

INHALT

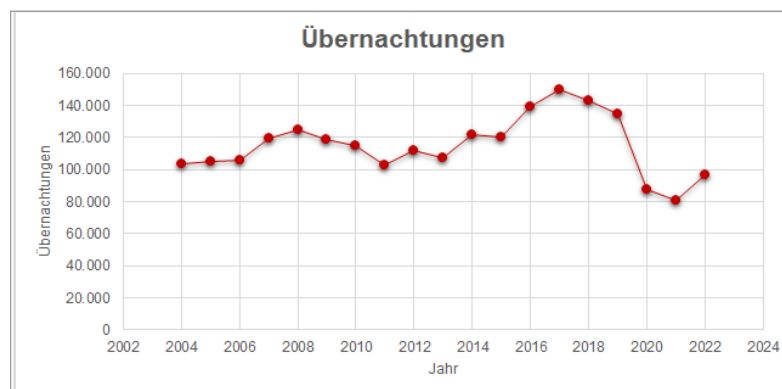
1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG	2
2	LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS	3
3	VERFAHRENSABLAUF & RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5	STANDORTALTERNATIVEN	5
6	INHALTE DER 19. FNP-ÄNDERUNG.....	5
6.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
6.2	Planzeichnerische Darstellung der 19. FNP-Änderung.....	6
6.3	Flächenbilanz	7
7	UMWELTBELANGE	7
7.1	Umweltbericht	7
7.2	Belange der Land- und Forstwirtschaft.....	8
8	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) „Raumschaft Triberg“ vom 20.03.1983 umfasst die Stadt Triberg, die Gemeinde Schönwald sowie die Gemeinde Schonach und stellt die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Seit der Planaufstellung wurden bereits 16 punktuelle Flächennutzungsplanänderungen vorgenommen. Die 17. FNP-Änderung für die Teilbereiche „Ochsenkamp“ und „Sommerberg“ befindet sich aktuell im Verfahren und die 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll für den Bereich „Viertelberg“ vorgesehen werden. Die vorliegende 19. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Gasthaus Staude mit den dahinterliegenden Freiflächen auf der Gemarkung Gremmelsbach.

Mit der 19. Änderung des FNP möchte die Stadt Triberg den Ausbau der touristischen Angebote unterstützen, indem die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots des Gasthaus Staude in Form einer kleinen Ferienhaussiedlung sowie durch die Schaffung von mehreren Wohnmobilstellplätzen ermöglicht werden.

Für die Stadt Triberg ist der Tourismus nach wie vor ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Zwar sind die Übernachtungszahlen aufgrund der Coronapandemie 2020/2021 gegenüber 2019 stark eingebrochen. Die aktuellen Übernachtungszahlen aus dem Jahr 2022 deuten jedoch an, dass mit dem Ende der Pandemie langsam wieder ein ansteigender Trend bei den Übernachtungen in der Stadt verzeichnet werden kann. Und dass trotz der insgesamt sinkenden Anzahl der Beherbergungsbetriebe, die in Triberg seit 2004 von 21 auf 13 Betriebe im letzten Statistikjahr 2022 gesunken sind. Bezogen auf die Landesstatistik Baden-Württemberg kann davon ausgegangen werden, dass sich der Tourismus in den ersten elf Monaten des Jahres 2023 sogar wieder an die Vor-Pandemie-Werte annähert¹. Ein großer Beitrag zu den steigenden Übernachtungszahlen kann auf Landesebene durch einen Anstieg der Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen und Ferienzentren erklärt werden. Hier konnten in Baden-Württemberg 2022 rund 15,5% mehr Übernachtungen gemeldet werden als vor Beginn der Coronapandemie. Auch Campingangebote konnten gegenüber 2019 ein deutliches Plus von 8,4 % verzeichnen².



Zahl der Übernachtungen in der Stadt Triberg von 2004 bis 2022, Quelle: eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2024, <https://www.statistik-bw.de/TourismGastgew/Tourismus/08065012.tab?R=GS326060>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

Der Betreiber des traditionsreichen Gasthaus Staude möchte zur langfristigen Sicherung des Betriebs das eigene Angebot entsprechend der aktuellen Nachfragen ausbauen.

¹ vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2024): Pressemitteilung 07/2024. <http://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilung/2024007>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

² vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2023): Pressemitteilung 36/2023. <https://www.statistik-bw.de/Presse/Pressemitteilung/2023036>. Letzter Zugriff: 08.02.2024

Hierzu wurde der Stadt bereits ein Konzept vorgelegt, welches eine Erweiterung des Gasthauses um bis zu 9 „Chalets“ und 12 Stellplätze für Wohnmobile vorsieht.

Das Gasthaus liegt im Außenbereich, weshalb zur Ermöglichung einer baulichen Erweiterung die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sind.

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 4 km nordöstlich von Triberg in exponierter Lage auf 900 m Höhe und ist umgeben von Wäldern und Feldern. Er umfasst eine Fläche von rd. 1,53 ha.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch Wald begrenzt und im Norden durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wiesenflächen. Nordöstlich sowie südlich grenzt die Staudenstraße an das Gebiet an. Heute befinden sich im Änderungsbereich das Gasthaus Staude mit seinen Nebenanlagen, landwirtschaftliche Flächen sowie unbebaute Wiesenflächen.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs, Quelle: © LUBW, LGL; © 2023 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

3 VERFAHRENSABLAUF & RECHTSGRUNDLAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband „Raumschaft Triberg“ (Schwarzwald-Baar-Kreis) umfasst die Stadt Triberg, die Gemeinde Schönwald sowie die Gemeinde Schonach. Der Gemeindeverwaltungsverband „Raumschaft Triberg“ erfüllt auch Aufgaben im Bereich Planung und Bauen, worunter der gemeinsame Flächennutzungsplan fällt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne,

die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In den vergangenen Jahren gab es bereits zahlreiche punktuelle Änderungen des Plans. Die 19. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, mit Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und mit Umweltprüfung.

Verfahrensdaten 19. FNP-Änderung:

- ____.____.____ Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- ____.____.____ - Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
____.____.____ (§ 3 (1) BauGB)
- Schreiben vom Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB).
____.____.____ mit
Frist bis
____.____.____
- ____.____.____ Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- ____.____.____ - Durchführung der Offenlage (§ 3 (2) BauGB)
____.____.____
- Schreiben vom Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
____.____.____ mit (§ 4 (2) BauGB)
Frist bis
____.____.____
- ____.____.____ Verbandsversammlung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

4 REGIONALPLAN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Für die Stadt Triberg sind die Ziele des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003 maßgebend.

Für den Änderungsbereich sind in der Raumnutzungskarte keine raumordnerischen Vorgaben enthalten. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Planung raumordnerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegensteht.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 mit schematischer Darstellung des Plangebiets (roter Kreis)

5 STANDORTALTERNATIVEN

Das heutige Gasthaus Staude befindet sich bereits seit dem 17. Jahrhundert am vorliegenden Standort. Eine Erweiterung des bestehenden Gasthausbetriebs kommt für die Betreiber daher nur am etablierten Standort in Frage. Aufgrund der zielgruppenspezifischen Ausrichtung ist die Anbindung an das Gasthaus Voraussetzung für das geplante Feriendorf und die Wohnmobilstellplätze. Um ein zunehmend relevantes Campingsegment bedienen zu können, sollen zukünftig auch Campinggäste die Möglichkeit haben, Einrichtungen der Hotelanlage zu nutzen.

Der Standort soll daher weiterentwickelt und zusätzliche Nutzungen ermöglicht werden.

6 INHALTE DER 19. FNP-ÄNDERUNG

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung weiterhin die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Gasthausbetriebs gewährleistet und gleichzeitig dessen Zukunftsfähigkeit durch Erweiterungsflächen für mögliche bauliche Erweiterungen hergestellt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist Voraussetzung zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der nach Vorlage einer konkreten Planung als verbindliche Bauleitplanung die detaillierte bauliche Nutzung der Flächen bestimmt.

6.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Änderungsbereich größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets stellt der FNP Waldflächen dar.

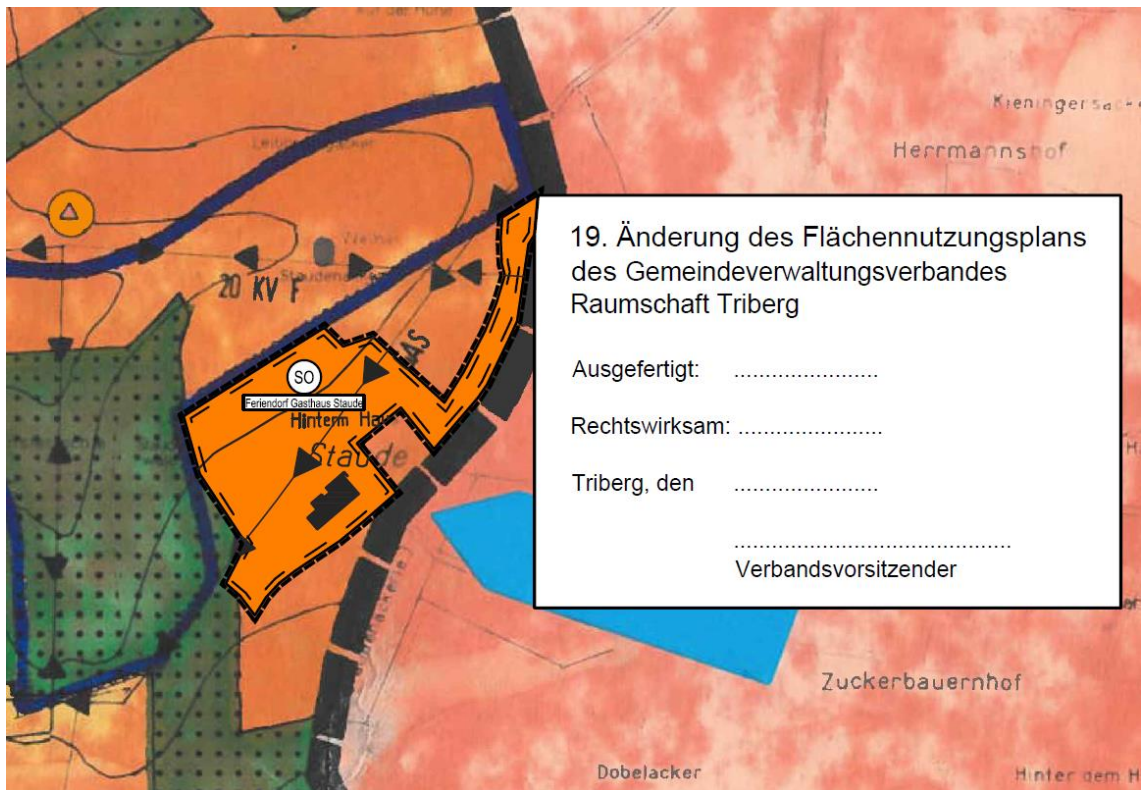


Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des geplanten Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

6.2 Planzeichnerische Darstellung der 19. FNP-Änderung

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Raumschaft Triberg erfolgt durch ein sog. Deckblatt, das auf den Originalplan des Flächennutzungsplans aufgebracht wird.

Durch die 19. Flächennutzungsplanänderung soll der touristischen Entwicklung Rechnung getragen werden, indem die vorbereitende planungsrechtliche Sicherung eines Feriendorfes an Stelle der landwirtschaftlichen Flächen vollzogen wird. Dazu wird zukünftig eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Feriendorf Gasthaus Stäude“ auf der benötigten Fläche dargestellt. Es wird planzeichnerisch zudem ein Teil der als Waldflächen dargestellten Flächen mit in das Deckblatt einbezogen. Tatsächlich sind aber nur im Südwesten in einem kleinen Teilbereich Ausläufer von Waldflächen innerhalb des Änderungsbereichs vorzufinden. Auf der Ebene des Bebauungsplans wird das Thema Waldabstand / Waldumwandlung zum Tragen kommen, da die Baufenster an die bestehenden Waldflächen heranrücken. Dies wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert.



Deckblatt der 19. FNP-Änderung (ohne Maßstab, Stand: Frühzeitige Beteiligung)

6.3 Flächenbilanz

In der Flächenbilanz kann anschaulich nachvollzogen werden, wie sich die 19. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Flächenanteile auswirkt.

	FNP wirksam	FNP-Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	14.507 m ²	-
Sonderbauflächen (Feriendorf)	-	15.294 m ²
Waldflächen	787 m ²	-
Gesamt	15.294 m²	15.294 m²

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben

den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Dieser wird vom Büro faktorgruen aus Freiburg erarbeitet und der vorliegenden Begründung beigelegt.

7.2 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Zur Realisierung der Planung müssen Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. In Summe beträgt der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ca. 1,0 ha. Die Flächen gehören der Betreiberfamilie des Gasthauses, die die Flächen an einen Landwirt verpachtet hat. Der Landwirt ist im Nebenerwerb tätig und wurde bereits über die Planungen informiert.

Zur Realisierung der Vorhabenkonzeption müssen zudem forstwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, da ansonsten der nach der Landesbauordnung erforderliche Waldabstand nicht eingehalten werden kann. Für die in Anspruch genommenen Flächen wird im Rahmen des Verfahrens eine Waldumwandlung durchgeführt. Für den Eingriff werden auf der Ebene des Bebauungsplans entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, sodass die Inanspruchnahme kompensiert werden kann, ohne dass negative Folgen des Flächenverlusts verbleiben.

8 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Gasthaus Staude wird aktuell über die südlich gelegene Staudenstraße (Ortsstraße) verkehrlich erschlossen. Da der Änderungsbereich die Bestandserweiterung des Gasthaus Staude umfasst, wird dieser ebenfalls über die Staudenstraße erschlossen.

Triberg, den

fsp.stadtplanung

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

Der Vorsitzende
des GVV Raumschaft Triberg

Der Planverfasser