
**Flächennutzungsplan
Gemeindeverwaltungsverband
St. Blasien – Teilraum Dachsberg**

**14. Änderung des Flächennutzungsplans
Gewerbliche Baufläche – GE
„Finsterlingen Hofmatt“**

**Änderung im Parallelverfahren
Zur Aufstellung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Hofmatt“**

**Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem.
§3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB**

20.04.2026



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

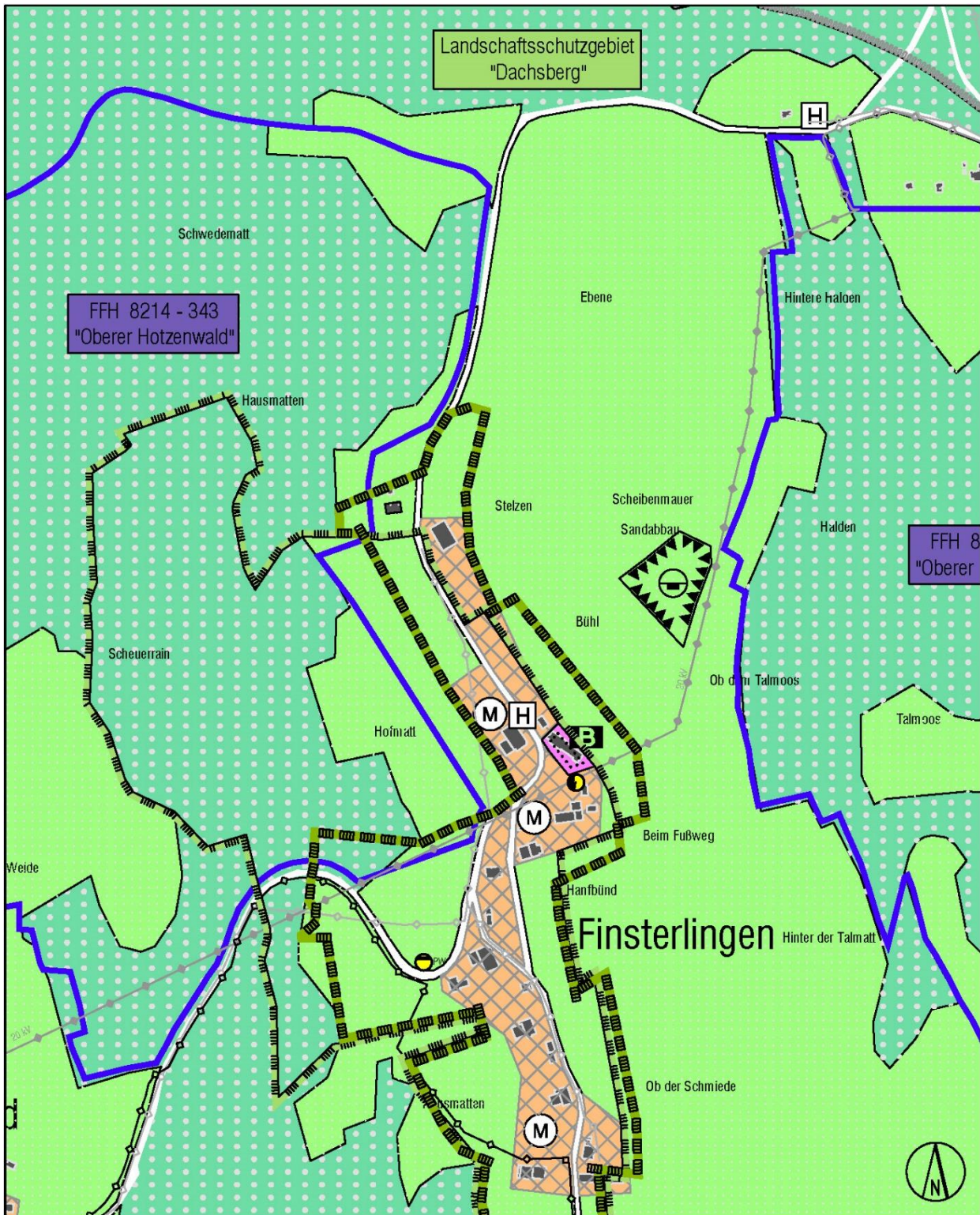
Gegenstand der Änderung ist der Planteil des Flächennutzungsplans. Für das Änderungsverfahren wird der betroffene Bereich in Planausschnitten (alt/neu) synoptisch gegenübergestellt.

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“

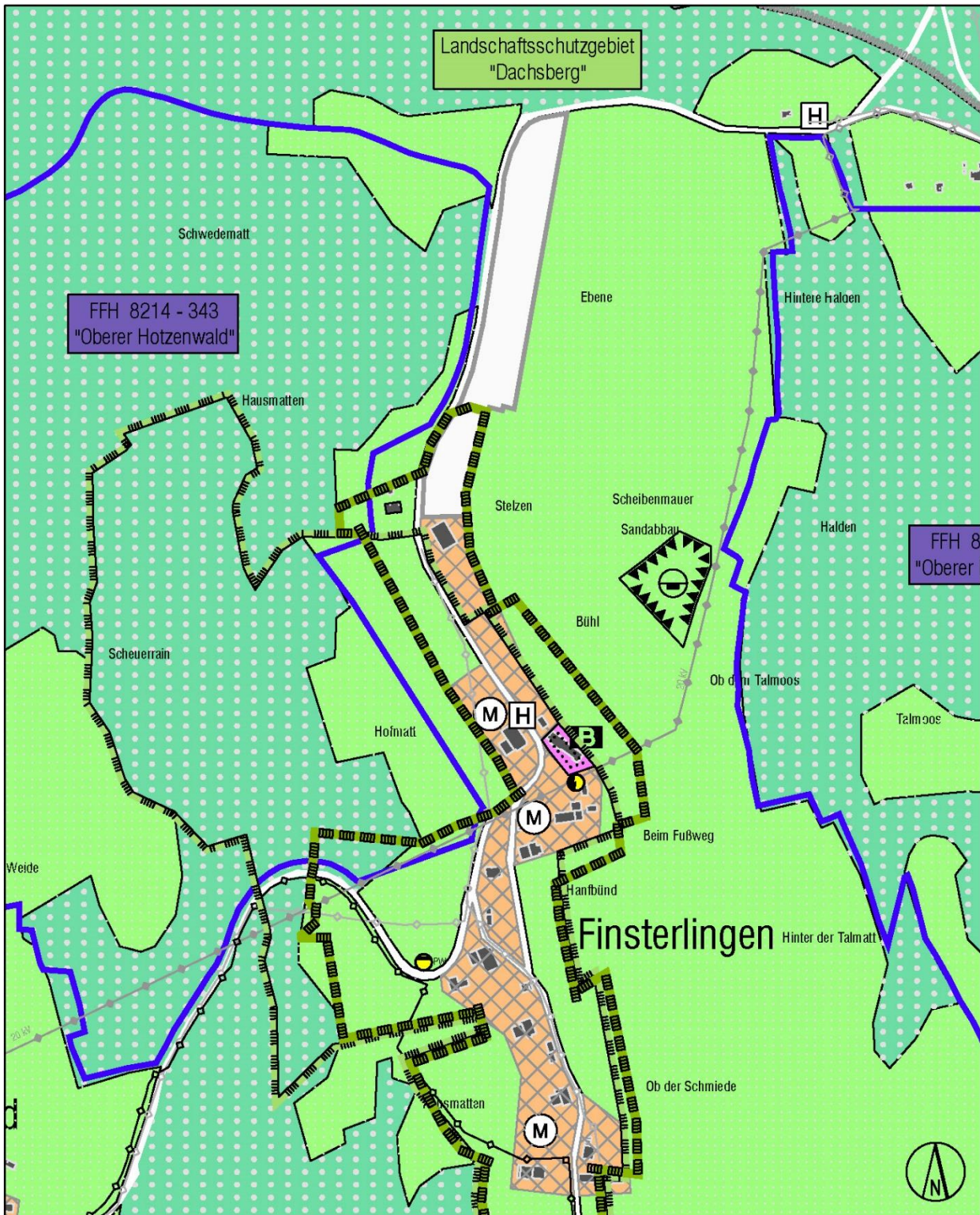
Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Wolpadingen,
Ortsteil Finsterlingen

M 1: 5.000

Legende

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

FNP Neu – Ausschnitt " Finsterlingen – Gewerbegebiet Hofmatt"



Änderung des Flächennutzungsplans
Gewerbliche Baufläche - GE
„Finsterlingen Hofmatt“

Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Wolpadingen,
Ortsteil Finsterlingen

M 1: 5.000

Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | gemischte Gebiete
(§ 9 BauNVO) |  | Flächen für Wald |
|  | geplante gewerbliche Fläche
(§ 9 BauNVO) |  | Nachrichtlich: Umgrenzung
Landschaftsschutzgebiet |
|  | Flächen für die Landwirtschaft | | |

4. Begründung

4.1 Ziele des Landesentwicklungsplans

Gemäß eines Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 sind die die Ziele des Landesentwicklungsplans für den „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ in die Flächennutzungspläne und auch in die Änderungen oder Fortschreibungen der Flächennutzungspläne zu berücksichtigen. Diese sind unter Anderem:

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.
- Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

In der Gemeinde Dachsberg sind nur wenige historisch gewachsene Gewerbebetriebe, insbesondere kleinere Handwerksbetriebe, ansässig; geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für diese Betriebe fehlen weitgehend. Der dokumentierte Flächenbedarf bezieht sich ausschließlich auf ortsansässige bzw. heimische Betriebe, welche das Unternehmen erweitern und in ein geordnetes Gewerbegebiet verlagern möchten.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Dachsberg dient der Umsetzung mehrerer zentraler Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans:

1. Stärkung der dezentralen Wirtschaftsstruktur und Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze

Der LEP sieht für den ländlichen Raum vor, die wirtschaftliche Entwicklung durch wohnortnahe Arbeitsplätze und eine tragfähige Grundversorgung zu stabilisieren. Vor dem Hintergrund, dass in Dachsberg bislang nur wenige – überwiegend kleine – Gewerbe- und Handwerksbetriebe ansässig sind und Erweiterungsflächen fehlen, schafft die Darstellung eines neuen Gewerbegebietes hierfür die planerischen Voraussetzungen.

2. Erhalt der Bevölkerungsstruktur und Attraktivität des ländlichen Raumes

Der LEP verfolgt das Ziel, Abwanderungstendenzen aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken und die Funktionsfähigkeit der Gemeinden zu sichern. In einer Gemeinde mit nur wenigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen eingeschränkt. Durch die Schaffung eines Standortes, an dem ortsansässige und heimische Betriebe ihre Entwicklungsperspektiven verbessern können, werden:

- vorhandene Arbeitsplätze gesichert,
- zusätzliche Ausbildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten im Ort geschaffen,
- die Bindung der Bevölkerung an die Gemeinde gestärkt.

3. Flächensparende und standortgerechte Entwicklung

Die Ziele des LEP betonen einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden sowie die Konzentration neuer Bauflächen auf geeignete Standorte.

Das geplante Gewerbegebiet wird:

- am konkret nachgewiesenen Bedarf der örtlichen Gewerbe- und Handwerksbetriebe orientiert dimensioniert,
- an einen vorhandenen Siedlungsschwerpunkt bzw. an bestehende infrastrukturelle Achsen angebunden.

Da sich die Inanspruchnahme der Flächen auf bereits ortsansässige bzw. heimische Betriebe beschränkt, wird eine übermäßige Ausweitung gewerblicher Nutzungen vermieden und die bereits vorhandene technische Infrastruktur sinnvoll genutzt.

- Die Planung verfolgt eine geordnete Ausweitung und Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

4. Stärkung der Daseinsvorsorge und Sicherung kommunaler Handlungsfähigkeit

Der LEP misst der Sicherung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum einen hohen Stellenwert bei. Durch die Stärkung und Erweiterung der wenigen vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie deren Sicherung am Ort verbessern sich die kommunalen Einnahmemöglichkeiten (insbesondere Gewerbesteuer).

5. Regionale Ausgewogenheit und verkehrliche Erreichbarkeit

Der LEP fordert eine ausgewogene räumliche Entwicklung und eine angemessene Erreichbarkeit der Standorte, auch im ländlichen Raum. Der vorgesehene Gewerbestandort wird an das bestehende Straßennetz angebunden und orientiert sich an der vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstruktur. Durch die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den Bedarf ortsansässiger und heimischer Betriebe werden zentralörtliche Funktionen angrenzender Kommunen nicht beeinträchtigt.

Fazit

Unter Berücksichtigung der derzeit sehr geringen gewerblichen Basis und des ausschließlich von ortsansässigen und heimischen Betrieben getragenen Flächenbedarfs trägt das Vorhaben insbesondere dazu bei,

- die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe am Standort zu sichern und deren Entwicklung zu ermöglichen,
- zusätzliche wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen,
- die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren,
- eine funktionsgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

4.2. Konkrete Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Planungswünsche der Gemeinde Dachsberg 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. 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.

Es handelt sich hierbei um folgende in der Gemeinde bereits ansässigen Betriebe:

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

4.3. Konkreter Bedarfsnachweis für die Gewerbeflächen

Der Eigenbedarf wird durch die dringenden Nachfragen der oben genannten bereits vorhandenen bzw. ansiedlungswilligen Betrieben wie folgt begründet:

Bauunternehmen Behringer, OT Hierholz/Finsterlingen

Art und Niederlassung des Unternehmens

Das Bauunternehmen Behringer ist ein seit dem Jahre 1929 im Ortsteil Hierholz der Gemeinde Dachsberg bestehendes Familienunternehmen. Das Unternehmen entwickelt sich seither beständig und befindet sich heute in der vierten Generation. Im Jahre 2001/2002 hat das Bauunternehmen einen Teilbereich der Firma aus dem Ortsteil Hierholz verlagert und eine Lagerhalle im Bebauungsplangebiet „Hofmatt“ in Finsterlingen errichtet. Die Firma ist fest in der Region verankert und arbeitet überwiegend im Umkreis von etwa 20 Fahrminuten um den Betriebsstandort. Seit 2026 wird das Familienunternehmen in vierter Generation durch Tobias Behringer fortgeführt. Das Unternehmen bietet mittlerweile ein breites Spektrum an Bauleistungen an, dass die folgenden Kernbereiche Hochbau, Umbau und Sanierung, Außenanlagen und Natursteinarbeiten umfasst.

Umstrukturierung durch Verlagerung

Ständig steigende Anforderungen und zusätzliche Baufelder erfordern eine zunehmend effiziente und moderne Infrastruktur zur Unternehmensführung. Das Unternehmen steht vor der Herausforderung, ihre Wettbewerbsfähigkeit und somit auch die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern. Eine zentrale Rolle spielt dabei der firmeneigene Bauhof, der als logistisches und organisatorisches Herzstück des Unternehmens dient. Eine Erweiterung des bestehenden Bauhofes in der Ortsmitte (unbeplanten Innenbereich) von Hierholz, ist aufgrund von störenden Gemengelagen nicht mehr möglich. Die täglichen An- und Abfahrten der Mitarbeiter, das Beladen und Entladen der Betriebsfahrzeuge, insbesondere der Lieferantenverkehr stört die umliegende Wohnnutzung zunehmend. Weshalb bereits im Jahre 2001/2002 ein Lagergebäude im Bebauungsplangebiet „Hofmatt“ im Ortsteil Finsterlingen errichtet wurde.

Firma Behringer hat sich dafür entschieden nun den kompletten Betrieb aus der Ortsmitte Hierholz auszulagern. Hierzu soll ein Werkhof im Bereich der bestehenden Lagerhalle im Baugebiet „Hofmatt“ errichtet werden.

Bestehende und geplante Betriebsgröße (Flächenbedarf)

Diese Erweiterung umfasst zusätzliche Lagerflächen, Büro Arbeitsplätze, Sanitäranlagen, einen Umkleideraum, Seminarraum, Kleinwerkstatt. Der Entwurf sieht den Neubau einer zweigeschossigen Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen vor. Das Gebäude wird als rechteckiger Baukörper in einer funktionalen und wirtschaftlichen Gestaltung konzipiert. Die Grundfläche beträgt 20 m auf 16 m, mit einer Traufhöhe von 7,38 m und einer Firsthöhe von 11,24 m. Die Gesamte, nutzbare Fläche des Gebäudes beträgt ca. 564 m², wovon ca. 401 m² für Lagerflächen, einschließlich einer Kleinwerkstatt, vorgesehen sind. Die Büroflächen umfassen ca. 57 m² und bieten Platz für mindestens drei Mitarbeiter. Sozialräume wie Pausenraum, Umkleiden, Sanitäranlagen und ein Seminarraum erstrecken sich über ca. 106 m².

Die neu anzulegenden Außenanlagen umfassen LKW-Zufahrten mit Wendemöglichkeiten, mindestens zehn PWK Stellplätze sowie gesonderte Lagermöglichkeiten für Schüttgüter wie Kies und Schotter sowie wetterfeste Materialien und Geräte. Durch eine Drehung des Gebäudes in Richtung Hang anstatt einer direkten Verlängerung des Bestandsgebäudes wird der Straßenverlauf aufgegriffen, wodurch eine zu dominante Präsenz des Gebäudes vermieden wird.

Der hierfür insgesamt erforderliche Flächenbedarf wird mit 1500 m² beziffert.

Mögliche Entwicklung der Firma und neue Arbeitsplätze

Büroarbeitsplätze

Die neuen Büroflächen (ca. 57 m²) sind explizit für mindestens drei vollwertige Arbeitsplätze ausgelegt (Einzel- und Doppelbüro).

Dadurch entstehen Kapazitäten z. B. für:

- eine vollzeitliche kaufmännische Kraft,
- eine technische Bürokraft (z. B. Bauleitung, Kalkulation, Arbeitsvorbereitung),
- ggf. einen weiteren Arbeitsplatz für Geschäftsführung/Disposition oder spätere Erweiterungen.

Gewerbliche Arbeitsplätze

- Derzeit sind 7 Arbeitsplätze im Betrieb vorhanden.
- Der neue Bauhof ermöglicht die Organisation mehrerer Kolonnen (Bauteams), da Materialbereitstellung, Gerätevorhaltung und Fahrzeugabstellung optimiert werden. (z. B. zusätzliche Maurer, Bauhelfer, Bauhofmitarbeiter).

Ausbildungs- und Schulungsmöglichkeiten

Damit wird der Standort attraktiver für Auszubildende (z. B. Maurer, Bauzeichner im Verbund) und für die kontinuierliche Weiterbildung der Belegschaft.

GK CNC-Technik GmbH u. Metallbaubetrieb, OT Wolpadingen

Art und Niederlassung des Unternehmens

Die Firma G+K CNC-Technik GmbH wurde am 01.01.2022 als Nachfolgeunternehmen von „Götte Feinwerkmechanik“ gegründet. Götte Feinwerkmechanik bestand zuvor seit 1992 als familiengeführtes Einzelunternehmen im Ortsteil Wolpadingen, Gemeinde Dachsberg. Die Firma G+K CNC ist ein Zulieferbetrieb im Bereich der Zerspanungstechnik und beliefert Kunden in Deutschland und im angrenzenden europäischen Ausland. Seit der Gründung wurde das Unternehmen mit Sitz im Ortsteil Wolpadingen kontinuierlich erweitert und der Maschinenpark modernisiert. Insbesondere seit der Firmenübernahme im Jahr 2022 wurden mehrere neue Maschinen angeschafft.

Umstrukturierung durch Verlagerung

Am jetzigen Firmenstandort in der Dorfstraße 6, im Ortsteil Wolpadingen hat der Betrieb inzwischen seine Kapazitätsgrenze erreicht. Das Firmengebäude stammt aus den frühen siebziger Jahren. Die Produktion ist über 3 Stockwerke verteilt und führt zu umständlichen Arbeitsabläufen, da Material und Werkgegenstände in den einzelnen Produktionsbereichen bewegt werden müssen. Die Errichtung eines ebenerdigen Produktionsgebäudes ist in der Ausrichtung der Produktionsabläufe zwingend notwendig. Dadurch können die Arbeitsabläufe optimiert und die Produktionsprozesse verbessert werden.

Eine Erweiterung des Unternehmens am derzeitigen Standort ist nicht mehr möglich, die Räumlichkeiten sind komplett belegt. Hinzu kommt die Lage des Unternehmens in einem Wohngebiet mit beengten Zufahrtsmöglichkeiten. Die Anlieferung durch Lieferanten mit großen Fahrzeugen ist zunehmend problematisch und zudem gefährlich.

Aufgrund des hohen Energiebedarfs zur Produktion ist das Stromnetz an seiner maximalen Auslastung angelangt und kann durch den örtlichen Energieversorger nicht mehr erweitert werden, d. h. eine Neuanschaffung von weiteren Maschinen ist derzeit schon nicht mehr möglich. Bereits mittelfristig kann der derzeitige Unternehmensstandort aus diesen Gründen nicht weiter genutzt werden. Die betriebliche Planung sieht vor innerhalb von 3 Jahren den Standort in das geplante Gewerbegebiet „Hofmatt“ im Ortsteil Finsterlingen der Gemeinde Dachsberg zu verlagern.

Bestehende und geplante Betriebsgröße (Flächenbedarf)

Die bestehende Produktion erstreckt sich aktuell über ca. 900 m². Geplant ist eine Erweiterung der Fläche für die Produktionsanlagen auf ca. 1.200 m². Hinzu kommen erforderliche Nutzflächen für Kfz-Stellplätze der Mitarbeiter, Flächen für Containerstellplätze/Lagerplatz und die Anlegung einer geeigneten wegemäßigen Erschließung um das Firmengebäude, der mit einem LKW befahren werden kann. Weiterhin muss das Grundstück so bemessen sein, dass eine nochmalige Erweiterung des Gebäudes in einigen Jahren möglich ist.

Der gesamt erforderliche Flächenbedarf für die Verwirklichung der vorgenannten Planung beläuft sich somit auf ca. 4.000 m².

Mögliche Entwicklung der Firma und neue Arbeitsplätze

Aktuell beschäftigt die Firma G+K CNC-Technik GmbH, 7 Vollzeitkräfte, 2 Teilzeitkräfte und 1 Auszubildenden. Mit der Standortverlagerung und Realisierung der betrieblichen Umstrukturierung geht mittelfristig die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und die Erhöhung der Mitarbeiterzahl einher. Mit der Realisierung der Planung können zusätzliche, qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und die Anzahl der Mitarbeiter damit deutlich erhöht werden.

Sollten die Verlagerung innerhalb der Gemeinde Dachsberg nicht realisiert werden können bleibt als einzige Alternative eine Standortverlegung in eine Nachbargemeinde.

Nature+Science, Rosel Heim OT Finsterlingen

Art und Niederlassung des Unternehmens

Die Firma Rosel Heim ist ein traditionsreiches, seit 1935 bestehendes Unternehmen, das sich auf die Herstellung pflegender Naturkosmetik spezialisiert hat. Die Produkte werden ausschließlich über Kosmetikerinnen vertrieben und sind damit klar im professionellen kosmetischen Fachmarkt positioniert, nicht im Massenmarkt von Drogerien oder Supermärkten.

Die Kernkompetenz des Unternehmens liegt in der Herstellung von Emulsionen (also Öl-in-Wasser- oder Wasser-in-Öl-Mischungen) in unterschiedlichen Gebindegrößen. Technisch kann man den Prozess anschaulich mit der Herstellung von Mayonnaise vergleichen:

- verschiedene flüssige und halbfeste Rohstoffe werden unter kontrollierten Bedingungen zu einer stabilen, cremigen Emulsion verarbeitet.
- Im Unterschied zu Lebensmitteln werden die kosmetischen Emulsionen jedoch einer Hitzesterilisation unterzogen, damit sie keimfrei bleiben und eine hohe Produktsicherheit erreicht wird.
- Um eine keimfreie Produktion und Abfüllung zu gewährleisten, wird ein anspruchsvolles Hygienekonzept umgesetzt.
- Es werden ausschließlich lebensmitteltaugliche Rohstoffe verarbeitet – ein Qualitätsmerkmal, das sowohl für die Produktsicherheit als auch für das naturkosmetische Profil spricht.
- Abfälle, die bei der Reinigung der Maschinen anfallen (reinigungsbedingte Produktreste), werden nicht entsorgt, sondern an eine Biogasanlage geliefert und dort energetisch verwertet.
- Die zu planende Produktion (Manufaktur) arbeitet praktisch Emissionsfrei.

Standort- und Produktionsorganisation bisher

Am aktuellen Standort im Ortsteil Finsterlingen der Gemeinde Dachsberg, in Mitten der Ortslage, wird seit dem Jahre 1995 ein Technikum betrieben, ausgestattet mit Kesselmaschinen von 1 kg bis 300 kg. Ebenfalls befindet sich an diesem Standort ein Auslieferungslager für die Fertigwaren sowie die Verwaltung bzw. Büroräume für die administrativen Aufgaben (Verwaltung, Vertrieb, Organisation, Buchhaltung etc.).

Die Abfüllung und Konfektionierung der Produkte findet derzeit in der Gemeinde Dittishausen statt. Die Rohstoffe und Packmittel (Flaschen, Tiegel, Kartons etc.) sind derzeit auf mehrere Lagerstandorte im Schwarzwald verteilt, was sich logistisch zunehmend sehr herausfordernd und kostenintensiv herausstellt. Zudem werden größere Produktionsmengen aufgrund der bestehenden Beschränkungen am derzeitigen Standort in der Gemeinde Dachsberg zunehmend im Lohnauftrag produziert – also bei auswärtigen externen Herstellern, die im Auftrag fertigen.

Die Firma arbeitet somit bereits heute mit einem hohen Anspruch an Hygiene, Nachhaltigkeit und Qualität, hat aber eine noch relativ verstreute Struktur (eigener Standort, externe Lohnfertigung, verteilte Lagerhaltung).

Umstrukturierung durch Verlagerung

Mit der geplanten Standortverlagerung in das Gewerbegebiet der Gemeinde Dachsberg eröffnen sich für die Firma Chancen für eine weitere künftige Fortentwicklung. Mit der Ansiedlung im Gewerbegebiet ist eine deutliche Neuordnung und Bündelung der gesamten Betriebsstruktur verbunden.

Geplant ist der Aufbau einer „zentral organisierten Manufaktur“, das heißt:

- Herstellung, Abfüllung und Konfektionierung sollen an einem Standort stattfinden.
- Alle wesentlichen Lagerbereiche (Rohstoffe, Packmittel, Papier, Halb- und Fertigwaren) werden zusammengeführt.
- Verwaltung, Organisation und Qualitätssicherung sind direkt in derselben Anlage verortet.

Damit ergeben sich mehrere Effekte:

- Rückführung der Wertschöpfung ins eigene Haus
Produktentwicklung, Musterherstellung, Kleinserien und Großserien können in einer durchgängigen Linie organisiert werden.
- Logistische und organisatorische Optimierung
Ein Standort mit klaren Prozesswegen:
Rohstofflager → Produktion → Halbfertigwarenlager → Abfüllung → Konfektionierung → Fertigwarenlager → Auslieferung.
Weniger Transportfahrten, kürzere Wege, schnellerer Informationsfluss und eine einheitliche Qualitätssicherung (z. B. Chargenverfolgung von Rohstoff bis fertigem Produkt).
- Weiterentwicklung des Hygiene- und Nachhaltigkeitskonzepts
- Das bestehende Konzept mit Hitzesterilisation, Einsatz von Alkohol an kritischen Punkten, Überdruck in Produktions- und Abfüllräumen sowie Verwendung lebensmitteltauglicher Rohstoffe bleibt Grundlage und kann in einer neuen, modernen Anlage noch konsequenter umgesetzt werden.
- Stärkung des Unternehmensprofils und der Region
Ein moderner, zentraler Naturkosmetik-Standort im neuen Gewerbegebiet wirkt nach außen als klares Signal für Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit.
Die Bündelung und Vergrößerung der Produktion ermöglicht den Ausbau des Sortiments und eine Professionalisierung der Abläufe – ohne den Charakter der „Manufaktur“ zu verlieren.

Bestehende und geplante Betriebsgröße (Flächenbedarf)

Aktuell sind die Kapazitäten für großvolumige Produktionen sehr begrenzt. Eine Entwicklungsmöglichkeit im geplanten Umfang, am aktuellen Standort in der Ortslage von Finsterlingen ist aufgrund der vorhandenen Gemengelagen nicht möglich. Um die gesamte Wertschöpfungskette – vom Rohstoff bis zum verpackten Fertigprodukt – in einem kompakten, gut strukturierten Gebäude abzubilden sind folgende Funktionsstrukturen notwendig:

- Lagerhaltung: Rohstofflagerung, Packmittellager, Papierlager, Halbfertigwarenlager, Fertigwarenlager
- Produktion (Herstellung der Emulsionen) und Produktentwicklung
- Abfülllinien für unterschiedliche Gebinde u. -formen, Etikettierung, Hygieneschleusen
- Konfektionierung: Verpackung, Versand, Zusammenstellung von Produktsets
- Verwaltung und Sozialbereiche

Hierfür ist ein Flächenbedarf von mindestens 2.000 m² nötig.

Mögliche Entwicklung der Firma und neue Arbeitsplätze

Am Standort in der Gemeinde Dachsberg sind aktuell 12 Mitarbeiter beschäftigt. Mit dem geplanten Aufbau der neuen Manufaktur an einem zentralen Standort kann der Mitarbeiterstamm auf bis zu 40 Personen anwachsen. Benötigt werden Produktionsfachkräfte, Pharmakanten, im Bereich Abfüllung und Konfektionierung, Qualitätssicherung und Entwicklung, Verwaltung und kaufmännische Bereiche. Die Firma verfügt zudem über die Befugnis zur Ausbildung in den Bereichen kaufmännische Berufe, Produktionsfachkräfte und Pharmakanten.

Ein erklärtes Ziel der Firma ist es auch, den Standort in der Gemeinde Dachsberg zu erhalten, insbesondere jungen Menschen berufliche Perspektiven in der Gemeinde zu bieten, sodass sie für qualifizierte Ausbildungen und Berufe nicht abwandern müssen.

Bauunternehmen Büchele, OT Schmalenberg

Art und Niederlassung des Unternehmen

Das Bauunternehmen Kevin Büchele, Erdbau & Objekte, ist ein noch junges, seit 2019 ortsansässiges Unternehmen in der Gemeinde Dachsberg, Ortsteil Schmalenberg. Es ist im Tief- und Außenanlagenbau tätig und arbeitet überwiegend für Auftraggeber innerhalb der Gemeinde und der näheren Umgebung. Durch die Verbundenheit zur Heimatgemeinde besteht eine enge Bindung an den Standort und die örtliche Wirtschaft. Das Unternehmen erbringt ein breites Spektrum bauhandwerklicher Leistungen: Tief- und Erdbauarbeiten, Errichtung von Natursteinmauern, Pflasterarbeiten, Herstellung von Außenanlagen, kleinere Asphaltierarbeiten, Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Rohr- und Kabellegearbeiten), Transport von Schüttgütern und Baustoffen, Winterdienstleistungen (Schneeräumung und Streudienst) sowie Pflege von Grünanlagen, vor allem im privaten Bereich. Diese Tätigkeiten erfordern ausreichend Flächen für die Lagerung von Schüttgütern und Baustoffen, das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie eine Werkstatt- und Lagerhalle.

Standort- und Produktionsorganisation bisher

Der aktuelle Betriebsstandort im Bereich des elterlichen landwirtschaftlichen Anwesens im Ortsteil Schmalenberg umfasst ca. 2000 m². Diese Fläche ist stark eingeengt, zergliedert und lässt weder ausreichende Rangier- und Wendemöglichkeiten für Lkw, Transportfahrzeuge und Baumaschinen noch den Aufbau sinnvoller Hallen- oder Werkstattgebäude zu. Die Betriebsabläufe erfolgen überwiegend im Freien, mit begrenzten überdachten Lagermöglichkeiten. Eine geordnete Materiallagerung sowie eine effiziente innerbetriebliche Logistik sind dadurch nur eingeschränkt möglich.

Umstrukturierung durch Verlagerung

Mit der Verlagerung in das neu geplante Gewerbegebiet im Ortsteil Finsterlingen beabsichtigt das Unternehmen eine grundlegende Umstrukturierung des Betriebes. Ziel ist die Bündelung aller Funktionen auf einem zusammenhängenden Grundstück, die Verbesserung der Betriebsabläufe und die Schaffung moderner, geordneter Lager-, Verkehrs- und Werkstattstrukturen. Am neuen Standort sollen u. a. ein funktionaler Betriebshof mit klaren Verkehrs- und Wendemöglichkeiten, Stellplätze für Fuhrpark und Baumaschinen, einer Halle für Lager und Werkstatt sowie geordnete Außenlagerflächen entstehen. Dadurch werden die Arbeitsabläufe effizienter, sicherer und witterungsunabhängiger.

Bestehende und geplante Betriebsgröße

Derzeit nutzt der Betrieb eine Fläche von ca. 2.000 m², die für den bestehenden Maschinen- und Fuhrpark sowie das wachsende Leistungsangebot nicht mehr ausreichen.

Der zukunftsorientierte Flächenbedarf am neuen Standort liegt bei ca. 5.000 m².

Diese Fläche ermöglicht neben dem notwendigen Betriebshof und den Lagerbereichen auch ausreichend Rangier- und Erweiterungsreserven sowie die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes.

Mögliche Entwicklung der Firma und neue Arbeitsplätze

Durch die Verlagerung in das Gewerbegebiet Finsterlingen kann das Unternehmen seine Leistungsfähigkeit nachhaltig sichern und ausbauen. Die verbesserten Rahmenbedingungen ermöglichen eine Erweiterung des Maschinen- und Fuhrparks, eine Professionalisierung insbesondere der Tiefbauarbeiten, des Winterdienstbetriebes sowie eine Ausweitung der Grünanlagenpflege. Mittel- bis langfristig ist mit einem moderaten Personalzuwachs des bislang noch als Inhaberbetriebes geführten Unternehmens zu rechnen. Damit leistet das Bauunternehmen einen Beitrag zur Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

4.4. 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.

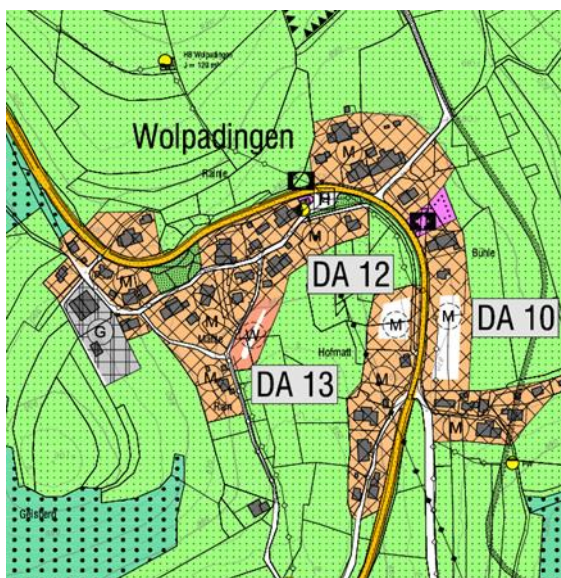
4.5. Planungsalternativen

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist in der durch Topographie, Landschaft und Siedlungsstruktur in ihrer Entwicklung stark eingeschränkten Gemeinde aus folgenden Gründen notwendig:

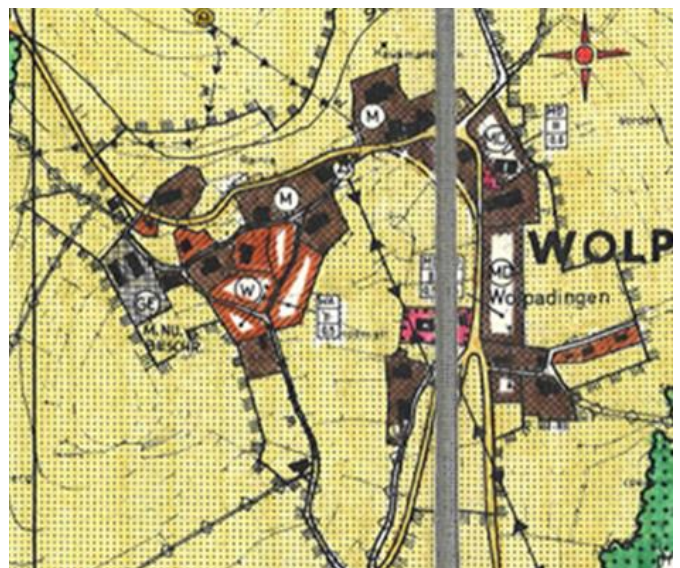
Zum einen lassen sich Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe innerhalb der alten Ortslage nicht mehr realisieren, da sie die angrenzende Wohnnutzung, den Fremdenverkehr oder den Kurbetrieb beeinträchtigen. Zum anderen ist es notwendig, die Gemeinde vor einer langfristigen Entwicklung zur Monostruktur (Verdrängung der Gewerbenutzungen durch die sehr empfindliche Fremdenverkehrsnutzung) zu bewahren. Erschwerend kommt hinzu das die bauliche Entwicklung in der Gemeinde, aufgrund zahlreicher Schutzgebietsfunktionen, an ihre Grenzen stößt. Diese baulichen Entwicklungsmöglichkeiten beschränken daher grundsätzlich auf nur wenige Standorte innerhalb des Gemeindegebietes.

An diesen Fakten kann auch der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Blasien keine Hilfestellung leisten. Für den Bereich der Gemeinde Dachsberg enthält dieser keine Entwicklungsmöglichkeiten. Zur Standortsicherung und Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe verfügt der Plan lediglich über „Reserven“ in den hierfür ausgewiesenen nachfolgenden Bereichen:

FNP-OT Wolpadingen, Stand 2006 (G 0,3 ha)



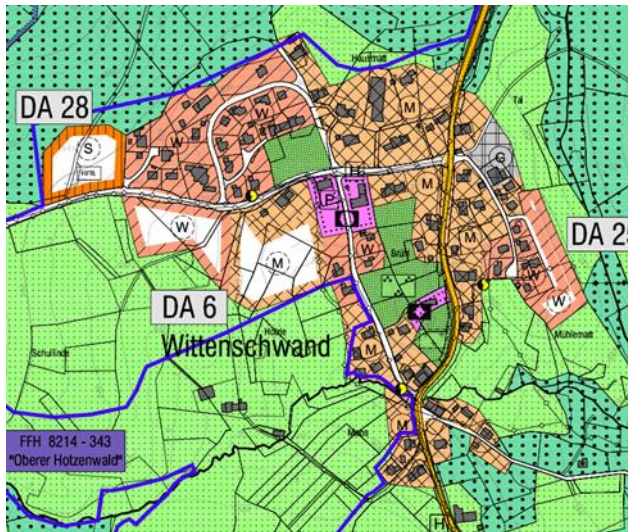
FNP-OT Wolpadingen, Stand 1974



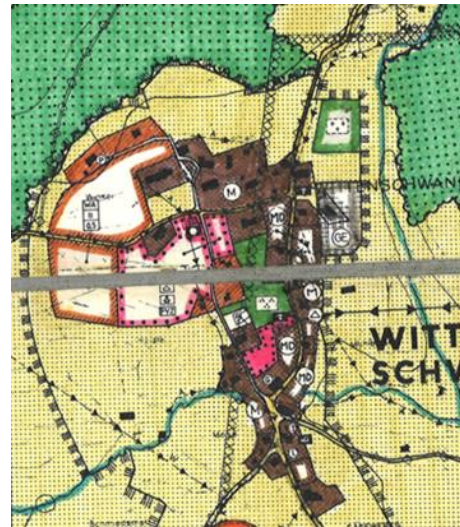
Dieses Gebiet ist bereits seit dem Jahre 1974 im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung enthalten. Bereits im Jahre 1969 wurde dort die Baugenehmigung zur Errichtung eines Fabrikationsgebäudes durch die Fa. Halstrupp, genehmigt. Seither wird der Standort für ein metallverarbeitendes Gewerbe, durch entsprechende Nachfolgeunternehmen, genutzt. Das Gebiet ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Derzeit wird das Anwesen durch die Fa. GK CNC-Technik, Metallverarbeitung, genutzt, welche im Jahre 2022 die Nachfolge der Firma Götte-Metallverarbeitung, angetreten hat. Die Kapazitäten im vorhandenen Gebäude sind erschöpft und für zeitgemäße Produktionsabläufe nicht geeignet. Eine Weiterentwicklung ist an diesem Standort aus folgenden Gründen nicht möglich, eine Abwanderung der Firma droht:

Vor Jahren wurde das südlich an das Firmengelände anschließende Grundstück durch ein privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben belegt. Das Grundstück steht für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Auch sind die in Frage stehenden Erweiterungsbereiche des Gewerbegebietes zwischenzeitlich als „Biotop- und FFH-Mähwiesen“ kartiert.

FNP-OT Wittenschwand, Stand 2006
(G 0,3 ha)



FNP-OT Wittenschwand, Stand 1974
(G 0,3 ha)



Dieses Gebiet ist ebenfalls seit dem Jahre 1974 im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung enthalten. Zuvor hatte sich in diesem Bereich bereits eine Schlosserei angesiedelt. Der Betrieb existiert heute nicht mehr, das Gebäude wird derzeit als gewerbliche Lagerhalle genutzt. Der südliche Bereich des 1974 abgebildeten Gewerbegebietes befindet sich heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wittenschwand II „Mühlematt“ und ist dort als „Misch- und Wohngebiet“ enthalten. Der nördliche mit (G) vorgesehene Entwicklungsbereich wird durch den dort direkt angrenzenden „Pferdehof“ genutzt. Die Gemeinde sieht keine Möglichkeit in absehbarer Zeit eine Änderung der Eigentumsverhältnisse herbeizuführen.

Seit der Flächennutzungsplanung im Jahre 1974, somit seit über 50 Jahren, sind dies in Wolpadingen und Wittenschwand die beiden einzigen Ortsteile die für eine gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Dachsberg vorgesehen sind. Wie dargestellt stehen diese Bereiche derzeit nicht zur Verfügung, da sie entweder durch privilegierte bauliche Anlagen belegt wurden oder nicht für eine entsprechende Entwicklung an die Gemeinde veräußert werden. Diese können nach heutigen Gesichtspunkten betrachtet, allenfalls eine eingeschränkte „ergänzende“ Funktion und Pufferzonen für eine dort angesiedelte gewerbliche Nutzung dienen und sollten daher auch für eine künftige gewerbliche Nutzung an diesen Standorten beibehalten 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 jedoch nicht möglich, da der Flächennutzungsplan hierfür kein tatsächlich nutzbaren Gewerbeflächen enthält. Die Gemeinde benötigt an geeigneter Stelle Bauland für die vorliegende Eigenentwicklung. Für diese seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2006 nicht absehbare Entwicklung, sieht die Gemeinde die Anwendung einer Einzelfallentscheidung zur Anpassung des Flächennutzungsplanes für begründet.

Mit der vorliegenden Planung im Bereich „Hofmatt“, Ortsteil Finsterlingen, 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 wird damit ein zentraler Standort unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur sowie der zu erwartenden Emissionen ausgewählt. Der gewerbebezogene Lieferverkehr kann an einem Punkt konzentriert werden.

Zudem bietet der Bereich „Hofmatt“ im Ortsteil Finsterlingen günstige topografische Voraussetzungen für eine landschaftsbildverträgliche baulichen Erweiterung.

Die Gemeinde Dachsberg verfügt über keine alternativen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

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:

Umweltbericht zur 14. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbliche Baufläche – GE“ -Finsterlingen Hofmatt“.

5.1 Waldabstand

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist nicht parzellengenau und der gesetzliche Waldabstand ist in Maßstab nicht darstellbar. Die Berücksichtigung erfolgt im den parallelen Bebauungsplanverfahren und in den folgenden Verfahren.

6. Landschaftsschutzgebiet „Dachsberg“

Im Rahmen des Verfahrens wird festgestellt, dass das Plangebiet "Gewerbegebiet Hofmatt / FNP Hofmatt" innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) "Dachsberg" liegt und eine rechtssichere Planung die Herausnahme dieses Bereichs aus dem LSG im Rahmen einer Änderungsverordnung erfordert.

Das Änderungsverfahren zur LSG-Verordnung "Dachsberg" (VO von 1971) wurde bereits in den 1990er-Jahren begonnen. Auf Basis mehrerer Abstimmungstermine, zuletzt 2013-2014, liegt ein gemeinsam mit dem Amt für Umweltschutz erarbeitetes Konzept zur Neuabgrenzung vor. Dieses umfasst für den Ortsteil Finsterlingen u. a.:

" die Einbeziehung der Tallage zwischen Finsterlingen und Fröhnd in das LSG

" die Herausnahme von Flächen westlich des Bauhofes sowie

" die Herausnahme vereinzelter bebauter Bereiche aus dem Plangebiet

Diese Neuabgrenzung dient der Anpassung des Landschaftsschutzgebiets an die gemeindliche Bauleitplanung und damit dem Gebot der Rücksichtnahme auf die städtebauliche Entwicklung. Die Gemeinde beabsichtigt, den aktuell in Planung befindlichen Bereich "Gewerbegebiet Hofmatt / FNP Hofmatt" in dieses noch abzuschließende Änderungsverfahren einzubeziehen und dort als aus dem LSG herauszunehmende Fläche zu berücksichtigen. Die Gemeinde hält an dem mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Grundkonzept zur Neuabgrenzung des LSG fest und bezieht das Gewerbegebiet Hofmatt / FNP Hofmatt ausdrücklich in dieses Verfahren ein. Die Detailabgrenzung des LSG für den Ortsteil Finsterlingen und die formelle Herausnahme des Plangebiets erfolgen im Rahmen der LSG-Änderungsverordnung in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz. Parallel dazu wird das Bebauungsplan- und FNP-Änderungsverfahren "Gewerbegebiet Hofmatt / FNP Hofmatt" fortgeführt.

7. 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.

8. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft St. Blasien gem. § 2 Abs.1 BauGB	am	17.11.2025
Billigung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB	am	17.11.2025
ortsübliche Bekanntmachung	am	21.11.2025
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB (jeweils einschließlich)	vom bis	01.12.2025 09.01.2026
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss 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 20.04.2026		

Adrian Probst,
Vorsitzender des GVV St. Blasien