

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 7

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES	2
3	VERFAHREN	3
3.1	Verfahrensablauf	3
3.2	Verfahrensdaten	4
4	STANDORTWAHL.....	5
5	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
6	INHALT DER PLANÄNDERUNG	6
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	6
8	FLÄCHENANGABEN	7

ANHANG

Flächensteckbrief

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kleines Wiesental ist seit dem 13.07.1987 rechtswirksam. Dieser FNP wurde bisher 4-mal punktuell geändert.

Im Ortsteil Tegernau-Schwand befindet sich die in der Region bekannte Traditionsgaststätte „Sennhütte“. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein und den gestiegenen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden, ist nun eine umfangreiche Erweiterung der Hotellerie geplant.

Da das Areal bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, wird es zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Daneben muss der FNP im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 5. Mal punktuell geändert werden.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 0,42 ha umfasst das Areal mit dem bestehenden Gasthaus/Hotel und dem nördlich angrenzenden Freibereich.

Um die Erweiterung zu ermöglichen, muss ein Teil der bestehenden, öffentlichen Erschließungsstraße (Flst. Nr. 1020) in Anspruch genommen werden. Nach bereits erfolgten Gesprächen mit der Gemeinde Tegernau im Vorfeld des Verfahrens ist diese bereit, den notwendigen Straßenabschnitt an den Grundstückseigentümer zu veräußern. Dies ist möglich, da weiter im Süden eine weitere öffentliche Erschließungsstraße besteht, über die entsprechend ausgewichen werden kann. Damit werden verkehrliche Belange in ausreichender Weise berücksichtigt.

Durch die vorgesehene Planung wird der Fortbestand des bestehenden Betriebs am bestehenden Standort gesichert und ein attraktives Angebot für den Tourismus in der Ferienregion Südschwarzwald geschaffen. Nicht zuletzt können die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schwand und wird begrenzt:

Im Nordwesten, Norden und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Weideflächen, im Südosten durch eine unbebaute Grünfläche und im Südwesten durch ein bebautes Grundstück.



Luftbild mit dem Änderungsbereich Quelle: LUBW (Stand: 23-06-30; genordet; ohne Maßstab)

3 VERFAHREN

3.1 Verfahrensablauf

Im Rahmen der 5. punktuellen 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. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sennhütte“ der Gemeinde Kleines Wiesental wird im sog. Parallelverfahren aufgestellt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, an dem alle maßgebenden Fachbehörden beteiligt werden.

Ebenso wird ein Flächensteckbrief der Begründung beigelegt. Dieser gibt eine Übersicht über die wichtigsten Belange der Planung, die Gesamtabwägung und Hinweise für nachgelagerte Verfahren.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

3.2 Verfahrensdaten

20.03.2024	Der Gemeinderat der Gemeinde Tegernau fasst den Aufstellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.
20.03.2024	In gleicher Sitzung billigt der Gemeinderat der Gemeinde Tegernau den Vorentwurf zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Tegernau behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Änderungsentwurf zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat der Gemeinde Tegernau behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung.

4 STANDORTWAHL

Vorliegend handelt es sich um eine standortbezogene Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes. Insofern kommen keine anderweitigen Standorte in Betracht.

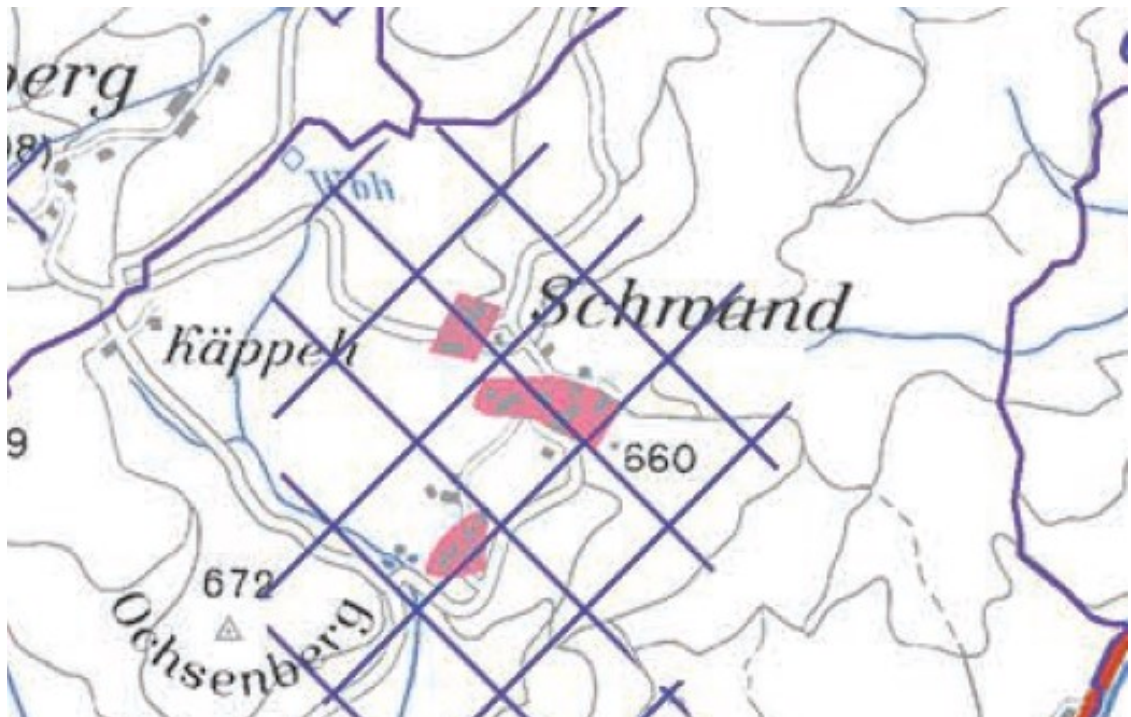
Die für den Betrieb erforderliche verkehrliche und technische Infrastruktur ist wie bisher über die öffentliche Erschließungsstraße sichergestellt. Im Rahmen der geplanten Erweiterung, muss diese teilweise zurückgebaut werden. Eine Ausweichmöglichkeit über die weiter südlich gelegene, öffentliche Straße ist gegeben, so dass verkehrliche Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Durch die geplante Erweiterung im Bestand können im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden landschaftlich und ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich geschont werden. Insofern wird die geplante Entwicklung von der Gemeinde Tegernau sehr positiv gesehen.

5 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Gemeinde Tegernau sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend.

Der Siedlungsbereich von Schwand ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee teilweise als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet sowie als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Darüber hinaus ist der Bereich um Schwand als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet. Im Ergebnis werden durch die vorgesehene Änderung des FNP die Ziele des Regionalplans nicht tangiert und somit die Ziele gewahrt.

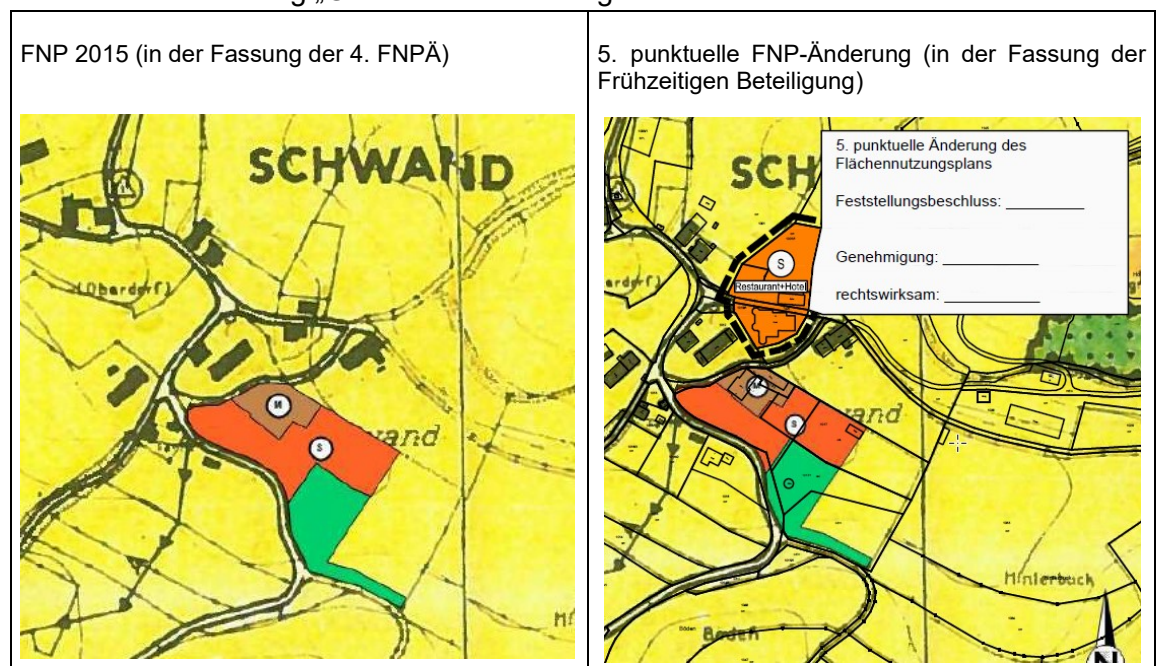


Ausschnitt aus dem gültigen Regionalplan (Raumnutzungskarte West) ohne Maßstab

6 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 0,42 ha liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Schwand. Das Gebiet ist bereits durch bestehende Bebauung (Gasthaus/Hotel und Wirtschaftsgebäude) und einem zugehörigen Parkplatz vorbelastet.

Geplant ist eine standortbezogene Erweiterung eines bestehenden Betriebes. In diesem Zusammenhang wird es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell zu ändern. Gemäß der bestehenden bzw. geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan zukünftig als Sonderfläche mit der Zweckbestimmung „Gaststätte-Hotel“ dargestellt.



7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Aufstellung der punktuellen Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren und auf den Steckbrief verwiesen, der als Anlage der FNPÄ beigelegt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden daher aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

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 durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Im Rahmen des parallel zur FNPÄ laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro galaplan in Todtnau ein Umweltbericht erstellt. Wichtige Informationen zur städtebaulichen und ökologischen Bewertung enthält auch der im Anhang beigelegte Flächensteckbrief.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

Für den Änderungsbereich wurde ebenfalls im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass die Fläche insgesamt nur ein sehr geringes Habitatpotenzial aufweist.

Der Untersuchungsraum bietet grundsätzlich einige potenzielle Brut- und Habitatstrukturen für Vögel. Dazu gehören die verschiedenen baulichen Anlagen mit Hohlräumen, Nischen und Spalten sowie Bäume, Heckenzäune und Gartenbereiche. Beim Bauvorhaben kommt es zu einem Verlust von Brutstrukturen. Deshalb sind zur Vermeidung und Minimierung von Tötungen oder Verletzungen von Vögeln entsprechende Maßnahmen einzuhalten.

Das Plangebiet weist darüber hinaus ein Quartierpotenzial für gebäudebewohnende Fledermäuse auf. Die Eignung als Jagdhabitat ist insgesamt als gering einzustufen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind verschiedene Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweise aufgeführt.

8 FLÄCHENANGABEN

Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

	FNP wirksam	5. FNP-Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,42 ha	-
Sonderfläche „Gaststätte-Hotel“	-	ca. 0,42 ha
Gesamt	ca. <u>0,42 ha</u>	ca. <u>0,42 ha</u>

Gemeinde Kleines Wiesental, den

Der Bürgermeister
Gerd Schönbett

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser