

BEGRÜNDUNG

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1	ALLGEMEINES.....	2
2	VERFAHRENSABLAUF	4
3	PLANUNG.....	5
4	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	7
5	ZIELE DER RAUMORDNUNG	9
6	UMWELTBERICHT	11
7	FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG	11
8	GEGENÜBERSTELLUNG	12

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien ist seit dem 05.05.2006 gültig und wurde seit seinem Inkrafttreten in mehreren Teilbereichen punktuell geändert. Die vorliegende Änderung fügt sich in diese kontinuierliche Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung ein.

Anlass der vorliegenden punktuellen Flächennutzungsplanänderung ist die beabsichtigte betriebliche Erweiterung eines am Standort Unterlehen in der Gemeinde Bernau seit Jahrzehnten ansässigen Holzbauunternehmens. Der Betrieb hat sich über einen langen Zeitraum hinweg am Standort entwickelt und stellt einen bedeutenden Bestandteil der örtlichen Wirtschaftsstruktur dar. Er ist in regionale Wertschöpfungsketten eingebunden und sichert eine erhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen sowohl in der Gemeinde Bernau als auch im weiteren Umfeld. Die betriebliche Erweiterung des Standorts erfordert – nach einer intensiven Prüfung alternativer Erweiterungsmöglichkeiten – die Schaffung von Planungsrecht im Außenbereich.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich bislang als Waldfläche dar. Die geplante Erweiterung ist somit mit der derzeitigen Darstellung nicht vereinbar. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ kann folglich nicht aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sofern ein Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, ist dieser im erforderlichen Umfang anzupassen oder im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung ist daher eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem konkretisierten Erweiterungsbedarf des bestehenden Unternehmens. Der Betrieb sieht sich aufgrund veränderter Produktionsanforderungen, insbesondere im Bereich des großformatigen Holzmodulbaus, mit einem zusätzlichen Flächenbedarf konfrontiert. Dieser Bedarf umfasst größere zusammenhängende Produktionsflächen, erweiterte Lagerkapazitäten sowie organisatorisch angepasste Logistikbereiche.

Die Planung dient der:

- Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandorts,
- langfristigen Stabilisierung eines ortsansässigen Unternehmens,
- Sicherung bestehender und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze,
- Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinde Bernau und des Verbandsgebiets,
- Bündelung betrieblicher Funktionen an einem Standort zur Vermeidung einer Zersplitterung betrieblicher Abläufe.

Dabei ist ausdrücklich hervorzuheben, dass es sich nicht um die Neuausweisung eines eigenständigen Gewerbestandorts handelt, sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden, gewerblich geprägten Standorts.

BEGRÜNDUNG

Die geplante Erweiterung erfolgt in bislang un bebauter, forstwirtschaftlich genutzter Fläche im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Der Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Es handelt sich somit um eine Außenbereichsentwicklung mit Inanspruchnahme von Waldflächen.

Vor diesem Hintergrund war die Erforderlichkeit der Planung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung besonders sorgfältig zu prüfen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet stellen gewichtige Belange von Natur und Landschaft dar, die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung wurde daher untersucht, ob der betriebliche Erweiterungsbedarf an anderer Stelle oder durch alternative Entwicklungsoptionen gedeckt werden kann.

Die Prüfung hat ergeben, dass weder eine vollständige Verlagerung noch eine reine Innenentwicklung oder eine Erweiterung in andere Richtungen am Standort geeignet ist, den Flächenbedarf funktional und wirtschaftlich angemessen zu decken. Die Erweiterung am bestehenden Standort stellt unter Berücksichtigung aller Belange die sachgerechteste Entwicklungsoption dar (siehe Ziffer 4 der Begründung).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bildet somit die planerische Grundlage für eine geordnete, abgewogene und rechtssichere Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebestands.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Änderungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Unterlehen in der Gemeinde Bernau im Schwarzwald. Er schließt unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens im Gewerbegebiet „Gässle“ an und erweitert dieses in südlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 2237, 2230/10, 3397, 3398 und 3400 der Gemarkung Bernau. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 4,1 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist damit etwas größer als der des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Dies liegt darin begründet, dass in der Änderung an die bestehende Darstellung als gewerbliche Baufläche angeknüpft wird und derzeit noch nicht alle gewerblich genutzten Flächen entsprechend als solche dargestellt sind.

Topografisch liegt das Plangebiet im Hochtal der Bernauer Alb auf einer Höhe von ca. 850 bis 900 m ü. NN. Das Gelände weist sowohl in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung ein Gefälle auf. Die Fläche ist derzeit überwiegend forstwirtschaftlich genutzt und ist durch Fichtenbestände mit Buchenunterwuchs geprägt. Teilbereiche sind bereits betrieblich überprägt (z. B. bestehende Erschließungswege und Lagerflächen). Östlich des Änderungsbereichs verläuft die Bernauer Alb mit ihren begleitenden Gewässer- und Auenstrukturen. Westlich grenzt der Zipfelwaldweg an, der als forstwirtschaftlicher Erschließungsweg genutzt wird. Nördlich befindet sich das bestehende Gewerbegebiet mit den vorhandenen Produktions- und Verwaltungsgebäuden des Betriebs.

Der Bereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Er ist zudem vollständig Teil des Landschaftsschutzgebiets „Bernau im Schwarzwald“. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanänderung.

BEGRÜNDUNG

1.3 Bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien ist der Änderungsbereich vollständig als Waldfläche dargestellt. Nördlich angrenzend ist das bestehende Betriebsgelände als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die geplante Erweiterung ist mit dieser Darstellung nicht vereinbar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Änderung der Darstellung von „Waldfläche“ in „gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

Die Änderung erfolgt punktuell und beschränkt sich ausschließlich auf den für die Erweiterung benötigten Bereich. Eine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklungsabsicht ist mit der Änderung nicht verbunden.

2 VERFAHRENSABLAUF

17.11.2025

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien fasst den Aufstellungsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“.

____.____.____

Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss aufgrund der Anpassung des Geltungsbereichs gegenüber dem bisherigen Aufstellungsbeschluss und der Änderung des Namens (15. Änderung; Fortschreibung der Änderungszählung) erneut.

____.____.____

Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

____.____.____ 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 Abs. 1 BauGB.

____.____.____

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage.

____.____.____ bis ____.____.____

Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Anschreiben vom ____.____.____
bis ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

____.____.____

Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch die Verbandsversammlung.

Genehmigung durch das Landratsamt Waldshut gemäß § 6 BauGB sowie ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung.

3 PLANUNG

3.1 Städtebauliche Ausgangssituation

Das bestehende Gewerbegebiet ist seit mehreren Jahrzehnten gewerblich geprägt und wurde im Laufe der Zeit durch verschiedene Bebauungsplanänderungen fortentwickelt.

Das bestehende Betriebsgelände bildet einen funktional zusammenhängenden Produktions- und Verwaltungsstandort. Die baulichen Anlagen umfassen Produktionshallen, Lagerflächen, Verwaltungsgebäude sowie zugehörige Verkehrs- und Stellplatzflächen.

Südlich an das bestehende Betriebsgelände schließen forstwirtschaftlich genutzte Flächen an, die bislang nicht bebaut sind und im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt werden. Diese Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bernau im Schwarzwald“.

Die geplante Erweiterung stellt eine räumliche Fortführung der bestehenden gewerblichen Struktur dar, erfolgt jedoch auf bislang unbebauten Flächen im Außenbereich.

3.2 Planerische Zielsetzung und Entwicklungsperspektive

Im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung ist die Errichtung zusätzlicher Produktionskapazitäten vorgesehen. Geplant ist eine neue Produktionshalle für die Fertigung großformatiger Module sowie ein ergänzendes Verwaltungsgebäude.

Die Produktionshalle dient der Erweiterung der bestehenden Fertigungs- und Montageprozesse und ist auf die Herstellung größerer Module für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie für kommunale Gebäude ausgerichtet. Das geplante Verwaltungsgebäude ergänzt die bestehenden betrieblichen Strukturen und dient der organisatorischen Abwicklung der erweiterten Produktions- und Logistikprozesse.

Beide Gebäude sind funktional mit den bestehenden Betriebsanlagen verbunden und bilden gemeinsam mit diesen einen zusammenhängenden Produktions- und Verwaltungsstandort.

Die Planung verfolgt dabei insbesondere folgende städtebauliche Leitgedanken:

- Konzentration gewerblicher Entwicklung am bestehenden Standort
- Vermeidung einer Zersplitterung betrieblicher Funktionen
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Wirtschaftsstrukturen
- Bündelung vorhandener Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Vermeidung zusätzlicher gewerblicher Standortneuentwicklungen an anderer Stelle

Die Konzeption basiert nicht auf einer expansiven gewerblichen Gebietsausweisung, sondern auf einer bedarfsorientierten Erweiterung eines bestehenden Betriebs.

BEGRÜNDUNG

Die betriebliche Weiterentwicklung – insbesondere im Bereich des großformatigen Modulbaus – erfordert größere zusammenhängende Produktionsflächen mit spezifischen Anforderungen an Hallenhöhe, Spannweiten, Logistikflächen sowie innerbetriebliche Transport- und Montageabläufe.

Diese Anforderungen können im bestehenden Betriebsgelände nicht erfüllt werden.

Die Planung ist daher nicht spekulativ, sondern konkret auf die betriebliche Entwicklung des bestehenden Unternehmens ausgerichtet.



Abb.1 Konzept Lageplan, nicht genordet, nicht maßstäblich, Vorabzug

3.3 Standortgebundenheit und funktionale Einheit

Ein zentrales Element der Planung ist die funktionale Standortgebundenheit des Vorhabens.

Die Produktionsprozesse des Unternehmens sind in hohem Maße arbeitsteilig organisiert und räumlich aufeinander abgestimmt. Zwischen Vorfertigung, Modulproduktion, Lagerung, Logistik, Montagevorbereitung und Verwaltung bestehen enge organisatorische und zeitliche Verknüpfungen.

Die Erweiterungsflächen dienen der Ergänzung der bestehenden Produktionsstrukturen und sind Bestandteil eines integrierten Betriebsablaufs.

BEGRÜNDUNG

Die geplanten Gebäude erweitern und ergänzen die bestehenden Produktionskapazitäten und sind funktional in die betrieblichen Abläufe des Standorts eingebunden.

Eine räumliche Trennung dieser Funktionen würde

- zusätzliche innerbetriebliche Transportwege verursachen,
- die Koordination der Produktionsabläufe erschweren,
- die Effizienz der Produktionsprozesse mindern,
- zusätzliche Flächeninanspruchnahmen an mehreren Standorten erforderlich machen und
- den Ressourcen- und Energieverbrauch erhöhen.

Die Erweiterung ist daher als integraler Bestandteil des bestehenden Standorts zu verstehen und bildet gemeinsam mit den vorhandenen Anlagen eine funktionale betriebliche Einheit.

3.4 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Bernau im Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 3.37.022).

Beim LSG handelt es sich um eine typische Schwarzwaldlandschaft, die mit großflächigen Weidfeldern und Mähwiesen sowie Waldgebieten in unterschiedlichen Höhenlagen und Geländeneigungen einen zusammenhängenden ökologischen Raum von besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit darstellt; mit bedeutender Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit.

Für die Umsetzung der Planung ist eine Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich. Das entsprechende naturschutzrechtliche Änderungsverfahren wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

3.5 Waldinanspruchnahme und forstrechtliche Belange

Der Änderungsbereich liegt innerhalb von Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Die Realisierung der Planung erfordert eine dauerhafte Waldumwandlung. Entsprechende forstrechtliche Verfahren sind durchzuführen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Neuaufforstung oder Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen) werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

4 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob die geplante betriebliche Erweiterung an einem anderen Standort oder durch alternative Entwicklungsoptionen realisiert werden kann.

Dabei wurden folgende Varianten systematisch untersucht:

- Neuansiedlung oder Teilverlagerung an einen anderen Standort
- Nutzung bestehender oder geplanter Gewerbeflächen im Verbandsgebiet
- Erweiterung in andere Richtungen am bestehenden Standort
- Reine Innenentwicklung bzw. bauliche Verdichtung

BEGRÜNDUNG

4.1 Alternative Standorte im Gemeindegebiet

Eine Verlagerung oder Teilverlagerung des Betriebs an einen anderen Standort wurde geprüft.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine Neugründung, sondern um die Erweiterung eines seit Jahrzehnten gewachsenen Produktionsstandorts handelt. Produktion, Lagerung, Logistik, Montagevorbereitung und Verwaltung sind funktional eng miteinander verzahnt. Die betrieblichen Abläufe sind auf kurze Wege und unmittelbare Abstimmung angewiesen.

Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbands wurden gewerbliche Entwicklungsoptionen untersucht, unter anderem das aktuell geplante interkommunale Gewerbegebiet „Menzenschwander Brücke“. Dieses ist als eigenständiger Entwicklungsstandort konzipiert und dient der allgemeinen gewerblichen Entwicklung.

Die dort vorgesehene parzellierte Grundstücksstruktur sowie die planerische Konzeption sind nicht auf die Erweiterung eines standortgebundenen großflächigen Produktionsbetriebs ausgelegt.

Darüber hinaus stehen im Gemeindegebiet keine ausreichend großen, zusammenhängenden und kurzfristig verfügbaren gewerblichen Entwicklungsflächen zur Verfügung, die eine funktional gleichwertige Einbindung ermöglichen würden.

Eine vollständige Neuansiedlung würde:

- zusätzliche Flächenneuanspruchnahmen erfordern,
- neue Erschließungsinfrastruktur notwendig machen,
- bestehende bauliche Anlagen am bisherigen Standort entwerfen,
- zu einer doppelten Standortbelastung führen.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Verlagerung als nicht sachgerecht bewertet.

4.2 Erweiterung in andere Richtungen am bestehenden Standort

Im Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes wurden verschiedene Erweiterungsrichtungen geprüft.

Diese scheiden aus folgenden Gründen aus:

- topografische Einschränkungen,
- bestehende Verkehrs- und Erschließungsstrukturen,
- angrenzende Nutzungen,
- eigentumsrechtliche Rahmenbedingungen,
- forstrechtliche Gegebenheiten.

Die nun vorgesehene Fläche stellt die einzige räumlich zusammenhängende und funktional geeignete Entwicklungsoption dar, um den Standort als betriebliche Einheit fortzuführen.

BEGRÜNDUNG

4.3 Innenentwicklung / bauliche Verdichtung

Im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung wurde geprüft, ob der zukünftige Flächenbedarf vollständig innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes gedeckt werden kann.

Untersucht wurden:

- bauliche Aufstockungen bestehender Hallen,
- Ersatz älterer Gebäude durch kompaktere Neubauten,
- Umstrukturierung innerbetrieblicher Lager- und Verkehrsflächen,
- Verdichtung im Bestand.

Die statischen Voraussetzungen der bestehenden Hallen erlauben keine wirtschaftlich vertretbare Aufstockung. Eine umfassende bauliche Umstrukturierung würde den laufenden Produktionsbetrieb erheblich beeinträchtigen.

Zudem erfordert die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens größere zusammenhängende Produktions- und Lagerflächen, die im Bestand nicht geschaffen werden können.

Eine reine Innenentwicklung ist daher nicht geeignet, den zukünftigen Flächenbedarf funktional angemessen zu decken.

4.4 Gesamtabwägung

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Eine Verlagerung würde gewachsene betriebliche Strukturen zerschneiden und zusätzliche Flächenneuanspruchnahmen auslösen.
- Bestehende oder geplante gewerbliche Entwicklungsflächen im Verbandsgebiet sind für eine funktional integrierte Erweiterung nicht geeignet.
- Andere Erweiterungsrichtungen stehen nicht zur Verfügung.
- Eine reine Innenentwicklung reicht nicht aus.

Die geplante Erweiterung am bestehenden Standort stellt daher trotz der Inanspruchnahme von Waldflächen die sachgerechteste Entwicklungsoption dar.

5 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Anpassungsgebot verpflichtet den Gemeindeverwaltungsverband St. Blasien, bei der Änderung des Flächennutzungsplans die verbindlichen Ziele der Raumordnung sowie die maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Festlegungen zu berücksichtigen.

Maßgeblich sind der Regionalplan Hochrhein–Bodensee (2000) in der jeweils geltenden Fassung sowie der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Regionalplan Hochrhein–Bodensee 3.0).

BEGRÜNDUNG

5.1 Raumstrukturelle Einordnung

Die Gemeinde Bernau im Schwarzwald ist im Regionalplan Hochrhein–Bodensee als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft.

Für Gemeinden mit Eigenentwicklung gilt, dass eine über den örtlichen Bedarf hinausgehende Siedlungstätigkeit grundsätzlich vermieden werden soll. Ziel ist insbesondere der Schutz der landschaftlich sensiblen Räume sowie der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen im ländlichen Raum.

Auch im Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (Regionalplan 3.0) bleibt Bernau in seiner raumstrukturellen Funktion als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingeordnet.

Das Vorhaben liegt vollständig auf Gemarkung Bernau. Für die raumordnerische Beurteilung ist daher ausschließlich diese Einstufung maßgeblich.

5.2 Vereinbarkeit mit der Eigenentwicklungsfunktion Bernau

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient nicht der Entwicklung eines neuen gewerblichen Schwerpunktstandorts, sondern der standortgebundenen Erweiterung eines seit Jahrzehnten bestehenden Betriebs.

Es handelt sich somit nicht um eine strukturelle gewerbliche Gebietsentwicklung, sondern um eine betriebsbedingte Standortanpassung innerhalb eines bestehenden Gewerbebestands.

Die Planung dient der:

- Sicherung des bestehenden Arbeitsplatzangebots,
- Anpassung an veränderte betriebliche Anforderungen,
- langfristigen Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens.

Eine neue gewerbliche Entwicklungsachse oder ein überörtlicher Siedlungsschwerpunkt wird nicht begründet. Die Erweiterung bleibt funktional und räumlich unmittelbar an den bestehenden Betrieb gebunden.

Vor diesem Hintergrund überschreitet die Planung nicht den Rahmen der Eigenentwicklung.

5.3 Aussagen der Raumnutzungskarte

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Hochrhein–Bodensee ist das Plangebiet als „weiße Fläche“ dargestellt. Dies gilt sowohl für den rechtskräftigen Regionalplan (2000) als auch für den Entwurf zur Gesamtfortschreibung (Regionalplan 3.0).

Es bestehen im Änderungsbereich keine Festlegungen als Vorranggebiet oder Ausschlussgebiet, die der geplanten Darstellung als gewerbliche Baufläche grundsätzlich entgegenstehen.

5.4 Gesamtbewertung aus raumordnerischer Sicht

Die geplante punktuelle Flächennutzungsplanänderung steht den verbindlichen Zielen des Regionalplans Hochrhein–Bodensee sowie dem Entwurf zur Gesamtfortschreibung (Regionalplan 3.0) nicht entgegen.

Die Eigenentwicklungsfunktion der Gemeinde Bernau wird gewahrt, da es sich um eine standortgebundene Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt und keine neue gewerbliche Schwerpunktfunktion begründet wird.

Die Flächennutzungsplanänderung ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

6 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung erstellt. Diese Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Planbereich „Weierle im Gewerbegebiet Unterlehen II“ der 15. punktuellen FNP-Änderung der GVV St. Blasien ist aus regionalplanerischer Sicht unbedenklich. Er liegt weder in einem Regionalen Grünzug noch in einer Grünzäsur oder einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Der Änderungsbereich ist für die geplante Umnutzung als bedingt geeignet einzustufen. Dies liegt daran, dass ein Großteil des Änderungsbereichs derzeit noch unbebaute Waldfläche ist, die für die Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes von höherem Wert ist als die zukünftige Gewerbefläche. Zudem wird die Flächenversiegelung hoch ausfallen.

Im parallel laufenden BPlan-Verfahren wurden umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die negativen Auswirkungen reduziert werden können. Somit hat die FNP-Änderung auf die meisten Schutzgüter im Durchschnitt mittlere negative Auswirkungen.

Gesetzlich oder planungsrechtlich geschützte Bereiche sind im Plangebiet in Form des Landschaftsschutzgebietes „Bernau im Schwarzwald“ vorhanden. Eine Änderung der LSG-Verordnung wird im Rahmen des BPlan-Verfahrens durchgeführt, sodass auf FNP-Ebene keine weitere Betrachtung erforderlich ist.

Alternativstandorte wurden geprüft, ergaben sich aber aus diversen Gründen (s. Begründung zur FNP-Änderung von planwerkschauer) nicht. Die geplante Erweiterung am bestehenden Standort stellt daher trotz der Inanspruchnahme von Waldflächen die sachgerechteste Entwicklungsoption dar.

Für die Errichtung des Gewerbegebiets bzw. der Ausweisung der Gewerbefläche im FNP ergeben sich aus umweltplanerischer Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Ausschlusskriterien.

Details sind der Umweltprüfung von galaplan decker vom 20.04.2026 zu entnehmen.

7 FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen nicht maßstäblich sind.

Im Folgenden sind die in der vorliegenden FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt.

BEGRÜNDUNG

Die Fläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung ist leicht höher als die des parallel aufgestellten Bebauungsplans, da in der FNP-Änderung ein Anschluss an die bestehende gewerbliche Baufläche hergestellt wird.

Geltungsbereich der Änderung	
ca. 41.200 m ²	
Aktuelle Darstellung	
Waldfläche	ca. 41.200 m ²
Darstellung der Änderung	
Gewerbliche Baufläche	ca. 39.650 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.550 m ²

8 GEGENÜBERSTELLUNG

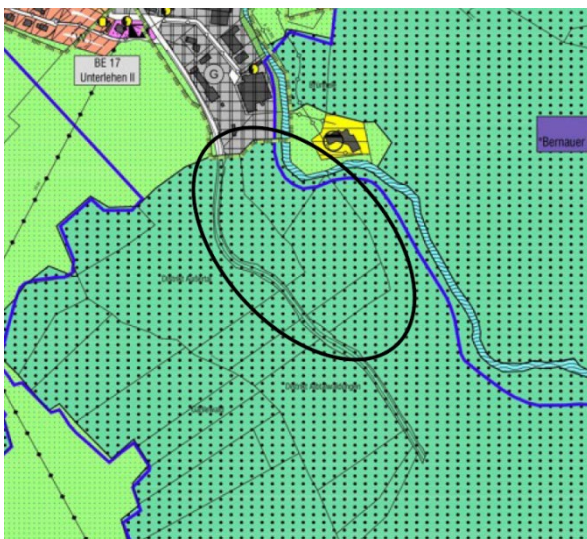


Abb. 2: Rechtskräftige Fassung, Ausschnitt, ohne Maßstab

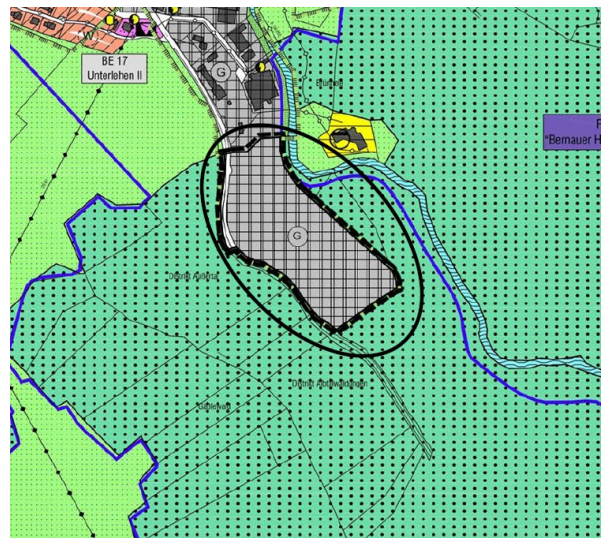


Abb. 3: Deckblatt, Änderung, ohne Maßstab

BEGRÜNDUNG

St. Blasien, den __.__._____

aufgestellt:
Görwihl, den __.__._____

planwerkschauer

Adrian Probst
Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien

M.Eng. Andreas Schauer
Freier Stadtplaner

Fachliche Bearbeitung der Ziffer 6

Ricarda Barbisch u. Anna Lang
galaplan decker
79674 Todtnauberg