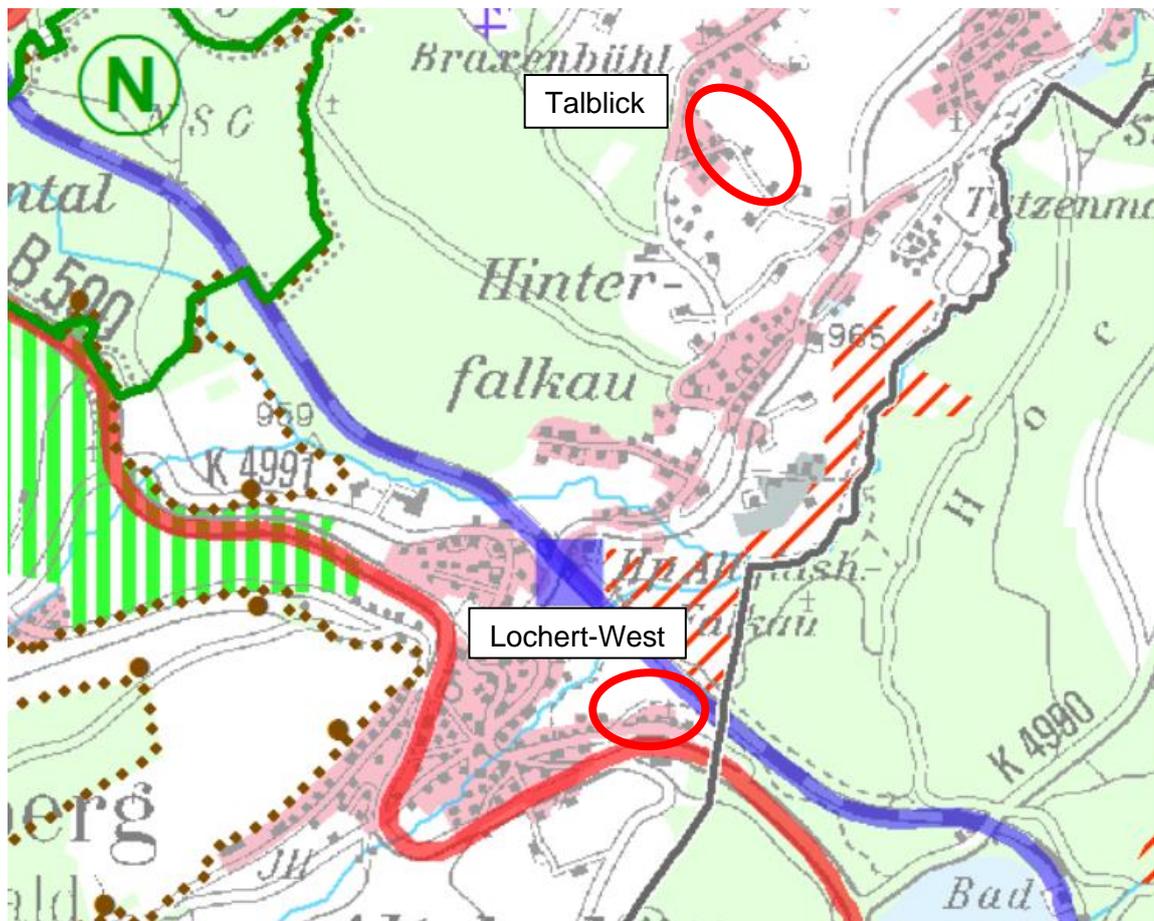


Abbildung 8 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der ungefähren Darstellung der 3 Änderungsbereiche in der Gemeinde Feldberg (rot umrandet), unmaßstäblich

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 beiden geplanten baulichen Entwicklungen unmittelbar an den bereits bestehenden Siedlungsbereich angrenzen, 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.

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.

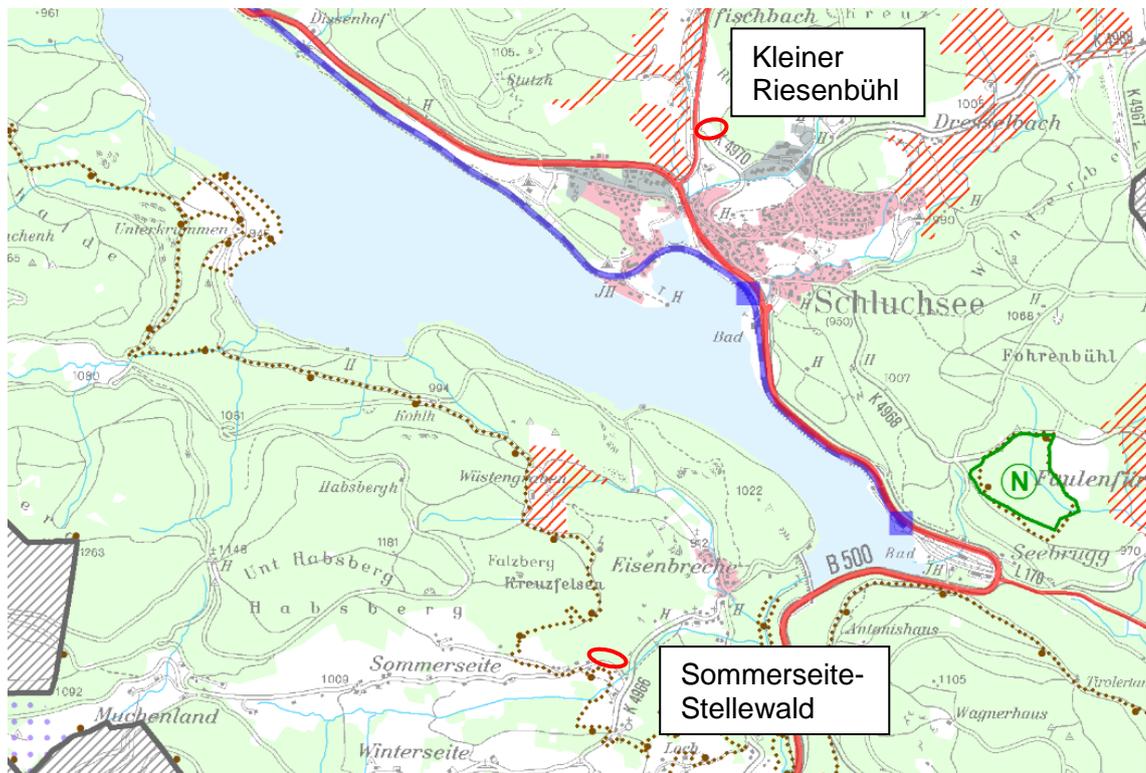


Abbildung 9 Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverband Südlicher Oberrhein mit der ungefähren Darstellung der beiden Änderungsbereiche in der Gemeinde Schluchsee (rot umrandet), unmaßstäblich

Neben der graphischen Darstellung sind auch die textlich formulierten Ziele des Regionalplans verbindlich. Aber auch hier ist die dargestellte Entwicklung in den 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 Änderungsbereich 4 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 (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-West“ 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 20. 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 Lochert-West - F4 Feldberg, OT Altglashütten	Fläche für Landwirtschaft	-	0,37
	Wohnbaufläche	0,46	0,09

BEGRÜNDUNG

Änderungsbereich 3 Sommerseite- Stellewald Schluchsee, OT Blasiwald	Fläche für Landwirtschaft	0,93	
	Wohnbaufläche	-	0,45
	Grünfläche	-	0,48
Änderungsbereich 4 Kleiner Riesenbühl – S29 Schluchsee	Fläche für Landwirtschaft	-	0,93
	Wohnbaufläche	1,0	0,07
Insgesamt	Fläche für Landwirtschaft	1,40	1,42
	Wohnbaufläche	1,46	0,96
	Grünfläche	-	0,48

Schluchsee, den

Vorsitzender der Verwaltungsgemeinschaft
Feldberg-Schluchsee
Jürgen Kaiser

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

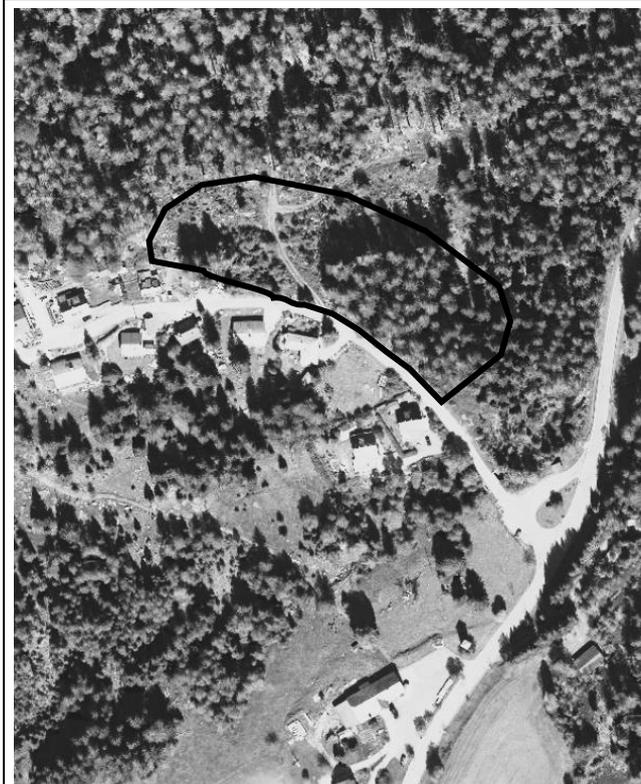
Gemeinde Schluchsee
Ortsteil Blasiwald

Fläche „Sommerseite-Stellewald“- Änderungsbereich Nr. 4

Städtebaulicher Steckbrief

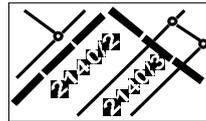


M 1 : 25 000



Empfehlung

- aus städtebaulicher Sicht für die Siedlungsentwicklung, insbesondere die geplante Nutzung als Wohnbaufläche geeignet



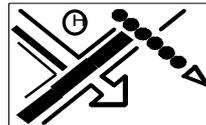
Flächendaten

- Untersuchte Fläche: ca. 0,93 ha
- Topographie: am Hang, von Südwesten abfallend
- Nutzung: Waldfläche
- FNP 2006: landwirtschaftliche Fläche



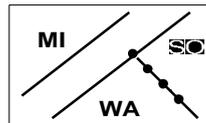
Umgebung Einbindung

- funkt.: Wohnbebauung, Waldflächen
- gestalterisch: offene Bauweise
- landschaftl.: Lage am Ortsrand, Prägung durch umgebende Waldflächen, Hanglage



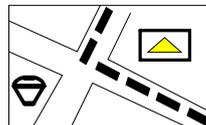
Verkehrserreichung

- Erschließung über die Straße Sommerseite
- ÖPNV: Seeburg Bahnhof ca. 6 km (mit Pkw), Bushaltestelle Blasiwald Abzw. Sommerseite ca. 100 m (zu Fuß)
- Fuß-/Radverkehr über bestehende Wege und Straßen



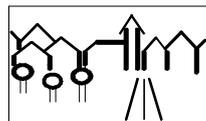
Nutzungseignung

- Wohnbaufläche



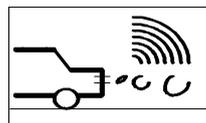
Versorgung

- Rathaus ca. 8,3 km (mit Pkw)
- Grundschule ca. 8,1 km (mit Pkw)
- KIGA ca. 8,6 km (mit Pkw)
- Einkaufen ca. 9 km (mit Pkw)



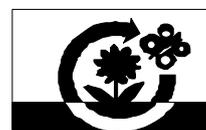
Ortsbild

- Ortsrandlage, ergänzt die bestehende Bebauung im Ortsteil Blasiwald



Immissionen

- keine



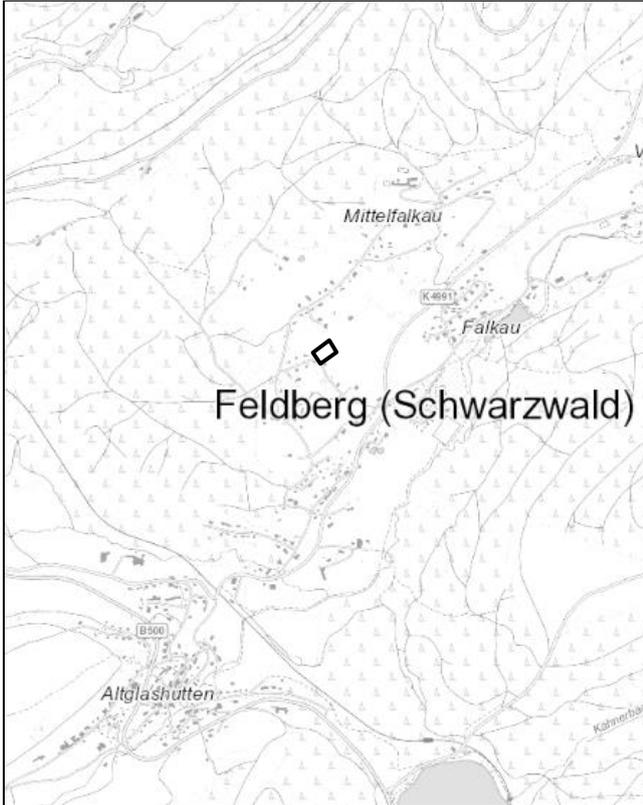
Ökologische Bewertung

- siehe Umweltbericht

**Gemeinde Feldberg
Ortsteil Falkau**

Städtebaulicher Steckbrief

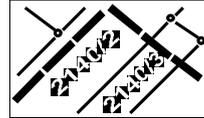
Fläche „Talblick“ – Änderungsbereich 1



M 1 : 25 000



Luftbild o.M.



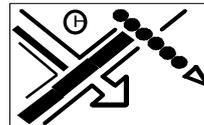
Flächendaten

- Untersuchte Fläche: ca. 0,47 ha
- Topographie: am Hang, von Nordwesten abfallend
- Nutzung: landwirtschaftliche Wiesenfläche
- FNP 2006: landwirtschaftliche Fläche



**Umgebung
Einbindung**

- funkt.: Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen
- gestalterisch: offene Bauweise
- landschaftl.: Hanglage am Ortsrand



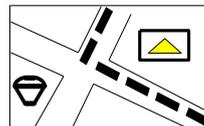
**Verkehrs-
erschließung**

- Erschließung über die Schuppenhörnlestraße und die Straße Talblick
- ÖPNV: Bhf. Altglashütten ca. 1,4 km (mit Rad), Bus ebenfalls am Bhf.
- Fuß-/Radverkehr über bestehende Wege und Straßen



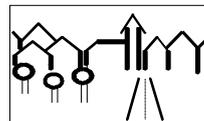
**Nutzungs-
eignung**

- Wohnbaufläche oder touristische Nutzung



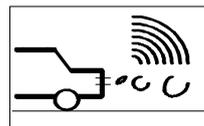
Versorgung

- Rathaus ca. 2 km (mit Rad)
- Ortszentrum ca. 1,8 km (mit Rad)
- Grundschule + KIGA ca. 1,8 km (mit Rad)
- Einkaufsmarkt ca. 3,7 km (mit Pkw)



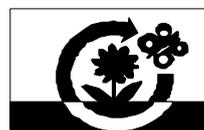
Ortsbild

- Ortsrandlage, ergänzend zum bereits bestehenden Wohngebiet Talblick



Immissionen

- Landwirtschaftliche Nutzungen angrenzend



**Ökologische
Bewertung**

- siehe Umweltbericht

Empfehlung

- aus städtebaulicher Sicht für die Siedlungsentwicklung, insbesondere die geplante Nutzung als Wohnbaufläche geeignet