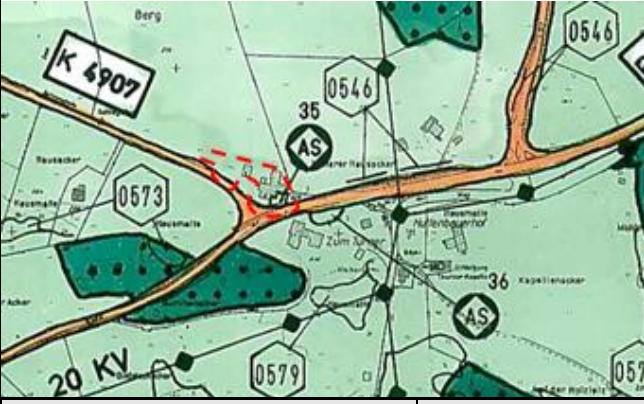



STECKBRIEF

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

Ursprüngliche Darstellung FNP		Neue Darstellung FNP
		
Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Größe: 0,97 ha</p> <p>Lage: am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500.</p> <p>Topographie: mehrheitlich eben, nach Norden abfallend</p> <p>Nutzung: u.a. Abstellfläche für Landwirtschaftsmaschinen</p>	<p>bisher: landwirtschaftliche Fläche</p> <p>geplant: Sonderbaufläche (0,97 ha)</p>	<p>Durch die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebs Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG geschaffen werden.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb</p> <ul style="list-style-type: none"> des Naturparks <i>Südschwarzwald</i> des Landschaftsschutzgebiets <i>St. Peter, St. Märgen</i>

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Das Plangebiet liegt am Thurnerpass nördlich der Einmündung der K 4907 („Spirzenstraße“) und der B 500. Durch die verkehrsgünstige Lage stellt der Thurner einen wichtigen regionalen Verkehrsknotenpunkt dar. Die Umgebung ist schwarzwaldtypisch im Wechsel bewaldet und landwirtschaftlich genutzt. 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.</p>	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Spirzenstraße (K 4907).</p>	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Durch die direkte Lage an der B 500 herrscht im betroffenen Gebiet eine Vorbelastung in Bezug auf Verkehrsemissionen vor. Bei einer Erweiterung des Betriebs für</p>	gering

STECKBRIEF

<p>Landmaschinen ist mit keiner nennenswerten Verschlechterung des Ist- Zustands zu rechnen.</p>	
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Es liegen keine Hinweise über bedeutsame Kultur- oder Sachgüter im Bereich der Entwicklungsfläche vor.</p>	<p>gering</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Insgesamt weist das Gebiet eine sehr hohe Eignung für Erholungsnutzungen auf. Auch durch das südlich gelegene Wirtshaus Thurner handelt es sich bei dem betroffenen Gebiet um einen wichtigen Ort der Erholung.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist für die Naherholung jedoch ungeeignet. Die vorhandenen Freiflächen werden als Lagerflächen genutzt. Bei einer Erweiterung des Betriebs ist mit der Errichtung neuer baulicher Anlagen zu rechnen. Die bestandsorientierten baulichen Weiterentwicklungen stehen in engem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb. Da im Hinblick auf die Emissionen mit keiner nennenswerten Verschlechterung des Ist-Zustands zu rechnen ist und bestehende Wegeverbindungen von den Änderungen nicht berührt werden, sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Dem Landschaftsbild kommt in diesem Bereich eine sehr hohe Bedeutung zu. Von der Passhöhe aus bestehen Sichtbeziehungen auf den Schwarzwald. Da sich im Vorhabengebiet jedoch bereits Bebauung befindet, ist eine Beeinträchtigung vorhanden.</p>	<p>gering</p>
<p>Boden</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Der Bodentyp im Änderungsbereich ist als Braunerde und podsolige Braunerde aus Gneisschutt führender Fließerde zu beschreiben. Die Bodenfunktion als „Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt“ hat eine mittlere Bedeutung, „Filter und Puffer“ hat eine geringe Bedeutung und „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, woraus sich insgesamt eine Bodenfunktionsbewertung gemäß BK 50 + LUBW (2011) von gering bis mittel ergibt.</p> <p>Die in Realität schon bebauten Bereiche des Vorhabengebiets erfüllen diese Bodenfunktionen nicht mehr. Hier wird ein Wert von 1 (gering) angenommen, dieser wird typischerweise in Siedlungsbereichen angewandt.</p>	<p>gering</p>
<p>Grundwasser</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Die Entwicklungsfläche liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.</p>	<p>gering</p>
<p>Oberflächenwasser / Hochwasserschutz</p>	
<p>Es sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden. In ca. 100 m in südlicher Richtung fließt der Spirzenbach und in ca. 130 m in südöstlicher Richtung befindet sich ein Teich. Die Entwicklungsfläche liegt weder im Hochwassergefahrengebiet (gem. Hochwassergefahrenkarte), noch innerhalb eines Wasserschutzgebietes.</p>	<p>gering</p>
<p>Klima / Luft</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Das Vorhabengebiet liegt an der stark befahrenen B 500 und unterliegt somit einem hohen Luftbelastungsrisiko.</p>	<p>mittel</p>

STECKBRIEF

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Bei den Grünflächen handelt es sich um Bestände ohne Vorkommen planungsrelevanter Arten (Fettwiese mittlerer Standorte, Fettweide mittlerer Standorte, Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, Zierrasen). Bei den Bäumen handelt es sich um einen eher jüngeren Bestand. Höhlen oder andere relevante Lebensraumstrukturen konnten nicht gefunden werden. Aufgrund der direkten Lage an der B 500 sowie dem regelmäßigen Maschinenverkehr auf der Fläche ist davon auszugehen, dass es sich bei ggf. vorkommenden Tieren um störungstolerante Arten handelt.</p> <p>Das nächste FFH-Schutzgebiet liegt in > 1,7 km Entfernung im Norden. Das nächste Vogelschutzgebiet liegt in > 3 km Entfernung im Norden. In einer Entfernung von 30 m im Osten befindet sich das Offenlandbiotop Gehölze O Turner (Nr. 180143150546). Ein räumlich, funktionaler Zusammenhang besteht nicht, eine Betroffenheit dieser geschützten Bereiche durch die Planung ist nicht gegeben.</p> <p>Der gesamte Änderungsbereich liegt sowohl im Landschaftsschutzgebiet <i>St. Peter, St. Märgen</i> sowie im Naturpark <i>Südschwarzwald</i>.</p> <p>Ein Vorkommen von regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbots-tatbestände gem. § 44 (1 u. 5) BNatSchG ist insbesondere für gebäudenutzende Fledermausarten nicht auszuschließen.</p>	<p>gering</p> <p>hoch</p>
Erholungsraum	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet selbst ist für die Naherholung ungeeignet. Die vorhandenen Freiflächen werden als Lagerflächen genutzt. Die geplanten Erweiterungen sind an den vorhandenen gewerblichen Betrieb gebunden. Dem Landschaftsbild kommt in diesem Bereich eine sehr hohe Bedeutung zu. Von der Passhöhe und dem Gasthaus Thurner aus bestehen Sichtbeziehungen auf den Schwarzwald.</p>	<p>mittel</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p>Aus stadtplanerischer Sicht ist die Fläche für eine Erweiterung des am Standort bereits geführten Handwerks- bzw. gewerblichen Betriebes Schuler Landtechnik GmbH & Co. KG geeignet. Die gute Verkehrsanbindung sowie die bestandsorientierte bauliche Weiterentwicklung, die in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb steht, erweisen sich als positiv für den Standort. Die betroffene Fläche ist in Diskrepanz zur Darstellung im aktuellen FNP (landwirtschaftliche Fläche) bereits seit längerer Zeit bebaut und gewerblich genutzt. Durch die punktuelle FNP-Änderung soll eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen werden und zugleich Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb geschaffen werden.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet geeignet. Dennoch sind Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und vorhandener Sichtbeziehungen, wie etwa Anpflanzungen von Gehölzen, im Bebauungsplan zu regeln. Überdies ist eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes sowie einer artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.</p> <p>Die Fläche ist bezüglich ihrer Nutzung als Sonderbaufläche insgesamt</p> <p>() geeignet (x) geeignet mit Auflagen () bedingt geeignet () ungeeignet</p>

STECKBRIEF

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

<p>Immissionen</p> <p>Verkehr und Erschließung / Abstände zur B 500 und K 4907</p> <p>Landschaftsbild</p> <p>Boden, Altlasten</p>	<ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der Vorbelastung durch den bestehenden Betrieb ist mit keiner nennenswerten Verschlechterung des Ist-Zustandes zu rechnen.• Eine Erweiterung der Bebauung muss sich am Bestand orientieren und darf einen Abstand zur Fahrbahn von 10 m nicht unterschreiten.• Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung (Form und Gestaltung der Gebäude sowie Art und Umfang der Eingrünung mit Gehölzen) und Kompensation von Beeinträchtigungen zwingend zu konkretisieren und umzusetzen.• Die gegebenen und geplanten Nutzungen sind mit dem Landschaftsschutzgebiet nicht vereinbar. Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist erforderlich.• Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald" wurde im Änderungsbereich eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung beim - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - auf das Beweisniveau "BN 1 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.• Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein. Sofern bei der o.g. Altlast/Verdachtsflächen bei Baumaßnahmen in den Untergrund eingegriffen wird, besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung ein weiterer Handlungsbedarf.• Im anschließenden Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans sollten daher folgende Bestimmungen aufgenommen werden, die dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetz. Nach § 1 und § 7 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.• Allgemeine Bestimmungen:<ul style="list-style-type: none">• Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.• Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.• Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.• Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.• Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.• Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.• Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen
---	--

STECKBRIEF

<p>Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung</p> <p>Tiere, Pflanzen</p> <p>Landwirtschaftliche Flächen</p> <p>Externer Ausgleich</p> <p>Geotechnik</p> <p>Energieversorgung</p>	<p>oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden: <ul style="list-style-type: none"> • Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern). • Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. • Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. • Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten. • Die weitere Planung ist bezüglich der Abwasserbeseitigung frühzeitig mit dem Fachbereich 440 (Wasser und Boden) und dem Fachbereich 450 (Gewerbeaufsicht) abzustimmen. • Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Avifauna, Fledermäuse) erforderlich. • Die Belange der betroffenen Landwirte sind zu berücksichtigen: Neben Teilen von Flst. 216 (Landtechnik Schuler) sind auch Erweiterungen auf Teilen des angrenzenden Flurstücks 198/4 geplant, die derzeit vom Nachbarbetrieb als Mähweide genutzt wird. • Im Bebauungsplanverfahren ist darauf zu achten, dass bei externen Ausgleichsmaßnahmen auf die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen verzichtet wird. • Falls sich im weiteren Verlauf der parallelen Bebauungsplanverfahren herausstellt, dass externe Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen notwendig werden, ist eine frühzeitige Einbindung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald gemäß § 15 (6) NatSchG erwünscht. Generell sind bei der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 15 (3) BNatSchG agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. • Sofern für die jeweilige Gebietserweiterung externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der jeweiligen Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde (und gegebenenfalls privaten Dritten) rechtzeitig vor Satzungsbeschluss (des Bebauungsplans) abzusichern. Bei privaten Dritten als Vertragspartner ist zusätzlich eine dingliche Sicherung notwendig. Die Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen muss sichergestellt sein, insbesondere ist darauf zu achten, dass ein ggf. bestehendes Pachtverhältnis der Umsetzung der Maßnahmen nicht entgegensteht. Auf Flächen, die der Kompensation von Eingriffen dienen und in das Kompensationsverzeichnis eingetragen werden, dürfen dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (z. B. FAKT/ LPR) beantragt und in Anspruch genommen werden. Dies gilt auch für jeden zukünftigen Bewirtschafter der Fläche. Die unzulässige Förderung könnte für den Antragsteller Rückzahlungen und Sanktionen zur Folge haben. Die Bewirtschafter oder Pächter dieser Flächen sind hierüber in Kenntnis zu setzen. • Auf Ebene der Bebauungsplanung sind ingenieurgeologische Belange zu beurteilen, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. • Einschränkungen sind weder hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie noch in Bezug auf Abfall- bzw. Abwasserentsorgung erkennbar.
---	---