

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

INHALT

	Seite
1. 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell	3-5
2. Nachträgliche Berichtigung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell	6-9
3. Aufstellung des Bebauungsplans „Schoren“ in St. Georgen- Peterzell und der damit verbundenen Umgemarkung zwischen Mönchweiler und St. Georgen	10-14
4. Aufhebung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000	15-16
5. Konkretisierung der Sondergebiete in Sondergebiete mit Zweckbestimmung	17-18

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Begründung zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 in St. Georgen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Änderungsanlass

Am 28.11.2018 hat der Gemeinderat der Stadt St. Georgen den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2000 der Stadt St. Georgen gefasst. Diese 15. Änderung war aufgeteilt in 5 verschiedene Teilbereiche.

- Teil 1:
7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell
- Teil 2:
Nachträgliche Berichtigung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell
- Teil 3:
Aufstellung des Bebauungsplans „Schoren“ in St. Georgen-Peterzell und der damit verbundenen Umgemarkung zwischen Mönchweiler und St. Georgen
- Teil 4:
Aufhebung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000
- Teil 5:
Redaktionelle Änderung der Sondergebiete in Sondergebiete mit Zweckbestimmung

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Teil 1:

7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell

1. Erfordernis der Planung

Ein bereits bestehender Gewerbebetrieb im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ hat bei der Verwaltung seine Erweiterungsabsichten erläutert. Der Gewerbebetrieb nutzt die ihm zur Verfügung stehende gewerblich ausgewiesene Fläche vollständig und möchte für seinen wachsenden Betrieb Erweiterungsflächen am bestehenden Standort erwerben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ im Anschluss an das Baugrundstück endet und dort sowohl Biotopfläche wie auch öffentliche Grünfläche (Wald) vorhanden sind, benötigt eine Erweiterung ein umfangreiches Bebauungsplanänderungsverfahren wie auch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Gerade der Ausgleich von entfallenen Grünflächen, die bisher sogar als Ausgleichsflächen für die vorhergehenden Bebauungsplanänderungen festgesetzt waren, müssen hier in einer Umweltprüfung untersucht und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Empfohlen wird einen restlichen Grünzug zu erhalten, um hier eine optische Trennung der beiden Gewerbegebiete zu behalten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung von weiterer Gewerbefläche im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und –erweiterung, der Änderung und Anpassung der Bauvorschriften und der Umweltprüfung mit Umweltbericht, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ein bereits bestehender Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Durch die Maßnahme, auch wenn eine Ausgleichsfläche einer Bebauung zugeführt wird, soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) gewährleistet werden, da an den Bestand angebaut wird und ein Neubau eine noch größere Versiegelung an anderer Stelle mit sich führen würde. Zu den im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ bereits ausgewiesenen 14,9 ha Fläche werden ca. 0,70 ha hinzukommen.

Die Erschließung ist gesichert und benötigt keinen weiteren Flächenverbrauch.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die bereits vorhandene Struktur von Grünfläche, einem Streifen von 10,00 m Breite mit einer Bauhöhe von maximal 5,00 m und dem anschließenden Bereich mit einer Bauhöhe von maximal 15,00 m wird beibehalten. Eine Umlegung der Regenwasser- und Schmutzwasserleitung wird erforderlich werden.

3. Plangebiet und Inhalt der Planung

Durch die Neuplanung treten folgende Änderungen ein:

- a) Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Grundstücke Flst. Nr. 100/6, 100/5 (Teil), 103/1 (Teil) und 100/14 (Teil).
- b) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- c) Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durch die Erstellung eines Umweltberichts mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Die Flächenbilanz der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Hagenmoos /Engele Flächen	6. Änderung		7. Änderung	
Gewerbliche Baufläche	148.505 m ²	68,4 %	154.111 m ²	69,0 %
Private Grünfläche	45.311 m ²	20,9 %	46.046 m ²	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	3.037 m ²	1,4 %	2.860 m ²	1,3 %
Versorgungsfläche	1.545 m ²	0,7 %	1.545 m ²	0,7 %
Gehwegflächen	3.973 m ²	1,8 %	3.974 m ²	1,8 %
Straßenflächen	14.741 m ²	6,8 %	14.741 m ²	6,6 %
Gesamtfläche	217.112 m²	100,0 %	223.277 m²	100,0 %

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden nun Flächen in den Geltungsbereich neu miteinbezogen, die bislang als Grünanlage ausgewiesen sind. Die Änderungen des Bebauungsplans sind damit nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben, bewertet und mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz quantifiziert werden (siehe Kapitel 8 des Umweltberichtes). Dieser Umweltbericht wird gesondert Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,7 ha. Davon sind ca. 0,59 ha zur Berechnung des Ausgleichs heranzuziehen. Gemäß der Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes sind nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung externe Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Der erforderliche Ausgleich wird über einen Waldumbau auf Flst-Nr. 177, und die Freilegung einer Trockenmauer auf dem Flurstück 52, Gemarkung Peterzell, bereitgestellt. Die Maßnahme dient auch als CEF-Maßnahme für den Artenschutz. Weiterhin ist für die Inanspruchnahme von Waldflächen ein forstlicher Ausgleich notwendig. Dieser findet auf dem bereits aufgeführten Flst-Nr. 177, Gemarkung Peterzell, sowie durch die Entwicklung eines artenreichen Waldtraufs und den Umbau der dahinterliegenden Waldfläche auf dem Flst-Nr. 239, Gemarkung Peterzell, statt.

5.2. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP wurden Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Amphibien, sowie für die Haselmaus durchgeführt. Weiterhin wurde eine Baumhöhlenkartierung erstellt. Für die

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Artengruppe der Fledermäuse wurden die Kartierungen die im Vorgriff auf die 8. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden ausgewertet.

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen wurden festgelegt (s. auch Kap. 7 der saP).

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Einsatz von LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin und geringer Abstrahlung nach oben
- Kein Einsatz zusätzlicher Strahler, Neonröhren oder sonstiger Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen

Für die betroffenen Vogelarten wurden folgende vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgelegt:

- Der im Baugebiet verbleibende Gehölzsaum wird durch regelmäßige Pflege in seinem lichten Zustand erhalten.
- Anlage eines lockeren Eichenbestandes und Anpflanzung eines Wildobst- und Strauch-Saumes, sowie Freistellung einer Trockenmauer auf Flst. 177, Gem. Peterzell (s. auch Umweltbericht Maßnahme A).

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

5.3. Waldumwandlung

Die Umwandlung findet auf Teilflächen der Flurstücke 103/1, 100/5, 100/6 und 100/14 Gemarkung Peterzell, Gewann Hagenmoos statt. Die Rodungsfläche umfasst 4.718 m², der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Flächennutzungsplanes umfasst 0,7 ha. Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Die Flurstücke 103/1 und 100/5 befinden sich im Eigentum der Stadt St. Georgen, die Flurstücke 100/6 und 100/14 sind Eigentum der Firma Gerland KG. Das Flurstück 100/5 wurde bei einem früheren Bauvorhaben der Fa. Gerland KG in einem kleinen Teilstück (116 m²) bebaut und dem Flurstück 100/14 zugeschlagen. Der dadurch entfallene forstliche Ausgleich ist ebenfalls Bestandteil des Umwandlungsantrags.

Die zur Rodung vorgesehenen forstlichen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 103/1 (3.002 m²) und Flurstück 100/5 (976 m²), 100/14 (116 m²) umfassen in Summe 4.094 m². Teilflächen der Flurstücke 177 (ca. 5.155 m²) und 239 (ca. 8.383 m²) auf der Gemarkung Peterzell, dienen dem Ausgleich der Rodung. Auf Grund der geplanten ökologischen Aufwertung der Waldflächen werden diese zugleich auch für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet.

Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Im Zuge der Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem ersten Schritt eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde zu beantragen. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 15.02.2022 erteilt (AZ: 83-2511.2/326-052). Die Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Diese kann erst erteilt werden, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und das Vorhaben zulässig ist.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt weiterhin durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen und die Stadtwerke. Durch das Plangebiet führt eine Hochdruckgasleitung der EGT.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Möglichkeiten der Abflussreduzierung (wie Gründächer, durchlässige Beläge, Versickerung, Regenwassernutzung, etc.) auf den privaten Grünflächen, wurden in die Planung mit aufgenommen.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Teil 2:

Nachträgliche Berichtigung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos / Engele“, St. Georgen-Peterzell

1. Erfordernis der Planung

Die Entwicklung der Betriebe im Gewerbegebiet "Hagenmoos / Engele" ist eine sehr dynamische. Entsprechend sind im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes durch aktuell geplante Erweiterungen in Verbindung mit der vorhandenen Grundstückssituation Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich. Dabei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Beabsichtigt ist eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke im nördlichen Bereich des Bebauungsplans. Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht vorgesehen.

3. Plangebiet und Inhalt der Planung

Durch die Überplanung treten folgende Änderungen ein:

- a) Verschiebung und Verlängerung der nordwestlichen Erschließungsstraße, Verlängerung der Straße "Am Tannwald" jeweils nach Norden.
- b) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Norden, dementsprechend Entfall der privaten Grünfläche mit Maßnahme B: Streuobstwiese
- c) Änderungen Baufenster, Art der Bauweise
- d) Geänderte Lage Leitungsrecht Strom entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse.
- e) Änderung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

Die Mehrausweisung von Gewerbeflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans soll eine intensivere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen. Geplant ist die Anordnung von Stellplätzen auf der bisher festgesetzten privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche) mit der Zweckbestimmung Maßnahme B: Streuobstwiese. Als Folge der intensiveren Grundstücksausnutzung ergeben sich Veränderungen bei den Erschließungsstraßen. Die nordwestliche Erschließungsstraße erfährt eine Verschiebung nach Westen sowie eine Verlängerung nach Norden. Die Straße "Am Tannwald" wird gleichermaßen nach Norden verlängert. Weiter werden entsprechend Baufenster sowie die Art der Bauweise angepasst. Der Bebauungsplan erfährt keinen Flächenzuwachs, die Flächenbilanz der 5. und 6. Änderung stellt sich folgendermaßen dar:

5. Änderung:

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

GE - Flächen	140.331 m ²	64,63 %
Priv. Grünflächen	53.989 m ²	24,87 %
Öffentl. Grünflächen	2.974 m ²	1,37 %
Versorgungsflächen	1.545 m ²	0,71 %
Gehwegflächen	3.867 m ²	1,78 %
Straßenflächen	14.406 m ²	6,64 %
Gesamtfläche	217.112 m²	100,0 %

6. Änderung:

GE - Flächen	148.505 m ²	68,4 %	+ 8.174 m ²	Ausgleich
Priv. Grünflächen	45.311 m ²	20,9 %	- 8.678 m ²	Maßnahme B:
Öffentl. Grünflächen	3.037 m ²	1,4 %	+ 63 m ²	- 5.536 m ²
Versorgungsflächen	1.545 m ²	0,7 %	+ - 0 m ²	(Teil der Priv.
Gehwegflächen	3.973 m ²	1,8 %	+ 106 m ²	Grünflächen)
Straßenflächen	14.741 m ²	6,8 %	+ 335 m ²	
Gesamtfläche	217.112 m²	100,0 %		

Durch die Umwidmung bisher privater Grünflächen in gewerbliche Flächen ergibt sich eine Reduzierung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Im Umweltbericht vom 09.09.2011 mit integriertem Grünordnungsplan wird der naturschutzrechtliche Ausgleich sowohl im Plangebiet wie extern vorgesehen und nachgewiesen. In der Gesamtbilanz ergibt sich ein Überschuss bei den externen Ausgleichsflächen (Maßnahme F: Umbau Fichtenforst) in Höhe von 46.774 m². Durch die Reduktion der privaten Grünfläche (Maßnahme B sowie weitere private Grünflächen) ergibt sich eine entsprechende Flächenreduktion bei den Ausgleichsflächen in Höhe von 9.561 m². Damit verbleibt bei der Eingriffs- / Ausgleichsflächenbilanz im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Ausgleichsflächenüberschuss von 37.213 m².

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die geltende 11. Änderung des Flächennutzungsplans sieht für den jetzt zu ändernden Bereich des Bebauungsplans Flächen für Grünanlagen vor. Durch die 6. Bebauungsplanänderung werden an diesen Stellen gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Obwohl die 6. Bebauungsplanänderung in dem eng begrenzten Gebiet der Ausgleichsfläche dem Flächennutzungsplan widerspricht, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da von der grundsätzlichen Planungskonzeption des Flächennutzungsplans nicht abgewichen wird. Es ist keine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erforderlich, weshalb der Bebauungsplan sachlich von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, sofern die wesentliche Grundentscheidung gewahrt bleibt. Dies liegt hier vor, da die Hauptnutzung – gewerbliche Nutzung – nicht verändert wird und der vorgesehene Ausgleich an anderer Stelle mit einem Überschuss erfolgt. Damit entwickelt sich die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird mit der kurzfristig vorgesehenen Erweiterung des Bebauungsplans erfolgen.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umwelt

Im Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Hagenmoos / Engele" wurde im Umweltbericht vom 09.09.2011 eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den gesamten Bebauungsplan durchgeführt. Ausgleichsmaßnahmen wurden sowohl im Plangebiet als auch extern definiert. Dabei ergab sich ein Ausgleichsflächenüberschuss von 46.774 m². Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans "Hagenmoos / Engele" ergibt sich eine Reduzierung der Ausgleichsflächen um 9.561 m² (Entfall Maßnahme B). Somit verbleibt ein Ausgleichsflächenüberschuss von 37.213 m².

Insgesamt sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (umfassende Beschreibung siehe Umweltbericht):

Intern:

Maßnahme A: Gehölzsaum

Durch die Anlage eines mehrschichtigen Gehölzsaumes soll im Westen des Untersuchungsgebietes auf Flst. Nr. 103 entlang der öffentlichen Wege und Erschließungsstraßen ein naturnaher Übergang zu den angrenzenden Waldbiotopen geschaffen werden. Hierfür wird entlang des Waldbestandes ein Trauf angelegt, der aus einer Saum- und einer Mantelzone sowie aus einem Bestandsrand besteht. Der Aufbau dieses ausgedehnten Waldtraufes soll aus standortgerechten Feldgehölzen im Verbund mit kleinflächigen Sukzessions- und extensiv gepflegten Wiesenbereichen sowie vereinzelt vorgelagerten Bäumen bestehen. Dadurch wird ein strukturreicher Lebens- und Rückzugsraum für Saumgesellschaften geschaffen werden. Der Aufbau des Traufes erfolgt entsprechend der Vorgaben des Forstamtes Triberg. Das zu verwendende Pflanz- und Saatgut ist der Pflanzliste zu entnehmen.

Extern:

Maßnahme C: Umwandlung Fichtenforst - In Teilen umgesetzt

Maßnahme F - Umwandlung Fichtenforst, Flst. Nr. 151, 152, 154, 157

Maßnahme H - UMGESATZT Flst. Nr. 100/8

Das im Südosten liegende Feldgehölz und der daran angrenzende Weiher mit Uferzone sowie die sich anschließenden Feuchtwiesen werden der Sukzession überlassen, Grünflächen und Gehölzaufwuchs sind durch gelenkte Sukzession zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.

5.2 Waldumwandlung

Für eine Fläche von ca. 2,76 ha liegt eine Waldumwandlungsgenehmigung vor.

5.3 Erschließung / Infrastruktur

Für die Nutzung der zusätzlich ausgewiesenen Gewerbeflächen ist eine Anpassung (Verschiebung / Verlängerung) der vorhandenen Erschließungsstraßen erforderlich.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen und die Stadtwerke. Durch das Plangebiet führt eine

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Hochdruckgasleitung der EGT.

Aufgrund des im August 2009 eingeholten Entwässerungskonzeptes sind aufgrund der Änderung des Bebauungsplans derzeit keine Maßnahmen, wie eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens, erforderlich. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird einer kombinierten Regenwasserrückhalte- und -retentionsanlage zugeführt. Es sind zwei Regenrückhaltebecken vorhanden.

6. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Teil 3:

Aufstellung des Bebauungsplans „Schoren“ in St. Georgen-Peterzell und der damit verbundenen Umgemarkung zwischen Mönchweiler und St. Georgen

1. Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplan-Verfahrens

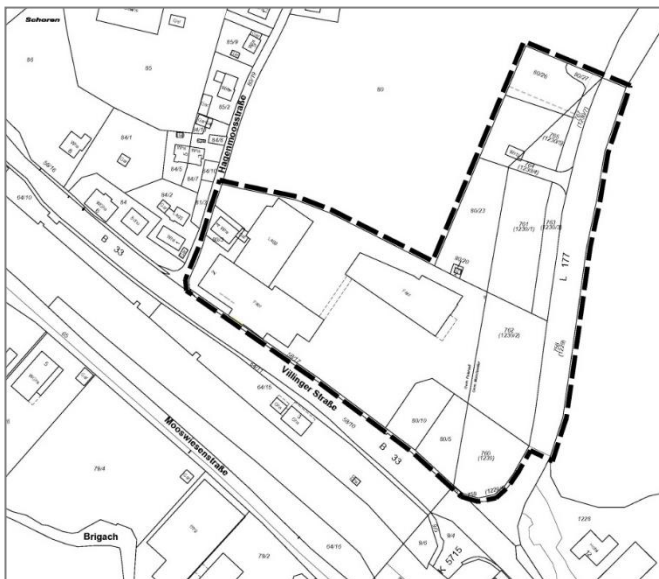
Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Produktionsbetriebs mit Verwaltung aus der Metallbranche. Die Firma ist mit der Herstellung und dem Vertrieb feinmechanischer und elektronischer Erzeugnisse aller Art befasst. Es werden ca. 240 Arbeitsplätze geschaffen.

Der Gewerbebetrieb hat den Standort „Schoren“ im Ortsteil Peterzell für geeignet gehalten und den Kauf der Fläche vollzogen.

Nach der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs 2005 wurde das Verfahren nicht weitergeführt. Für den Bereich der Gewerbegebietesentwicklung an der Villingen Straße soll nun das ruhende Bebauungsplan-Verfahren in einer Größe von ca. 3,3 ha zur Rechtskraft geführt werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3,34 ha. Davon sind Teilflächen im Umfang von ca. 0,66 ha als öffentliche Straßenverkehrsfläche und als „Ausgleichsflächen“ zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.



Übersichtsplan des Plangebiets / Katastralausschnitt



Plangebiet im Ortsteil Peterzell (Luftbild Google)

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der ursprüngliche Entwurf beinhaltete ein Mischgebiet im nördlichen Bereich, worauf bei dem jetzt vorliegenden Entwurf vollständig verzichtet wird. Daher erübrigt es sich, dass die Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hagenmoos“ weiterverfolgt wird. Der

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

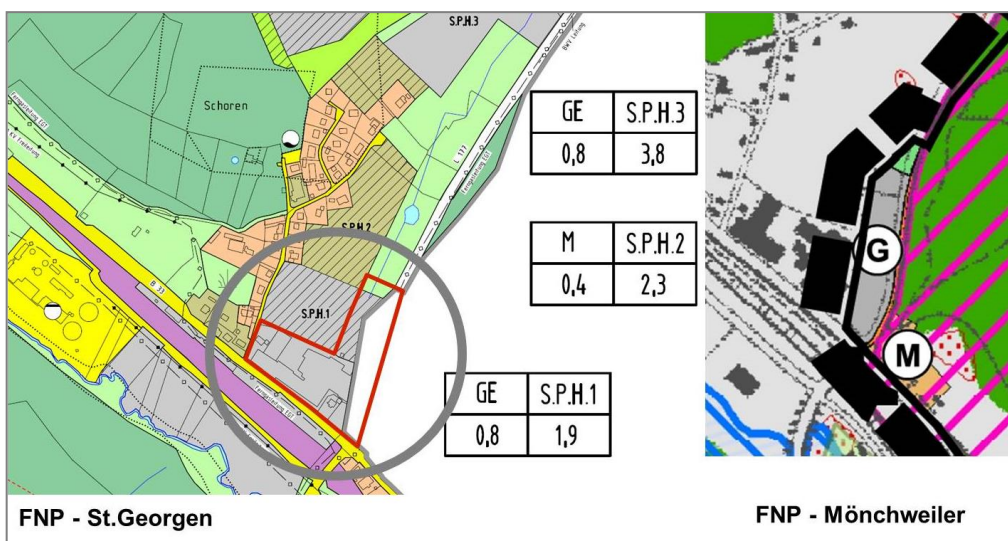
Gemeinderat wird die Aufhebung des Bebauungsplans „Hagenmoos“ zurücknehmen und hierdurch seine bestehende Rechtskraft bekräftigen.



Bebauungsplan-Entwurf von 2005
mit Abgrenzung des
neuen Bebauungsplans „Schoren“

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen weist für die Stadt St. Georgen gemeinsam mit der Gemeinde Mönchweiler ein gemarkungsüberschreitendes Gewerbegebiet aus.



Flächennutzungsplan mit gemarkungsüberschreitendem Gewerbegebiet

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

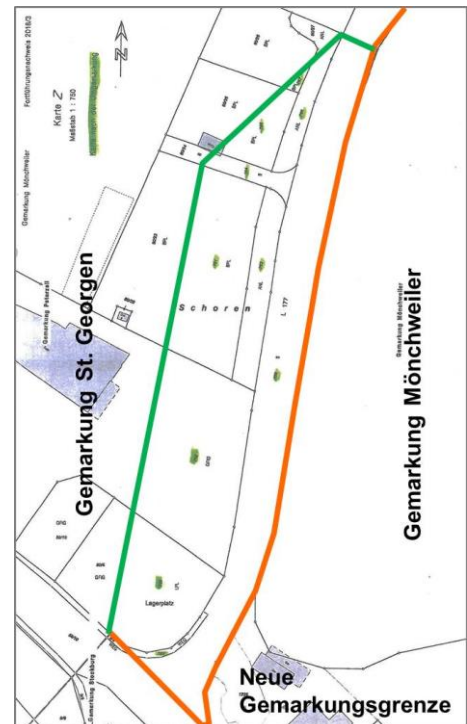
2018 fand eine freiwillige Änderung der Gemeindegrenzen zwischen St. Georgen und Mönchweiler statt.

Der Vollzug der Umgemarkung im Grundbuch wurde mit einer Fläche von 13.560 m² vollzogen.

Der Bebauungsplan „Schoren“ wird auf dieser Grundlage aus dem Flächennutzungsplan St. Georgen entwickelt.

Hinweise darauf, dass die bisher auf der Gemarkung Mönchweiler liegenden gewerblichen Flächen der Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Mönchweiler dienten, wurden nicht vorgefunden.

Im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächentausch berücksichtigt.



3.3 Alternativprüfung / Planungsvarianten

Alternativprüfungen zur Ansiedlung der Firma auf der Gemarkung St. Georgen fanden nicht statt.

Die Grundstücke im Planungsraum standen zum Verkauf und die Fläche war gewerblich vorgeprägt.

Sowohl vom Flächennutzungsplan wie auch von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs „Schoren“ von 2005 waren alle Voraussetzungen zur Realisierung des Ansiedlungsprojekts im Bereich „Schoren“ gegeben.

In Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt konnten die Erschließungsfragen vorab geklärt werden und es bestand Einvernehmen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zur Offenlage des Hagenmoosbaches.

3.4 Erschließungskonzept

Das Plangebiet grenzt an die B 33 und die L 177. Für diese klassifizierten Straßen bestehen gesetzlich vorgeschriebene Abstandsgrenzen für bauliche Anlagen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abt. Verkehr, gelten Abstandsgrenzen lediglich für die L 177 (Außenbereich). Der Streckenabschnitt der B 33 liegt innerhalb des Erschließungsbereichs, so dass dieser von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen nicht betroffen ist.

Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs rund um die Lichtsignalanlage „Schorenkreuzung“ wurde die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände soweit nach Norden verlegt, dass ausreichend Stauraum für linksabbiegende Fahrzeuge zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplan wurde planungsrechtlich eine Linksabbiegespur eingeplant. Sie soll dann

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

gebaut werden, wenn das Verkehrsaufkommen dies erforderlich macht.

Um Liefer- und Mitarbeiterverkehr voneinander zu trennen und um Lärm- und Abgasbelastung für die Mitarbeiter der Verwaltung und des Kantinenbereiches mit Terrasse so minimal wie möglich zu gestalten, wird die bestehende direkte nördliche Zufahrt weiterhin ausschließlich für den Individualverkehr genutzt. Eine gemeinsame Zu- und Abfahrt würde dem Konzept entgegenstehen.

3.5 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Um das bestehende Netz und den Vorfluter nicht zu überlasten, ist eine Rückhaltung notwendig. In einer ersten überschlägigen Berechnung ist ein Volumen von ca. 880 m³ notwendig. Falls keine anderen Maßnahmen ergriffen werden und das Volumen in einem offenen Erdbecken zur Verfügung gestellt werden soll, reicht die angedachte Fläche im Südosten nicht aus. Erforderlich wäre eine Fläche von ca. 1.750 m².

Eine Retentionswirkung wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung erzielt, die zur Reduzierung des erforderlichen Beckenvolumens beitragen kann.

Auf Basis des Baugrundgutachtens ist derzeit nicht von einer Versickerungsmöglichkeit auszugehen. Zum einen lässt der Boden dies nicht zu, zum anderen ist der Grundwasserspiegel zu hoch. Vorgabe wäre hier 1 m unter Beckensohle.

Da im Baugrundgutachten Schichtenwasser in der Auffüllung bei ca. 1,60 m Tiefe beschrieben ist, ist das Becken später abzudichten und gegen Auftrieb aus dem Grundwasser zu sichern.

Der Hagenmoosbach wird im Bereich des Rückhaltebeckens verdolt, da die verbleibende Breite zur Straße nicht ausreichen wird.

Für die Offenlage des Hagenmoosbachs wird im Bebauungsplan eine Grünzone von ca. 10 m Breite ausgewiesen. Die Ausführung wird in einem separaten Verfahren ausgearbeitet.

Der Bachlauf wird nicht in das Retentionsbecken integriert.

3.6 Stromversorgung

Die im Plangebiet liegende Trafostation der EGT wird nicht mehr benötigt und abgebrochen.

Für die Versorgung des Gewerbegebietes wird eine neue Trafostation außerhalb des Plangebietes an der Hagenmoosstraße errichtet. Dazu wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen und westlichen Grenze ein Leitungsrecht für die EGT gesichert.

3.7 Umweltplanung

Für das Plangebiet wurden ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen (angrenzende viel befahrene Bundes- und Landesstraße, hoher Anteil an bereits bebauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen, bestehende Gewässerverdolung, starke Bodenveränderungen, intensiv genutzte Außenanlagen) und der vergleichsweise moderaten Zunahmen an überbauten und versiegelten Flächen in einem Umfang von 1,1 ha, sind in der Gesamtbetrachtung durch das Vorhaben wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter im Vergleich zum Bestand zu erwarten.

Für die Schutzgüter Biotope sowie Boden/Fläche wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Danach ergibt sich für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe unter Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen eine Gesamtbilanz als Überschuss von 20.740 Ökopunkten.

Es werden keine zusätzlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, sofern folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden:

Schutz von Fledermäusen, von Zweig- und Gebäudebrütern, früh laichender Amphibienarten und Beachtung der Waldeidechsen.

3.8 Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung altlastverdächtiger Flächen von 2013 vor.

Im Bebauungsplan ist diese Fläche nachrichtlich im Planteil aufgenommen.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Handlungsbedarf.

altlastverdächtige Flächen
Nr. 00348-000



3.9 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die durch das geplante Gewerbegebiet auf die umliegende Bebauung einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud erstellt.

Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich. Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt. Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen wurden für den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

3.10 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	33.444 m ²	100 %
Gewerbefläche	25.016 m ²	74,8 %
Straßenverkehrsflächen (L 177)	2.080 m ²	6,2 %
Verkehrsgrünflächen (öffentlich)	1.818 m ²	5,4 %
Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)	4.530 m ²	13,6 %

BEGRÜNDUNG

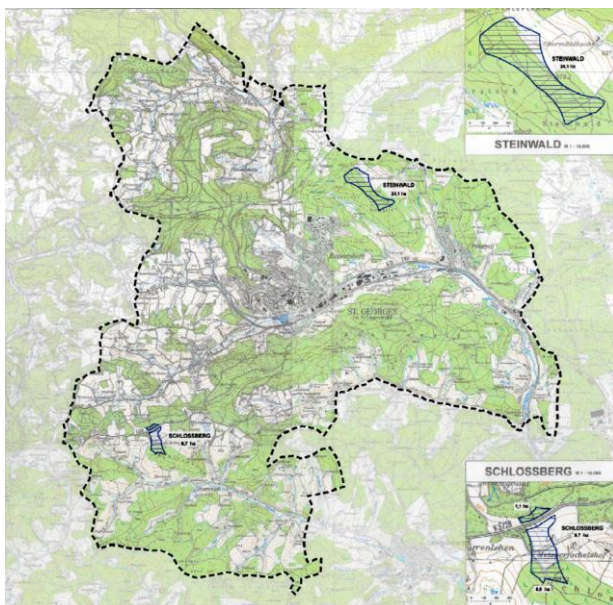
Stand: 11.05.2022

Teil 4:

Aufhebung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 der Stadt St. Georgen wurde am 20.10.1999 wirksam. Hierin war die Ausweisung von Standorten als sonstige Sondergebiete zur Windkraftenergienutzung geregelt. Zum 01.01.1997 wurde der § 35 BauGB in Kraft gesetzt und damit gehörten Windkraftanlagen zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich. Den Gemeinden war die Möglichkeit gegeben, die künftige Entwicklung auf dem Gebiet der Windenergienutzung zu beeinflussen. Aus diesem Anlass hat die Stadt St. Georgen beschlossen, zulässige Standorte für die Errichtung von Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan darzustellen (Positivausweisung). Die Anforderungen an diese Standorte war die Windhöffigkeit, dann wurden Ausschlusskriterien festgelegt. Die Ausschlusskriterien sind so ausgewählt worden, dass für den Betrachtungsraum alle denkbaren schutzbedürftigen Bereiche Berücksichtigung finden und damit als Standorte für Windkraftanlagen nicht herangezogen werden können. Des Weiteren wurde die Standortauswahl durch technische Eignungs- und Abwägungskriterien wie Erschließung und Erreichbarkeit sowie die visuelle Vorbelastung des Landschaftsbildes in die Bewertung mit eingebracht. Hierbei gibt es Abwägungskriterien die sich positiv auswirken, z.B. bereits bestehende Erschließung oder vorhandene visuelle Vorbelastung. Nach Prüfung all dieser Kriterien wurde die Ausweisung der Standorte „Brogen“ in Langenschiltach, „Skilift“ in Oberkirnach und „Auf der Ähle“ in Stockburg empfohlen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 07.10.1999 vom Landratsamt genehmigt und am 20.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Daher ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 seit dem 20.10.1999 wirksam.

Da im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan „Windenergie“) die Konzentrationszonen für die Errichtung von Windkraftanlagen beschlossen wurden und der Teilflächennutzungsplan am 14.06.2017 wirksam wurde, sind nun die in der 1. Änderung ausgewiesenen Sondergebiete zur Windkraftnutzung hinfällig und aufzuheben. Außerhalb der Konzentrationszonen sind Windkraftanlagen unzulässig.

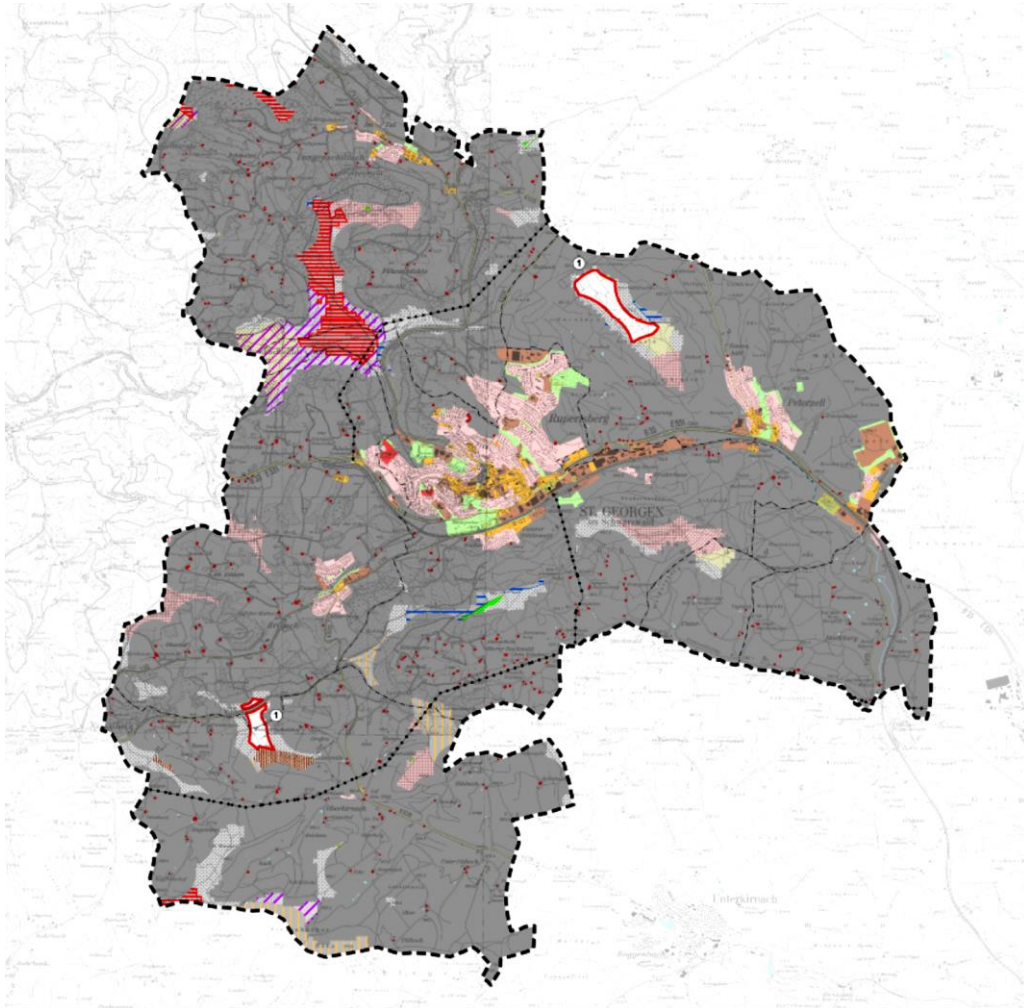


Sachlicher Teilflächennutzungsplan
„Windenergie“, wirksam seit 14.06.2017

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans (Teilflächennutzungsplan „Windenergie“) wurde das gesamte Gemeindegebiet nach harten und weichen Ausschlusskriterien überprüft. In der Karte der „Einzelfallprüfung harter und weicher Ausschluss“ vom 16.11.2016 sind alle grau hinterlegten Flächen Ausschlussflächen u.a. aufgrund geringer Windhöfigkeit.



Zu anfangs waren 22 Potentialgebiete vorhanden und eine erste Überprüfung dieser Gebiete hinsichtlich Eignung und Umweltauswirkungen hat dazu geführt, dass sieben dieser 22 Potentialgebiete zur vertieften Betrachtung kamen. Vor dem Hintergrund der Einwände aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen wurden Vertiefungen insbesondere zum Artenschutz durchgeführt und die Thematik Siedlungsabstände intensiv auch mit den Behörden diskutiert. Das Ergebnis der Untersuchungen sowie Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden und dem Regierungspräsidium führten schließlich dazu, dass die Konzentrationsflächen „Steinwald“ und „Schlossberg“ ausgewiesen wurden, während die übrigen geplanten Konzentrationsflächen auszuschließen sind. Hierunter sind auch die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplan 2000 enthaltenen drei Flächen.

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

Teil 5:

Konkretisierung der Sondergebiete in Sondergebiete mit Zweckbestimmung

1. Erfordernis der Planung

Im Jahr 2017 wurde die Stadt St. Georgen durch das Regierungspräsidium darauf hingewiesen, dass ausgewiesene Sondergebiete im Flächennutzungsplan mit Zweckbestimmung auszuweisen sind. Da auf der Gemarkung mehrere Sondergebiete ohne Zweckbestimmung im gültigen Flächennutzungsplan enthalten sind, werden nun in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 redaktionell die Sondergebiete mit Zweckbestimmung ergänzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Bei den ausgewiesenen Sondergebieten soll mit der Ergänzung der konkreten Zweckbestimmung eine Zuordnung und Beschreibung erleichtert werden. Hierzu erhalten die vier Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ Nummern, die wiederum in der Begründung mit der konkreten Nutzung beschrieben werden.

3. Plangebiet und Inhalt der Planung

a) SO 1 – Großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet SO 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet westliche Industriestraße“, rechtsverbindlich seit dem 02.10.1998, eingeschlossen von zwei Gewerbegebietsbereichen. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb hat eine max. Verkaufsfläche beim Lebensmittelmarkt von 1.200 m² und beim Getränkemarkt von 350 m².

b) SO 2 – Großflächiger Einzelhandel

Es handelt sich um das Sondergebiet 2 – Großflächiger Einzelhandel, welches im Bebauungsplan „Stadtzentrum Süd“ im Westen des Geltungsbereichs liegt. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit dem 26.09.2008. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 1.900 m² festgelegt.

c) SO 3 – Großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet 3 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbe- und Sondergebiet westliche Industriestraße, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 10.06.2016. Die max. Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt beträgt 1.500 m².

d) SO 4 – Großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet SO 4 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerstraße – Talstraße, 5. Änderung und Erweiterung“, rechtsverbindlich seit dem 09.12.2016. Die max. Verkaufsfläche für diesen großflächigen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung beträgt 1.000 m². Zulässig ist weiterhin eine Bäckereifiliale mit Café mit einer Geschossfläche von max. 150 m².

BEGRÜNDUNG

Stand: 11.05.2022

-
- e) Sondergebiet Pflegeheim
Das Sondergebiet Pflegeheim liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beim Krankenhaus“, rechtsverbindlich seit dem 10.03.2010.
 - f) Sondergebiet Tennis 1 + 2
Die beiden Sondergebiete Tennis 1 + 2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tennisanlagen Hochwald“, rechtsverbindlich seit dem 27.02.1992. Das Sondergebiet Tennis 1 beinhaltet eine Tennishalle, das Sondergebiet 2 hat mehrere offene Tennisplätze und ein kleines Clubhaus.
 - g) Sondergebiet Spielplatz und Freizeitnutzung in Brigach
Diese Sondergebietsfläche Spielplatz und Freizeitnutzung liegt in keinem Bebauungsplangebiet. Die Fläche ist noch als Planung dargestellt.
 - h) Sondergebiet Veranstaltungs- und Sporthalle in Langenschiltach
Auch diese Sondergebietsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und ist als Planungsfläche für eine Veranstaltungs- und Sporthalle vorgesehen.