Landkreis Waldshut

Flächennutzungsplan
Gemeindeverwaltungsverband
St. Blasien –Teilraum Dachsberg

Änderung des Flächennutzungsplans
Gewerbliche Baufläche – GE
„Finsterlingen Hofmatt“

Änderung im Parallelverfahren
Zur Aufstellung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Hofmatt“

Vorentwurf
zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB

04.11.2025

---

1. Vorbemerkungen

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist seit dem 05.05.2006 wirksam.
Aufgrund des jeweils aktuellen Handlungsbedarfs wurde der FNP in den vergangenen Jahren einzelnen konkreten Planungsabsichten angepasst.
Anlass für die vorliegende Änderung ist die konkrete Absicht der Gemeinde Dachsberg, in ihrem Teilraum den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hofmatt" im Ortsteil Finsterlingen aufzustellen, der sich nicht aus dem wirksamen FNP entwickeln lässt. Parallelverfahren heißt, dass das punktuelle Änderungsverfahren für den FNP mit den entsprechenden Verfahrensschritten parallel zum Bebauungsplan durchgeführt werden.
Die Änderung wird mit Planausschnitten (Alt / Neu) dargestellt.

2. Gegenstand des Änderungsverfahrens

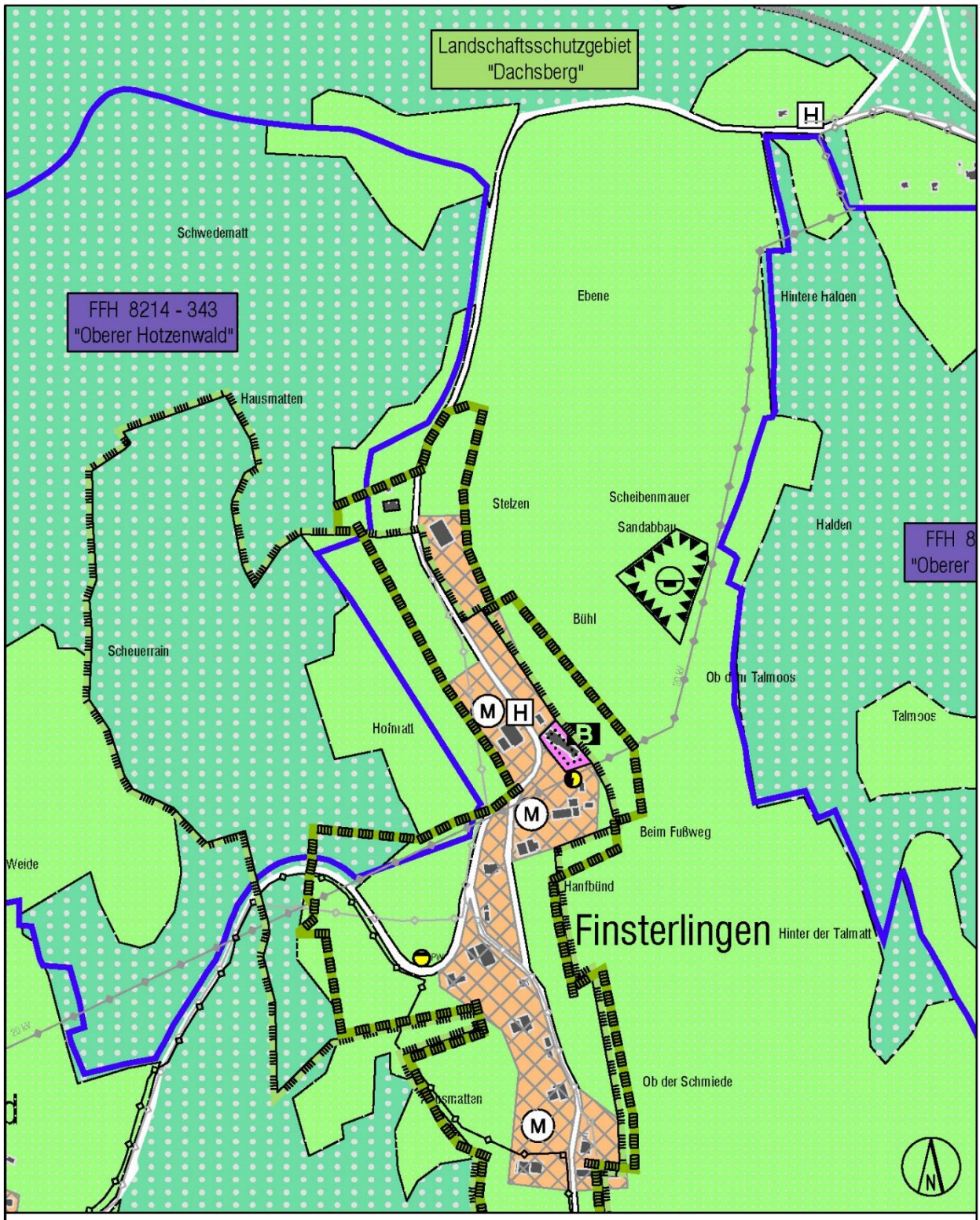
Gegenstand der Änderung ist der Planteil des Flächennutzungsplans. Für das Änderungsverfahren wird der betroffene Bereich in Planausschnitten (alt/neu) synoptisch gegenübergestellt.

Die Änderung erfolgt im Deckblattverfahren (Darstellung nach Planzeichenverordnung – PlanzV). Die Ausfertigungen des wirksamen FNP werden nach Abschluss des Verfahrens mit den entsprechenden Deckblättern ergänzt. Der dazugehörige Erläuterungsbericht wird mit den Verfahrensvermerken aktualisiert.

3. Inhalt der Änderung und Änderungsbereich

Darstellung	alt	neu
Fläche für Landwirtschaft	1,80 ha	
Gewerbliche Flächen		1,80 ha
Verkehrsfläche /Wirtschaftsweg (nicht dargestellt)	0,02 ha	0,02 ha

FNP Alt – Ausschnitt " Finsterlingen Nord"



Änderung des Flächennutzungsplans
Gewerbliche Baufläche - GE
„Finsterlingen Hofmatt“

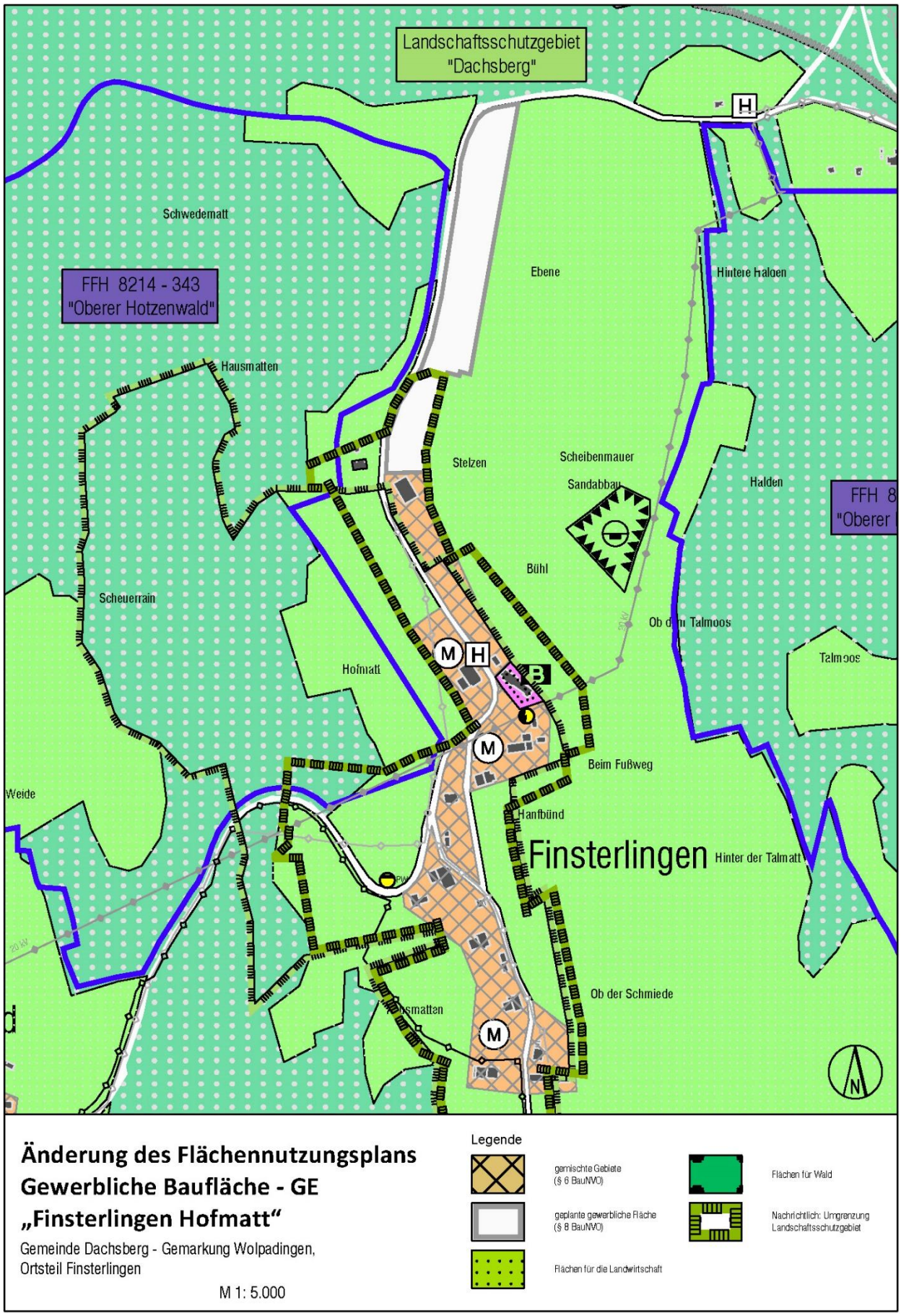
Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Wolpadingen,
Ortsteil Finsterlingen

M 1: 5.000

Legende

- gemischte Gebiete (§ 6 BauNVO)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Nachrichtlich: Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

FNP Neu – Ausschnitt " Finsterlingen – Gewerbegebiet Hofmatt"



4. Begründung

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planänderung sind mehrere Erweiterungs- und Ansiedlungswünsche lokaler Gewerbebetriebe. Diese Betriebe haben an ihrem jetzigen Standort keine Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung oder andere Expansionsmöglichkeiten. Beides sind jedoch Voraussetzungen für eine nachhaltige und ökonomische Entwicklung der Betriebe.
Konkret gibt es eine bauantragsreife Planung des im Norden des bestehenden Bebauungsplangebietes „Hofmatt Änderung, Finsterlingen“ ansässigen Baubetriebs, sich mittels Bau einer Halle zu vergrößern.
Die bestehende Halle ist das nördlichste Gebäude im Mischgebiet des Bebauungsplans „Hofmatt Änderung, Finsterlingen“.
Bis zum Wirtschaftsweg, der das Gebiet in Ost – West- Richtung quert, soll dann eine Erweiterungsfläche für einen Betrieb, der bisher in einem Ortsteil Dachsbergs ansässig ist, und aus innerbetrieblichen Gründen umsiedeln möchte, zur Verfügung stehen.
Nördlich des Wirtschaftswegs gibt es eine konkrete weitere Anfrage mit konkreten Planungen eines metallverarbeitenden (CNC-Fertigung) Betriebs, der bislang im Nachbarort Wolpadingen firmiert. Der Betrieb muss, um am Markt bestehen zu können, baulich und betriebsorganisatorisch expandieren. Am bisherigen Standort ist dies nicht möglich.
Die im FNP dargestellte geplante gewerbliche Fläche in Wolpadingen steht nicht zur Verfügung, da sie durch eine privilegierte bauliche Anlage belegt ist.
Im Weiteren plant die im Ortsteil Finsterlingen im Bereich der historischen Ortslage ansässige Firma zur Herstellung von Naturkosmetik-Produkten, eine Aussiedlung in das geplante „Gewerbegebiet Hofmatt“. Dies insbesondere zur Entflechtung einer unverträglichen Gemengelage sowie die Herstellung der Produkte an einer zentralen Produktionsstätte realisieren zu können. Die Abmessungen für die betrieblichen Erfordernisse sind hierfür am bestehenden Standort nicht ausreichend.
Für diese vier Abschnitte wird parallel der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofmatt“ aufgestellt.

Der nördlichste Abschnitt innerhalb der neuen „geplante gewerbliche Fläche“ dargestellten Fläche soll für weitere Um- und Ansiedlungsabsichten von Betrieben zur Verfügung gestellt werden.
In Finsterlingen gibt es bereits mehrere Handwerksbetriebe, außerdem liegt der kommunale Bauhof im Ort. Zudem bietet der Ortsteil Finsterlingen durch das bestehende Plangebiet „Hofmatt Änderung“ aus dem Jahre 1998, günstige Voraussetzungen für eine bauliche Fortentwicklung des Bereiches für eine gewerbliche Nutzung.
Konkreter Bedarf folgender ortansässiger Betriebe liegen vor:

- Bauunternehmen Behringer, OT Finsterlingen
- GK CNC-Technik u. Metallbaubetrieb, OT Wolpadingen
- Nature+Science, Rosel Heim OT Finsterlingen
- Bauunternehmen Büchele, OT Schmalenberg

4.2. Erschließung

Der gewerbliche Standort ist über die „Hofmattstraße“, die durch den Ort Finsterlingen verläuft, erschlossen. Diese führt weiter nach Osten an die Kreisstraße K 6590 und weiter an das überörtliche Verkehrsnetz durch die L154 angebunden.
Die vorhandenen Leitungen zur Infrastruktur Entwässerung sowie Wasserversorgung und Breitband sind vorhanden, können genutzt und im Zuge einer Erschließung mit geringem Aufwand angepasst und erweitert werden.

4.3. Planungsalternativen

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist in der durch Topographie, Landschaft und Siedlungsstruktur in ihrer Entwicklung stark eingeschränkten Gemeinde aus folgenden Gründen notwendig:
Zum einen lassen sich Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe innerhalb der alten Ortslage nicht mehr realisieren, da sie die angrenzende Wohnnutzung, den Fremdenverkehr oder den Kurbetrieb beeinträchtigen. Zum anderen ist es notwendig, die Gemeinde vor einer langfristigen Entwicklung zur Monostruktur (Verdrängung der Gewerbenutzungen durch die sehr empfindlichen Fremdenverkehrsnutzung) zu bewahren.
Hinzu kommt, dass der FNP für den Bereich der Gemeinde Dachsberg keine Entwicklungsmöglichkeiten vorsieht. Zur Standortsicherung und Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe verfügt der Plan lediglich über „Reserven“ in den hierfür ausgewiesenen Bereichen:
Wittenschwand (G, 0,3 ha) und
Wolpadingen (G 0,3 ha)
Die im FNP dargestellten geplanten gewerblichen Fläche stehen allerdings nicht zur Verfügung, da sie entweder durch privilegierte bauliche Anlagen belegt wurden oder nicht für eine entsprechende Entwicklung an die Gemeinde veräußert werden. Um die Flächenbereitstellung zu verbessern, gelang es in den vergangenen Jahren verschiedene Bebauungspläne zur Rechtskraft zu bringen, in deren Bereich in den Mischgebieten zumindest nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden konnten. Mit dem aktuell vorliegenden Bedarf ist dies nicht möglich, da der Flächennutzungsplan keinerlei tatsächlich nutzbaren Reserven enthält.
Die Gemeinde benötigt daher an geeigneter Stelle Bauland für die Eigenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung können unter dem Aspekt der Belegung einer größeren Fläche die einmaligen Aufwendungen für Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen optimiert werden. Weiterhin sind nur einmalige Aufwendungen für die Planung sowie für die erforderliche Grünordnung und Freiflächengestaltung notwendig. Es muss nur ein Standort unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur sowie der zu erwartenden Emissionen ausgewählt werden. Der gewerbebezogene Lieferverkehr kann an einem Punkt konzentriert werden.
Zudem bietet der Bereich „Hofmatt“ im Ortsteil Finsterlingen günstige topografische Voraussetzungen für eine baulich Entwicklung.
Es bestehen aus Sicht der Gemeinde Dachsberg keine Alternativen zur vorliegenden Planung.

5. Umweltauswirkungen

Mit der Planänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB verbunden.

Die Umweltauswirkungen sind in folgenden Unterlagen (Anhang) dargestellt:

- Umweltsteckbrief zur Flächennutzungsplanänderung „Gewerbliche Baufläche – GE“ -Finsterlingen Hofmatt“

6. Zusammenfassung

Im geplanten Bereich wollen sich ausschließlich einheimische Handwerksbetriebe ansiedeln, der Eigenbedarf ist durch die tatsächliche dringende Nachfrage von bereits vorhandenen bzw. ansiedlungswilligen örtlichen Betrieben gegeben. Es liegt somit keine verstärkte Siedlungstätigkeit vor, welcher der Raumordnungsplanung des Regionalverbandes widerspricht.

Die Gemeinde Dachsberg verfügt wie dargelegt über keinerlei Reserveflächen für die Deckung dringend erforderlichen Bedarfs. Die Gemeinde muss alle Anstrengungen unternehmen, damit Erweiterungsinvestitionen nicht unterbleiben oder dass es zur Abwanderung der Betriebe in zentrale Orte kommt, weil die entsprechende notwendigen Gewerbestandorte zur Entwicklung und Erweiterung innerhalb des Gemeindegebietes nicht angeboten werden. Sofern die Gemeinde die Planung nicht realisieren kann, muss mit einer Abwanderung der Betriebe gerechnet werden. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofmatt“ folgt dem Ziel einer bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Erweiterung und Sicherung des ansässigen Gewerbes. Eine wirtschaftliche Auslastung und Nutzung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen und Flächen ist dabei grundlegender Bestandteil der Erweiterung des Plangebietes und von entscheidender Bedeutung. Die Planung verfolgt somit neben eigenwirtschaftlichen Interessen auch übergeordnete Zielsetzungen, insbesondere als Standort für lokale Betriebe und der nachhaltigen ökonomischen Entwicklung der Kommune.

Die Planung ist bedarfsgerecht und wird von der Gemeinde Dachsberg unterstützt.

7. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft St. Blasien gem. § 2 Abs.1 BauGB	am
Billigung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	am
ortsübliche Bekanntmachung	am
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB	vom
(jeweils einschließlich)	bis
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Aus- schuss der Verwaltungsgemeinschaft St. Blasien	am
Genehmigt gem. § 6 Abs. 1 BauGB	am
Die Genehmigung wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.	am
Damit ist die 1. Änderung mit Datum rechtswirksam.	vom

St. Blasien, den ….

Adrian Probst,
Vorsitzender des GVV St. Blasien