



**ST.GEORGEN**  
IM SCHWARZWALD

**17.punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**im Bereich**  
**„Gemeindehaus Peterzell“**  
im Regelverfahren

**BEGRÜNDUNGEN**

zur Flächennutzungsplanänderung

Stand: 12.01.2024

*Änderungen im Vergleich zur Fassung vom 10.08.2023 sind grau hinterlegt.*

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. Verfahrensvermerke</b>	<b>1</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3. Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
3.1 Lage im Siedlungsgefüge	3
3.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	4
<b>4. Bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung</b>	<b>5</b>
<b>5. Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>6</b>
5.1 Zielsetzung der FNP-Änderung	6
5.2 Standortalternativenprüfung	6
<b>6. Punktuelle Änderung</b>	<b>9</b>
<b>7. Übergeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
7.1 Übergeordnete Planungen	11
7.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete	11
<b>8. Umwelt- und Artenschutzbelange</b>	<b>13</b>
8.1 Umweltbericht	13
8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
<b>9. Anlagen</b>	<b>14</b>

**1. Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (§ 6 BauGB)	
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis (Inkrafttreten)	
<p>_____ den ____ . ____ . ____</p> <p>Michael Rieger  (Bürgermeister)</p>	

## **2. Rechtsgrundlagen**

---

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### 3. Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge und räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Peterzell der Gemeinde St. Georgen. 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.



Abb. 3-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 3.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

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..

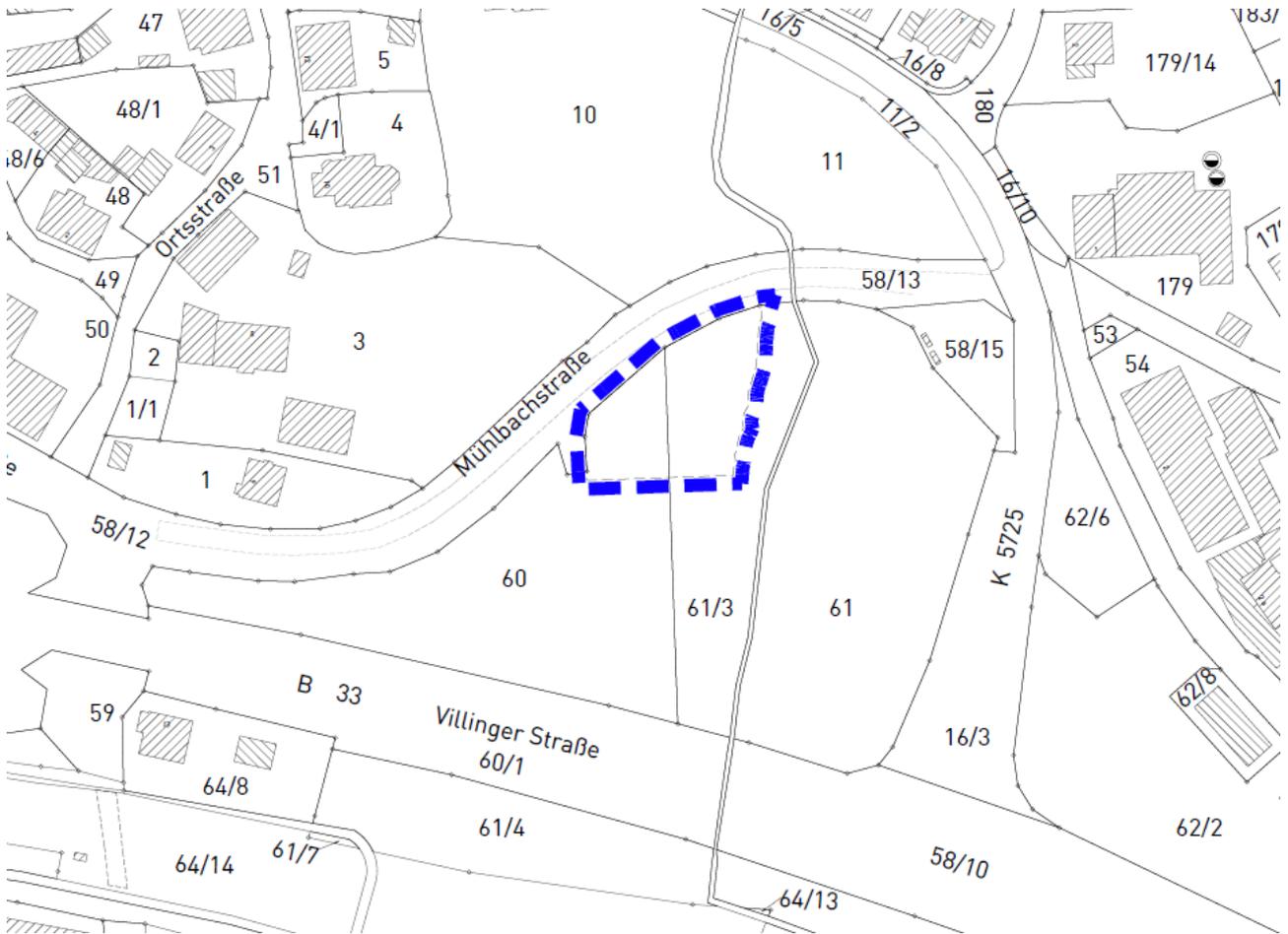


Abb. 3-2: Geltungsbereich des Plangebiets „Gemeindehaus Peterzell“

#### 4. Bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung bisher eine öffentliche Grünfläche mit dem Nutzungszweck Grünanlage dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche, 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.

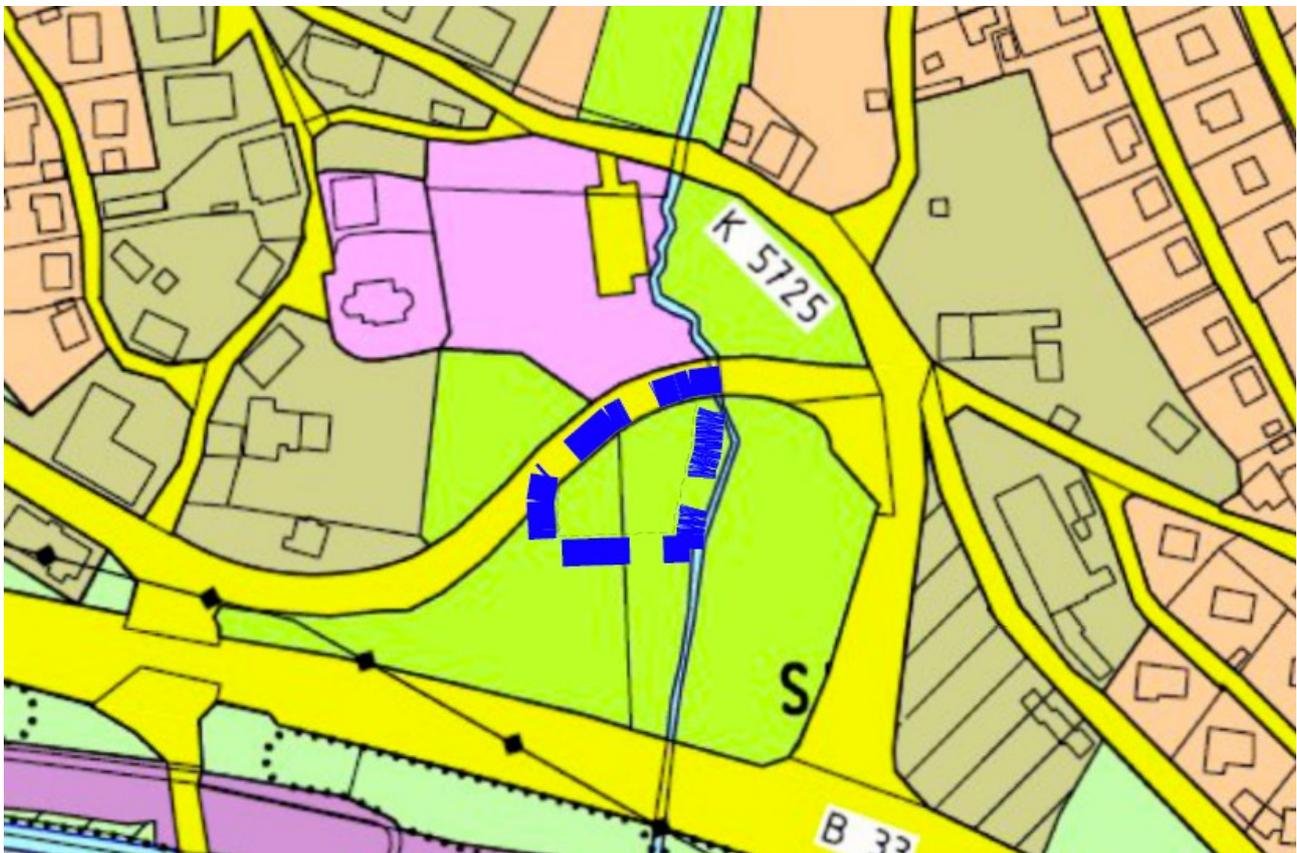


Abb. 4-1: Flächennutzungsplan 2000 einschließlich der 15. Änderung vom 06.07.2022 mit Plangebiet (blaue Umrandung)

## 5. Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

---

Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald möchte im Ortsteil Peterzell auf Anfrage der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit realisieren. 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 2020 ein Ideenwettbewerb mit Architekten durchgeführt. Unter anderem wurden Bedingungen an die äußere Gestaltung und eine nachhaltige Bebauung gestellt.

### 5.1 Zielsetzung der FNP-Änderung

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.

### 5.2 Standortalternativenprüfung

Wie bereits erwähnt wurde das ehemalige Gemeindehaus im Jahr 2018 aufgegeben, da dieses sanierungsbedürftig war und nicht mehr den Anforderungen der Kirchengemeinde entsprach. Kurzfristig konnten daher die Räumlichkeiten des alten Bankgebäudes in Peterzell genutzt werden, welche langfristig allerdings aufgrund der kleinen Größe ebenfalls nicht auskömmlich sind. Aus diesem Grund wurden im Zeitraum von 2018 bis 2021 weitere Standortalternativen untersucht.

Folgende grundsätzlichen Anforderungen wurden seitens der Kirchengemeinde an das neue Gemeindehaus gestellt:

- Nähe zu Kirche/Friedhof/Ortsmitte
- Gute Erreichbarkeit (verkehrstechnisch aber auch „seniorengerecht/ebenerdig“) ohne Störwirkung auf an-

grenzende und bestehende Nutzungen

Für die Realisierung eines neuen Gemeindehauses wurde der Kirchengemeinde von einem Mitglied das Flst. 60 im Ortsteil Peterzell angeboten. Als Problem wurde hierbei die Nähe zur B 33 und die Beeinträchtigung der „Sichtachse“ der Kirche von der Bundesstraße ausgehend gesehen.



Abb. 5-1: Standortalternative Flst. 60

Als weiterer Standort wurde die Fläche, Flst. Nr. 11 nördlich der Mühlbachstraße östlich des bestehenden Friedhofs untersucht. Vorteil von diesem Standort war der direkte Anschluss an bestehende Bebauung und die unmittelbare Nähe zum zugehörigen Friedhof mit direktem Zugang. Darüber hinaus ist die Sichtachse zur Kirche nicht betroffen und der Abstand zur Bundesstraße größer.



Abb. 5-2: Lage Optionsfläche von Bundesstraße  
ausgehend (roter Pfeil)

Unterhalb dieser Fläche befindet sich allerdings ein Kanaldurchlass der Stadt, welcher aufgrund der Größe eine Bebauung nicht möglich macht. Aus diesem Grund wurde die Fläche im Innenbereich auch bislang nicht

bebaut.

Darüber hinaus wurden weitere Flächen in unmittelbarer Nähe zur Kirche untersucht, bspw. Teile des Flst. Nr. 3. Allerdings befinden sich auf dieser Fläche Kleingartenanlagen, weshalb die Flächen der Kirchengemeinde nicht zur Verfügung gestellt wurden. Außerdem ist die Umgebung der Petruskirche aus denkmalrechtlichen Gründen zu beachten, da die Petruskirche auf der Höhenlage u.a. auch einen ortsbildprägender Charakter hat, welcher durch neue Bebauung nicht verändert werden soll und darf. Verschiedene Bestandsgebäude innerhalb der Ortslage (Schulgebäude, ehem. Einzelhandelsbetriebe, Rathaus, ...) waren unter anderem zu klein oder zu teuer und daher ebenfalls ungeeignet.

Das jetzige Plangebiet liegt weiterhin in der Nähe zur Petruskirche und dem Friedhof und es besteht eine fußläufige Verbindung. Zusätzlich wurde der Kirchengemeinde das Grundstück kostenlos zur Verfügung gestellt, was u.a. einer der ausschlaggebenden Gründen für diese Standortalternative war.

## 6. Punktuelle Änderung

Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche zur Errichtung eines neuen Gemeindehauses erfolgt die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf – Planung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a) BauGB.

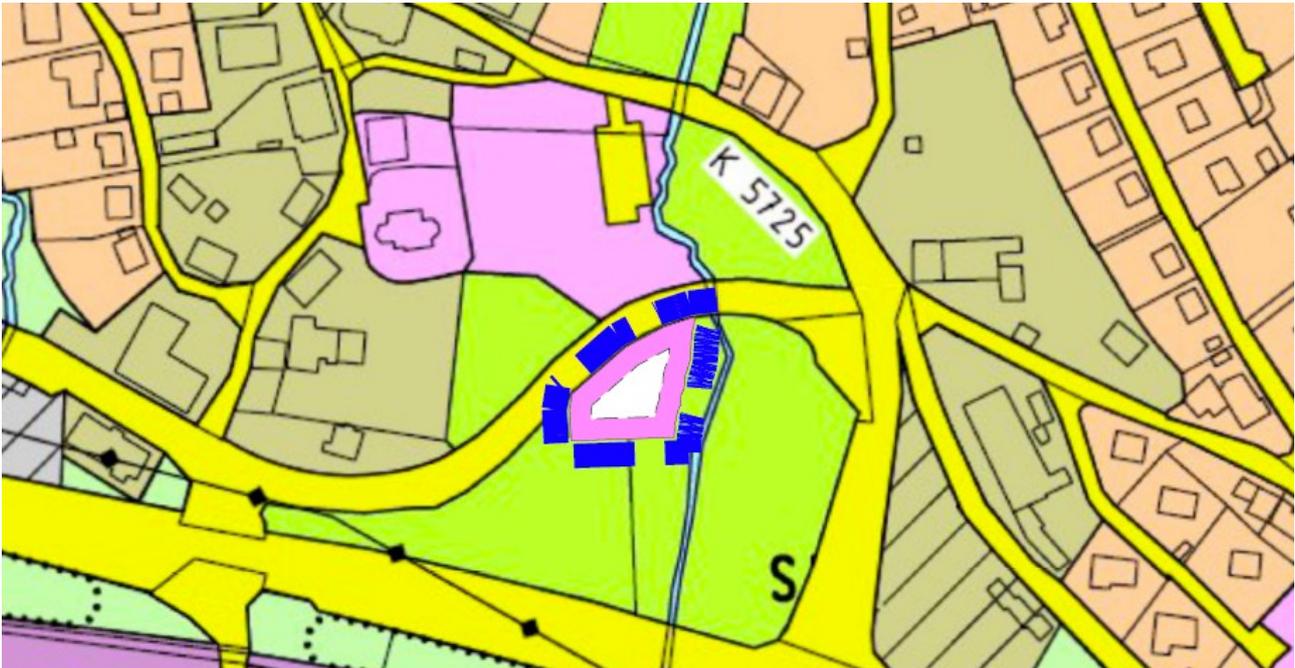


Abb. 6-1: FNP 2000 einschließlich der 15. Änderung vom 06.07.2022 mit punktueller Änderung (blaue Umgrenzung)

## 7. Übergeordnete Planungen

Regionalplan	Fläche ohne bestimmte Zuweisung, Straße Kategorie I und II
Regionalplanfortschreibung (im Verfahren)	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Flächennutzungsplan	öffentliche Grünfläche – Grünanlage
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Nasswiese nördlich B33 (Peterzell), Nr. 178163265100
FFH-Mähwiese	-
Biotopeverbund / Wildtierkorridor	Biotopeverbund feuchte Standorte (Kernfläche)
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	„Bärlochbächlein“, Gewässer II. Ordnung mit Gewässerrand von mind. 5,00 m
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Bundesstraße B 33 ca. 75 m südlich

## 7.1 Übergeordnete Planungen

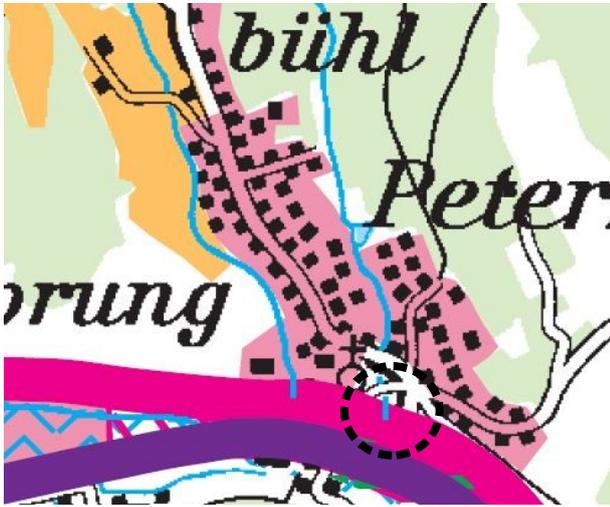


Abb. 7-1: Ausschnitt Regionalplan

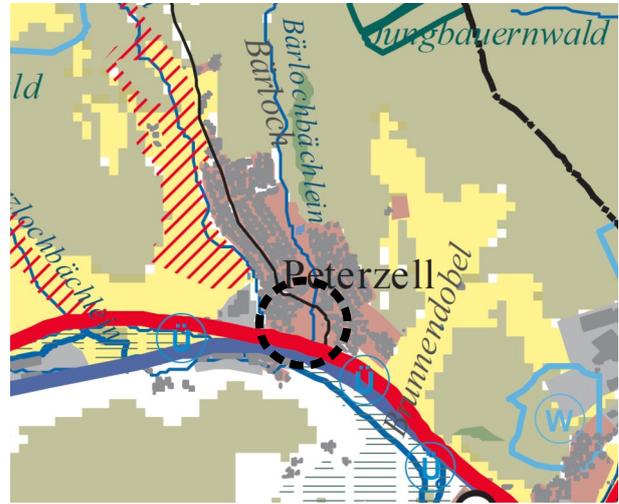


Abb. 7-2: Ausschnitt Regionalplan-Fortschreibung

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg wird das Plangebiet als Fläche ohne bestimmte Zuweisung ausgewiesen. Die Regionalplan-Fortschreibung (aktuell im Verfahren) sieht jedoch für das Plangebiet bereits eine Siedlungsnutzung: Ausweisung als Siedlungsfläche Wohnen und Mischnutzung vor.

## 7.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb der Freifläche im Bereich der „Mühlbachstraße“ befindet sich das Gewässer „Bärlochbächlein“ welches durch die Planung nicht tangiert wird.

Außerdem ist ein nach § 30 NatSchG geschütztes Biotop als Nasswiese (Biotopnr. 178163265100) ausgewiesen, welches gem. LUBW Kartendienst im Jahr 2013 erfasst und mit erneuten Kartierungen im Jahr 2023 bestätigt wurde. Aufgrund des Eingriffs ist ein gleichwertiges Ersatz zu schaffen und der Eingriff bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Der Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und bei der unteren Naturschutzbehörde mit einem Ausgleichskonzept eingereicht.



Abb. 7-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 18.01.2023

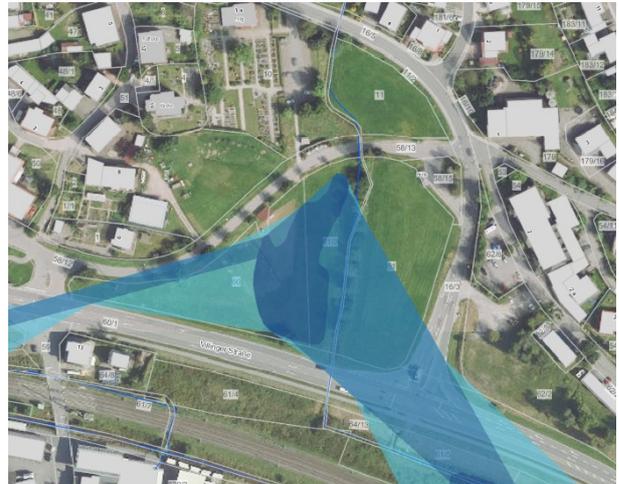


Abb. 7-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund feuchte Standorte vom 18.01.2023

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

## **8. Umwelt- und Artenschutzbelange**

---

### **8.1 Umweltbericht**

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst. Die Umweltbelange wurden somit mehr als auf FNP-Ebene erforderlich berücksichtigt.

### **8.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, welcher den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden somit mehr als auf FNP-Ebene erforderlich berücksichtigt.

## 9. Anlagen

---

1. Planteil A4, M 1:10.000: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom ~~10.08.2023~~  
~~12.01.2024~~
2. Planteil A4, M 1:10.000: Punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Gemeindehaus Peterzell“ vom ~~10.08.2023~~-12.01.2024
3. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom ~~10.08.2023~~-12.01.2024
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom ~~10.08.2023~~-12.01.2024 mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 22.04.2020 und Protokoll Begutachten Nasswiese vom 17.06.2023

### Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 10.08.2023 für die Sitzung am 27.09.2023~~

~~Geänderte Fassung vom 12.01.2024 für die Sitzung am 21.02.2024~~

### Bearbeiter:

Jana Gfrörer



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

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

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

.....

Michael Rieger (Bürgermeister)