



## Beschlussvorlage

Vorlagennummer

**009/24**

**Status:** öffentlich

### **17. Änderung des Flächennutzungsplan 2000 der Stadt St. Georgen im Bereich des Bebauungsplans „Gemeindehaus Peterzell,,; Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung und Feststellungsbeschluss**

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>24.01.2024</u>
-------------------	-------------------------------------

<b>Beratungsfolge:</b>	
Datum der Sitzung	Gremium
20.02.2024	Ortschaftsrat Peterzell
21.02.2024	Gemeinderat

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die eingegangenen Stellungnahmen, wie im Abwägungsprotokoll dargestellt, berücksichtigt.
2. Für die 17. Flächennutzungsplanänderung wird der Feststellungsbeschluss gefasst.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Schwarzwald-Baar zur Genehmigung vorzustellen und anschließend öffentlich bekannt zu machen.

Michael Rieger  
Bürgermeister

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Bisherige Beschlusslage**

---

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.04.2023
- Beteiligung nach § 4(1) BauGB und Beteiligung nach § 3(1) BauGB vom 22.06.2023 bis 21.07.2023
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB vom 23.10.2023 bis 01.12.2023 und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 31.10.2023 bis 01.12.2023

### **2. Sachverhalt**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell. Südlich grenzt die Bundesstraße „Villinger Straße“ an. Nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der zugehörige Friedhof und die Petruskirche auf einer ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, weshalb sich die Fläche in unmittelbarer Nähe und Zuordnung für die Realisierung eines Gemeindehauses der ev. Kirchengemeinde eignet. Im Osten grenzen nach einer Grünfläche und der Buchenbergstraße gemischte Bauflächen an.

Der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Gesamtfläche von 1.037 m<sup>2</sup> beinhaltet die Flurstücke 60 und 61/3, jeweils i.T.

#### **2.2 Anlass der Planungen**

Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald unterstützt den Wunsch der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit zu realisieren, indem die Bauleitplanung auf den Weg gebracht wird. Hierfür wurde die Freifläche im Bereich der „Mühlbachstraße“ für geeignet empfunden, da diese unmittelbar an den zugehörigen Friedhof und die Petruskirche anschließt. Die Fläche befindet sich im Privateigentum, wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt und steht dem Vorhaben demnach zur Verfügung.

Das bisherige Gemeindehaus wurde bereits im Jahr 2018 aufgegeben, da dieses sanierungsbedürftig war und nicht mehr den Anforderungen der aktiven Kirchengemeinde entsprach. Aus diesen Gründen wurde übergangsweise das alte Bankgebäude als Räumlichkeit herangezogen, welches allerdings zu klein und für die Tätigkeiten im Haus der Kirchengemeinde ungeeignet ist.

Als Standortalternative wurden sowohl verschiedene Bestandsgebäude als auch Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft. Aus verschiedenen Gründen (Größe des Objekts, Preis, Erschließbarkeit) wurden diese Alternativen verworfen.

Für die Bebauung im Bereich des Plangebiets wurde bereits im Jahr 2022 ein Ideenwettbewerb mit Architekten durchgeführt. Unter anderem wurden Bedingungen an die äußere Gestaltung und eine nachhaltige Bebauung gestellt.

### **2.3 Ziele und Zwecke**

Ziel der vorliegenden FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan ist die Schaffung einer rechtlichen Grundlage zur Errichtung eines neuen Gemeindehauses in direkter Zuordnung zur bestehenden Petruskirche sowie dem zugehörigen Friedhof.

### **2.4 Flächennutzungsplanänderung**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bisher eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck Grünanlage dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsläche, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wiederum entspricht nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da im Flächennutzungsplan teilweise bereits richtige Darstellungen übernommen werden. Hierunter fallen die nordwestliche Verkehrsfläche sowie die südlichen und östlichen Grünflächen.

### **2.5 Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 31.10.2023 bis zum 01.12.2023 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.10.2023 bis 01.12.2023.

Durch die erneut eingegangenen Anregungen und Bedenken aus den Reihen der Träger öffentlicher Belange mussten für den geänderten Flächennutzungsplanentwurf lediglich kleine Ergänzungen und Anpassungen erfolgen, sodass der geänderte Flächennutzungsplan festgestellt werden kann. Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen.

Die Änderungen waren im Wesentlichen:

#### Umweltbericht

- korrigierte Bilanzierung

#### Artenschutz

- Ergänzung Ergebnisse der nachträglichen Untersuchungen (Biber)

**Anlagen:**

1. Abwägungsprotokoll vom 12.01.2024
  2. Planteil A4, M 1:10.000: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 12.01.2024
  3. Planteil A4, M 1:10.000: Punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gemeindehaus Peterzell“ in der Fassung vom 12.01.2024
  4. Begründung zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.01.2024
  5. Umweltbericht (identisch mit BPlan-Anlagen)
  6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in der Fassung vom 12.01.2024 (identisch mit BPlan-Anlagen)
  7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 22.04.2020 (identisch mit BPlan-Anlagen)
  8. Artenschutz- Begutachtung Nasswiese in der Fassung vom 17.06.2023 (identisch mit BPlan-Anlagen)
-