

# Gemeindeverwaltungsverband St. Peter

## Öffentliche Bekanntmachung

### Beschluss der Offenlage

#### Entwurf Flächennutzungsplanänderung

#### **2. punktuelle Änderung mit Teilbereich „Thurner nördlich der B 500 (Gemeinde St. Märgen)“ und Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“**

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter hat am 11.06.2019 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung **2. punktuelle Änderung mit Teilbereich „Thurner nördlich der B 500 (Gemeinde St. Märgen)“ und Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“** gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Ziele und Zwecke der 2. Punktuellen Änderung**

Die 2. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teilbereiche „Thurner nördlich der B 500 (Gemeinde St. Märgen)“ und „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“.

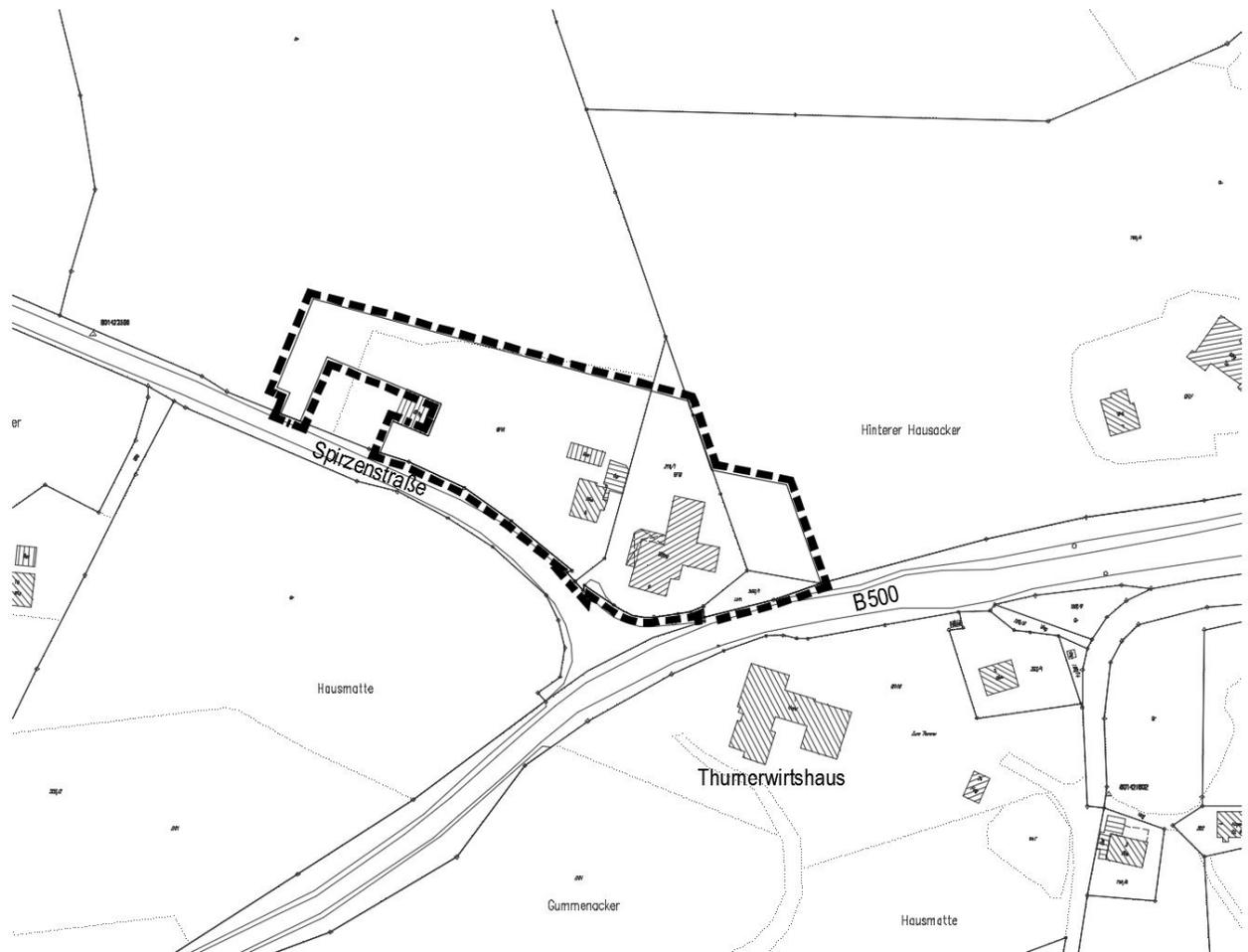
Mit der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung will der Gemeindeverwaltungsverband im Teilbereich „Thurner nördlich der B 500 (Gemeinde St. Märgen)“ einen Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des dort existierenden Landmaschinenbetriebs leisten. Im Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“ will der Gemeindeverwaltungsverband einen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung leisten.

#### **Räumliche Lage der 2. Punktuellen Änderung**

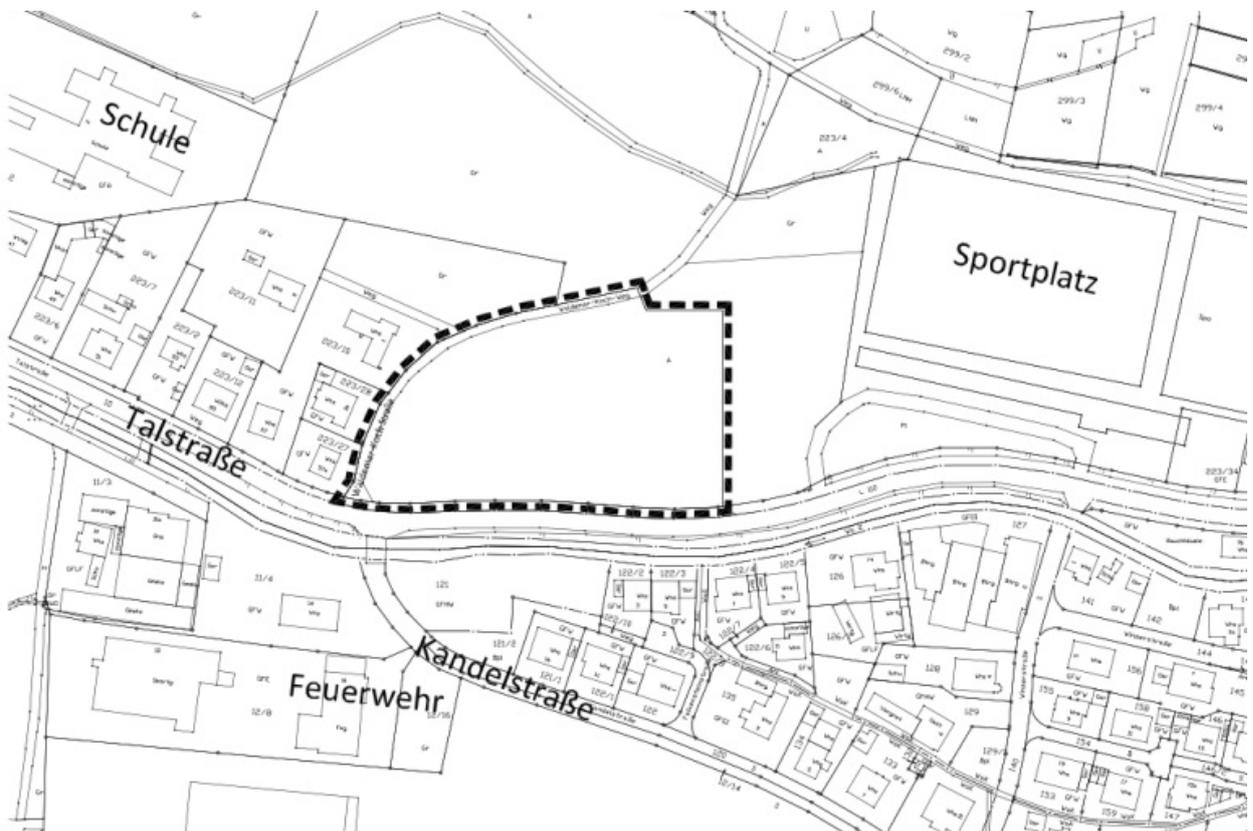
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblattänderungen).

Der Teilbereich „Thurner nördlich der B 500 (Gemeinde St. Märgen)“ liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500.

Der Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“ liegt am östlichen Rand des Ortskerns von Glottertal in der Nähe von Rathaus / Schule / Mehrzweckhalle und Kindergarten. Er wird im Westen und Norden umschlossen vom Waldemar-Koch-Weg sowie im Süden von der Talstraße (L112).



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



Teilbereich „Sondergebiet Lebensmittelmarkt (Gemeinde Glottertal)“

Der Entwurf der 2. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht vom

**Freitag, 28.06.2019, bis einschließlich Montag, 29.07.2019** (Auslegungsfrist),

im Rathaus der Gemeinde St. Peter, Klosterhof 12, 79271 St. Peter, Hauptamt,

im Rathaus der Gemeinde St. Märgen, Rathausplatz 6, 79274 St. Märgen, Hauptamt,

im Rathaus der Gemeinde Glottertal, Talstr. 45, 79286 Glottertal, Hauptamt

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ergänzend können weitere Termine vereinbart werden.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde St. Peter unter [www.st-peter.eu/buergerservice/bauleitplaene/flaechennutzungsplan](http://www.st-peter.eu/buergerservice/bauleitplaene/flaechennutzungsplan) eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht** vom 29.05.2019 (faktorgruen, Freie Landschaftsarchitekten und Beratende Ingenieure, Freiburg)  
Diese Unterlage enthält die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung dieser Auswirkungen:
  1. auf die Flora und Fauna:  
Informationen zum Bestand und Nutzungen im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Lebensräume von Pflanzen und Tiere (Bebauung / Versiegelung, Gehölzverlust); Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Eingriffsregelung und Artenschutz
  2. auf den Boden:  
Informationen zur Wertigkeit des Bodens im Plangebiet und zu Auswirkungen hinsichtlich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „Standort für naturnahe Vegetation“ (Bebauung / Versiegelung); Informationen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
  3. auf die Landschaft:  
Informationen zur Wertigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet und zu Auswirkungen in Folge der Planung (zusätzliche Bebauung); Informationen zu Vermeidungsmaßnahmen
  4. auf das Klima:  
Informationen zu Vorbelastungen (Bebauung, Straßen, Landwirtschaft) und Auswirkungen hinsichtlich Lokalklima und Luftgüte (Bebauung / Versiegelung; Gehölzverlust); Informationen zu Maßnahmen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünung im Plangebiet;
  5. auf den Menschen:  
Informationen zu Bestand und Nutzungen im Plangebiet
  6. auf das Wasser:  
Informationen zu Bestand im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser (Bebauung / Versiegelung); Überflutungsflächen sind teilweise betroffen
  7. auf Kulturgüter:  
Ein Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet ist nicht bekannt.
  8. auf geschützte Landschaftsbestandteile:

Darstellung der Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“; Darstellung der Erlaubnisvorbehalte sowie Prüfung der Erlaubnisfähigkeit

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 18.02.2019: Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Thurner nördlich der B500“ in der Gemeinde St. Märgen könnte nur genehmigt werden, wenn das Verfahren zur Änderung bzw. Neuordnung des Landschaftsschutzgebietes rechtswirksam abgeschlossen sind.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 18.02.2019: In der Bedarfsbegründung zur bestandsorientierten Erweiterung sollten die bestehenden Flächen den Flächen gegenübergestellt werden, die durch die Bauleitplanung voraussichtlich zusätzlich realisiert werden können. Die Gegenüberstellung sollte anschließend von der Plangeberin im Hinblick auf die ggfs. konkurrierenden Belange (insb. Erweiterungsabsichten, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) bewertet werden.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 18.02.2019: Im Zentrum des Plangebiets wird ein Teilbereich aus der Sonderbaufläche ausgeklammert und verbleibt - dreiseitig vom Plangebiet umschlossen - ohne Positivdarstellung im Flächennutzungsplan. Gleichzeitig umfasst das Gebiet auch Teile des bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks mit der Flst.-Nr. 198/4 der Gemarkung St. Märgen. Nach Satz 4 des § 1a Abs. 2 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden. Es sollten daher noch nachvollziehbare und schlüssige Aussagen darüber getroffen werden, aus welchen Gründen der Flächenneuanspruchnahme Vorzug vor zumindest theoretisch vorhandenen Potentialen im zentralen Bereich des Plangebiets gegeben wird und inwieweit sich die Gemeinde bemüht hat, Hinderungsgründe für deren Nutzung zur Erreichung des Planungsziels auszuräumen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 18.02.2019: Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“ (Schutzgebietsverordnung vom 20. Juli 2001). Da die Verwirklichung des Vorhabens dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets zuwiderlaufen würde, ist eine Änderung der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist von der Gemeinde St. Märgen rechtzeitig schriftlich und unter Vorlage der entsprechenden Karten (möglichst als Shape-Dateien) zu beantragen. Bereits heute weisen wir darauf hin, dass das Änderungsverfahren einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Das bedeutet, dass die Flächennutzungsplanänderung erst dann genehmigt werden kann, wenn das Verfahren zur Änderung der Schutzgebietsverordnung abgeschlossen ist.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Naturschutz, Stellungnahme vom 18.02.2019: Die im Steckbrief dargestellten Ergebnisse der Untersuchung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Erweiterung des Landmaschinenbetriebs Schuler sind weitgehend plausibel. Lediglich hinsichtlich der Erholungsfunktion wird ein gewisses Konfliktrisiko gesehen, da das Betriebsgelände in direkter Sichtbeziehung und direkter räumlicher Nachbarschaft zu dem von Wanderern und Erholungssuchenden stark frequentierten Gasthaus Thurner liegt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung (Form und Gestaltung der Gebäude sowie Art und Umfang der Eingrünung mit Gehölzen) und Kompensation von Beeinträchtigungen zwingend zu konkretisieren und umzusetzen.
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser, Boden, Stellungnahme vom 18.02.2019: Im Rahmen der "Flächendeckenden

Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald" wurde im Bereich des Planungsgebietes „Thurner nördlich der B 500 - Sonderbaufläche Landmaschinenbetrieb" in St. Märgen eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – Fachbereich Umweltrecht / Wasser, Boden, Stellungnahme vom 18.02.2019: Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes wird darauf hingewiesen, dass für das „Sondergebiet Lebensmittelmarkt' in Glottertal aufgrund der Gewässernähe und möglichen Zuschusswassers vom nördlichen Talhang episodisch hohe bis sehr hohe Grundwasserstände auftreten können.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei den Verwaltungen der Gemeinde St. Peter, Klosterhof 12, 79271 St. Peter, Hauptamt; der Gemeinde St. Märgen, Rathausplatz 6, 79274 St. Märgen, Hauptamt und der Gemeinde Glottertal, Talstr. 45, 7986 Glottertal, Hauptamt. abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

St. Peter, 17.06.2019



Schuler, Verbandsvorsitzender

#### Bekanntmachung

Glottertal	Amtl. Mitteilungsblatt vom 19.06.2019 und Aushang vom 19.06.2019 – 27.06.2019
St. Märgen	Amtl. Mitteilungsblatt vom 19.06.2019
St. Peter	Amtl. Mitteilungsblatt vom 19.06.2019 und Aushang vom 19.06.2019 – 27.06.2019