

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. FLÄCHENBEDARF 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

Die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf ist als Kurort und aufgrund ihrer naturräumlichen Lage im Rothauser Land am südlichen Rand des Hochschwarzwaldes stark vom Tourismus geprägt. Besonders der Ortsteil Birkendorf erfreut sich großer Beliebtheit bei Touristen. Seit 2013 nimmt der Marktanteil der Campingwirtschaft in Deutschland deutlich zu, was auch in der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf einen Wandel innerhalb des Gastgewerbes zur Folge hat. Der Campingplatz Birkendorf, der nordwestlich des Ortsteils Birkendorf liegt, besteht seit 1978 an diesem Standort.

Mit dem Eigentümerwechsel im Januar 2023 vollzieht sich auf dem Campingplatz ein Umschwung. Der neue Familienbetrieb hat der Gemeinde seine Erweiterungs- und Entwicklungspläne für den Campingplatz „Waldcamping Birkendorf“ vorgestellt. Neben den Stellplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte sollen auf dem Gelände auch maximal zehn Ferienhäuser in Form von Waldhäusle bzw. Mobilhomes als Unterkünfte integriert werden. Auch die Dauercamper – Wohnwagen, die langfristig eine Parzelle belegen – werden in den Entwicklungspläne berücksichtigt. Die bestehende Gaststätte „Waldschenke“ wird als Gastronomiebetrieb fortgeführt und soll neben der Rezeption auch Ferienwohnungen und Wohnräume für die Betreiberfamilie beinhalten.

Die Gemeinde Ühlingen-Birkendorf befürwortet die vorgelegten Erweiterungs- und Entwicklungspläne der Betreiberfamilie und möchte den Campingplatz vor Ort nachhaltig sichern. Daher unterstützt sie die geplante Entwicklung, um den Tourismus in der Region zu erhalten. Der Campingplatz wurde zwar 1978 genehmigt, jedoch besteht kein Planungsrecht für den Campingplatz. Zur Sicherung des Bestands und als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterungspläne soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Damit der Bebauungsplan vollständig 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. 2,74 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche Camping und in Teilen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll diese als Sonderbaufläche Camping und Grünfläche dargestellt werden. Die punktuelle 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

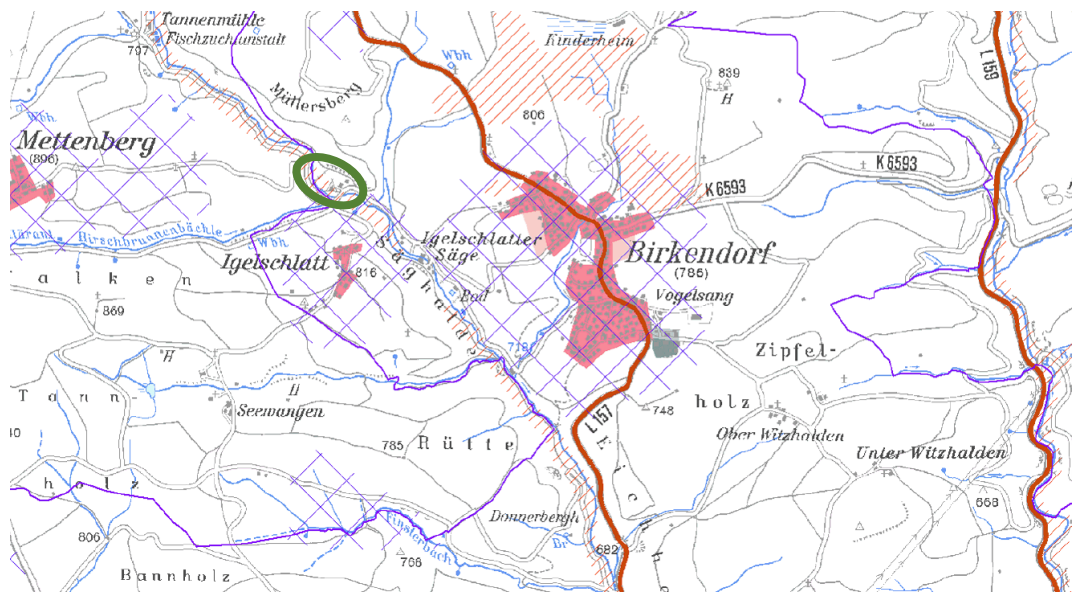
Das ca. 2,74 ha große Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze der Gemeinde Ühlingen Birkendorf, westlich des Ortsteils Birkendorf. Der Geltungsbereich wird von Waldflächen im Norden und von dem Gewässer „Schlücht“ im Süden begrenzt. Das Plangebiet wird im Südosten von der Gemeindestraße „Im Tal“ erschlossen.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Quelle: LUBW)

1.3 Regionalplan

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee stellt für den Planungsraum landwirtschaftliche Fläche dar. Das Gebiet grenzt im Süden an das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) und an das 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 15. 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	vorliegend
16. FNP-Änderung	Schreinerei Preiser, Ühlingen-Birkendorf	Im Verfahren

1.5 Planungsverfahren

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

Verfahrensablauf

24.06.2024	Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Schlüchttal zur 15. 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 15. 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 15. 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 26.04.2024 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. STANDORTPRÜFUNG

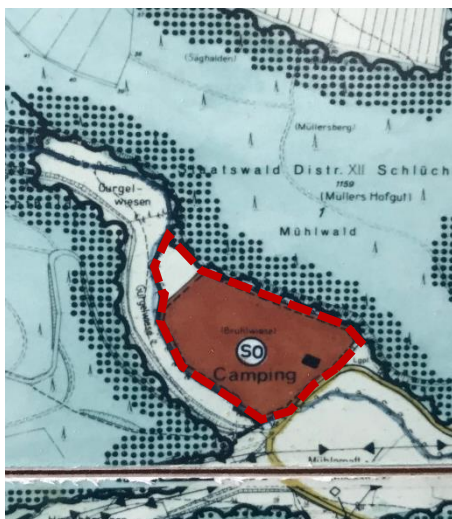
Der Campingplatz Birkendorf besteht seit 1978 im Nordwesten des Ortsteils Birkendorf. Nach dem Eigentümerwechsel im Januar 2023 hat der neue Familienbetrieb der Gemeinde seine Erweiterungs- und Entwicklungspläne für den Campingplatz „Waldcamping Birkendorf“ vorgestellt. Der Standort des Campingplatzes ist ein etablierter touristischer Anlaufpunkt innerhalb der Gemeinde Ühlingen-Birkendorf. Da der Campingplatz bereits an diesem Standort existiert und es sich um eine notwendige Erweiterung des bestehenden Tourismusbetriebs handelt, lässt sich der Erweiterungsbedarf aus den Bedürfnissen des bestehenden Campingbetriebs ableiten.

Die Sicherung des Campingplatzes am aktuellen Standort ist ein vorrangiges Ziel. Eine Entwicklung an einem anderen Standort ist aufgrund der vorhandenen Betriebsinfrastruktur, der historischen Entwicklung, der getätigten Investitionen und der baulichen Maßnahmen nicht praktikabel. Daher ist die Erweiterung des Campingplatzes vor Ort als standortgebundenes Vorhaben zu betrachten. Die städtebauliche Lage spricht ebenfalls für eine Entwicklung am vorhandenen Standort. Durch die Lage im Schlüchttal ist der Campingplatz abgeschieden und dient als Erholungsort, gleichzeitig ist er über die Gemeindefstraße "Im Tal" 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 2,74 ha großen Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche Camping und als landwirtschaftliche Fläche dar. Zukünftig soll dieser Bereich als Sonderbaufläche Camping und Grünfläche dargestellt werden.

Flächennutzungsplan
GVV Oberes Schlüchttal



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Darstellung nach der 15. Änderung



Ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan stellt bereits in Teilen des Änderungsbereich eine Sonderbaufläche Camping dar. Der nördliche Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der punktuellen Änderung wird die Sonderbaufläche Camping nach Norden erweitert. 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. Zur besseren Lesbarkeit wird daher der gesamte Bereich in die Änderung einbezogen.

4. UMWELTBELANGE

Für die 15. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Büro galaplan decker 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 „Camping Birkendorf“ 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

Sonderbaufläche - Camping	20.410	m ²
Grünfläche	6.965	m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	27.375	m²

Ühlingen-Birkendorf, den

Tobias Gantert
Vorsitzender des
GVV Oberes Schlüchttal

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser