INHALT

1. ALLGEMEINES 2
   1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
   1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 3
   1.3 Regionalplan 3
   1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan 4
   1.5 Planungsverfahren 5
2. GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND STANDORTPRÜFUNG 6
3. INHALT DER ÄNDERUNG 6
4. UMWELTBELANGE 7
5. STÄDTEBAULICHE DATEN 7

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

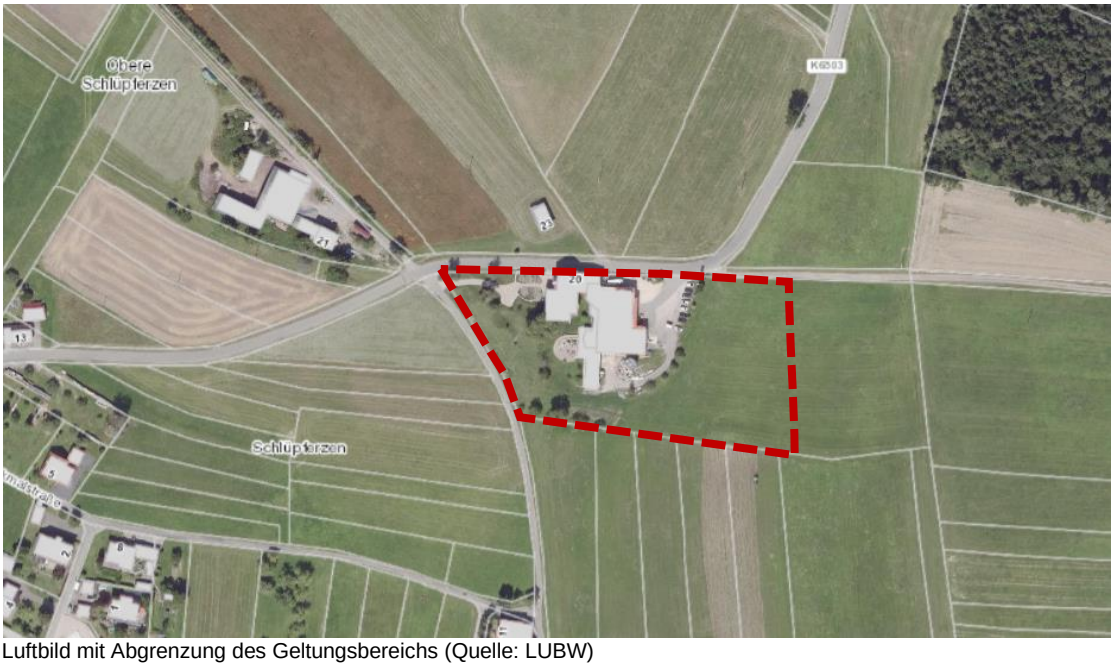
Das Familienunternehmen Schreinerei Preiser in Ühlingen-Birkendorf / Ortsteil Riedern wächst seit über 30 Jahren und beschäftigt derzeit über 15 Schreinerinnen und Schreiner sowie Einrichtungsberaterinnen und -berater. Mit Blick auf den anstehenden Generationswechsel möchte die Betreiberfamilie den Handwerksbetrieb konkurrenzfähig entwickeln, um die Existenz nachhaltig zu sichern. Entsprechend dem vorgelegten Entwicklungskonzept soll der Gebäudebestand durch eine weitere Produktionshalle, sowie Ausstellungs-, Aufenthalt- und Besprechungsräume erweitert werden.

Die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf befürwortet die vorgelegte Konzeption der Betreiberfamilie und möchte den Schreinereibetrieb vor Ort nachhaltig sichern und deshalb auch die geplante Entwicklung unterstützen, um die Wertschöpfung in der Region zu halten. Als Genehmigungsgrundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Ühlingen-Birkendorf und Grafenhausen, stammt aus dem Jahr 1985. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der ca. 1,31 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll diese als gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche und Grünfläche dargestellt werden. Die punktuelle 16. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

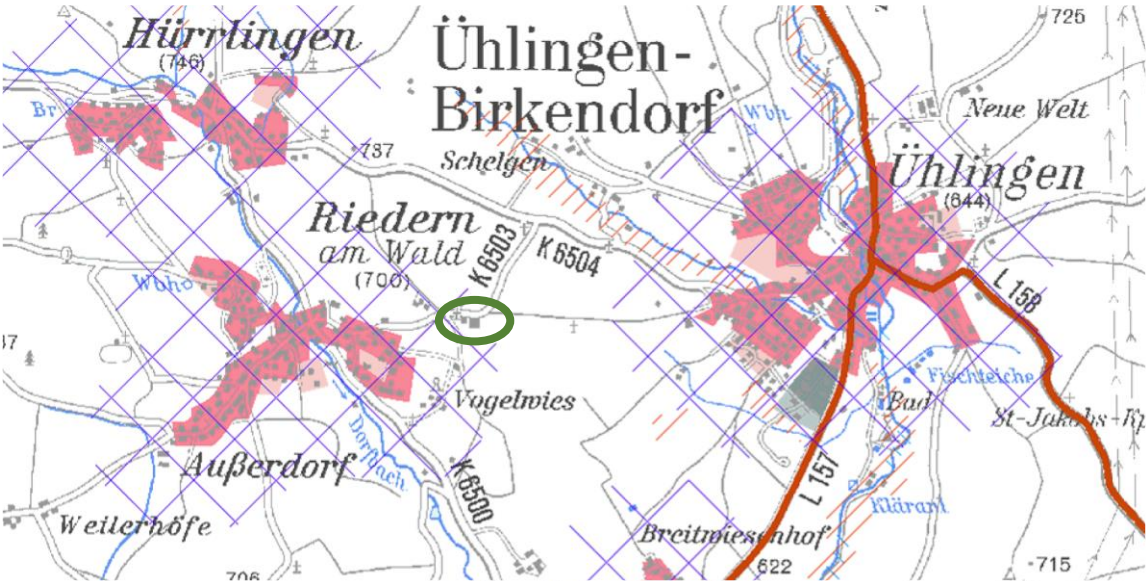
Das ca. 1,31 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Riedern am Wald der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Kreisstraße K6503 (Hardbuckstraße) und im Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW)

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee stellt für den Planungsraum landwirtschaftliche Fläche dar. Das Gebiet liegt zum Teil im Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Freiraumschützende regionalplanerische Belange, wie ein Grünzug oder eine Grünzäsur, sind durch die Planung nicht betroffen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Plangebietslage in grüner Umrandung
(Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Dezember 2015)

1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal (GVV) umfasst die Gemeinde Grafenhausen und die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes wurde im Jahr 1985 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 16-mal geändert, davon befinden sich vier Änderungen derzeit im Verfahren (siehe nachfolgende Tabelle). Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 16. punktuelle Änderung dar.

Nummerierung	Planungsfall	Wirksamkeit
1. FNP-Änderung	3 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	Juli 1993
2. FNP-Änderung	11 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 7 Planungsfälle in Grafenhausen	April 1994
3. FNP-Änderung	9 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	September 2000
4. FNP-Änderung	7 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 4 Planungsfall in Grafenhausen	Juni 2004
5. FNP-Änderung	HUB, Ühlingen-Birkendorf	Juni 2009
6. FNP-Änderung	5 Planungsfälle in Ühlingen-Birkendorf 1 Planungsfall in Grafenhausen	August 2013
7. FNP-Änderung	Schlüchtmühle, Grafenhausen	Juli 2019
8. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Morgenwaide, Grafenhausen	Juli 2021
9. FNP-Änderung	Rothaus Brauerei Erlebniswelt sowie Freizeit und Tourismus mit Festplatz, Veranstaltungs- und Parkplatzflächen, Wohnmobilstellplatz, Grafenhausen	September 2020
10. FNP-Änderung	Änderung Ebnet, Grafenhausen	Juni 2022
11. FNP-Änderung	Mettmapark Speckhüsli, Grafenhausen	Mai 2023
12. FNP-Änderung	Windkraft, Grafenhausen	Im Verfahren
13. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Morgenwaide II, Grafenhausen	Im Verfahren
14. FNP-Änderung	Gewerbegebiet Holderwiesen, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren
15. FNP-Änderung	Campingplatz Birkendorf, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren
16. FNP-Änderung	**Schreinerei Preiser, Ühlingen-Birkendorf**	**vorliegend**

1.5 Planungsverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Verfahrensablauf

01.02.2024	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal zur 16. 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 gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die 16. 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 gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf hat den Aufstellungsbeschluss am _____ gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Den Offenlagebeschluss hat der Gemeinderat am _____ gefasst. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

2. GEWERBEFLÄCHENBEDARF UND STANDORTPRÜFUNG

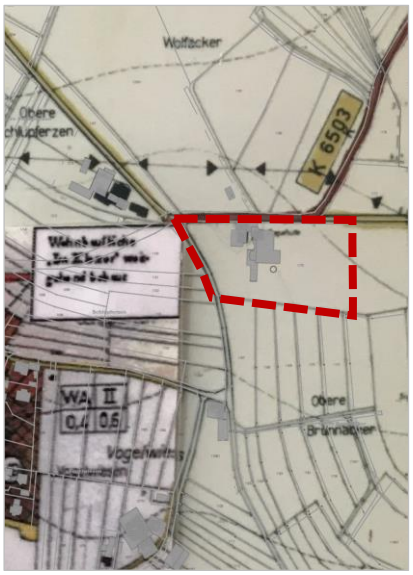
Bei dem Familienbetrieb „Schreinerei Preiser“ handelt es sich um einen seit über 30 Jahren gewachsenen Handwerksbetrieb innerhalb der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Da der Betrieb an dem Standort bereits existiert und es sich um eine erforderliche Erweiterung des bestehenden Gewerbes handelt, lässt sich der Erweiterungsbedarf aus den Bedürfnissen des bestehenden Betriebs begründen.

Der Betrieb soll am bestehenden Standort gesichert werden. Eine Entwicklung an einem anderen Standort kommt aufgrund der bestehenden Betriebsinfrastruktur, Betriebsprozesse, Investitionen und Eingriffen nicht in Frage. Eine zusätzliche Entwicklung an einem zweiten Standort, beispielsweise im Gewerbegebiet der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf, wird zur Gewährleistung kompakter Betriebsabläufe und zur Verkehrsvermeidung ebenfalls nicht weiterverfolgt. Insofern ist die Betriebserweiterung vor Ort als ein standortgebundenes Vorhaben zu betrachten. Für die Entwicklung am vorhandenen Standort spricht auch die städtebauliche Lage an der Erschließungsstraße. Mit der räumlichen Lage direkt an der Kreisstraße K6503 ist der Betrieb gut an das Verkehrswegenetz angebunden und für den Anlieferungs- und Kundenverkehr gut erreichbar. Der Standort ist daher für eine weitere Entwicklung geeignet.

3. INHALT DER ÄNDERUNG

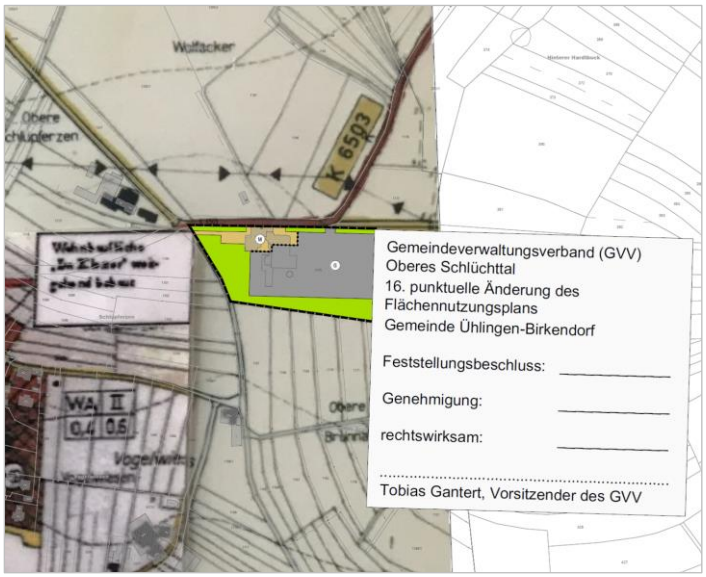
Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal, bestehend aus den Gemeinden Grafenhausen und Ühlingen-Birkendorf, stellt den 1,31 ha großen Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig soll dieser Bereich als gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche und Grünflächen dargestellt werden.

Flächennutzungsplan
GVV Oberes Schlüchttal



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Darstellung nach der 16. Änderung



Ohne Maßstab

Mit der Mischbaufläche soll das bestehende Mehrgenerationenwohnen über den Bestandsschutz hinaus gesichert werden und Spielräume für weitere Generationen bieten. Hierbei wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Wohnen nach vollzogenem Generationenwechsel nicht mehr vollständig um Betriebswohnen handelt.

Zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Süden und Westen eine Grünfläche dargestellt.

4. UMWELTBELANGE

Für die 16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Büro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Schreinerei Preiser“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

5. STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbliche Baufläche	7.301	m²
Mischbaufläche	1.442	m²
Grünfläche	4.396	m²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	**13.139**	**m²**

Ühlingen-Birkendorf, den

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

Tobias Gantert
Vorsitzender des
GVV Oberes Schlüchttal

Planverfasser