

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage der Planungsgebiete / Geltungsbereiche	2
1.3	Regionalplan	2
1.4	Flächennutzungsplan und Änderungen (Übersicht)	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALT DER ÄNDERUNG	5
3	STANDORTALTERNATIVEN	6
3.1	Standortanforderungen	6
3.2	Standortanalyse	7
3.2.1	Standort A – Häusern, interkommunales Gewerbegebiet	7
3.2.2	Standort B – Höchenschwand, Bauhof	8
3.2.3	Standort C – Höchenschwand, Vorderer Hau	9
3.2.4	Standort D – Tiefenhäusern, Mühlenweg	10
3.2.5	Fazit	11
4	UMWELTBELANGE	11
5	FLÄCHENBILANZ	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Höchenschwand möchte perspektivisch im Ortsteil Attlisberg das Wohngebiet Kohlmißfeld erweitern. Diese Erweiterung betrifft die Flächen des bestehenden Recyclinghofs. Damit das Wohngebiet entwickelt werden kann, muss der Recyclinghof an einen anderen Standort verlegt werden.

In Abstimmung mit dem Landkreis wurde festgelegt, den Recyclinghof in den Kernort neben den bestehenden Gemeinde-Bauhof zu verlagern. Am neuen Standort sollen gleichzeitig zusätzliche Flächen für die Erweiterung des Bauhofs entstehen. Für diese neue Nutzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof Höchenschwand II“ eingeleitet worden.

Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien von 2006 stellt für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft und Versorgungsanlagen dar. Der Bebauungsplan „Bauhof Höchenschwand II“ kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit der vorliegenden 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

1.2 Lage der Planungsgebiete / Geltungsbereiche

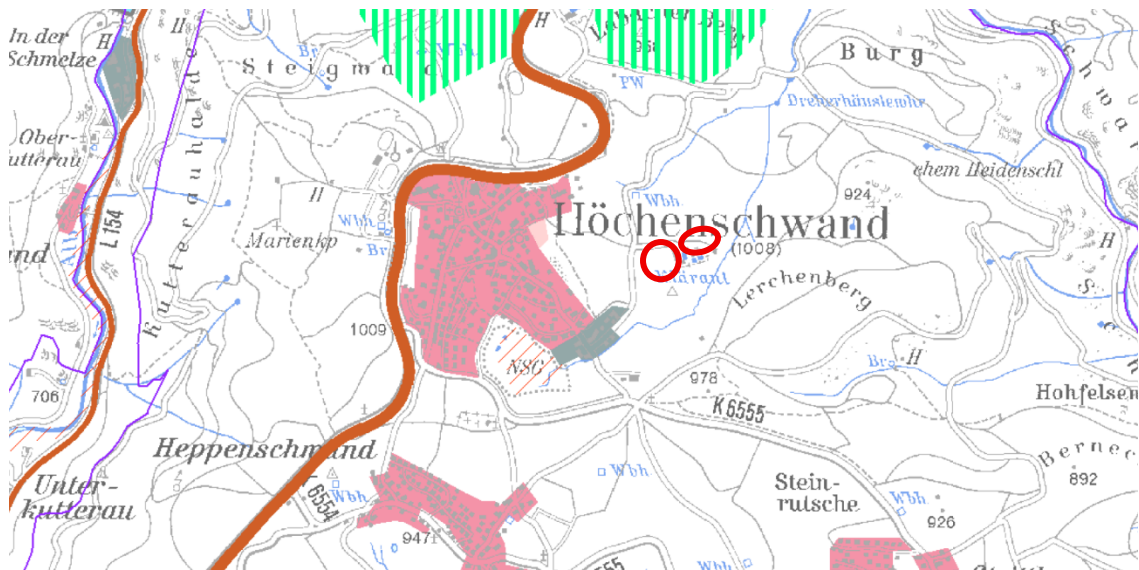
Die Plangebiete befinden sich im Osten der Gemeinde Höchenschwand. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bauhof und die Kläranlage der Gemeinde. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, nördlich und östlich Waldflächen. Die Plangebiete werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild mit den zwei Geltungsbereichen ca. 0,9 ha (Quelle: LUBW)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Höchenschwand sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend. Die Inhalte des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, 2019)

1.4 Flächennutzungsplan und Änderungen (Übersicht)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien wurde am 21.06.2006 genehmigt. Er umfasst die Stadt St. Blasien und die Gemeinden Bernau im Schwarzwald, Häusern, Höchenschwand, Dachsberg, Ibach und Todtmoos. Seither wurden nachfolgende Änderungen eingeleitet.

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
1. FNP-Änderung	Weierle, Bernau	ruht (bis Landwirtschaftsschutzverordnung rechtskräftig ist)
2. FNP-Änderung	Schule, Höchenschwand	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2014)
3. FNP-Änderung	Kaiserberg Panoramahütte, Bernau	eingestellt
4. FNP-Änderung	Ibacher Säge, Ibach	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 29.01.2021)
5. FNP-Änderung	Konzentrationsflächen für Mobilfunk, Höchenschwand	im Verfahren, noch nicht rechtskräftig
6. FNP-Änderung	Feuerwehr, Bernau	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 01.03.2024)
7. FNP-Änderung	Auf dem Bildacker, Häusern	wirksam (öffentliche Bekanntmachung am 31.08.2022)

Nummerierung	Planungsfall	Verfahrensstand
8. FNP-Änderung	Interkommunales Gewerbegebiet, St. Blasien/Bernau	im Verfahren
9. FNP-Änderung	Windenergie	im Verfahren
10. FNP-Änderung	Auf dem Buck, Bernau	im Verfahren
11. FNP-Änderung	PVA Strittberg-Stalden, Höchenschwand	im Verfahren
12. FNP-Änderung	Bauhof Höchenschwand, Höchenschwand	vorliegendes Verfahren
13. FNP-Änderung	In der Bünd, Höchenschwand	im Verfahren

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Verfahrensablauf

- _____ Der GVV St. Blasien fasst den Aufstellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung.
- _____ Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB des Gemeinderats zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans.
- _____ 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 (1) BauGB.
- _____ Der GVV St. Blasien behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.
- _____ bis _____ Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
- Anschreiben vom _____ bis _____ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
- _____ Der GVV St. Blasien behandelt die in der Offenlage und in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans.

Parallelverfahren Bebauungsplanaufstellung

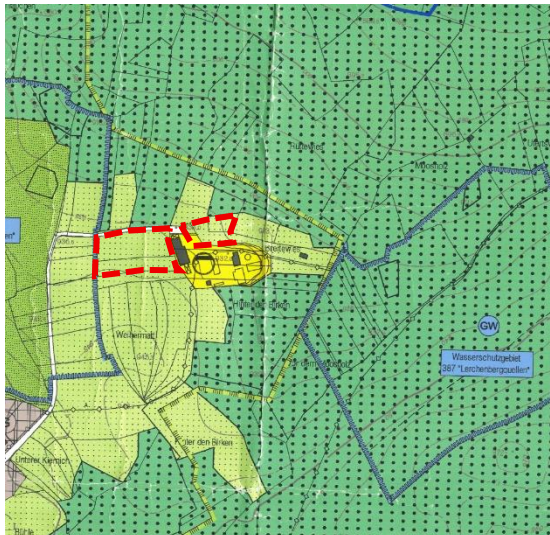
Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof Höchenschwand II“ im zweistufigen Regelverfahren. Der Gemeinderat der Gemeinde Höchenschwand hat die Aufstellung am 22.09.2025 beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung wurde am 22.09.2025 gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung wurde vom 02.10.2025 bis 03.11.2025 durchgeführt. Die Durchführung der Offenlage hat der Gemeinderat am _____ beschlossen. Die Offenlage wurde vom _____ bis _____ durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gefasst.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2006 stellt für die betroffenen Flächen hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen und im Randbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung/Kläranlage dar.

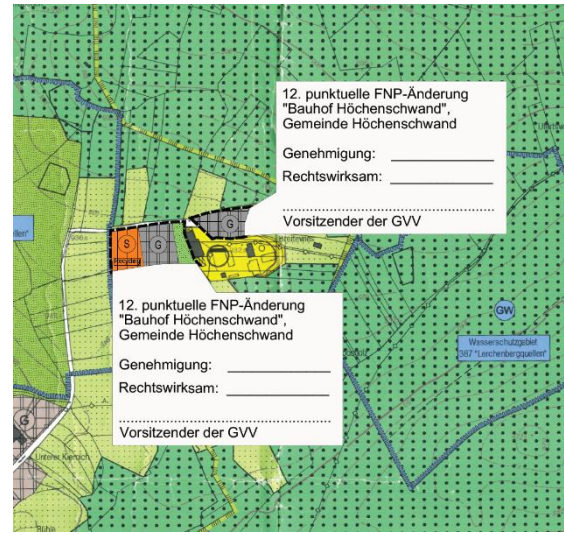
Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich als Gewerbliche Baufläche (G), Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Recycling und Grünfläche dargestellt. Damit werden die Entwicklungsziele der Gemeinde bzw. des GVV (Recyclinghof und Bauhof) auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt.

FNP GVV St. Blasien
in der Fassung der 11. Änderung



Abgrenzung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

FNP GVV St. Blasien
Darstellung nach der 12. Änderung



Deckblatt (ohne Maßstab)

3 STANDORTALTERNATIVEN

3.1 Standortanforderungen

Bei der Untersuchung eines möglichen Standorts für die Umlegung des Recyclinghofs und der Ausweisung zusätzlicher Bauhofflächen innerhalb der Gemeinde Höchenschwand werden folgende Kriterien betrachtet.

Nutzungskonflikte sollen durch eine städtebauliche Gliederung im Sinne von § 50 BImSchG vermieden werden. Die Nutzung „Gewerbe“ und „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung Recyclinghof gehören aufgrund der Lärmemissionen zu den konfliktstärkeren Nutzungen. Ein Standort angrenzend an schutzwürdige Nutzungen z. B. neben Wohnlagen ist deshalb möglichst zu vermeiden.

Eine zentrale Standortanforderung ist eine gute und direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die den An- und Abtransport von Waren/Abfall/Recyclingmaterial sowie die Erreichbarkeit durch Lieferanten, Kunden und Beschäftigte auf kurzem Weg gewährleistet. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch den Gewerbeverkehr sollen vermieden werden. Eine direkte Anbindung dient der Verkehrsvermeidung.

Die Flächengröße sollte so bemessen sein, dass der Flächenbedarf für den Bauhof und den Recyclinghof gedeckt werden kann. Eine kompakte Fläche wird angestrebt. Zudem sollen möglichst Synergieeffekte zum bestehenden Bauhof oder anderen Gemeindeeinrichtungen hergestellt werden.

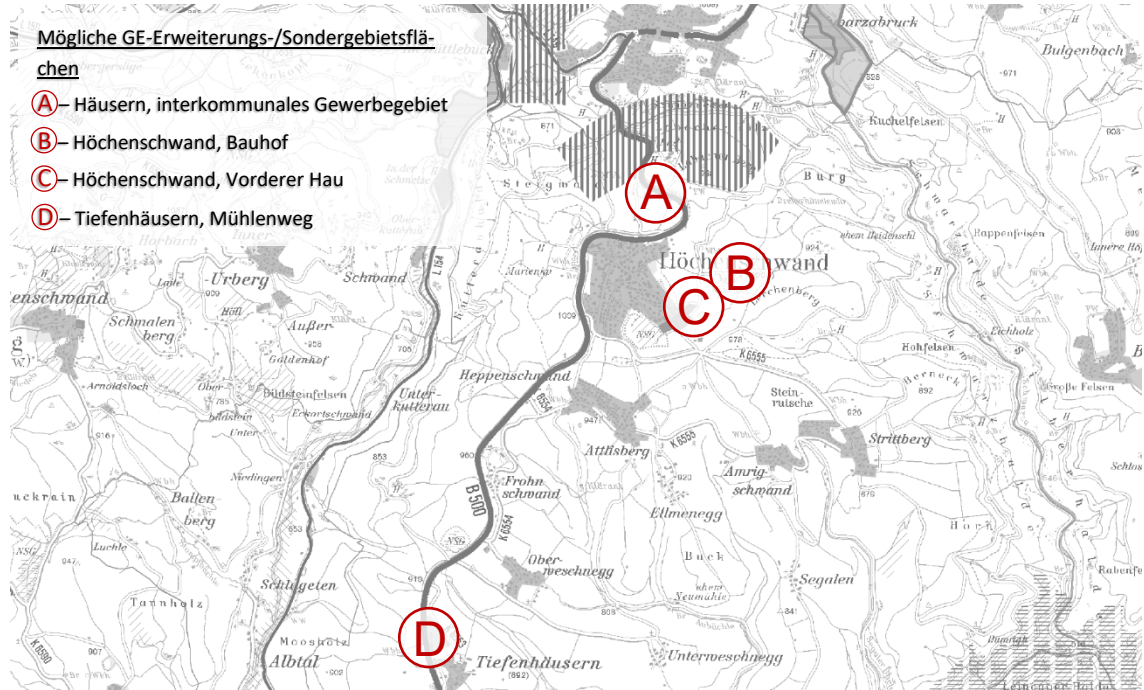
Neben den Standortfaktoren, Lage und Größe spielt bei der Wahl des Standorts die Verfügbarkeit der jeweiligen Fläche die entscheidende Rolle. Bei fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist auch eine Umlegung kein geeignetes Mittel, um den Bauhof und Recyclinghof zu realisieren.

Bei der Standortwahl sind immer auch die Umweltauswirkungen zu berücksichtigen. Es soll eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung gewährleistet werden. Insbesondere sind auf FNP-Ebene regionalplanerische Vorgaben, Waldgebiete, Gewässer und Schutzgebiete zu berücksichtigen.

Die Topografie spielt in Höchenschwand eine besondere Rolle. Die Gemeinde liegt im Südschwarzwald, wo viele Flächen stark geneigt oder durch Böschungen geprägt sind. Für den Bauhof und den Recyclinghof ist jedoch eine möglichst ebene und gut bebaubare Fläche notwendig, um Anlieferung, Lagerung und funktionale Betriebsabläufe zu gewährleisten. Steile Hanglagen erzeugen höhere Baukosten, erschweren die Verkehrsführung und können die Nutzbarkeit dauerhaft einschränken. Daher scheiden stark geneigte Bereiche grundsätzlich aus.

3.2 Standortanalyse

Insgesamt umfasst die Untersuchung vier mögliche Standorte für die Neuausweisung im Gemeindegebiet der Gemeinde Höchenschwand.



mögliche Standorte - (Quelle: Regionalplan Hochrhein-Bodensee, Juli 2024)

3.2.1 Standort A – Häuser, interkommunales Gewerbegebiet

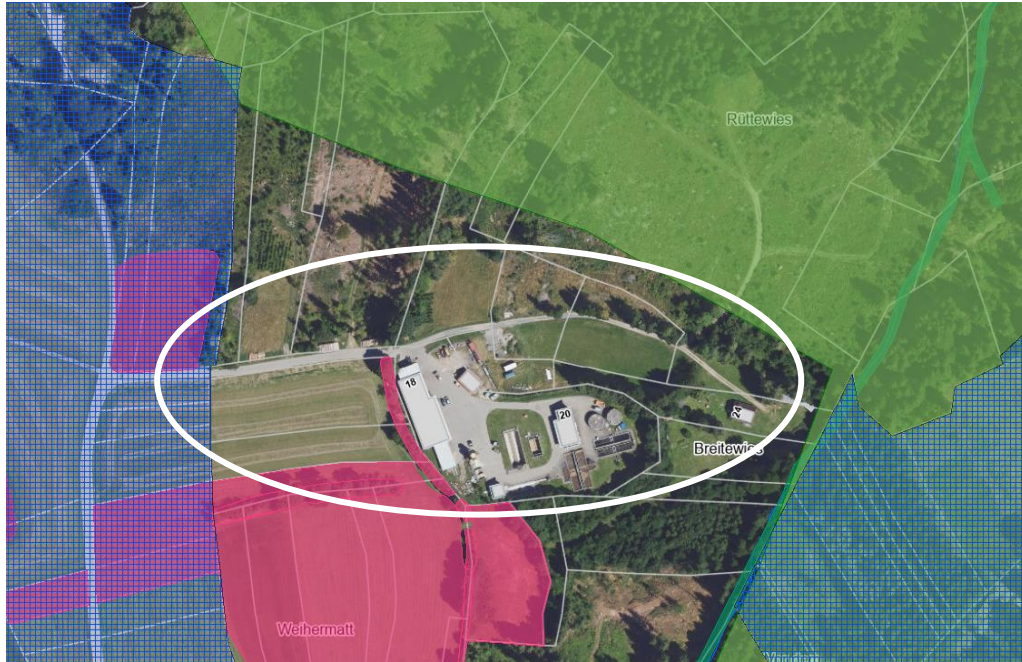


Standort Häuser - (Quelle: LUBW, 2025; mit Biotopen und LSG)

Der Standort Häuser - interkommunales Gewerbegebiet, ist durch die Lage an der B500 grundsätzlich gut erreichbar. Viele Eigentümer, kleine Parzellen und fehlende Flächenverfügbarkeit erschweren eine zeitnahe Entwicklung und Realisierung. Der Standort liegt innerhalb von Waldflächen, was zusätzliche Abstandsflächen und Eingriffe erfordert.

Das Gelände ist topographisch bewegt und teilweise von felsigem Untergrund geprägt. Für die Erschließung und die Bebauung muss eine neue Zufahrt hinter Haus Nr. 11 hergestellt werden.

3.2.2 Standort B – Höchenschwand, Bauhof



Standort Bauhof - (Quelle: LUBW, 2025; mit Biotopen, LSG und WSG)

Die Flächen am bestehenden Bauhof befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücksstruktur ist übersichtlich. Es handelt sich um wenige und vergleichsweise große Flurstücke. Die Flächenverfügbarkeit ist gesichert und die Realisierung ist ohne hohen Abstimmungsaufwand möglich.

Die verkehrliche Anbindung ist gut. Die Erschließung ist bereits vorhanden und auf die bestehenden betrieblichen Abläufe ausgerichtet. Zusätzlicher Verkehr kann ohne größere Eingriffe aufgenommen werden. Die Nähe zum Hauptort ist funktional sinnvoll. Der Standort ist von Wohnlagen ausreichend entfernt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Synergieeffekte ergeben sich durch die direkte Anbindung an den Bauhof und die Kläranlage. Eine gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, Abläufen und Flächen ist möglich und reduziert den betrieblichen Aufwand. Die Topografie ist günstig. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und kann ohne größere Erdarbeiten erschlossen werden. Die Biotopfläche liegt an der Grundstücksgrenze und kann erhalten werden. Der Waldabstand ist ausreichend groß, sodass hier keine besonderen Einschränkungen zu erwarten sind.

3.2.3 Standort C – Höchenschwand, Vorderer Hau



Standort Vorderer Hau - (Quelle: LUBW, 2025; mit Biotopen und WSG)

Der Standort ist verkehrlich gut angebunden. Die Lage im Umfeld bestehender gewerblicher Nutzungen spricht funktional für den Standort. Gleichzeitig befindet sich Wohnbebauung in geringer Entfernung. Nutzungskonflikte sind daher nicht ausgeschlossen und müssen im weiteren Verfahren geprüft werden. Die Flächengröße ist ausreichend, um die geplante Nutzung aufzunehmen. Auch die topografischen Verhältnisse sind überwiegend günstig. Das Gelände weist keine ausgeprägten Höhenunterschiede auf und wäre grundsätzlich gut bebaubar.

Teile des Areals befinden sich in privatem Eigentum. Eine Verkaufsbereitschaft ist bislang nicht gegeben und eine zeitnahe Umsetzung damit nicht gesichert. Zahlreiche Biotope stellen einen hohen ökologischen und landschaftlichen Wert dar. Mit einem erhöhten Abstimmungs- und Ausgleichsbedarf ist zu rechnen. Der überwiegende Teil der Fläche liegt in der Schutzzone II des „Wasserschutzgebiets Schlauchen- und Spitzquellen“. Grundwasserschutz und Biotope sind als hohe Restriktionen für eine gewerblichen Entwicklung zu bewerten.

3.2.4 Standort D – Tiefenhäusern, Mühlenweg



Standort Mühlenweg - (Quelle: LUBW, 2025; mit Biotopen, LSG und WSG)

Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung und liegt im Umfeld bestehender gewerblicher Nutzungen. Aus funktionaler Sicht ist er daher für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet. Die vorhandenen Flächen weisen überwiegend eine ausreichende Größe auf, um die geplante Nutzung zu ermöglichen. Auch die topografischen Voraussetzungen sind teilweise günstig.

Im nördlichen Teilbereich ergeben sich jedoch starke Einschränkungen durch die steile Böschung im Osten, durch einzuhaltende Waldabstandsflächen und durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet. Darüber hinaus sind sowohl im nördlichen Teilbereich als auch innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets Biotopflächen vorhanden, die den nutzbaren Bereich einschränken und zusätzlichen Abstimmungs- und Ausgleichsbedarf erfordern. Zentral gelegene Flächen mit geeigneter Größe und guter Anbindung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Flächen am östlichen Rand des Gewerbegebiets liegen im Landschaftsschutzgebiet, die Fläche ist aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft aktuell nicht verfügbar.

Flächen westlich der B500 wurden von der Gemeinde ebenfalls in Betracht gezogen. Im Rahmen früherer Abstimmungen mit dem Landratsamt wurde eine bauliche Entwicklung aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bereits ausgeschlossen.

3.2.5 Fazit

Insgesamt ist Standort B – Höchenschwand, Bauhof der geeignetste Standort für die Umlegung des Recyclinghofs und der Ausweisung zusätzlicher Bauhofflächen. Der Standort erfüllt die Anforderungen für die geplante Nutzungen, bietet gute Synergieeffekte und weist nur geringen landschaftsökologische Restriktionen auf.

Die drei anderen Standorte stellen hingegen zum jetzigen Zeitpunkt keine tragfähige Grundlage für eine zeitnahe und wirtschaftliche Umsetzung dar. Neben fehlender Flächenverfügbarkeit und hohem Erschließungsaufwand sind insbesondere der Grundwasserschutz, der Landschaftsschutz, der Biotopschutz, Wald und Topographie Aspekte, die aktuell einer zeitnahen Realisierung entgegenstehen.

4 UMWELTBELANGE

Zur vorliegenden FNP-Änderung wird durch das Büro Galaplan Decker ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den zur 12. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans „Bauhof“ erstellten Umweltbericht wird hingewiesen.

5 FLÄCHENBILANZ

	FNP wirksam	FNP-Änderung
Landwirtschaftsfläche	ca. 0,89 ha	-
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,01 ha	-
Sonderbaufläche „Recyclinghof“	-	ca. 0,25 ha
Gewerbliche Baufläche	-	ca. 0,54 ha
Grünfläche	-	ca. 0,11 ha
Gesamt	ca. 0,90 ha	ca. 0,90 ha

St. Blasien, den

Adrian Probst
Verbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser