

Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 in St. Georgen

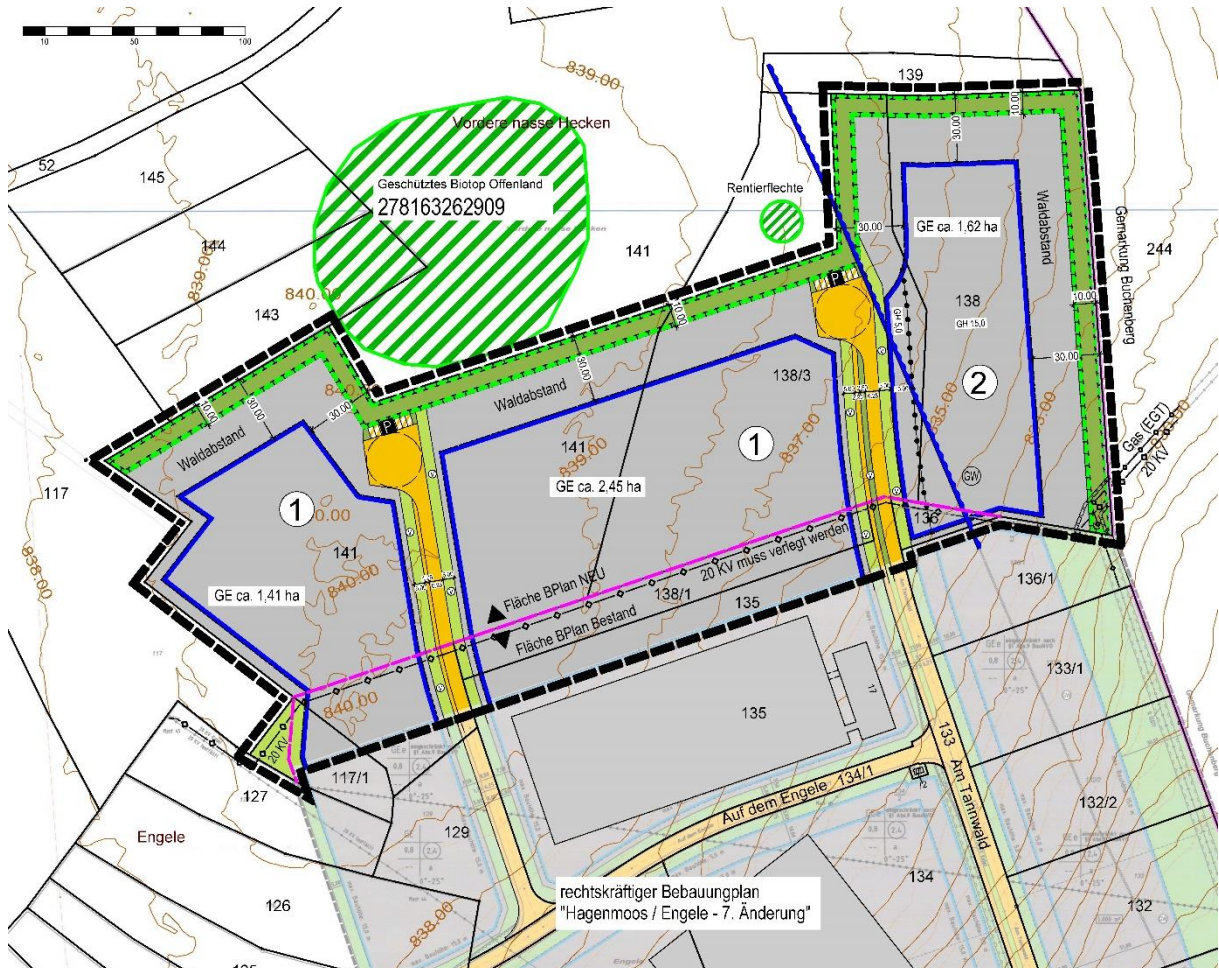
Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 26.04.2023 hat der Gemeinderat der Stadt St. Georgen den Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan 2000 der Stadt St. Georgen gefasst. Diese 16. Änderung beinhaltet folgenden Teilbereich.

- Aufstellung des Bebauungsplanes „Nasse Hecken“



1. Erfordernis der Planung

Die Entwicklung der Betriebe im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "Hagenmoos / Engele" ist eine sehr dynamische (Siehe 5.1). Entsprechend sind im nördlichen Bereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes durch aktuell geplante Erweiterungen der vorhandenen Betriebe in Verbindung mit der vorhandenen Grundstückssituation Erweiterungsabsichten geplant und erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Gewerbegebietes geschaffen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2000 (FNP2000) der Stadt St. Georgen stellt innerhalb des Planbereichs „Waldfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein östlicher Teilbereich befindet sich im Grundwasser-Schutzgebiet.

Die Stadt beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und an die geplanten Nutzungen anzupassen.

3. Plangebiet und Inhalt der Planung

Durch die Neuplanung treten folgende Änderungen ein:

- a) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- b) Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durch die Erstellung eines Umweltberichts mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.
- c) Waldumwandlung

Die Flächenbilanz zur 16. Änderung des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Gewerbefläche NEU	ca. 4,75 ha
(bebaubar bei GRZ 0,8 - 3,80 ha)	
Gewerbefläche Bestand	ca. 0,73 ha
(bebaubar bei GRZ 0,8 - 0,58 ha)	
private Grünflächen	ca. 0,30 ha
öffentliche Verkehrsgrünfläche	ca. 0,02 ha
öffentliches Grün am Waldrand	ca. 0,74 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
<u>öffentliche Stellplätze (16)</u>	<u>ca. 0,02 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 6,86 ha

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Waldfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist 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. Alternativprüfung / Planungsvarianten / **Begründung Bauflächenbedarf (siehe Anlage 6.2.)**

Die ansässige Fa. Schunk, Am Tannwald 17, benötigt dringend Erweiterungsflächen von mindestens 2 ha in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb. Alternativenprüfungen fanden daher nicht statt.

St. Georgen im Schwarzwald ist Unterzentrum und demnach gemäß Plansatz 2.3 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg als Siedlungsbereich festgelegt. Zudem liegt St. Georgen an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen/ Haslach/Kinzigtal, wozu es im Planziel 2.6.4 des Landesentwicklungsplans heißt, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen stattfinden soll.

Die Stadt St. Georgen war und ist als Gewerbe- und Industriestandort sehr gefragt. Bestehende Betriebe suchen Erweiterungsmöglichkeiten, welche nur zum Teil auf den eigenen Grundstücksflächen ermöglicht werden können. Für Betriebe, deren eigene Grundstücksflächen nicht ausreichen, werden Möglichkeiten gesucht, die betriebsbedingten Erweiterungen in unmittelbarer Nähe zum Bestandsgebäude zu ermöglichen. Ein weiterer großer Gewerbebetrieb, der im Gewerbegebiet „Hagenmoos/Engele“ bereits ansässig ist, ist die Firma SCHUNK Electronic Solutions GmbH, die am Standort St. Georgen nun auch für E-Mobilität produzieren wird. Schunk plant deswegen das Bestandsgebäude zu spiegeln und benötigt hierfür mindestens 2 Hektar Fläche. Weiterer Flächenbedarf ist bereits angekündigt. Die jetzt vorgesehene Baufläche liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“. Auch im Flächennutzungsplan ist hier keine Gewerbefläche ausgewiesen. Die angrenzenden Grundstücke wurden in den letzten Jahren von der Stadt St. Georgen in Teilen auch vom Land für die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets erworben, um einen aufkommenden Flächenbedarf decken zu können. Jedoch werden nicht nur die Flächen für die Firma Schunk in die Erweiterung einfließen, es werden noch weitere Flächen erschlossen, um Neuansiedlungen zu ermöglichen. Hier besteht Bedarf. Im letzten Jahr haben verschiedene Firmen sich konkret nach Gewerbeflächen erkundigt, die nach einer Fläche von 1,5 ha nachfragte. Eine weitere Firma hat einen Bedarf von 1,5 ha Gewerbefläche. Zwei Hektar Erweiterungsfläche benötigt eine weitere Firma mit Sitz in Villingen-Schwenningen für eine geplante Vergrößerung. Da der Stadt St. Georgen nur noch eine Fläche von 1,7 ha zur Verfügung steht, können diese Bedarfsanfragen nicht bedient werden. Leider handelt es sich bei der unbebauten Gewerbefläche um eine Hanglage, die nach Besichtigung mit Herrn Bürgermeister Rieger bisher von den Firmeninhabern aufgrund der Betriebsabläufe als ungeeignet abgelehnt wurde.

Begründung

Stand: 29.11.2023

In den letzten Jahren hat die Stadt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei Gewerbeflächen vorangetrieben. So wurde aus der ehemaligen Heinemann-Brache mitten in der Innenstadt ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel für den Lebensmittler Edeka entwickelt. Diese Entwicklung wurde auch bei der Heinemann-Brache in der Industriestraße für LIDL erreicht. Weitere solcher Nachnutzungen fanden auf den Grundstücken „Altes Krankenhaus“ am August-Springer-Weg, auf der Industriebrache „Autohaus Bäsch“ Alte Landstraße, dem Gewerbestandort „Haller-Areal“ und für das ehemalige Fabrikgebäude „Tobias Baeuerle“ in der Bahnhofstraße statt. Auch das ca. 2,5 ha große „Grässlin-Areal“ (ehemalige Brache) an der Villinger Straße in St. Georgen-Peterzell konnte neu bebaut und 250 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der neuzeitliche Ankauf des Firmengeländes „A. Maier“ in der Gewerbehallestraße durch die Stadt St. Georgen erfolgte vor dem Hintergrund, die Entwicklung nach der ca. zweijährigen Auslagerung der Verwaltung gezielt steuern zu können. Am zweiten ehemaligen „Grässlin-Areal“ an der Bundesstraße in St. Georgen sind bereits Projektentwickler am Werk.

Bevorzugt werden Anfragen von produzierendem Gewerbe, die mit der Ansiedlung und der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen einen Mehrwert für St. Georgen schaffen.

Aus angefügtem Plan (Anlage 6.1) sind die unbebauten Gewerbeflächen in St. Georgen-Peterzell (Stand: März 2023) ersichtlich. In St. Georgen selbst stehen nur zwei Flächen von je 0,20 ha im Eigentum der Stadt St. Georgen für kleinere Erweiterungen zur Verfügung. Weitere unbebaute Flächen befinden sich im Privateigentum und können von städtischer Seite Neuansiedlungen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Neben der konkreten Erweiterungsabsicht durch die Firma Schunk, sind das für die Stadt die einzigen Flächen die für eine gesunde Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen.

5.2. 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. Dieser Umweltbericht wird gesondert Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 6,18 ha. Davon sind ca. 4,64 ha zur Berechnung des Ausgleichs heranzuziehen. Gemäß der Ausgleichsbilanz des Umweltberichts sind nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung externe Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Zusammenfassung

(siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023)

Vorliegender Umweltbericht wurde entsprechend § 40 Abs. 2 UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Begründung

Stand: 29.11.2023

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (interne und externe Flächen) kompensiert werden. Die geplante Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht eine kompaktere und dichtere Bebauung des Gewerbestandortes. Damit kann der Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert werden.

Anlass für die Planung ist die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs. Dazu muss eine Waldfläche in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich hierfür findet im Zuge eines Waldumbaus statt. Der flächenhafte, sowie der forstliche Ausgleich erfolgt durch die ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen. Dabei können auch die CEF-Maßnahme für die Inanspruchnahme von Lebensräumen verschiedener gehölzbrütender Vogelarten erbracht werden.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht kann somit unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie zum Ausgleich zugestimmt werden.

5.3. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

(siehe Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023)

Zusammenfassung

Die Stadt St. Georgen plant die Anlage des Gewerbegebietes „Nasse Hecken“ südöstlich von Peterzell. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Arten(gruppen) erhoben: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Haselmaus. Die Kartierungen wurden im Vorfeld der Planungen bereits 2019 durchgeführt. Während der Kartierungen wurde ein Vorkommen der Rentierflechte nördlich des geplanten Eingriffsbereichs festgestellt. Eine dichte Gehölzpflanzung nach Süden und Osten soll hier die Luftfeuchtigkeit im betreffenden Areal zurückhalten.

Die Kartierungen ergaben, dass das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum für unterschiedliche Vogel- und Fledermausarten bietet. Die Haselmaus oder saP-relevante Amphibien und Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Für die Fledermäuse konnte ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für die im Plangebiet oder in seiner unmittelbaren Nähe brütenden Vogelarten Fitis, Grauschnäpper, Goldammer, Bluthänfling, Neuntöter, Turmfalke, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise wurde eine Prüfung auf Verbotstatbestände mittels Formblatt durchgeführt. Diese Prüfung ergab, dass ein durch den Verlust des Brut- und Nahrungshabitates eintretender Verbotstatbestand mittels CEF-Maßnahme vermieden werden kann. Als CEF-Maßnahmen für die Vögel sind die Neuanlage eines mehrreihigen Gebüschaumes auf der gesamten Länge der nördlichen und östlichen Gewerbegebietsgrenze und die Nutzungsauffassung eines größeren Waldareals nördlich des Vorhabensgebietes sowie

verschiedene Nisthilfen vorgesehen. Auf Flurstück Nr. 246 (Teilfläche) wurde bereits Käferholz entfernt und der Waldbestand aufgelichtet, so dass dort bereits Lebensraum für diese Arten entstanden ist. Für die vorkommenden Fledermausarten sind ebenfalls künstliche Quartiere vorgesehen und ein entsprechendes Lichtkonzept.

5.4 Landwirtschaft

Im Zuge der geplanten Bebauung muss die landwirtschaftliche Nutzung auf Flurstück Nr. 138 aufgegeben werden. Diese Fläche wird überwiegend in Gewerbefläche umgewandelt.

Auf der Wirtschaftsfunktionenkarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum wird die dargestellte Fläche (hellblau schraffiert) als Landwirtschaftsfläche mit 8 Punkten dargestellt. Dies entspricht einer Vorrangflur Stufe II, dort sollte Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben.

Nach Information vom Landwirtschaftsamt wird die im Plangebiet enthaltene Fläche für die Landwirtschaft von einem Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet. Somit sind die landwirtschaftlichen Belange des landwirtschaftlichen Betriebs hinsichtlich dieser Fläche nicht schützenswert. Die Fläche kann daher im Geltungsbereich beibehalten werden.

Die westlich bestehenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes sollen unberührt bleiben und ihre derzeitige Nutzung soll beibehalten werden.

5.5. Waldumwandlung

Im Zuge der geplanten Bebauung muss ein Teil des Waldes gerodet werden. Die Umwandlung findet auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3 und 141, Gemarkung Peterzell, Gewann Hagenmoos statt. Die Rodungsfläche umfasst ca. 4.17 ha. Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Die Flurstücke 138/3 und 141 befinden sich im Eigentum der Stadt St. Georgen. Im Zuge der Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem ersten Schritt eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde zu beantragen.

Bei den im Plangebiet im Norden vorhandenen Waldbereich handelt es sich um einen Erholungswald der Stufe 2 und der Name „Nasse Hecken“ ist Programm, da es sich um Moorbereiche und Feuchtbiotope handelt (geschützt nach § 30 BNatSchG).

In St. Georgen sind rund 48% der Flächen Wald, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt St. Georgen befinden. Auf der überplanten Fläche liegt kein Landschaftsschutzgebiet, kein Naturschutzgebiet, kein FFH-Gebiet und auch kein Vogelschutzgebiet. Der Eingriff in diese Gebiete bringt einen hohen CO₂-Ausstoß mit sich, den es heutzutage zu vermeiden gilt.

In St. Georgen würde der Ausgleich für diesen Waldeingriff multifunktional erfolgen, da in walddreichen Gebieten der Ausgleich über Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen möglich ist (Komponenten: Artenschutz, Waldumbau, Waldrandgestaltung).

Die Waldumwandlung unterliegt der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum UVPG Ziffer 17.2.2. Hierzu ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Im Umweltbericht soll ein forstrechtliches Kapitel enthalten sein. Hierin soll die Flächenbilanz bzw. eine flurstückscharfe Darstellung der dauerhaften bzw. befristeten Waldinanspruchnahme

Begründung

Stand: 29.11.2023

dargestellt werden. Ebenso das Alter und die Baumartenzusammensetzung der betroffenen Bestände, die Funktion nach der aktuellen Waldfunktionskartierung, besondere ökologische Funktionen und die forstrechtliche Eingriffsbilanzierung. Des Weiteren müssen konkrete Angaben enthalten sein, wo und wie die dauerhafte Waldinanspruchnahme durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Ein Bodenschutzkonzept wird empfohlen und der Waldabstand ist durch Festlegung von Baugrenzen und Baufenstern einzuhalten.

Das geschützte Offenlandbiotop und die vorhandene Rentierflechte innerhalb des Waldes wurden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde außerhalb dieser Flächen gelegt.

5.6. Umwandlung Fläche für die Landwirtschaft

Im Zuge der geplanten Bebauung muss die landwirtschaftliche Nutzung auf Flurstück Nr. 138 aufgegeben werden. Diese Fläche wird überwiegend in Gewerbefläche umgewandelt.

Auf der Wirtschaftsfunktionenkarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum wird die dargestellte Fläche (hellblau schraffiert) als Landwirtschaftsfläche mit 8 Punkten dargestellt. Dies entspricht einer Vorrangflur Stufe II, dort sollte Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben.



Nach Information vom Landwirtschaftsamt wird die im Plangebiet enthaltene Fläche für die Landwirtschaft von einem Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet. Somit sind die landwirtschaftlichen Belange des landwirtschaftlichen Betriebs hinsichtlich dieser Fläche nicht schützenswert. Die Fläche kann daher im Geltungsbereich beibehalten werden.

Die westlich bestehenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes sollen unberührt bleiben und ihre derzeitige Nutzung soll beibehalten werden.

5.7. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

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

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Begründung

Stand: 29.11.2023

Grundstücksentwässerung:

Möglichkeiten der Abflussreduzierung (wie Gründächer, durchlässige Beläge, Versickerung, Regenwassernutzung, etc.) auf den privaten Grünflächen, die möglicherweise dazu führen, dass auch langfristig keine zentralen Maßnahmen (Beckenvergrößerung, Drosselerhöhung) notwendig werden, wurden in die Planung mit aufgenommen.

Infolgedessen kann eine Abflussreduzierung des anfallenden Regenwassers von den Dächern mittels Mulden- und Rigolensystem auf dem Grundstück, alternativ mittels Dachbegrünung, erreicht werden.

5.8. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6. Anlagen

6.1. GE-Baulücken-Peterzell

6.2. Begründung Bauflächenbedarf vom 13.11.2023

6.3. Kurzbericht Waldumwandlung

6.1. GE-Baulücken-Peterzell

