

# Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter

## 2. Punktuelle Änderung Teilbereich „Thurner nördlich der B 500“ (Gemeinde St. Märgen)

Deckblattänderung  
Begründung  
Umweltbericht

Stand: 26.10.2018  
Frühzeitige Beteiligung  
Gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) .....	5
4.2	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	6
<b>5</b>	<b>Landschaftsschutzgebiet (LSG)</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Standortalternativen</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Bedarfsbegründung</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>8</b>
8.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	8
8.2	Zukünftige Darstellung .....	9
8.3	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte .....	9
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bereich „Thurner“ liegt in vom Hauptort St. Märgen abgesetzter Lage an der Schwarzwaldhochstraße (B 500). Am Thurnerpass münden die L 128 sowie die K 4907 („Spirzenstraße“) in die B 500 ein und bildet einen historisch wichtigen Schwarzwaldübergang nach. Durch die verkehrsgünstige Lage stellt der Thurner einen wichtigen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar. Die Gegend rund um den Thurner ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt. Die wirtschaftliche Struktur am Thurner ist durch Tourismus, Landwirtschaft und Handwerksbetriebe geprägt.

Die Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG (nachfolgend: Schuler Landtechnik) ist ein für den Thurner wichtiger und traditionsreicher Handwerks- bzw. gewerblicher Betrieb, der aktuell bereits in der 4. Generation am Standort geführt wird.

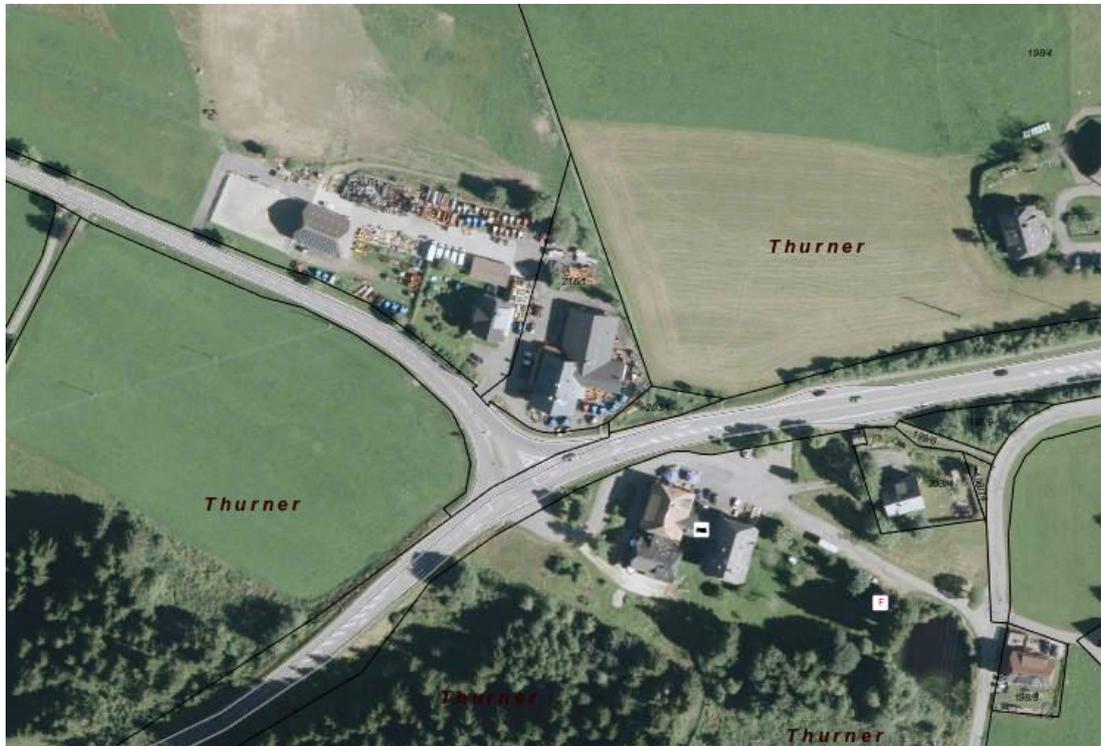
Um den Standort der Schuler Landtechnik auf dem Thurner nachhaltig zu sichern und somit insgesamt die wirtschaftliche Wertschöpfung in der Zukunft aufrecht zu erhalten, bedarf es künftig maßvoller baulicher Entwicklungen. Der Eigentümer ist an die Gemeinde St. Märgen herangetreten und hat bereits Konzepte zur Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs vorgelegt. Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb der Gemeinde St. Märgen sind nicht möglich, da im Gemeindegebiet keine Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll verortet sind und der Betrieb langjährig bereits am Thurner verwurzelt ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erstellt die Gemeinde St. Märgen einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Thurner nördlich der B 500 punktuell geändert werden.

Mit der Darstellung von Sonderbauflächen will der Gemeindeverwaltungsverband einen Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Thurner als Standort für land-/forstwirtschaftliche Nutzungen leisten. Durch die vorliegende Planung wird den Anforderungen an einen zeitgemäßen land-/forstwirtschaftlichen Betrieb im ländlichen Raum Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Thurner nördlich der B 500“ zeitgleich geändert.

## 2 LAGE IM RAUM



Luftbild (Quelle BürgerGIS LKBH, Stand 21.06.2017)

Das Plangebiet liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 4907.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,82 ha und umfasst das Grundstück der Schuler Landtechnik. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Deckblatt zu entnehmen.

2. punktuelle Änderung  
Teilbereich „Thurner nördlich der B 500“  
(Gemeinde St. Märgen)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 10

**3 VERFAHREN**

Die 2. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teilbereiche, für welche separate Unterlagen erstellt werden. Der vorliegende Teilbereich der Änderung erstreckt sich über den Deckblattbereich „Thurner nördlich der B 500“ in St. Märgen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Planungsverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Thurner nördlich der B 500“.

19.06.2018	Aufstellungsbeschluss
___.__.____ – ___.__.____	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
___.__.____	Offenlagebeschluss
___.__.____ (Anschreiben) mit Frist bis ___.__.____	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.- ___.__.____	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
___.__.____	Feststellungsbeschluss

**4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

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 und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

**4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)**

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP von 2002) ist es ein verbindliches Ziel, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Die Zieldefinition beinhaltet bereits eine Regel-Ausnahme-Struktur, worunter die vorliegende Planung einzustufen ist, da die geplanten Erweiterungen an den vorhandenen gewerblichen Betrieb gebunden sind.

Aufgrund der Bestandssituation und der geringfügigen baulichen Erweiterung handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine bestandsorientierte Erweiterung.

Die Schuler Landtechnik weist Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen im Hoch-



## 5 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG)

Der Thurner liegt innerhalb des LSG „St. Peter, St. Märgen“ und fällt somit in den Geltungsbereich der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGV).

Dies bedeutet, dass im Landschaftsschutzgebiet grundsätzlich alle Handlungen verboten sind, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Das Vorhaben läuft nach Aussage der Verordnungsgeberin (Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. Von den Geboten und Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann eine Befreiung nur erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG sieht die Verordnungsgeberin in vorliegendem Fall als nicht gegeben an.

Es ist daher eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

## 6 STANDORTALTERNATIVEN

Die Schuler Landtechnik, nördlich der B 500 am Thurner gelegen, wird als Traditionsunternehmen im Hochschwarzwald in der 4. Generation geführt. Die bestandsorientierten baulichen Weiterentwicklungen stehen in engem räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb. Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb der Gemeinde St. Märgen sind nicht möglich, da im Gemeindegebiet keine Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll verortet ist und der Betrieb langjährig bereits am Thurner verwurzelt ist. Die Erweiterung kann aufgrund der vorhandenen betrieblichen Infrastruktur nur am Standort in unmittelbarem Umfeld des bestehenden Betriebs erfolgen.

Standortalternativen für die geplanten baulichen Erweiterungen sowie Umnutzungen kommen nicht in Betracht. Die Ziele der Planung können nur an diesem Standort erfüllt werden.

## 7 BEDARFSBEGRÜNDUNG

Das Unternehmen hat sich auf den Verkauf, Wartung und Reparatur von Landtechnik, Melktechnik, Tierstalltechnik und Forstgeräten spezialisiert. Der Betrieb weist dementsprechend Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen im Hochschwarzwald. Im Nebenerwerb wird auf dem Betriebsgrundstück am Thurner Landwirtschaft betrieben.

Um den Fortbestand des Unternehmens und den damit verbundenen Arbeits- und Ausbildungsplätzen kurz- und mittelfristig zu sichern, ist eine Erweiterung des Betriebs erforderlich.

2. punktuelle Änderung  
Teilbereich „Thurner nördlich der B 500“  
(Gemeinde St. Märgen)

BEGRÜNDUNG

Das Erweiterungsvorhaben umfasst u.a.:

- Erweiterung der bestehenden Werkstatt und Schaffung neuer Montageplätze
- Errichtung einer fest installierten Bremsprüfanlage für Traktoren
- Bau einer isolierten Waschhalle
- Erstellung eines wärmeisolierten Schauraums für Landmaschinen
- Erweiterung des Verkaufsraums mit weiteren Büroarbeitsplätzen
- Erweiterung der Sozialräume und der Betriebsleiterwohnung

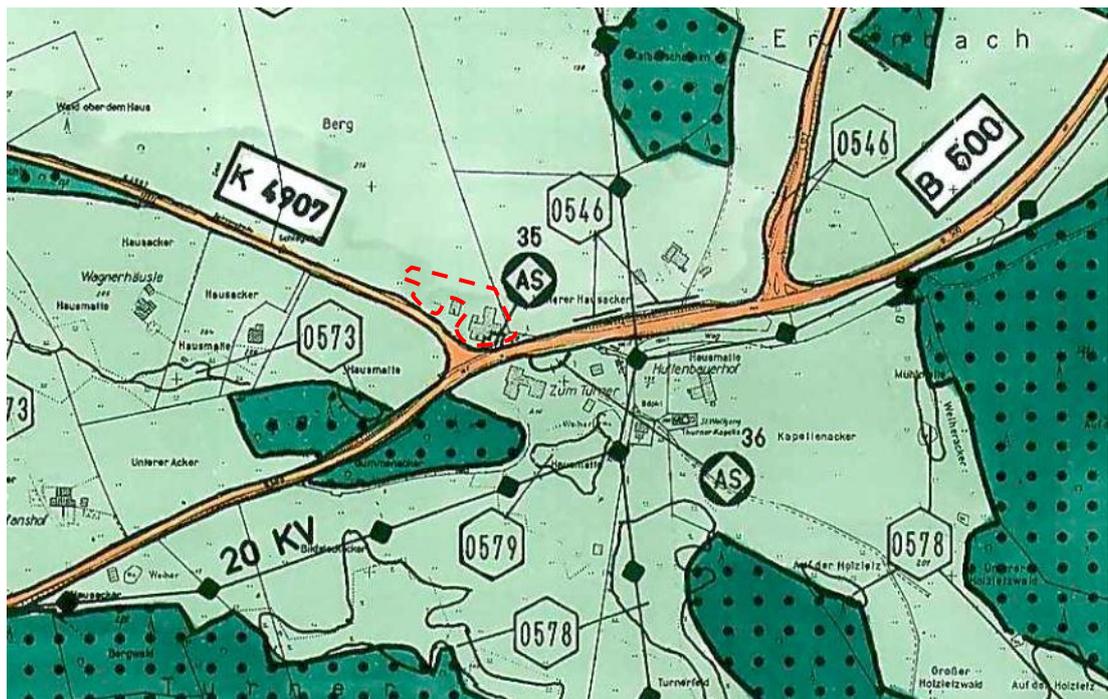
Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen sowie einer zunehmenden Kundenorientierung Rechnung getragen werden und das Unternehmen an aktuellen und künftigen technischen Entwicklungen in der Land- und Forstwirtschaft ausrichten.

## 8 INHALTE DER ÄNDERUNG

### 8.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden St. Peter, St. Märgen und Glottertal wurde vom Gemeindeverwaltungsverband St. Peter ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Gesamtfortschreibung am 29.08.2002 rechtswirksam und stellt für den Bereich des Thurner nördlich der B 500 Flächen für Landwirtschaft dar.



Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002 (Änderungsbereich rot umrandet)



2. punktuelle Änderung  
Teilbereich „Thurner nördlich der B 500“  
(Gemeinde St. Märgen)

**BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 10

**9 UMWELTBERICHT**

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

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.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

**10 FLÄCHENBILANZ**

Sonderbaufläche „Landmaschinenbetrieb“	ca. 0,82 ha
Geltungsbereich	ca. 0,82 ha

St. Peter, den

Schuler,  
Vorsitzender des  
Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Die Planverfasser