INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereichs 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan und Änderungen (Übersicht) 3
1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
2 STANDORTALTERNATIVEN 5
3 INHALT DER ÄNDERUNG 6
4 FLÄCHENBEDARF / FLÄCHENTAUSCH 7
5 UMWELTBELANGE 8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage an Wohnbauflächen für ortsansässige Haushalte der Gemeinde Höchenschwand hält seit Jahren an. Da die eigenen Baulandreserven nahezu vollständig vergeben sind und in den bestehenden Baugebieten nur noch wenige, meist private und nicht verfügbare Restflächen bestehen, möchte die Gemeinde Höchenschwand bedarfsgerecht weitere Wohnbauflächen am Ortsrand ausweisen. Diese sollen in räumlicher Nähe zum Kernort liegen und eine maßvolle, behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Neubaugebiets „In der Bünd“ ermöglichen. Deshalb wurde bereits das Bebauungsplanverfahren „In der Bünd VIII“ eingeleitet.

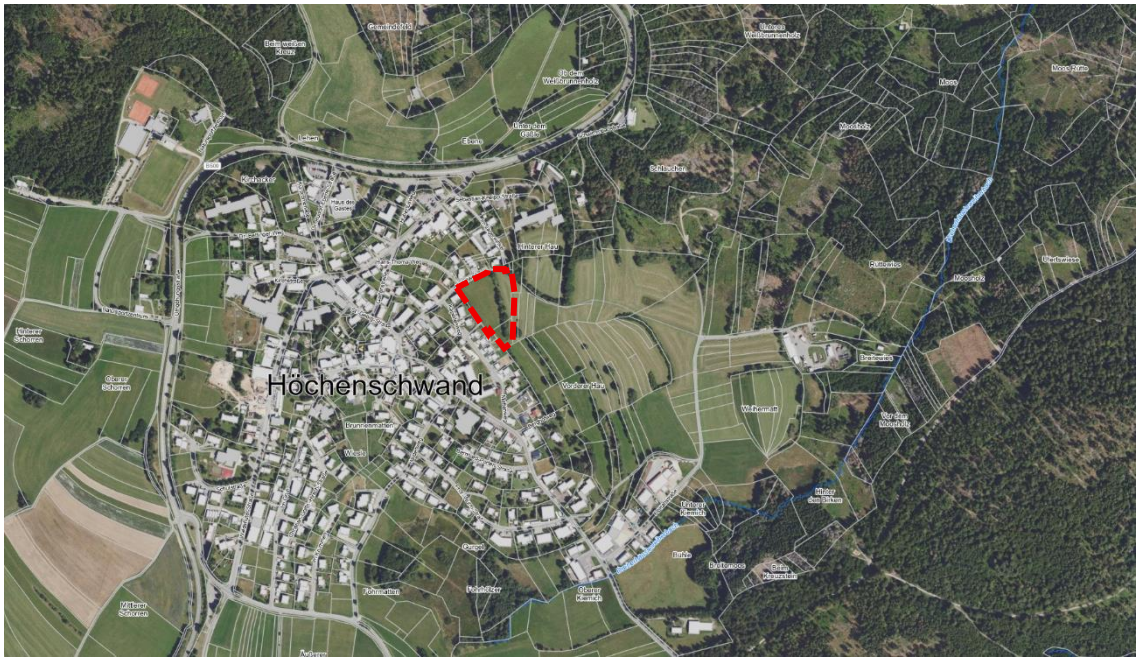
Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien stellt für diesen Bereich eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Klinik“ dar. Aufgrund fehlender Nachfrage im Gesundheitswesen, soll diese zugunsten der Wohnbaulandentwicklung aufgegeben werden. Mit der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der Bebauungsplan „In der Bünd VIII“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Für den Ortsteil Attlisberg ist im Flächennutzungsplan eine 0,35 ha große Wohnbauentwicklung „Kohlmißfeld“ (HÖ4) vorgesehen, die die Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt. Die Fläche soll zugunsten der Wohnentwicklung im Hauptort aufgegeben werden. Durch den Flächentausch kann auf eine Bedarfsbegründung verzichtet werden. Der Flächentausch erfolgt im Rahmen der vorliegenden 13. Änderung.

Die FNP-Änderung wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung wird ein gemeinsamer Umweltbericht vorgelegt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereichs

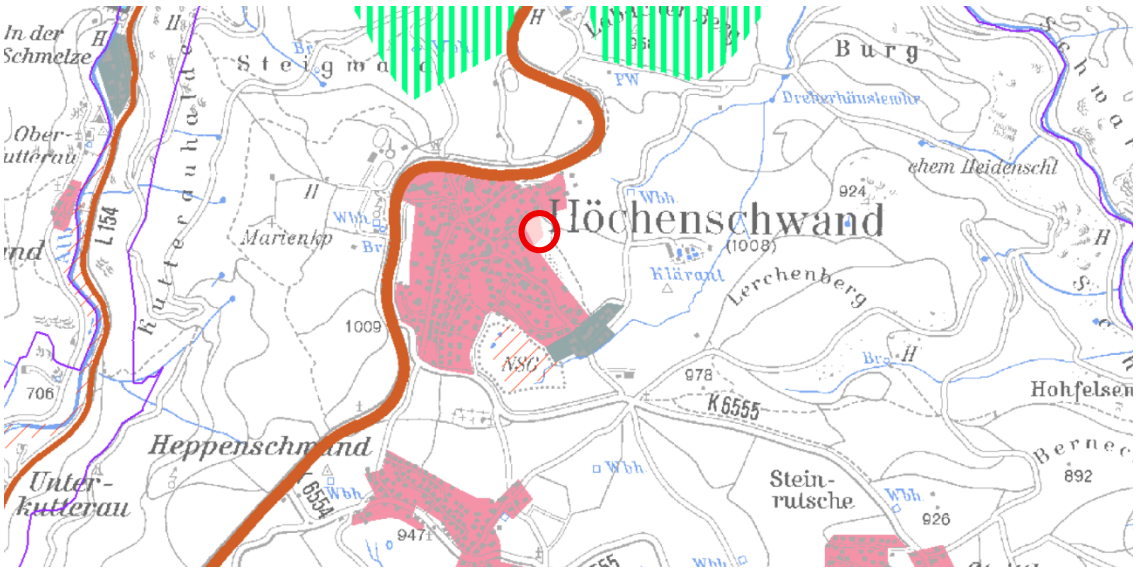
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Höchenschwand am „Hebelweg“. Westlich davon befinden sich der Kapellenweg und die evangelische Kirche. Das Plangebiet sowie die östlich angrenzenden Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt.



Geltungsbereich ca. 1,1 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Höchenschwand sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Inhalte des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.



Regionalplan 2019 (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee)

1.4 Flächennutzungsplan und Änderungen (Übersicht)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien wurde am 21.06.2006 genehmigt. Er umfasst die Stadt St. Blasien und die Gemeinden Bernau im Schwarzwald, Häusern, Höchenschwand, Dachsberg, Ibach und Todtmoos. Seither wurden nachfolgende Änderungen eingeleitet.

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Weierle, Bernau	ruht (bis Landwirtschaftsschutzverordnung rechtskräftig ist)
2. FNP-Änderung	Schule, Höchenschwand	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2014)
3. FNP-Änderung	Kaiserberg Panoramahütte, Bernau	eingestellt
4. FNP-Änderung	Ibacher Säge, Ibach	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 29.01.2021)
5. FNP-Änderung	Konzentrationsflächen für Mobilfunk, Höchenschwand	im Verfahren, noch nicht rechtskräftig
6. FNP-Änderung	Feuerwehr, Bernau	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 01.03.2024)

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
7. FNP-Änderung	Auf dem Bildacker, Häusern	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 31.08.2022)
8. FNP-Änderung	Interkommunales Gewerbegebiet, St. Blasien/Bernau	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Windenergie	im Verfahren
10. FNP-Änderung	Auf dem Buck, Bernau	im Verfahren
11. FNP-Änderung	PVA Strittberg-Stalden, Höchenschwand	im Verfahren
12. FNP-Änderung	Bauhof Höchenschwand, Höchenschwand	im Verfahren
13. FNP-Änderung	In der Bünd, Höchenschwand	vorliegendes Verfahren

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Verfahrensablauf

_____	Der GVV St. Blasien fasst den Aufstellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
_____	Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeinderats zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.
_____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
_____	Der GVV St. Blasien behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.
_____bis _____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

_____ Der GVV St. Blasien behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Bünd VIII“ im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die Aufstellung am 25.10.2021 beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde am 09.05.2022 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 13.06.2022 bis 13.07.2022 durchgeführt. Die Durchführung der Offenlage hat der Gemeinderat am 22.09.2025 beschlossen. Die Offenlage wurde vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

2 STANDORTALTERNATIVEN

Aktuell kann die Gemeinde der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nicht gerecht werden, da keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen. Bestehende Baulücken liegen überwiegend in Privateigentum und konnten durch die Gemeinde nicht mobilisiert werden.

Um den Wohnraumbedarf innerhalb der Gemeinde zu decken und um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollen neue Bauplätze entsprechend den Vorgaben der Raumordnung nur am Ortsrand bereitgestellt werden.

Die Gemeinde hat mehrere Standorte für eine Wohnbauentwicklung in Erwägung gezogen und geprüft. Grundsätzlich wird eine Entwicklung im Hauptort bevorzugt, um die bestehende Versorgungsinfrastruktur zu erhalten und zu stärken. Dies entspricht auch dem Gedanken der „Stadt der kurzen Wege“. Aus diesem Grund wird auch die Entwicklungsfläche in Attlisberg aufgegeben.

Mit der Aufgabe des alten Rathauses bietet sich für die Gemeinde die Chance einer städtebaulichen Neuordnung in zentraler Lage. In einem ersten Entwicklungsschritt konnte bereits ein Ärztehaus im Ortskern realisiert werden. Die Gemeinde plant auf der rückwärtigen und benachbarten Fläche eine Wohnbauentwicklung in Verbindung mit einem Neuanschluss an die Bundesstraße und einem Lebensmittelmarkt. Diese anspruchsvolle Baulandentwicklung lässt sich aufgrund von Eigentums- und Finanzierungsfragen jedoch nicht kurzfristig umsetzen. Daher kommt der Standort am westlichen Ortsrand für eine zeitnahe Lösung nicht in Frage.

Ortsrandlagen im Norden kommen aufgrund der angrenzenden Bundesstraße für eine Wohnbauentwicklung nicht in Frage. Die Ortsrandlagen im Süden stellen sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Erschließungssituation nicht als vorzugswürdig dar.

Am östlichen Ortsrand befindet sich eine Sonderbaufläche „Klinik“, für die aufgrund des Strukturwandels im Gesundheitswesen keine Aufsiedlung mehr vorgesehen ist. Die Fläche wurde für eine Kliniknutzung reserviert, da sie gut über das bestehende Straßennetz erschlossen werden kann. Sie befindet sich im Anschluss an die Neubaugebiete „In der Bünd“ und wird als Fortsetzung der bestehenden Siedlungsentwicklung gesehen. Mit der gewählten Abgrenzung der Fläche erfolgt eine Arrondierung des Ortsrands und ein Erhalt der Heckenstruktur. Durch die Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers und durch den Erhalt des Biotops als natürliche Grenze bleiben die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gering. Die Aufgabe der Sonderbaufläche „Klinik“ entspricht nach dem

Verständnis der Gemeinde auch dem Gedanken eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

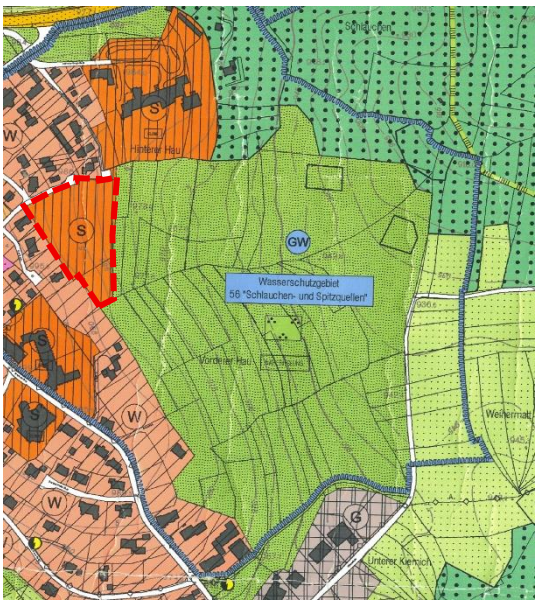
Für eine zeitnahe Bereitstellung von Bauplätzen wird die Sonderbaufläche „Klinik“ am östlichen Ortsrand als geeignetste Lösung betrachtet.

3 INHALT DER ÄNDERUNG

Die 13. FNP-Änderung besteht aus einer Deckblattänderung im Kernort Höchenschwand (In der Bünd) und einer Deckblattänderung im Ortsteil Attlisberg (Kohlmißfeld). Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Flächennutzungsplan von 2006 an die geänderten Ziele der Gemeinde bzw. des GVV St. Blasien angepasst.

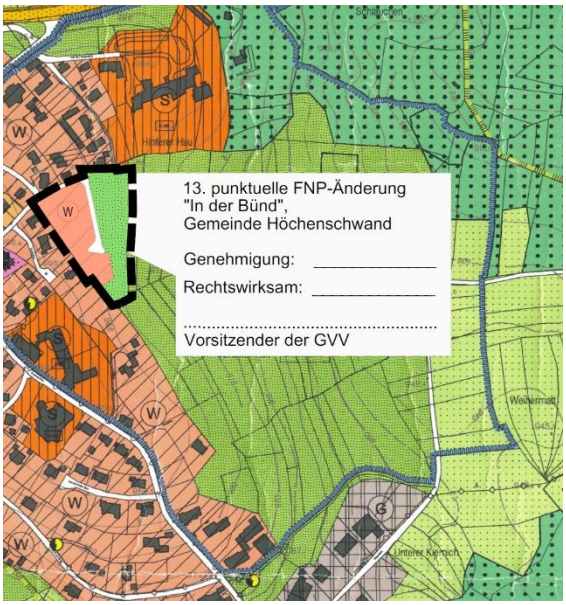
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich im Hauptort eine 1,1 ha große Sonderbauflächen „Klinik“ dar. Der Bereich der Sonderbaufläche wird zukünftig in Anlehnung an den Bebauungsplan „In der Bünd VIII“ als Wohnbaufläche (W), Grünfläche und Verkehrsfläche dargestellt. Die dargestellte Siedlungsfläche (Wohnen + Verkehr) hat zukünftig nur noch eine Größe von 0,6 ha.

FNP GVV St. Blasien
in der Fassung der 12. Änderung



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

FNP GVV St. Blasien
Darstellung nach der 13. Änderung



Ohne Maßstab

Die 0,35 ha große Wohnbaufläche im Ortsteil Attlisberg wird im Sinne eines Flächentauschs aufgegeben und zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Ortsteil Attlisberg, Tauschfläche Kohlmißfeld im FNP 2006 (links) und Deckblatt (rechts)

	FNP wirksam	FNP-Änderung
Sonderbaufläche „Klinik“	1,10 ha	-
Wohnbaufläche „In der Bünd“ Wohnbaufläche „Kohlmißfeld“	- 0,35 ha	0,51 ha -
Verkehrsfläche „In der Bünd“	-	0,67 ha
Grünfläche „In der Bünd“	-	0,52 ha
Landwirtschaft „Kohlmißfeld“		0,35 ha
Gesamt	**1,45 ha**	**1,45 ha**

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.

4 FLÄCHENBEDARF / FLÄCHENTAUSCH

An der Stelle von 1,1 ha Sonderbaufläche Klinik werden 0,6 ha Siedlungsfläche (Wohnen + Verkehr) dargestellt. Zudem werden im Wege des Flächentauschs 0,35 ha Wohnbaufläche aufgegeben. Ein rechnerischer Bedarfsnachweis ist aufgrund des Flächentauschs und der Rücknahme der Sonderbaufläche nicht erforderlich.

Ein weiterer Flächentauch ist mit der Wohnbaufläche „Ob der Art III“ im Ortsteil Strittberg (1,96 ha) im Rahmen der anstehenden Neuordnung und Baulandentwicklung „Rathausareal“ vorgesehen. Eine weitere Berücksichtigung ist nach Abschluss der laufenden Abstimmungen in diesem Rahmen möglich.

5 UMWELTBELANGE

Zur vorliegenden FNP-Änderung wird durch das Büro Galaplan Decker ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den zur 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „In der Bünd“ erstellten Umweltbericht wird hingewiesen.

St. Blasien, den

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

Adrian Probst
Verbandsvorsitzender

Planverfasser