



**ST.GEORGEN**  
IM SCHWARZWALD

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften**

**„Im Bühl“**

im Verfahren nach § 13b BauGB

## **BEGRÜNDUNGEN**

gem. § 9 Abs. 8 i.V.m § 2a BauGB

Stand: 09.11.2022

Stadt St. Georgen i.S., Stadtbauamt  
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen  
07724-870, [www.st-georgen.de](http://www.st-georgen.de)



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	3
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>5</b>
3.1 Maßgebliche Faktoren.....	5
3.2 Flächenbilanz.....	5
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>6</b>
4.1 Übergeordnete Planungen.....	7
4.2 Bestehende Bebauungspläne.....	8
4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	8
<b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	10
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	10
<b>6. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
6.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	10
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
<b>7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>11</b>
Staub- und Geruchsimmissionen.....	11
<b>8. Anlagen.....</b>	<b>12</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Die Stadt St. Georgen liegt an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen - St. Georgen im Schwarzwald - Triberg im Schwarzwald und ist gem. gültigem Regionalplan/ Entwurf der Regionalplanfortschreibung als Unterzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich Villingen Schwenningen zuzuordnen. Die Zentralen Orte der Region (Unter- und Kleinzentren) sollen über den eigenen Bedarf hinaus weitere Gemeinden in ihrer Umgebung (Verflechtungsbereich) mit Gütern sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen versorgen. Damit die Zentralen Orte ihre Versorgungsaufgaben auf Dauer erfüllen, sollen sie durch Stabilisierung ihrer Versorgungsfunktionen gestärkt werden. Im Ländlichen Raum im engeren Sinne soll im Interesse der Daseinsvorsorge der Sicherstellung einer wohnortnahen zentralörtlichen Versorgung ein Vorrang vor den Erfordernissen der Auslastung der Infrastruktur eingeräumt werden.

Um dieser Aufgabe gerecht zu werden und um langfristig die infrastrukturellen Herausforderungen der Zukunft in Angriff zu nehmen (Erhalt von Schulen, Kindergärten, ein Funktionieren des Vereinslebens) ist vor allem eine gesunde Bevölkerungsstruktur entscheidend. Erklärtes Ziel ist es daher zum einen junge Bürger in der Stadt zu halten und zum anderen die Möglichkeit des Zuzugs zu bieten. Dieses Ziel erreicht die Stadt durch Schaffung von weiterem und attraktivem Wohnraum sowohl für Einzel- und Doppelhäuser, sowie für Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Stadt selbst besitzt derzeit allerdings im Hauptort keine und im Stadtteil Langenschiltach lediglich noch zwei Baugrundstücke, trotz stets hoher Nachfrage nach Bauland. Eine Aktivierung des Innenentwicklungspotentials durch die Kommune ist auf Grund der eigentumsrechtlichen Situation aktuell kaum möglich, da sich ein Großteil der Flächen im Privateigentum befindet. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen auch nicht erwarten, dass sich diese Situation zur Deckung des kurzfristigen Wohnflächenbedarfs verbessert. Vielmehr werden solche Innenbereichsflächen derzeit als Geldanlage zurückgehalten. Möglichkeiten zur Innenentwicklung ergeben sich daher zeitlich und örtlich nur punktuell und können daher nur bedingt für eine gesteuerte Siedlungsentwicklung der Kommune herangezogen werden.

Aus den o.g. Gründen wurden bereits im Jahr 2018 im Rahmen einer Klausurtagung weitere Wohngebietsentwicklungsmöglichkeiten im Gemeinderat debattiert und festgelegt. Vor allem wurden hierfür die im gültigen Flächennutzungsplan verfügbaren Flächen priorisiert. So unter anderem auch das Gebiet „Im Bühl“ in zentraler Lage zum Stadtzentrum, da so ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Baugebiet „westliche Goethestraße“ und „Vogelloch“ geschlossen werden kann. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund der unmittelbaren Lage zum Gewässer im Norden möglich und wirtschaftlich. Zur Erschließung des Gebiets kann außerdem an die vorhandenen Leitungen der Stadt angeschlossen werden. Auf Basis dieser Entscheidung wurden Grundstückverhandlungen im Gebiet durchgeführt und die Flächen seitens der Stadt, bis auf eine Fläche, vollständig erworben.

Grundlage für die Klausurtagung im Jahr 2018 war ein Bebauungsplanvorentwurf. Vor allem die topografisch schwierige Lage fordert ein fundiertes und ausgereiftes Planungskonzept. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet geschützte Offenlandbiotop, was den Anlass einer vorgezogenen Artenschutzrechtlichen Prüfung in den Jahren 2019 und 2020 hatte. Die neuen Herausforderungen in puncto Machbarkeit, Autarkie sowie Schonung der Ressourcen machen ein neues städtebauliches Konzept notwendig.

Aufgrund des nun vorhandenen und dringenden Bedarfs an Wohnraum soll die Planung „Im Bühl“ nun weiterverfolgt werden. Zur kurzfristigen Entwicklung des im gültigen FNP als Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiets möchte die Stadt die Möglichkeiten des Gesetzgebers zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Randbereich der Siedlungsflächen gem. § 13b BauGB nutzen und diese Fläche planungsrechtlich sichern. Die Wohngebietsentwicklung erfolgt im Sinne der übergeordneten Planung, da das Gebiet entlang der Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen - (Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach) liegt und die Siedlungsentwicklung laut Landesentwicklungsplan auf derartige Entwicklungsachsen konzentriert werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Bühl“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gesamtstadt St. Georgen im Schwarzwald und schließt an das bestehende Wohngebiet in der Goethestraße an. Östlich und westlich wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden befindet sich die „Bühlstraße“ und im Anschluss daran weitere Wohnbebauung. In nördliche Richtung befinden sich Acker- und Grünlandflächen.

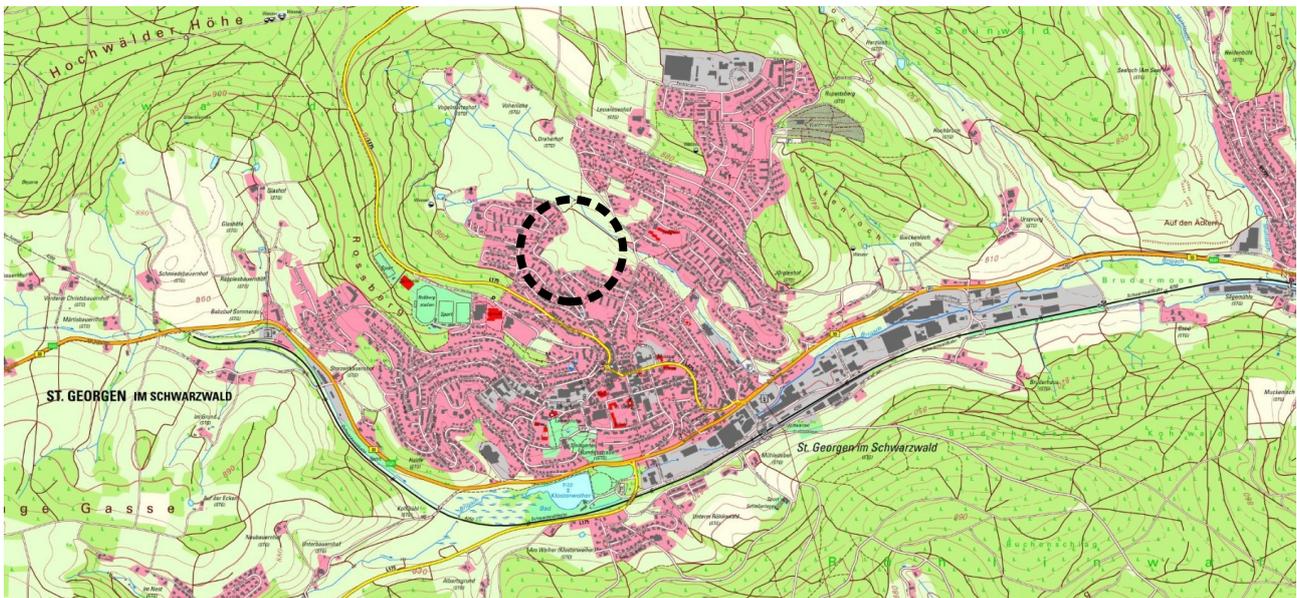


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 1,31 ha beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 374, 365, 373/5, 373 und 370/30 (Gerhart-Hauptmann-Straße) und das Flurstück 373/7.

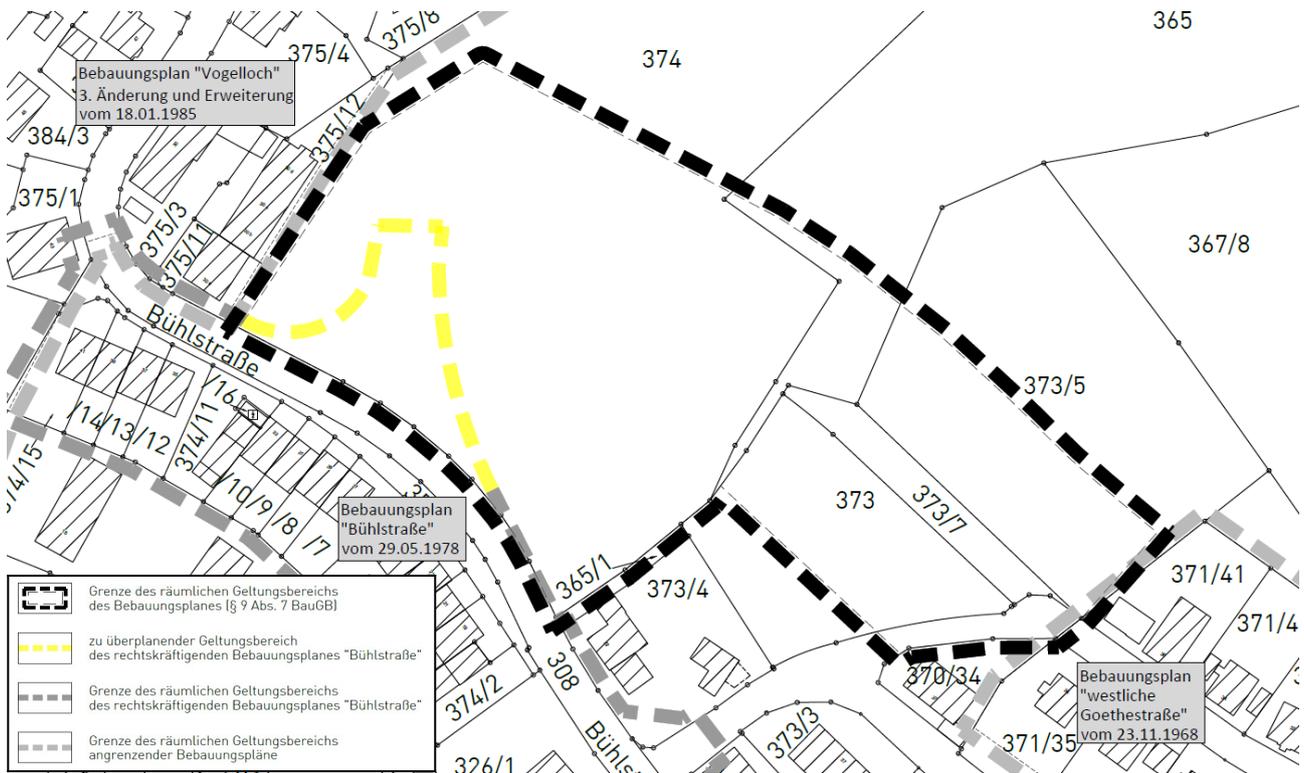


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bühl“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

---

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

#### 3.1 Maßgebliche Faktoren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Das Plangebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.  
→ gegeben durch angrenzende Wohngebiete im Osten, Süden und Westen
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm.  
→ siehe Kapitel 3.2
- Es wird ausschließlich die Zulässigkeit einer Wohnnutzung begründet.  
→ Berücksichtigung in Planungsrechtlichen Festsetzungen im weiteren Verfahren
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.  
→ keine Natura-2.000 Gebiete betroffen siehe Kapitel 4.1
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.  
→ *Überprüfung der Umweltbelange im weiteren Verfahren*

#### 3.2 Flächenbilanz

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Überschlägige Berechnung:

$1,31 \text{ ha} - 20\% \text{ Erschließung} = 1,05 \text{ ha} * 0,4 \text{ bzw. } 0,6 \text{ GRZ (überbaubare Fläche)} < 10.000 \text{ m}^2$

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Regionalplan Fortschreibung – Stand Entwurf	Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung – angepasst an red. FNP Abgrenzung
Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- BBP „Bühlstraße“ südwestlich vom 29.05.1978</li> <li>- BBP „Westliche Goethestraße“ östlich angrenzend</li> <li>- BBP „Vogelloch“ mit 3. Änderung und Erweiterung nordwestlich angrenzend</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Offenlandbiotop Nr. 178153260135 „Talhang E Roßberg (W Weidenbächle)“
FFH-Mähwiese	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FFH-Mähwiese Nr. 6510800046039814 „Magerwiese östlich Roßberg im Weidenbächletal (St. Georgen) II“ nordöstlich, nicht betroffen</li> <li>- FFH-Mähwiese Nr. 6520800046039815 „Magerwiese östlich Roßberg im Weidenbächletal (St. Georgen) I“ nördlich, nicht betroffen</li> </ul>
Biotopverbund / Wildtierkorridor	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbund feuchte Standorte Kernfläche, Kernraum, Suchraum</li> <li>- Biotopverbund mittlere Standorte nördlich angrenzend, nicht betroffen</li> </ul>
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Weidenbächle“ nördlich, nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

#### 4.1 Übergeordnete Planungen

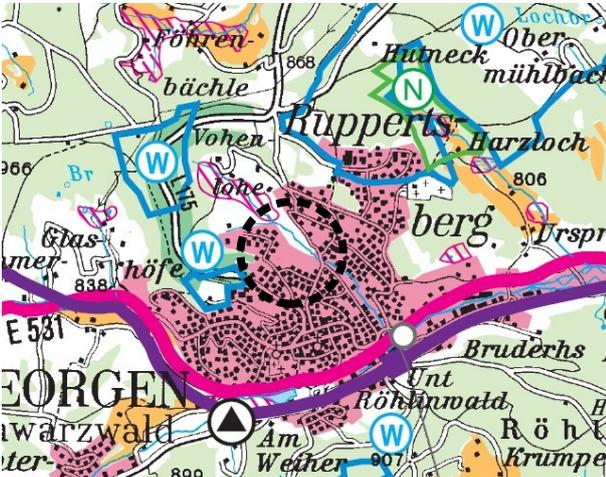


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

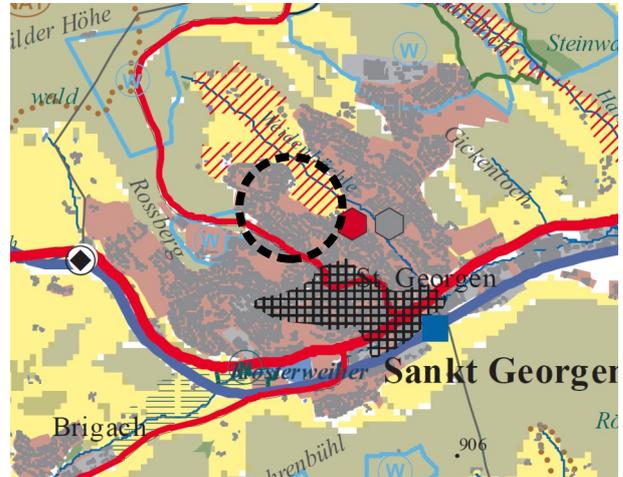


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplan Fortschreibung - Entwurf

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg und auch im Änderungsentwurf der aktuell laufenden Regionalplan-Fortschreibung wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart „Siedlungsfläche“ ausgewiesen.

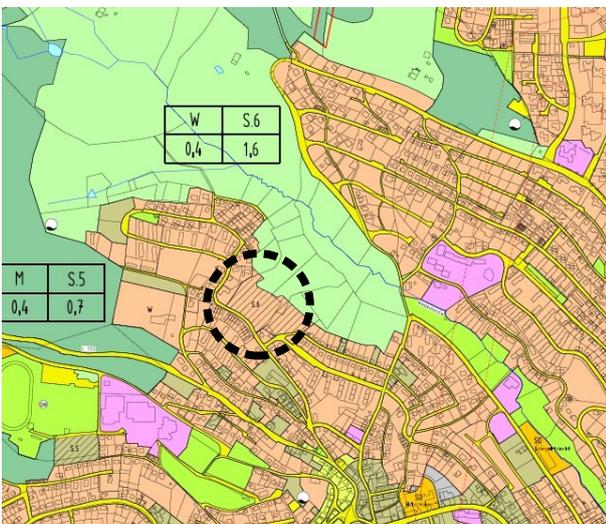


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen im Schwarzwald wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit ebenfalls der geplanten und gewünschten Nutzung des Gebiets.

## 4.2 Bestehende Bebauungspläne

Um eine sinnvolle städtebauliche Ordnung herstellen zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bühlstraße“ aus dem Jahr 1978 teilweise überplant.



Abb. 4-4: Rechtskräftiger Bebauungsplan

## 4.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Teil des Offenlandbiotops „Talhang E Roßberg (W Weidenbächle)“ Nr. 178153260135, welches durch die Planung im Umfang von 396 m<sup>2</sup> vollständig entfernt und ausgeglichen werden muss. Bei dem Offenlandbiotop handelt es sich überwiegend um Nasswiesen. Die Berücksichtigung des Biotops erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der artenschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Bewertung.

Das Biotop bildet gleichzeitig eine Kernfläche eines Biotopverbund feuchter Standorte sowie einen Vernetzungsbereich (Kernraum) zu den weiteren Bestandteilen des Biotops. Beim Ausgleich des Offenlandbiotops ist eine Aufwertung des Biotopverbunds zu berücksichtigen.



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete  
vom 09.11.2022



Abb. 4-6: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund  
vom 09.11.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Acker- und Grünlandflächen
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2000 der Stadt St. Georgen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- bestehende Wohngebiete mit Wohnbebauung
- öffentliche Straßenverkehrsflächen

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines neuen Wohngebiets in St. Georgen geschaffen werden, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

## 6. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### 6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	-
Staubimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	Topografisch bedingt nicht betroffen.
Denkmal und Bodendenkmalpflege	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Geologie und Baugrund	Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Baugrund- und Bodengutachten erstellt, welches die Eigenschaften des Baugrunds darlegt.
Altlasten und Bodenverunreinigung	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

## 8. Anlagen

---

1. Abgrenzungsplan vom 09.11.2022

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 09.11.2022 für die Sitzung am 30.11.2022



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
info@gf-kom.de

### Bearbeiter:

Jana Gfrörer

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt St. Georgen i.S., den .....

.....

Michael Rieger (Bürgermeister)