

Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter

2. Punktuelle Änderung Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“ (Gemeinde St. Peter)

Deckblatt M 1:5.000 / M 1:10.000
Begründung
Steckbrief
Umweltbericht

Stand: 23.07.2019
Offenlage
Gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

fsp.stadtplanung

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

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage im Raum	3
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	5
4.2	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	5
5	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	6
6	Standortalternativen	6
7	Bedarfsbegründung	7
8	Inhalte der Änderung	7
8.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.....	7
8.2	Zukünftige Darstellung	8
8.3	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte	9
9	Angrenzende Nutzung - Restaurant Waldcafe	10
10	Umweltbericht	10
11	Flächenbilanz	11
12	Anlage	11

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Klosterdorf St. Peter im Dreiländereck Deutschland / Frankreich / Schweiz - ein staatlich anerkannter Luftkurort mit herrlichem Weitblick inmitten des Naturparks Südschwarzwald - liegt auf einem Plateau zwischen Thurner und Kandel. Der Gemeindeverwaltungsverband ist sich dem touristischen Potential der Gemeinde St. Peter bewusst und möchte dieses nachhaltig sichern und stärken. In St. Peter gibt es derzeit unterschiedliche touristische Übernachtungsmöglichkeiten vom Hotel über Gasthof, Ferienwohnungen und Urlaub auf dem Bauernhof bis hin zum Campingplatz am Steingrubenhof. Der Campingplatz ist der einzige im gesamten Gemeindeverwaltungsverband und liegt zentral innerhalb des Verbandsgebiets. Der Eigentümer des Campingplatzes ist an die Gemeinde St. Peter herangetreten, um den Platz nach Westen hin zur Glottertalstraße zu erweitern. Auf der Erweiterungsfläche auf Flst. Nr. 113/1 sollen Freizeitznutzungen (Spielplatz, Fußballplatz) für Campingplatzbesucher realisiert werden, die zunehmend insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt werden.

Die Gemeinde und der Gemeindeverwaltungsverband unterstützen dieses Erweiterungsvorhaben und möchten mit der Erweiterung der Sonderbaufläche „Campingplatz“ im Bereich Steingrubenhof einen Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Campingplatzes leisten. Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung soll darüber hinaus dem gesellschaftlichen Bedeutungszuwachs und der wachsenden Nachfrage in diesem Sektor Rechnung getragen werden.

Neben dem geschilderten Erweiterungswunsch werden Flächen, die im Flächennutzungsplan aktuell noch als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche dargestellt sind, aber in der Realität bereits als Campingplatz genutzt werden, dem Bestand angepasst und mit in die Darstellung als Sonderbaufläche Campingplatz einbezogen.

Die Änderung betrifft die Flst. Nrn. 116 und 117 sowie den westlichen und südwestlichen Teilbereich des Flst. Nr. 222/2.

Für den Campingplatz gibt es keinen Bebauungsplan. Für den Erweiterungsbereich wird die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich werden.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt auf einem Bergrücken am nördlichen Ortsrand von St. Peter westlich vom Steingrubenhof. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Campingplatzes verläuft die Landesstraße L 112 (Glottertalstraße).

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 112 (Glottertalstraße) und eine davon nach Osten abzweigende Fahrstraße (Haldenweg) in Richtung Steingrubenhof.

Die Erweiterungsfläche befindet sich direkt südwestlich angrenzend an die im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Campingplatz“ dargestellte Fläche.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,05 ha. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Deckblatt zu entnehmen.

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 11



Luftbild (Quelle BürgerGIS LKBH, Stand 26.02.2019)

3 VERFAHREN

Die 2. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt drei Teilbereiche, für welche jeweils separate Unterlagen erstellt werden. Der vorliegende Teilbereich der Änderung erstreckt sich über den Deckblattbereich „Campingplatz Steingrubenhof“ in St. Peter. 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.

11.12.2018	Aufstellungsbeschluss
10.05.2019 – 14.06.2019	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
___.__.____	Offenlagebeschluss
___.__.____ (Anschreiben) mit Frist bis	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____	
___.__.-	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
___.__.____	
___.__.____	Feststellungsbeschluss

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 11

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 Campingplatz gebunden sind.

Aufgrund der Bestandssituation und der geringfügigen Erweiterung für die Anlage eines Spiel- und Fußballplatzes handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine bestandsorientierte Erweiterung.

Ein Zielabweichungsverfahren erscheint daher nicht erforderlich.

4.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Der aus dem Landesentwicklungsplan abgeleitete Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017 enthält keine Aussagen zur regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur sowie zu schutzbedürftigen Bereichen des Freiraums sowie Bereichen zur Sicherung von Wasservorkommen, die einer punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Campingplatzes Steingrubenhof entgegenstehen.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Südlicher Oberrhein – rechtskräftige Fassung von 09/2017 (genordet; unmaßstäblich)

Durch die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen im Änderungsbereich will der Gemeindeverwaltungsverband St. Peter Flächen für die Bestandssicherung und

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 11

Weiterentwicklung des Campingplatzes vorsehen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht damit konform mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017.

5 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des LSG „St. Peter, St. Märgen“ und fällt somit in den Geltungsbereich der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGV). (Der bestehende Bereich des Campingplatzes wurde im Rahmen der Vorgänger-LSGV innerhalb des LSG genehmigt.)

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 Ordnungsgeberin (Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht zuwider, da der Campingplatz auch eine Form der Erholung darstellt. 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 Erlaubnis nach § 67 Abs. 1 BNatSchG sieht die Ordnungsgeberin in vorliegendem Fall als gegeben an.

Es ist daher eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung möglich.

6 STANDORTALTERNATIVEN

Die bestandsorientierte Weiterentwicklung steht in engem räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Campingplatz. Eine Ansiedlung eines Freizeitgeländes (v.a. Spiel- und Fußballplatz) für die Nutzer des Campingplatzes an anderen Standorten innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands ist daher nicht möglich. Die Erweiterung kann aufgrund der vorhandenen Infrastruktur nur am Standort in unmittelbarem Umfeld des bestehenden Campingplatzes erfolgen. Als geeignetste Fläche in unmittelbarer Nähe zum Campingplatz hat sich dabei die vorliegende Fläche auf Flst. Nr. 113/1 südwestlich des bestehenden Platzes herauskristallisiert, da diese ohne Querung einer befahrenen Straße oder eines Parkplatzes vom Campingplatz aus erreicht werden kann. Dies ist insbesondere von Gewicht, da das neue Freizeitangebot vor allem von Kindern nachgefragt werden wird. Nördlich direkt an den Platz angrenzende Flächen kommen für Sport- und Freizeitnutzungen aufgrund der dort vorherrschenden ausgeprägten Topographie in Form eines nach Norden exponierten Hanges nicht in Frage. Bei den südlich angrenzenden Flächen handelt es sich um Waldflächen, die im Eigentum des Landes Baden-Württemberg (Forst BW) sind und als Erholungswald genutzt werden. Diese Flächen stehen daher einer Nutzung durch den Campingplatz als Spiel- und Fußballplatz nicht zur Verfügung.

**2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)**

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 11

Standortalternativen für die geplanten Erweiterungen kommen nicht in Betracht. Die Ziele der Planung können am besten an diesem Standort erfüllt werden.

7 BEDARFSBEGRÜNDUNG

Der Campingplatz Steingrubenhof erfreut sich aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage im Hochschwarzwald großer Beliebtheit sowohl bei Dauercampers als auch bei Campingtouristen mit Caravan, Wohnmobil oder Zelt.

Um die anhaltende Nachfrage nach Sport- und Freizeitangeboten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Campingplatz zu befriedigen, ist eine Erweiterung in Form der Anlage einer Freizeitfläche, die insbesondere als Spiel- und Fußballplatz genutzt werden soll, erforderlich. Es sind nur geringfügig neue Stellplatzflächen für die eigentliche Campingnutzung, die über den Bestand hinausgehend realisiert werden soll, geplant. Im Verhältnis zur Gesamtgröße des Campingplatzes handelt es sich um eine untergeordnete bestandsorientierte Weiterentwicklung, um einen Beitrag zur nachhaltigen Sicherung und Erweiterung des Campingplatzes zu leisten.

Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen sowie einer zunehmenden Nachfrage nach Sport- und Freizeitangeboten in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Campingplatz Rechnung getragen und die Zukunftsfähigkeit des Campingplatzes mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen im Rahmen der gewährleisteten Generationennachfolge gesichert werden.

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 sowohl für bestehende Campingplatznutzungen als auch den eigentlichen Erweiterungsbereich Flächen für Landwirtschaft und Grünfläche dar.

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

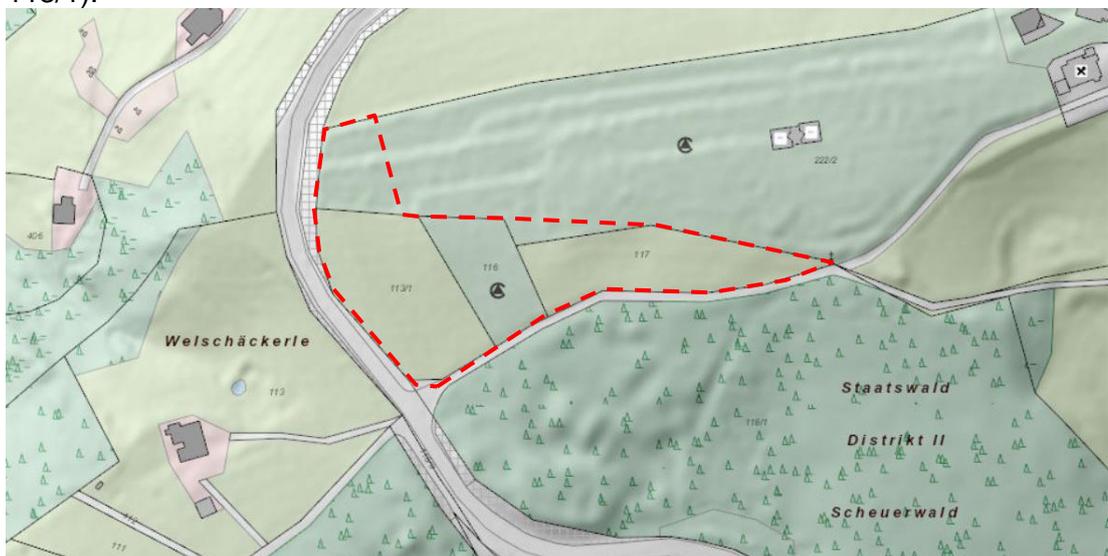
BEGRÜNDUNG



Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002 (Änderungsbereich rot umrandet)

8.2 **Zukünftige Darstellung**

Der Campingplatz Steingrubenhof beabsichtigt die Attraktivität langfristig zu erhalten und den Campingbetrieb damit nachhaltig auch für die Generationennachfolge zu sichern. Es sind in der Zukunft Erweiterungen notwendig, um den Standort des Campingplatzes nachhaltig zu stärken und den veränderten Anforderungen der heutigen Zeit anzupassen. Es werden dabei sowohl Flächen überplant, die in der Realität bereits durch den Campingplatz insbesondere als Stellflächen für Campingwagen und Zelte genutzt werden (Flst. Nr. 116, 117 und Teile von 222/2), als auch eine Fläche, die noch für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird (Flst. Nr. 113/1).



Abgrenzung Plangebiet (Quelle BürgerGIS LKBH, Stand 16.07.2019)

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für Landwirtschaft und Grünfläche durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ überplant.



Zukünftige Darstellung im Deckblattbereich

8.3 Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, welche großteils in einem bereits durch den Campingplatzbetrieb vorgeprägten Bereich stattfindet.

Im Bereich des Flurstücks Flst.Nr. 113/1 liegt eine Fläche, die als langjährige landwirtschaftliche Versuchsfläche der FEhS – Institut für Baustoff-Forschung e.V. eine hohe wissenschaftliche Bedeutung hat. Der aktuelle Eigentümer der Fläche beabsichtigt jedoch nicht, die Voraussetzungen für den Fortbestand des Versuchs zu schaffen, sondern plant wie hier dargestellt die Erweiterung des Campingplatzes. Auch bei Nicht-Überplanung der Fläche (dann weiterhin landwirtschaftliche Fläche) kann die Versuchsfläche ohne Mitwirkung des Eigentümers nicht gesichert werden. Obwohl die Gemeinde den Fortbestand des Versuchs, vor Verkauf des Grund-

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

stücks an den Campingplatzbetreiber, begrüßt hätte, kommt sie daher nach dem Verkauf und aufgrund der neuen Eigentumsverhältnisse zu dem Schluss, die Fläche statt als landwirtschaftliche Fläche ohne Versuchsbetrieb einer weiterführenden Nutzung als Erweiterung des Campingplatzes durch die Darstellung einer Sonderbaunutzung planerisch vorzubereiten.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich eine Waldfläche. Nutzungskonflikte zwischen dem bestehenden Campingplatz und dem Wald sind aktuell nicht bekannt. Insbesondere wird bzgl. ggf. nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren auf die Waldabstandsregelung nach § 4 (3) LBO hingewiesen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind ggf. konkrete Maßnahmen zu benennen und soweit möglich rechtlich zu sichern, um der Waldabstandsregelung Rechnung zu tragen.

Die sonstigen Wechselwirkungen mit den Umgebungsnutzungen werden sich nicht in anderer Form als in der Vergangenheit äußern, wo es zu keinerlei Unzuträglichkeiten kam.

Die sich bezüglich der Umweltbelange ergebenden Belange werden im Rahmen des Umweltberichts betrachtet.

9 ANGRENZENDE NUTZUNG - RESTAURANT WALDCAFE

Östlich des Campingplatzes befindet sich das Restaurant Waldcafe, das aktuell nicht in einem unmittelbaren funktionalem Zusammenhang mit dem Campingplatz steht, aber innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche „Campingplatz“ liegt. Es ist kurz-/mittelfristig geplant, dieses Restaurant in eine Nutzung umzuwandeln, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit dem Campingplatz steht. In Betracht gezogen werden dabei vor allem ein Laden zur Versorgung der Campinggäste mit Lebensmitteln zur Deckung des täglichen Bedarfs (z. B. Hofladen in Zusammenarbeit evtl. mit dem Steingrubenhof) sowie einen Imbiss/Kiosk für die Nutzer des Campingplatzes. Aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbands ist diese langfristig geplante Umnutzung des Waldcafes aus der dargestellten Sonderbaufläche „Campingplatz“ entwickelt. Eine Überplanung im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

10 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

2. punktuelle Änderung
Teilbereich „Campingplatz Steingrubenhof“
(Gemeinde St. Peter)

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

11 FLÄCHENBILANZ

	FNP wirksam	FNP Änderung
Landwirtschaftsfläche	0,91 ha	-
Grünfläche	0,14 ha	-
Sonderbaufläche „Campingplatz“	-	1,05 ha
Gesamt	<u>1,05 ha</u>	<u>1,05 ha</u>

12 ANLAGE

- Flächensteckbrief

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

Die Planverfasser