

Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter

2. punktuelle Änderung
des Flächennutzungsplans
Teilbereich „Thurner nördlich der B 500“
(Gemeinde St. Märgen)

Deckblatt M 1:5.000 / M 1:10.000

Steckbrief

Begründung

Umweltbericht

Stand: 23.05.2019

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	4
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	5
4.2	Regionalplan Südlicher Oberrhein	6
5	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	7
6	Standortalternativenprüfung	7
6.1	Standortanforderungen / Auswahlkriterien der Standortalternativen	7
6.2	Standortalternativen	7
6.3	Fazit	9
7	Bedarfsbegründung / Betriebskonzept	9
8	Inhalte der Änderung	10
8.1	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	10
8.2	Zukünftige Darstellung.....	10
8.3	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte.....	12
9	Umweltbericht	12
10	Flächenbilanz	12
11	Anlage	12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bereich „Thurner“ liegt in vom Hauptort St. Märgen abgesetzter Lage an der Schwarzwaldhochstraße (B 500). Am Thurnerpass münden die L 128 sowie die K 4907 („Spirzenstraße“) in die B 500 ein und bildet einen historisch wichtigen Schwarzwaldübergang nach. Durch die verkehrsgünstige Lage stellt der Thurner einen wichtigen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar. Die Gegend rund um den Thurner ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt. Die wirtschaftliche Struktur am Thurner ist durch Tourismus, Landwirtschaft und Handwerksbetriebe geprägt.

Die Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG (nachfolgend: Schuler Landtechnik) ist ein für den Thurner wichtiger und traditionsreicher Handwerks- bzw. gewerblicher Betrieb, der aktuell bereits in der 4. Generation am Standort geführt wird.

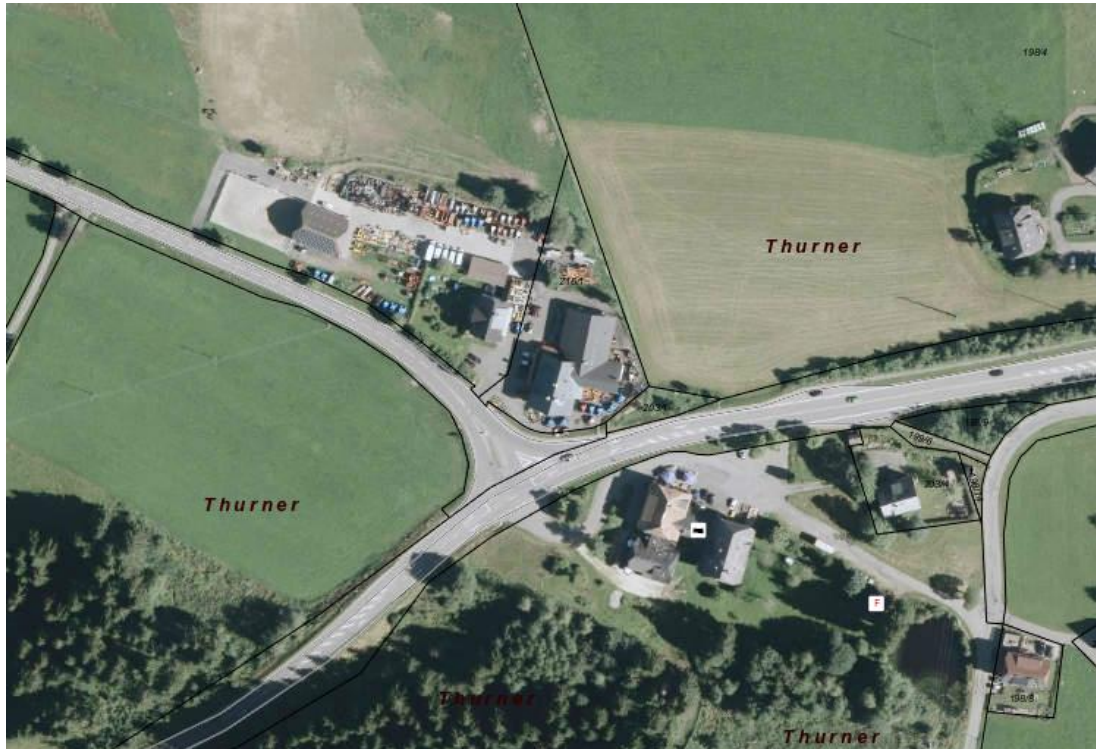
Um den Standort der Schuler Landtechnik auf dem Thurner nachhaltig zu sichern und somit insgesamt die wirtschaftliche Wertschöpfung in der Zukunft aufrecht zu erhalten, bedarf es künftig maßvoller baulicher Entwicklungen. Der Eigentümer ist an die Gemeinde St. Märgen herangetreten und hat bereits Konzepte zur Weiterentwicklung des bestehenden Betriebs vorgelegt. Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands sind nicht zielführend, da im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands keine geeigneten Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll verortet sind und der Betrieb langjährig bereits am Thurner verwurzelt ist.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erstellt die Gemeinde St. Märgen einen Bebauungsplan als Genehmigungsgrundlage. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Bereich des Thurner nördlich der B 500 punktuell geändert werden.

Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche will der Gemeindeverwaltungsverband einen Beitrag zur Sicherung und Erweiterung des Thurner als Standort für land-/forstwirtschaftliche Nutzungen leisten. Durch die vorliegende Planung wird den Anforderungen an einen zeitgemäßen land-/forstwirtschaftlichen Betrieb im ländlichen Raum Rechnung getragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Thurner nördlich der B 500“ geändert.

2 LAGE IM RAUM



Luftbild (Quelle BürgerGIS LKBH, Stand 21.06.2017)

Das Plangebiet liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraße K 4907.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,97 ha und umfasst die Flurstücke Flst Nr. 203/1, 198/4 (Teil), 216/1 (Teil) und 216 (Teil). Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem Deckblatt zu entnehmen.

3 VERFAHREN

Die 2. punktuelle Flächennutzungsplanänderung umfasst die Teilbereiche, für welche separate Unterlagen erstellt werden. Der vorliegende Teilbereich der Änderung erstreckt sich über den Deckblattbereich „Thurner nördlich der B 500“ in St. Märgen. 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.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Thurner nördlich der B 500“.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 12

Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

19.06.2018	Aufstellungsbeschluss
18.01.2019 – 20.02.2019	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
___.__.____	Offenlagebeschluss
___.__.____ (Anschreiben) mit Frist bis ___.__.____	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.- ___.__.____	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
___.__.____	Feststellungsbeschluss

Verfahrensablauf Bebauungsplan „Thurner nördlich der B 500“

19.12.2017	Aufstellungsbeschluss
11.01.2018 – 12.02.2018	Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und Scoping
___.__.____	Offenlagebeschluss
___.__.____ (Anschreiben) mit Frist bis ___.__.____	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.- ___.__.____	Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB (Offenlage)
___.__.____	Feststellungsbeschluss

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 gewerblichen Betrieb gebunden sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 12

Aufgrund der Bestandssituation und der geringfügigen baulichen Erweiterung handelt es sich um keine „Siedlungsentwicklung in abgesetzter Lage“, sondern überwiegend um eine bestandsorientierte Erweiterung.

Die Schuler Landtechnik weist Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen im Hochschwarzwald. Im Nebenerwerb wird auf dem Betriebsgrundstück am Thurner Landwirtschaft betrieben. Zudem werden durch die bestandsorientierte Betriebsentwicklung neue Ausbildungs- und Arbeitsplätze im ländlichen Raum geschaffen.

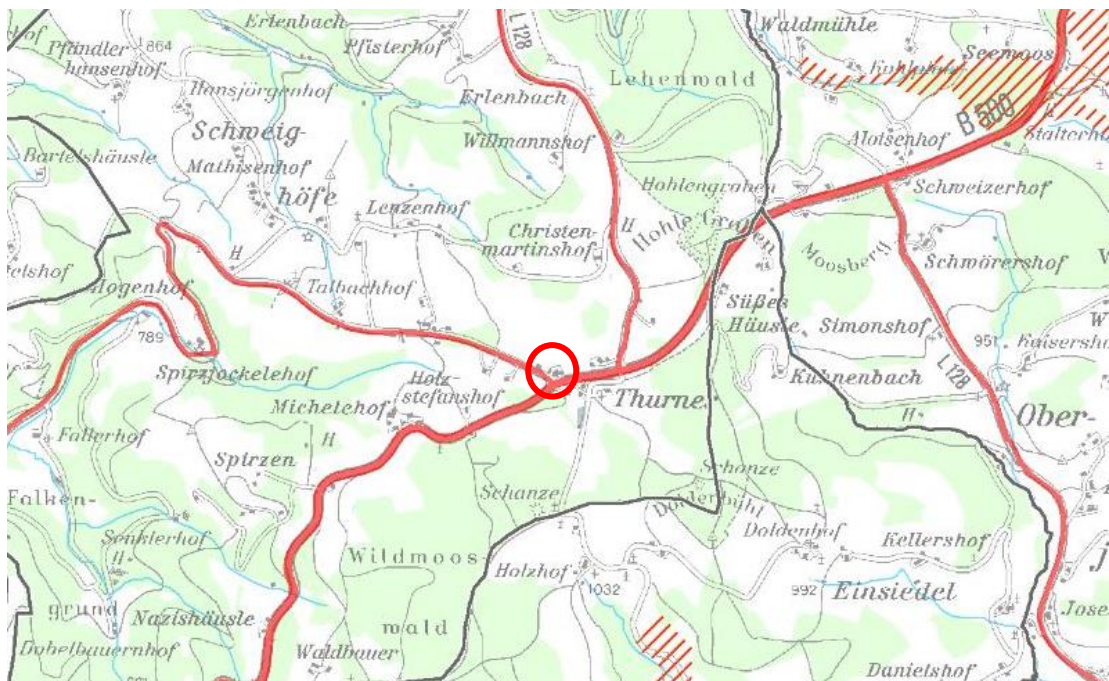
Ein Zielabweichungsverfahren erscheint daher nicht erforderlich.

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 Thurner entgegenstehen.

Durch die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen im Änderungsbereich will der Gemeindeverwaltungsverband St. Peter Flächen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen am Thurner vorsehen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht damit konform mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der rechtskräftigen Fassung vom September 2017.



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

5 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (LSG)

Der Thurner liegt innerhalb des LSG „St. Peter, St. Märgen“ und fällt somit in den Geltungsbereich der entsprechenden Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSGV).

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 Verordnungsgeberin (Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. 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 Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG sieht die Verordnungsgeberin in vorliegendem Fall als nicht gegeben an.

Es ist daher eine Änderung des Landschaftsschutzgebiets durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

6 STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Schuler Landtechnik, nördlich der B 500 am Thurner gelegen, wird als Traditionsunternehmen im Hochschwarzwald in der 4. Generation geführt. Die bestandsorientierten baulichen Weiterentwicklungen stehen in engem räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb.

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung werden alternative Standorte innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter auf deren Eignung als Betriebsstandort für Schuler Landtechnik begutachtet.

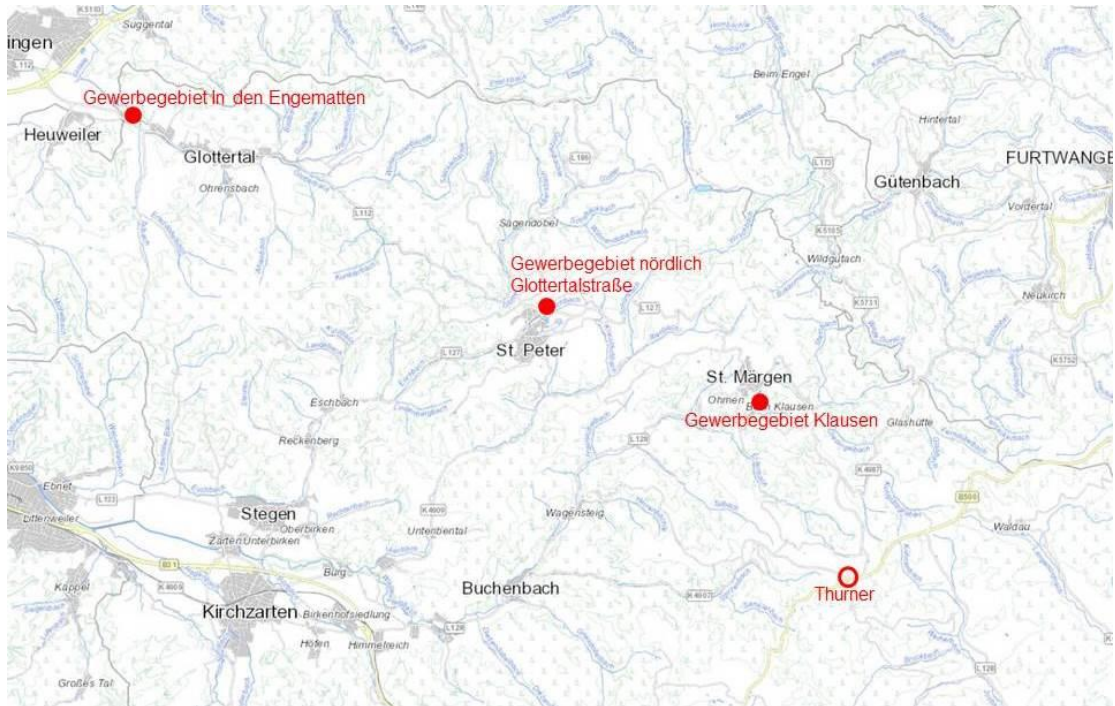
6.1 Standortanforderungen / Auswahlkriterien der Standortalternativen

Um geeignete Alternativstandorte für den Landmaschinenbetrieb zu erkennen und zu bewerten, der mit den Zielen der Ortsentwicklung und den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Betrieb einhergeht, wurden folgende Standortanforderungen bzw. Kriterien für die Auswahl von potentiellen Standortalternativen definiert:

- Siedlungsentwicklung am Bestand (Forderung des Landesentwicklungsplans)
- Lage innerhalb bzw. angrenzend an eine gewerbliche bzw. lärmverträgliche Siedlungsfläche

6.2 Standortalternativen

Auf Basis dieser Anforderungen wurden drei Gewerbegebiete innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter identifiziert, die alle dem Ziel der Landesplanung nach einer lärmverträglichen Siedlungsentwicklung am Bestand entsprechen.



Übersichtsplan Standortalternativen und Standort Thurner

Gemeinde St. Märgen – Gewerbegebiet „Klausen“

Das Gewerbegebiet Klausen befindet sich südlich des Hauptorts St. Märgen in einer topographisch bewegten Lage. Die verkehrliche Erschließung dieses Gewerbegebiets über die Landesstraße L 128 gestaltet sich im Vergleich zum Standort am Thurner ungleich schwieriger. Darüber hinaus sind in Umfang und Qualität nicht ausreichend geeignete Flächen für den Landmaschinenbetrieb Schuler im Klausen verfügbar. Aus diesen Gründen ist das Gewerbegebiet Klausen ein ungünstiger Standort für das regional aktive und flächenintensive Unternehmen Landmaschinenbetrieb Schuler.

Gemeinde St. Peter – Gewerbegebiet nördlich der Glottertalstraße

Das Gewerbegebiet befindet sich nördlich der Glottertalstraße auf Höhe des Hauptorts St. Peter. Aktuell sind keine erschlossenen Grundstücke verfügbar, die sich in Umfang und Qualität für den Landmaschinenbetrieb Schuler eignen. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebiets nach Norden und Nordosten ist durch die bewegte Topographie nur eingeschränkt möglich und mit hohem Aufwand verbunden. Die verkehrliche Erschließung wird über die L 127 (Glottertalstraße) abgewickelt und ist für Betriebe ausgelegt, die vorwiegend in der Raumschaft des Gemeindeverwaltungsverbands tätig. Für ein regional tätiges Unternehmen wie der Landmaschinenbetrieb Schuler eignet sich letztendlich der Standort am Thurner besser als das Gewerbegebiet in St. Peter.

Gemeinde Glottertal – Gewerbegebiet „In den Engematten“

Am westlichen Rand der Gemeinde Glottertal unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Denzlingen und Heuweiler liegt das Gewerbegebiet „In den Engematten“, das rund 25 km vom Thurner entfernt liegt. Das Gebiet ist topographisch als Alternativstandort für den Landmaschinenbetrieb Schuler geeignet. Aktuell sind jedoch keine erschlossenen Grundstücke verfügbar, die sich in Umfang und Qualität für den Landmaschinenbetrieb Schuler eignen. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 12

vor allem durch die angrenzende Glotter und den Talbach nur eingeschränkt möglich. Die im Gebiet angesiedelten Betriebe orientieren sich mehrheitlich in Richtung Oberrheintal und weniger in Richtung Hochschwarzwald sowie Schwarzwald-Baar. Für ein regional tätiges Unternehmen mit vorrangigem betrieblichem Wirkungsbereich im Hochschwarzwald / Schwarzwald-Baar wie der Landmaschinenbetrieb Schuler läge dieser Standort sehr ungünstig. Letztendlich eignet sich der Standort am Thurner daher besser als das Gewerbegebiet in Glottertal.

6.3 Fazit

Betriebsverlagerungen an andere Standorte innerhalb des Gemeindeverwaltungsverbands St. Peter sind nicht möglich, da im Verbandsgebiet keine geeigneten Flächen für evtl. Verlagerungen verfügbar sind, der Betrieb am jetzigen Standort räumlich sinnvoll insbesondere in Bezug auf die Lage an einem überregionalen Verkehrsweg (B 500) verortet ist und der Betrieb langjährig bereits am Thurner verwurzelt ist.

Die Erweiterung kann aufgrund der vorhandenen betrieblichen Infrastruktur nur am Standort in unmittelbarem Umfeld des bestehenden Betriebs erfolgen. Die Ziele der Planung können demnach nur am Standort Thurner an der B 500 erfüllt werden.

7 BEDARFSBEGRÜNDUNG / BETRIEBSKONZEPT

Die Schuler Landtechnik ist ein für den Thurner wichtiger und traditionsreicher Handwerks- bzw. gewerblicher Betrieb, der aktuell bereits in der 4. Generation am Standort geführt wird. Der Betrieb hat am bestehenden Standort am Thurner bereits Investitionen getätigt. Der Thurner ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der B 500 der geeignete Standort für Schuler Landtechnik, deren unternehmerischer räumlicher Wirkungsbereich den Hochschwarzwald, den Schwarzwald-Baar-Kreis bis nach Lörrach im Süden, Rottweil im Osten und Offenburg im Norden umfasst.

Das Unternehmen hat sich auf den Verkauf, Wartung und Reparatur von Landtechnik, Melktechnik, Tierstalltechnik und Forstgeräten spezialisiert. Der Werkstattbetrieb läuft in der Regel von 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr. Die Landmaschinen sind vor allem auf die Arbeit in Bergregionen wie dem Hochschwarzwald ausgerichtet; das Oberrheintal ist daher kein relevanter Absatzmarkt des Betriebs. Zusätzlich werden Notdienste bei der Reparatur von Melkrobotern und auch Unterstützung beim Winterdienst sowie der Loipenunterhaltung geleistet. Der Betrieb weist dementsprechend Bezüge zur Land- und Forstwirtschaft auf und befriedigt den Bedarf nach land- und forstwirtschaftlichen Geräten von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sowie landschaftspflegender Unternehmen insbesondere im Hochschwarzwald. Im Nebenerwerb wird auf dem Betriebsgrundstück am Thurner Landwirtschaft betrieben.

Um den Fortbestand des Unternehmens und den damit verbundenen Arbeits- und Ausbildungsplätzen kurz- und mittelfristig zu sichern, ist eine Erweiterung des Betriebs erforderlich.

Das Erweiterungsvorhaben umfasst u.a.:

- Erweiterung der bestehenden Werkstatt und Schaffung neuer Montageplätze
- Errichtung einer fest installierten Bremsprüfanlage für Traktoren
- Bau einer isolierten Waschhalle
- Erstellung eines wärmeisolierten Schauraums für Landmaschinen

- Erweiterung des Verkaufsraums mit weiteren Büroarbeitsplätzen
- Erweiterung der Sozialräume und der Betriebsleiterwohnung

Im Bestand werden rund 5.900 m² als Betriebsfläche (Gebäude sowie Lager-/Abstellflächen) genutzt. Künftig sollen ca. 3.800 m² neue Betriebsfläche (Gebäude sowie Lager-/Abstellflächen) hinzukommen, die durch die Bauleitplanung voraussichtlich zusätzlich realisiert werden können.

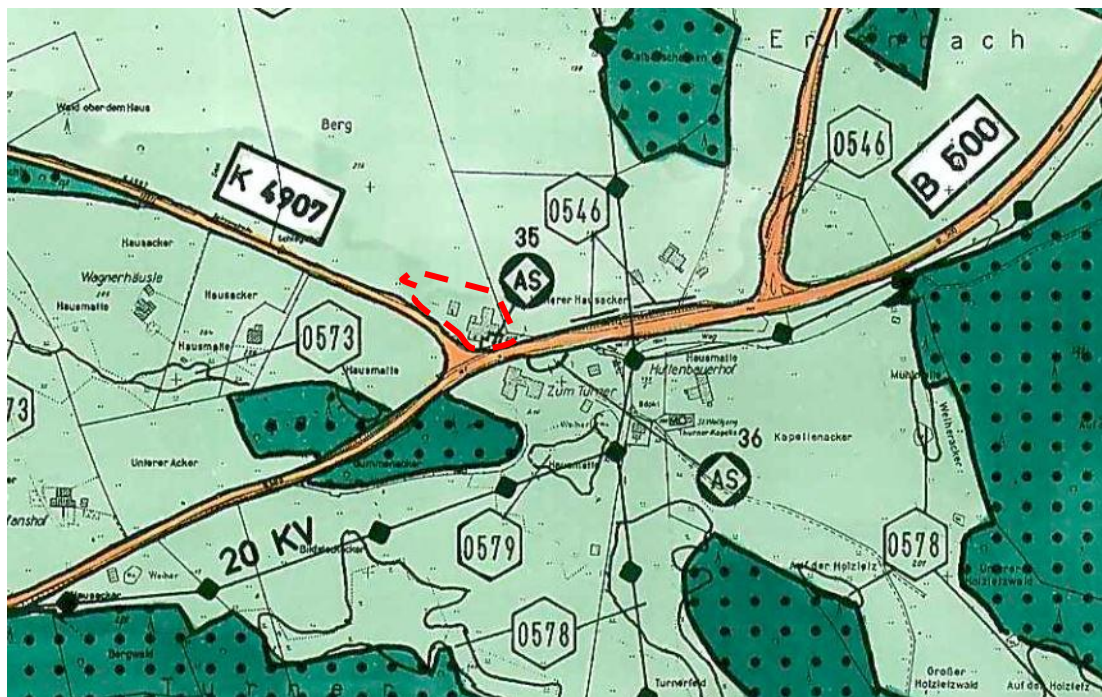
Damit soll den aktuellen betrieblichen Erfordernissen sowie einer zunehmenden Kundenorientierung Rechnung getragen werden und das Unternehmen an aktuellen und künftigen technischen Entwicklungen in der Land- und Forstwirtschaft ausrichten.

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 für den Bereich des Thurner nördlich der B 500 Flächen für Landwirtschaft dar.



Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002 (Änderungsbereich rot umrandet)

8.2 Zukünftige Darstellung

Die Schuler Landtechnik beabsichtigt die Attraktivität der Arbeitsplätze langfristig zu erhalten und den Betrieb am Standort Thurner damit nachhaltig zu sichern. Es sind in der Zukunft bauliche Erweiterungen und Umbauten notwendig, um den Thurner in

BEGRÜNDUNG

seiner Funktion als Standort für gewerbliche Betriebe mit Affinität zur Land- und Forstwirtschaft nachhaltig zu stärken.

Die baulichen Erweiterungen können zeitnah umgesetzt werden, da die Erschließung über die bestehenden Straßen bereits vorhanden und das Plangebiet bereits durch die gewerblichen Nutzungen vorgeprägt ist.

Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch Festsetzung eines Sondergebiets „Landmaschinenbetrieb“ im Bebauungsplan. Damit das festgesetzte Baugebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan zukünftig entsprechend dargestellt werden.

Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden Flächen für Landwirtschaft durch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landmaschinenbetrieb“ ersetzt. Anhand der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landmaschinenbetrieb“ sollen ausschließlich dem vorhandenen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Gewerbliche Nutzungen, die über den vorhandenen Landmaschinenbetrieb hinausgehen, sind nicht vorgesehen. Daher wird von der Darstellung einer Baufläche nach § 1 (1) Nr. 1 -3 BauNVO und einer entsprechenden Festsetzungen eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO im Bebauungsplan abgesehen. Aus der Flächennutzungsplanänderung werden ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude sowie ein landwirtschaftlicher Tier-/Pferdeauslauf ausgenommen und verbleiben ohne Positivdarstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche.



Zukünftige Darstellung im Deckblattbereich

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 12

8.3 Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Entwicklung vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert, welche in einem bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Bereich stattfindet. Die Überplanung des Firmengrundstücks der Fa. Landmaschinen Schuler wird künftig zu einer geordneten Entwicklung vor allem durch eine Reduktion von Fahrzeugbewegungen führen. Durch eine randliche Eingrünung des Plangebiets, die im Bebauungsplan zu regeln ist, kann Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen vorgebeugt und dem Landschaftsbild Rechnung getragen werden. Die Wechselwirkungen mit den Umgebungsnutzungen werden sich voraussichtlich 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 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 wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

10 FLÄCHENBILANZ

Sonderbaufläche „Landmaschinenbetrieb“ ca. 0,97 ha

Geltungsbereich ca. 0,97 ha

11 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