

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Änderungsbereich.....	2
1.3	Bestandsnutzung	3
2	STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG	4
3	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3.1	Grobkonzept	5
3.2	Erschließung	5
3.3	Trinkwasser Ver- und Schmutzwasser Entsorgung	5
3.3.1	Löschwassernachweis	6
3.3.2	Regenwasser	6
3.4	Lärmschutz	6
3.5	Forstrechtliche Belange.....	6
3.6	Überschwemmungsgebiet.....	6
3.7	LSG-Änderung.....	6
4	ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	7
5	PLANUNGSVERFAHREN	8
5.1	Verfahrensablauf.....	8
5.2	Parallelverfahren Bebauungsplan	8
6	INHALT DER ÄNDERUNG	9
7	FLÄCHENBILANZ DER FNP-ÄNDERUNG.....	11
8	UMWELTBERICHT.....	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien ist mit Datum vom 05.05.2006 wirksam geworden. Seither wurde er sechs Mal geändert. Die siebte punktuelle Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Die Stadt St. Blasien und die Gemeinde Bernau haben sich seit Jahren das politische Ziel gesetzt, ein gemeinsames gemarkungsübergreifendes interkommunales Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der beiden Kommunen zu realisieren. Um das interkommunale Gewerbegebiet zu verwirklichen, soll von den beiden Gemeinden ein Zweckverband gegründet werden.

Um alle Entwicklungsoptionen erheben und bewerten zu können, wurden vorab im Rahmen einer Standortalternativenprüfung (siehe Anlage) die in den Kommunen vorhandenen Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung überprüft. Die beiden Orte verfügen über keine erschlossenen gewerblichen Flächen mehr, die zur dringenden Erweiterung und Verlagerung bestehender örtlicher Unternehmen dienen könnten. Als einzige Potentialfläche wurde der Bereich „Menzenschwander Brücke“ im Gewann Ankenbühl an der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien identifiziert. Ein Teilbereich hiervon soll in einem ersten Schritt gewerblich entwickelt werden

Vom Büro Hunziker Betatech wurde bereits 2020 ein Grobkonzept für diesen Standort erstellt. Auf dieser Grundlage soll zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien stellt die Fläche als Waldfläche und landwirtschaftliche Fläche dar, womit sich der angestrebte Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickeln lässt. Gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, sodass ergänzend zum Bebauungsplanverfahren die punktuelle Anpassung des FNPs im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB notwendig wird. Zur Realisierung des Vorhabens wird anstelle der bislang dargestellten Waldfläche und landwirtschaftlichen Fläche die Darstellung einer gewerblichen Baufläche angestrebt.

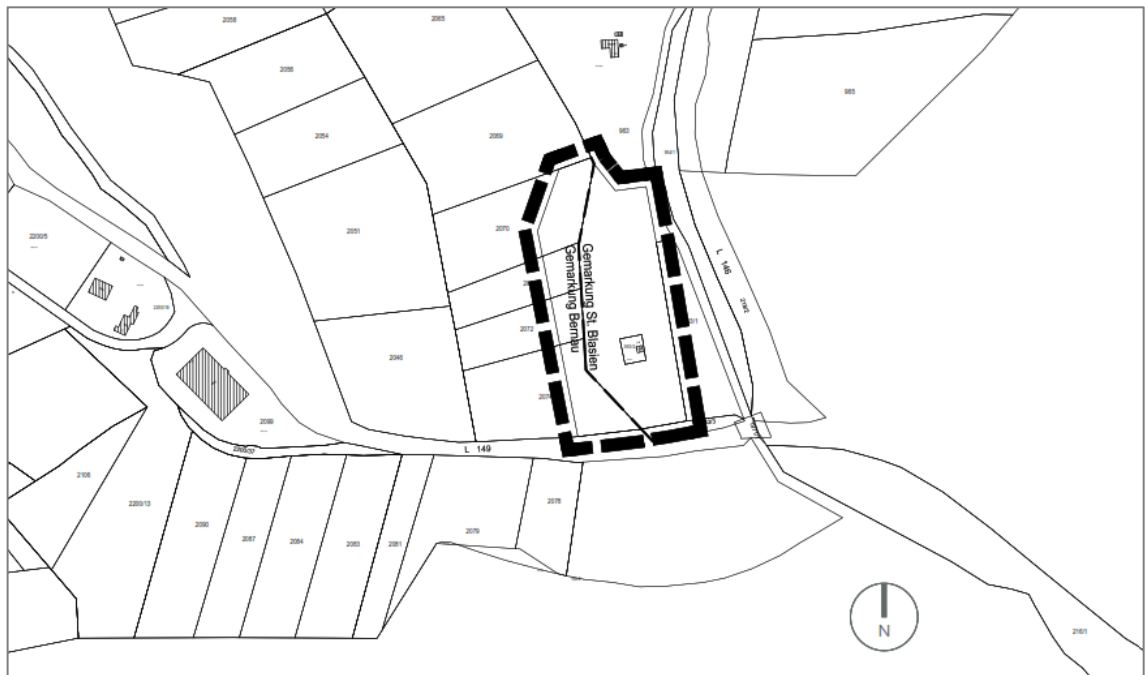
Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Ressourcenschonung durch interkommunale Zusammenarbeit
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Stadt St. Blasien und der Gemeinde Bernau als attraktive Gewerbe Standorte
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen
- Sicherung einer flächensparenden Erschließung
- Schutz wertvoller Strukturen (Landschaftsschutzgebiet, Wald, Gewässer)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Änderungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der L146 und der parallel verlaufenden Menzenschwander Alb, an der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien. Der genaue Standort im Gewann Ankenbühl ist südlich der Kläranlage und nördlich der L149, im Bereich der „Menzenschwander Brücke“.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs für die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV St. Blasien ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich und hat eine Größe von circa 1,9 ha. Davon befinden sich 1,23 ha auf der Gemarkung Menzenschwand und 0,63 ha auf der Gemarkung Bernau.



Änderungsbereich FNPÄ, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters

1.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Wald- und Wiesenflächen sowie Holzlagerplätze genutzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg zentral durch das Plangebiet, westlich davon befindet sich eine Trafostation.



Luftbildausschnitt mit ungefähre Lage des Plangebiets in rot, Quelle: Geoportal Raumordnung BW

2 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Das geplante Interkommunale Gewerbegebiet soll im Gewann Ankenbühl an der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien im Gebiet „Menzenschwander Brücke“ platziert werden.

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung aus dem Jahr 2023 wurden mögliche Standortalternativen auf den Gemarkungen Bernau und St. Blasien aufgezeigt.

Auf Gemarkung Bernau wurden nachfolgende Flächen untersucht, die Ergebnisse sind der Standortalternativenprüfung in der Anlage zu entnehmen:

- Ortsteil Dorf, bestehendes Gewerbeflächenpotenzial aus dem aktuellen FNP
- Südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Weierle
- Nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Ortsteil Weierle über die L 149 hinaus

Auf der Gemarkung der Stadt St. Blasien sind seit langem weder im Bereich des Flächennutzungsplans noch angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen potenziell bebaubare Flächen vorhanden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund der vorhandenen Restriktionen die Neuausweisung gewerblicher Flächen in beiden Kommunen nur durch Inanspruchnahme konfliktbehafteter Flächen möglich sein wird. Weder mittel- noch langfristig stehen alternative Flächen für eine gewerbliche Nutzung in St. Blasien und Bernau zur Verfügung. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet kann aus heutiger Sicht nur am angestrebten Standort „Menzenschwander Brücke“ realisiert werden. Auch dieser

Standort ist insbesondere durch umweltrechtliche Belange konfliktbehaftet. Im Vergleich zu den Alternativen, die in St. Blasien nicht existieren und in Bernau im Rahmen der Standortalternativenprüfung abgeprüft wurden, ist dies der einzig verbliebene Handlungsansatz.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

3.1 Grobkonzept

Vom Büro Hunziker Betatech wurde bereits 2020 ein Grobkonzept für diesen Standort erstellt. Dieses sieht insgesamt 8 Gewerbegrundstücke vor, welche westlich und östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße angeordnet sind.

Durch die Lage südlich der Kläranlage kann, trotz der abgesetzten Siedlungslage von einem Siedlungsansatz gesprochen werden.



Grobkonzept von 2020 (nicht genordet, ohne Maßstab), Quelle: Hunziker Betatech

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die L149 erschlossen. Zur inneren Erschließung soll der bereits heute in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende landwirtschaftliche Weg verlegt und ausgebaut werden.

Zur Offenlage wird eine Straßenplanung mit entsprechender Wendeanlage ergänzt.

3.3 Trinkwasser Ver- und Schmutzwasser Entsorgung

Zum aktuellen Stand gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie das Gewerbegebiet mit Wasser und Abwasser ver- und entsorgt werden kann. Einen entscheidenden Faktor über die Art und Weise der Erschließung werden die später benötigten Verbrauchsmengen sein. Eine Konkretisierung erfolgt zur Offenlage.

3.3.1 Löschwassernachweis

Da eine gewerbliche Nutzung geplant ist, ist ein Löschwassernachweis von 96m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu erbringen. Die Anschlussmöglichkeiten und Lage der Hydranten wird zur Offenlage geklärt.

3.3.2 Regenwasser

Ein Entwässerungskonzept wird zur Offenlage ergänzt.

3.4 Lärmschutz

Aufgrund der abgesetzten Siedlungslage sind im näheren Umfeld keine schützenswerten Nutzungen vorhanden, weshalb ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet keine Lärmbelastungen zu erwarten sind. Auf ein Lärmgutachten kann daher verzichtet werden.

3.5 Forstrechtliche Belange

Da sich im Änderungsbereich sowie im 30 m-Umkreis (Regelwaldabstand gemäß § 4 Abs. 3 LBO) Waldflächen i.S.d.G. befinden, bedarf es zukünftig im BPlan-Verfahren zunächst einer Waldumwandlungserklärung nach §10 LWaldG, die bis zum Verfahrensstand der Offenlage vorliegen muss. Nach dem Satzungsbeschluss ist nachgeordnet die Waldumwandlungsgenehmigung bei der höheren Forstbehörde einzuholen.

3.6 Überschwemmungsgebiet

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Hauensteiner Alb.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch nach §78 Abs.1 WHG verboten.

Aus diesen Gründen wurde die Abgrenzung des Plangebiets so gewählt, dass die Überschwemmungsgebietsfläche außerhalb liegt. Diese ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

3.7 LSG-Änderung

Der Änderungsbereich liegt in den zwei Landschaftsschutzgebieten „St. Blasien“ (Nr. 3.37.023) und „Bernau im Schwarzwald“ (Nr. 3.37.022). Da die geplante Gewerbegebietsentwicklung den Schutzzwecken der beiden Landschaftsschutzgebiete entgegensteht, muss der Bereich aus den beiden LSGs entlassen werden, bevor die FNP-Änderung genehmigt werden kann.

Die Anträge auf LSG-Änderung werden derzeit vorbereitet und können frühestens im Rahmen der Offenlage bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich beantragt werden.

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG

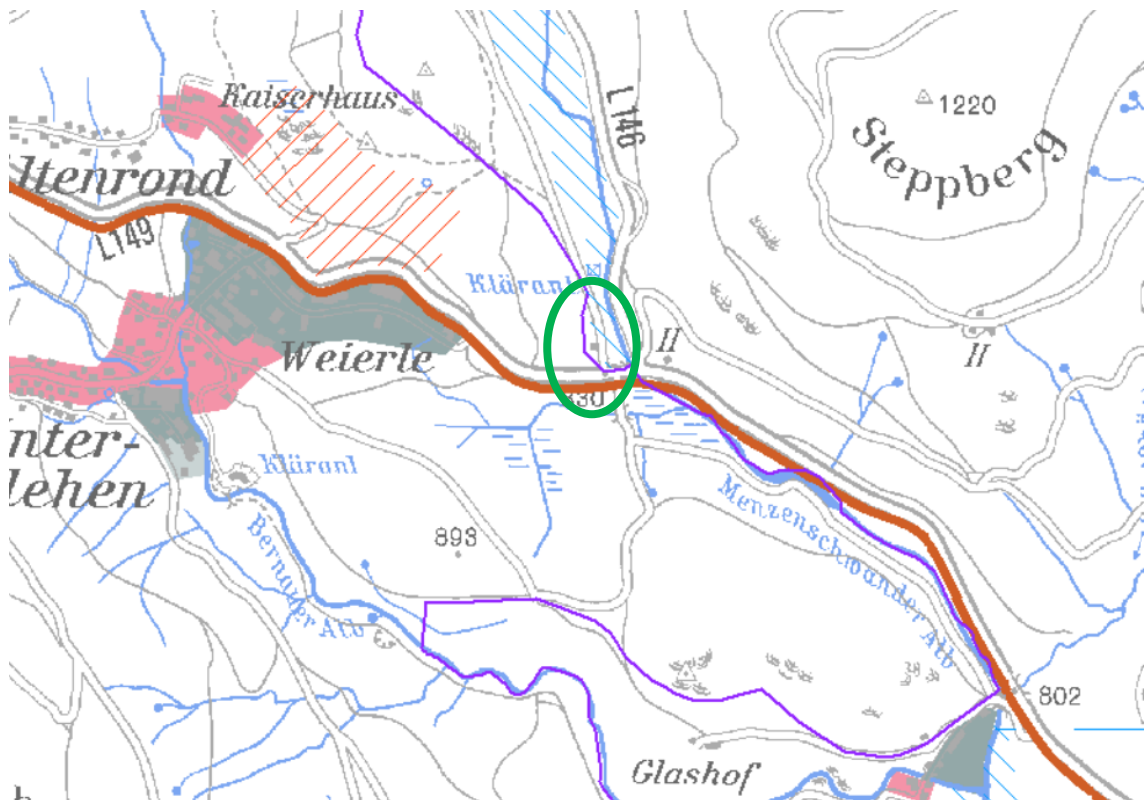
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Stadt St. Blasien und die Gemeinde Bernau sowie die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere auch für Flächennutzungspläne.

Maßgebend für die Stadt St. Blasien und die Gemeinde Bernau ist der Regionalplan Hochrhein – Bodensee aus dem Jahr 2000. Dieser befindet sich aktuell in der Fortschreibung.

Nach den Aussagen des Regionalplans 2000 ist die Stadt St. Blasien als Unterzentrum auszubauen. Weiter ist St. Blasien als gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Ziel der Ausbau und die Entwicklung des Standorts sind zur Sicherstellung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes von übergemeindlicher Bedeutung.

Die Gemeinde Bernau ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Dort soll aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „weiße Fläche“ dargestellt. Entlang der Menzenschwander Alb ist ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

5 PLANUNGSVERFAHREN

Die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt.

5.1 Verfahrensablauf

17.11.2025 Aufstellungsbeschluss

26.01.2026 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

____.____.____ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
bis _____.____.____ gem. § 3 (1) BauGB

Schreiben vom _____.____.____ mit Frist Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
bis zum _____.____.____

____.____.____ Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

____.____.____ Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
bis _____.____.____ (Bürgerbeteiligung)

Schreiben vom _____.____.____ mit Frist Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
bis zum _____.____.____ (Behördenbeteiligung)

____.____.____ Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und
Feststellungsbeschluss

5.2 Parallelverfahren Bebauungsplan

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Schaffung von Baurecht die Bebauungsaufstellung im zweistufigen Regelverfahren.

6 INHALT DER ÄNDERUNG

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt insgesamt die 8. punktuelle Änderung dar.

Der Änderungsbereich liegt westlich der L146 und der parallel verlaufenden Menzenschwander Alb, an der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien. Die Abgrenzung ist dem dargestellten Ausschnitt im beigefügten Deckblatt zu entnehmen.

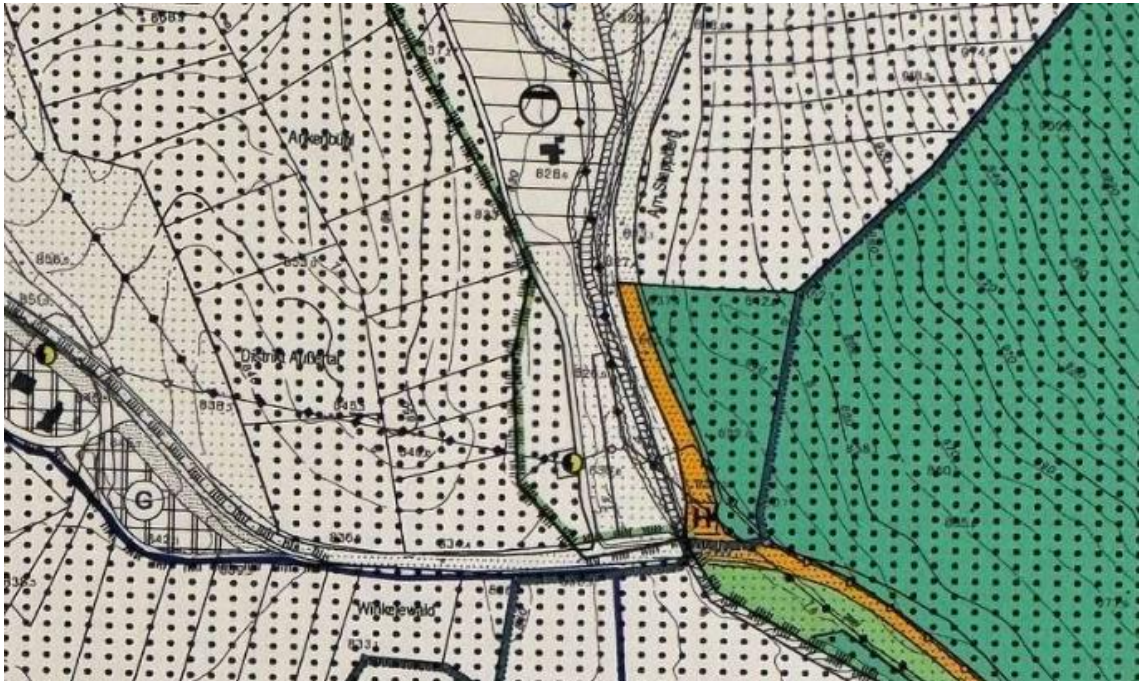
Zur Realisierung des Vorhabens wird anstelle der bislang dargestellten Waldfläche und landwirtschaftlichen Fläche die Darstellung einer gewerblichen Baufläche angestrebt. Damit werden die zukünftigen Nutzungsabsichten auch auf Ebene des Flächennutzungsplans gesichert.

Die geplante Verkehrsfläche wird in der gleichen Plangrafik wie beim Ursprungsbebauungsplan, also in weiß dargestellt.

Die bestehende Trafostation, welche auch im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll erhalten bleiben und wird auch zukünftig als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Umspannstation/Gasversorgung“ dargestellt.

Im Rahmen der 8. FNPÄ und dem parallel dazu verlaufenden Bebauungsplanverfahren wird eine LSG-Änderung stattfinden. Daher wird auf die Darstellung des Landschaftsschutzgebiets, welches durch das Plangebiet verläuft, verzichtet.

Die Planzeichnung wird an die Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans angepasst und kann als sog. Deckblatt an der entsprechenden Stelle aufgebracht werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (GVV)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (GVV) mit dem aktuellen Änderungsbereich

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.

Flächennutzung	Fläche in m²	
	Bisherige Darstellung	Zukünftige Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	3.472	-
Waldfläche	13.612	-
Verkehrsfläche	1.239	1.523
Versorgungsfläche	375	417
Gewerbliche Baufläche	-	16.758
Summe	18.698	18.698

8 UMWELTBERICHT

Für die 8. punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ wird durch das Büro Galaplan Decker eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial für die Flächennutzungsplanänderung.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Absichtung der Planung wird die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

Insgesamt ist der Änderungsbereich für die geplante Umnutzung (von Wald und landwirtschaftliche Fläche zur gewerblichen Baufläche) als geeignet einzustufen. Das Vorhaben hat auf die meisten Schutzgüter – bei Einhaltung grünordnerischer Maßnahmen, die im Bebauungsplanverfahren noch festgelegt werden – schlussendlich geringe oder unerhebliche negative Auswirkungen.

Nach §30 BNatSchG geschützte Bereiche sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Umstand, dass der Änderungsbereich innerhalb von LSG und VSG-Flächen liegt, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgearbeitet.

Der Inanspruchnahme der Fläche für die Ausweisung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan stehen aus umweltplanerischer Sicht insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Ausschlusskriterien entgegen.

St. Blasien, den

fsp.stadtplanung

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

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien

Der Planverfasser