

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

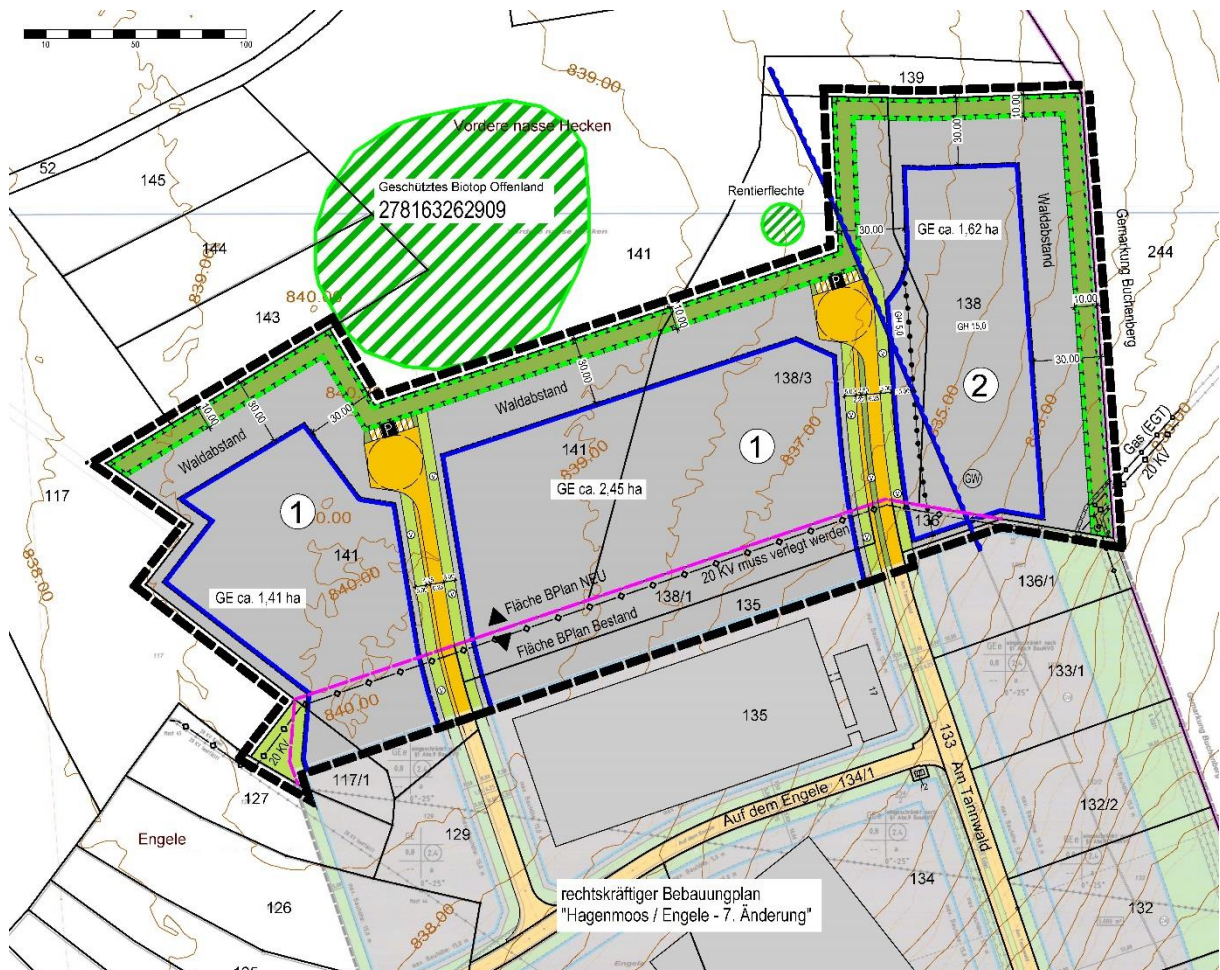
### Rechtsgrundlagen:

- 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:

<b>Gewerbefläche NEU</b>	ca. 4,75 ha
(bebaubar bei GRZ 0,8 - 3,80 ha)	
<b>Gewerbefläche Bestand</b>	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>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 6,86 ha</b>

#### 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).

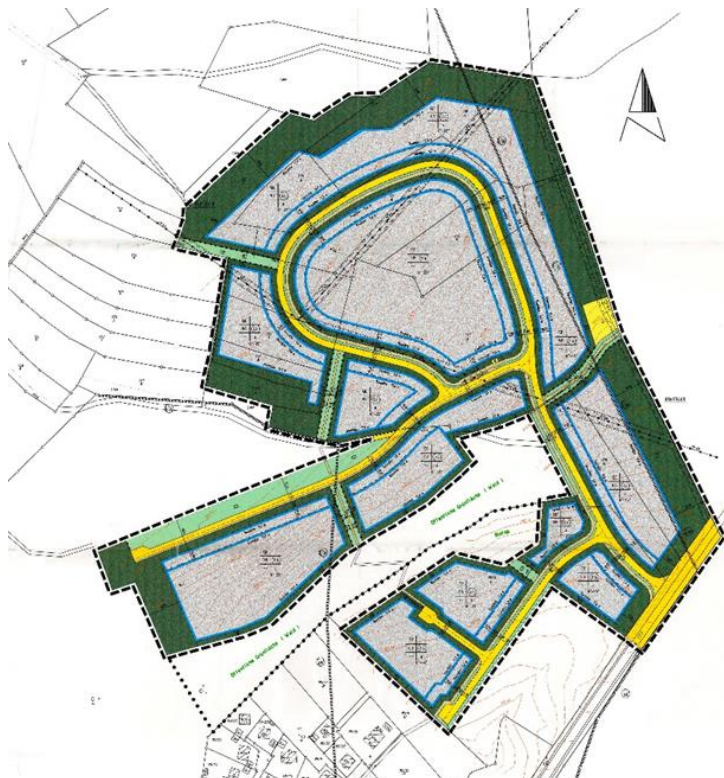
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

#### 5. Auswirkungen der Planung

##### 5.1. Begründung Bauflächenbedarf

St. Georgen im Schwarzwald, mit 13.197 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 59,85 km<sup>2</sup>, 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 verfolgt das Prinzip, dass Gewerbeflächen nur dann entwickelt werden, wenn Sie im Eigentum der Stadt St. Georgen liegen. Daher hat sie 1998 die Grundlage für eine Gewerbegebietsausweisung im Bereich Hagenmoos/Engele mit dem Bebauungsplan „Hagenmoos/Engele“ geschaffen.



Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans



Im Flächennutzungsplan 2000 (FNP 2000; genehmigt am 14.04.1998) wurde diese Fläche als einzige zusammenhängende Gewerbegebietsausweisung ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10 ha Baufläche, 6 ha Grünfläche und 1,8 ha Straßen und Versorgungsfläche. In den kommenden Jahren bis 2009 wurde der Bebauungsplan mehrmals durch kleine Änderungen den Entwicklungen angepasst. Mit dem Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde 2009 ein neues Erschließungssystem verankert, mit welchem zusätzliche Gewerbeflächen auf flächensparende Weise geschaffen wurden. Der Ortsteil Peterzell trägt den Schwerpunkt der Ausweisung von Gewerbeflächen für St. Georgen. Die ökonomische Erschließungsstruktur ermöglicht gegenüber der ringförmigen Erschließung eine verbesserte Zugänglichkeit und Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die Grundfläche des Geltungsbereichs wurde von bislang ca. 18 ha auf knapp 22 ha erweitert, wodurch sich die gewerblichen Bauflächen mit 14 ha erhöhen, der Flächenverbrauch für Grün- und Verkehrsflächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Fassung fast identisch. Für diese 5. Änderung wurde eine Waldumwandlung von ca. 2,76 ha genehmigt. Verschiedene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden in einem Umweltbericht beschrieben und umgesetzt. Die 5. Änderung wurde am 14.03.2012 rechtskräftig. Im Parallelverfahren erfolgte die 11. FNP-Änderung.



5. Änderung „Hagenmoos/Engel“



Dokumentierter Ist-Zustand 2023

Die im Jahr 2017 durchgeführte 6. Änderung des Bebauungsplans hat die Grundstücke im Norden des Planungsgebiets betroffen. Die bereits ansässige Firma Schunk plante eine umfangreiche Erweiterung und legte die nach LBO erforderlichen Stellplätze in den ehemaligen Grünstreifen. Daher wurde der Grünstreifen in gewerbliche Baufläche geändert. Die 7. Änderung und damit verbunden die 15. FNP-Änderung wurden notwendig, da sich die Firma Gerland produktionsbedingt am bestehenden Standort erweitern will. Die sehr auf Automation und individuelle Arbeitsabläufe angewiesene Produktion kann nur an Ort und Stelle, in einem zusammenhängenden Werksgebäude, erweitert werden, eine Auslagerung kam zudem auch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen nicht in Frage. Optimale

Betriebsabläufe sind heutzutage unabdingbar, um kosten- und marktgerecht produzieren zu können. Diese Bebauungsplanänderung erfolgte im Süden des Gewerbegebiets und wurde am 06.07.2022 rechtskräftig. Mit erteilter Baugenehmigung konnte im August 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

2017/2018 begannen Grundstückverhandlungen zum Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, die eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden ermöglichen. Bereits im Jahr 2008 hatten wir zur späteren Gewerbegebietserweiterung rd. 23 Hektar Fläche mittels Tauschvertrag vom Land Baden-Württemberg (Staatsforstverwaltung) erworben. Das Land unterstützte uns somit schon damals bei der Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die angekündigte 8. Änderung des Bebauungsplans würde eine Erweiterung der Gewerbefläche nach Norden um ca. 10,8 ha und nach Westen um ca. 6,5 ha ergeben. Mit diesem umfassenden Vorschlag (100%-Vorschlag) vom Oktober 2018 ist die Stadt St. Georgen in die Behördenanhörung gegangen. Hierbei wären insgesamt 12,4 ha Wald umzuwandeln gewesen.



Planung zur 8. Änderung vom 31.10.2018

Die Erweiterung bis zum Engeleweg mit einem kompletten Ringschluss der Erschließungsstraßen wäre die absolute Zukunftsvision. Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen würden als Gewerbeflächen ausgewiesen wie auch die angrenzenden Waldflächen, denn an keiner anderen Stelle in St. Georgen sind ebene Flächen vorhanden, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Die Infrastruktur ist zum Großteil vorhanden und müsste nur mit wenig Aufwand ergänzt werden. Der Stadt St. Georgen war zu diesem Zeitpunkt schon klar, dass eine Verwirklichung nur schwer möglich ist, dennoch muss eine Stadt als Unterzentrum und traditioneller Wirtschaftsstandort ihre Entwicklung vorantreiben und bestehenden Unternehmen Expansionsmöglichkeiten bieten. Von daher wäre eine gewisse Vorratshaltung an Gewerbeflächen im Rahmen unserer Planungshoheit absolut notwendig. Wenn erst bei einem konkreten Bedarf mit einem Verfahren begonnen wird, ist es aufgrund der langen Zeitdauer keinem Unternehmen zu vermitteln, dass es möglicherweise zwei bis drei Jahre auf den Baubeginn warten muss. Im Falle von Schunk kann man von Glück reden, dass sie erst 2025 mit der Herstellung ihrer neuen Produktlinie für die E-Mobilität beginnen müssen. Bedingt durch das lange Verfahren wird das schon jetzt sehr knapp, weil auch noch Erschließungsarbeiten anstehen.

Im Behördengespräch kamen dann noch die Hinweise auf ein Waldbiotop, die Rentierflechte und die ursprünglich vorgesehene Waldumwandlung, die dazu geführt haben, dass die Größe des Gewerbegebietes nochmals überdacht wurde. Der Gedanke, mit einer umfangreichen Variante einzusteigen, wurde im Bewusstsein auf die dann noch längere Verfahrensdauer verworfen, selbst wenn die kleine Lösung für uns alles andere als den von uns gewünschten Idealzustand darstellt.

Alternativ kam im Ergebnis dann eine verkleinerte Variante im Februar 2019 mit einer Erweiterungsfläche von 7 ha nach Norden und knapp 3 ha nach Süd-Westen ins Gespräch.

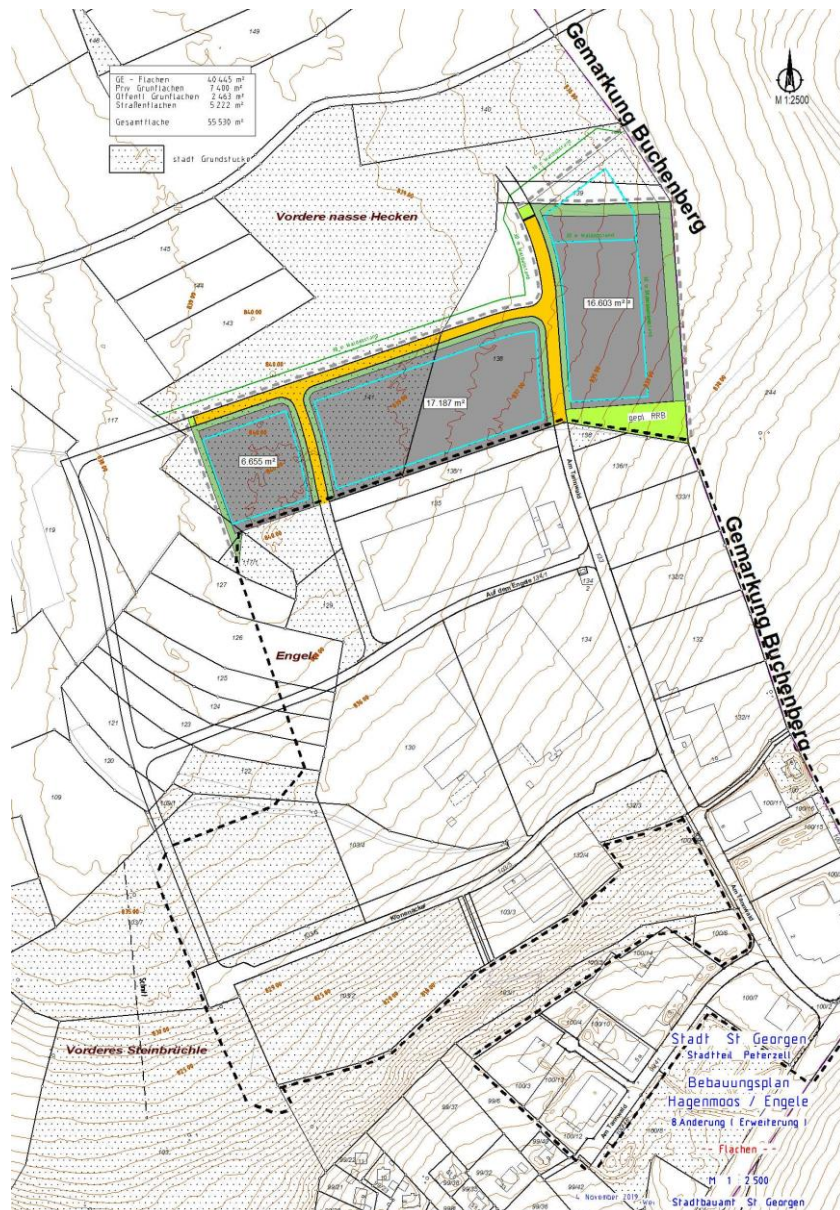


Planung zur 8. Änderung vom 08.02.2019



Die Empfehlung, die Fläche im Norden zu reduzieren, um das Waldbiotop nicht zu beeinträchtigen, wurde berücksichtigt.

Im November 2019 gab es nur noch eine Erweiterung nach Norden mit 4 ha, davon 2,6 ha Waldinanspruchnahme.



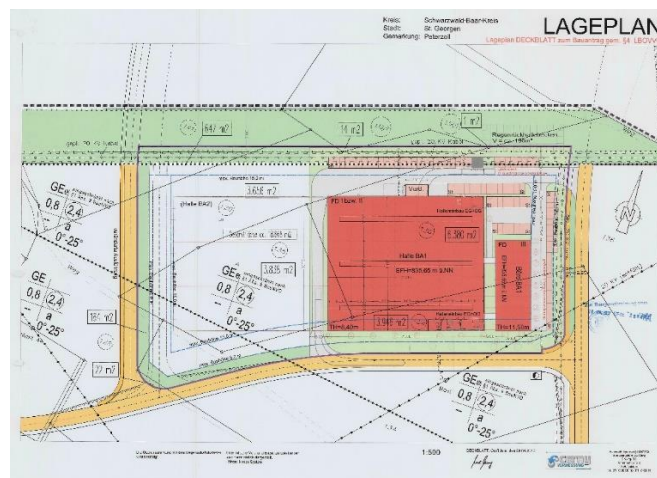
Planung zur 8. Änderung vom 04.11.2019

Bis zu diesem Moment war noch kein Planungsbüro beauftragt, dies erfolgte erst im Februar 2022. Mit der Beauftragung des Planungsbüros „Planwerkstatt am Bodensee“ wurde auch die Bezeichnung des Bebauungsplans von „Hagenmoos/Engels, 8. Änderung und Erweiterung“ in „Nasse Hecken“ geändert.

Zu diesem Zeitpunkt war bereits klar, dass die Firma Schunk Electronic Solution GmbH ihren Betriebsstandort in St. Georgen, Am Tannwald 17, bis 2025 um das Doppelte erweitern muss. Entsprechende Strategiegespräche waren von der Firmenspitze mit Herrn Bürgermeister

Rieger und später mit dem Gemeinderat geführt worden.

Zur Historie der Fa. Schunk: Mit der Baugenehmigung vom 30.04.2012 erhielt die Firma GAS Automation, die sich bereits 2006 im Gewerbegebiet niedergelassen hat und zwischenzeitlich von Schunk übernommen wurde, die Genehmigung für den Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude auf dem nördlichsten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel, 5. Änderung“. Die Produktionshalle hat eine Grundfläche von 4.300 m<sup>2</sup>, das Verwaltungsgebäude mit insgesamt 3 Geschossen eine Nutzfläche von 660 m<sup>2</sup>.



Lageplan zur Baugenehmigung 2012

Geplant war dies als Arbeitsstätte für 65-70 Mitarbeiter. 80 Stellplätze mussten hergestellt werden. Diese waren verteilt auf dem Grundstück Richtung Norden zum Grünstreifen hin. 2013 firmierte dann die GAS-Automation GmbH, St. Georgen, zu Schunk Electronic Solutions GmbH. Schunk Electronic Solutions GmbH ist Technologieführer in den Bereichen Nutzentrenner und Lineardirektantriebe und ermöglicht mit rasanten, hochpräzisen Nutzentrennmaschinen in der Elektronikindustrie eine besonders wirtschaftliche Montage von Leiterplatten. St. Georgen ist zwar nur ein Standort unter vielen, da Schunk weltweit in über 50 Ländern agiert. Allerdings ist der Standort derjenige, der bei Schunk das stärkste Wachstum verzeichnet. (Quelle: [GAS-Automation firmiert jetzt als Schunk Electronic Solutions \(vogel.de\)](https://www.vogel.de/unternehmen/2013/04/25/gas-automation-firmiert-jetzt-zu-schunk-electronic-solutions)) Dann folgte 2017/2018 der 2. Bauabschnitt mit dem Neubau einer Produktionshalle als Erweiterung am Bestandsgebäude. Mit nochmals ca. 4.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde der Bestand fast verdoppelt. Für die insgesamt 100 geforderten Stellplätze wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel“ vollzogen, um den ausgewiesenen Grünstreifen in Gewerbefläche umzuwandern.





Lageplan zur Baugenehmigung 2018

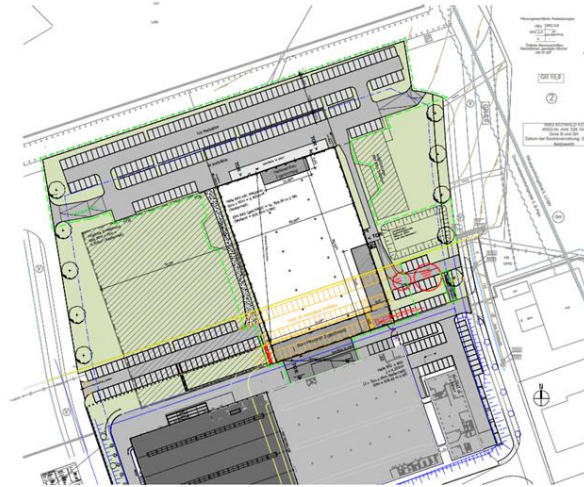
Derzeit hat die Schunk Gruppe neun Produktionsstandorte weltweit mit 3.500 Mitarbeitenden und 34 eigenen Ländergesellschaften sowie Vertriebspartnern in über 50 Länder. (Quelle: [Standorte \(schunk.com\)](https://www.schunk.com)) Die Schunk Electronic Solutions GmbH nutzt als Teil der Schunk Gruppe diese Vertriebsgesellschaften der gesamten Gruppe.



Dokumentation Ist-Zustand 2023

Für die in 2024/2025 geplante Erweiterung des Standorts St. Georgen kommt für die Unternehmensleitung eine Erweiterung nach Norden in einem nächsten Bauabschnitt um ca. 6.500 m<sup>2</sup> in Frage. Mit der Erweiterung nach Norden werden die bereits vorhandenen Logistikabläufe und Verkehrsflächen genutzt. Eine Duplizierung dieser Flächen und eine damit verbundene erhöhte Versiegelung kann durch diese Vorgehensweise vermieden werden. Ein flächeneffizientes Baukonzept bei der Erweiterung der Bestandsgebäude nutzt mehrere wirtschaftliche und logistische Synergieeffekte, die bei einer zweiten Produktionsstätte auf einer anderen Fläche (die mangels eigener Grundstücke ohnehin nicht vorhanden wären) nicht erreichbar wären.

Die Vermeidung von neuen Versiegelungen steht dann einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Verbrauch durch unwirtschaftliche Fahrzeugbewegungen gegenüber. Auf Dauer ist ein zweiter Standort logistisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten.



Entwurfskonzept für den 3. BA

Aus den genannten Gründen kommt für die Firma Schunk kein Alternativstandort in Frage. Eine Alternativprüfung für die Firma Schunk konnte von Seiten der Verwaltung nicht weiter vorgenommen werden, weil im gesamten Gemarkungsbereich keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Es bietet sich deshalb als einzige Möglichkeit an, ein bereits durch die gewerbliche Nutzung betroffenes Gebiet weiter auszubauen, zumal die Nachteile für angrenzende Wohnbebauung gegen Null läuft. Im Süden befindet sich die Wohnbebauung westlich des bereits erschlossenen Gewerbegebiets. Mit einer Erweiterung nach Norden werden keine zusätzlichen Wohnstandorte in Ihrer Entwicklung und dem Ruhebedürfnis gestört.

Eine alternative Erweiterung des kleinen Gewerbegebietes auf der Seebauernhöhe in St. Georgen scheidet mangels Flächenverfügbarkeit aus. Die angrenzenden Flächen liegen im Privateigentum. Zudem könnte hier die naheliegende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes der Ausweisung von Gewerbeflächen entgegenstehen. Wie schon erwähnt, ist es der Verwaltung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen wichtig, diese entsprechend zu steuern. Dies geht nur, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Weitere eben gelegene Flächen liegen in St. Georgen noch im Bereich der Industriestraße entlang der Brigach. Doch dort befinden sich schon viele Gewerbebetriebe, die sich die Flächen teilen bzw. optioniert haben. Im Bereich der Brigachauhe lassen sich aus Hochwasserschutzgründen ohnehin keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen ausweisen. So kann die Erweiterung dieser Flächen nicht als ernsthafte Alternative in Betracht gezogen werden.

In St. Georgen und im Schwarzwald-Baar-Kreis sind verschiedene Firmen, u.a. die „Fa. Lauble & Fichter Feinwerktechnik“, auf Schunk in einem gewissen Prozentsatz angewiesen, weil sie wichtige Teile an Schunk liefern. Auch Stahlbearbeitungsunternehmen gehören zu den Zulieferbetrieben. Es ist davon auszugehen, dass in etwa die gleiche Anzahl an Arbeitskräften, wie sie bei Schunk beschäftigt sind, in Zuliefererbetrieben von Schunk profitieren. Das heißt, dass die Firmen sich untereinander zu einem Cluster entwickelt haben, bei welchem der eine den anderen braucht oder man sich ergänzt und Synergien generiert. Das gilt bspw. auch für Kooperationen bei der Ausbildung von Lehrlingen.

Da die Erweiterung der Firma Schunk alternativlos ist und somit ein Eingriff in den Wald mit sich bringt, ist es zu vertreten, die westlich angrenzende Waldflächen in der Nutzung mit

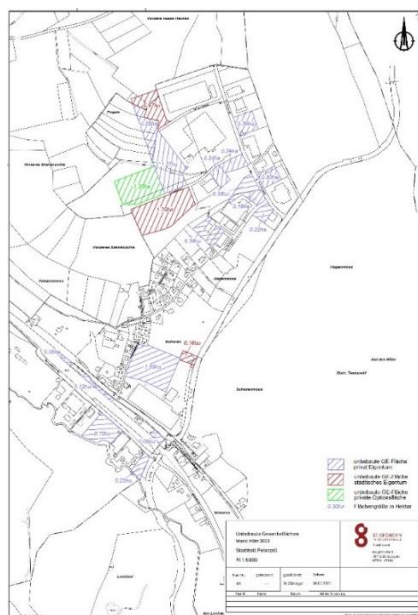
einzuschließen und die notwendigen Gewerbeflächen an diesem Standort zu realisieren, zumal bestehende Erschließungskonzepte fortgeführt werden. Eigens dafür fand schließlich auch der Flächentausch mit der Staatsforstverwaltung statt. Für das Unterzentrum und den traditionellen Wirtschaftsstandort St. Georgen mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeausweisungen ist es ferner unabdingbar, in überschaubarem Maße erschlossene Gewerbeflächen auf Vorrat vorzuhalten, um den Bedarf kurzfristig zu decken.

Bei den bisher eingegangenen Anfragen für Neuansiedlungen spielt die Grundstücksgröße eine ausschlaggebende Rolle, wie auch die verkehrstechnische Anbindung. (Ansiedlungersuche wurden Frau Becker vor Ort bereits erläutert).

Für andere Standorte, außerhalb der bereits bebauten Gebiete, müsste in jedem Ortsteil von St. Georgen, wie auch für die Stadt selbst, Wald oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Die Topographie von St. Georgen erschwert eine Gewerbeentwicklung zusätzlich. Die hohen Kosten für Hangabgrabungen, -sicherungen und die Entsorgungskosten beeinflussen den Wettbewerb bei der Attraktivität von Gewerbebeständen.

Und eine Stadt wie St. Georgen lebt von der Ansiedlung und vor allem vom Erhalt des vorhandenen produzierenden Gewerbes. Tankstellen, Speditionen und Warenlager generieren kaum Gewerbesteuererinnahmen. Deshalb gehen wir mit unseren Flächen sehr sparsam um und entwickeln nur, wenn entsprechende hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze gehalten oder generiert werden.

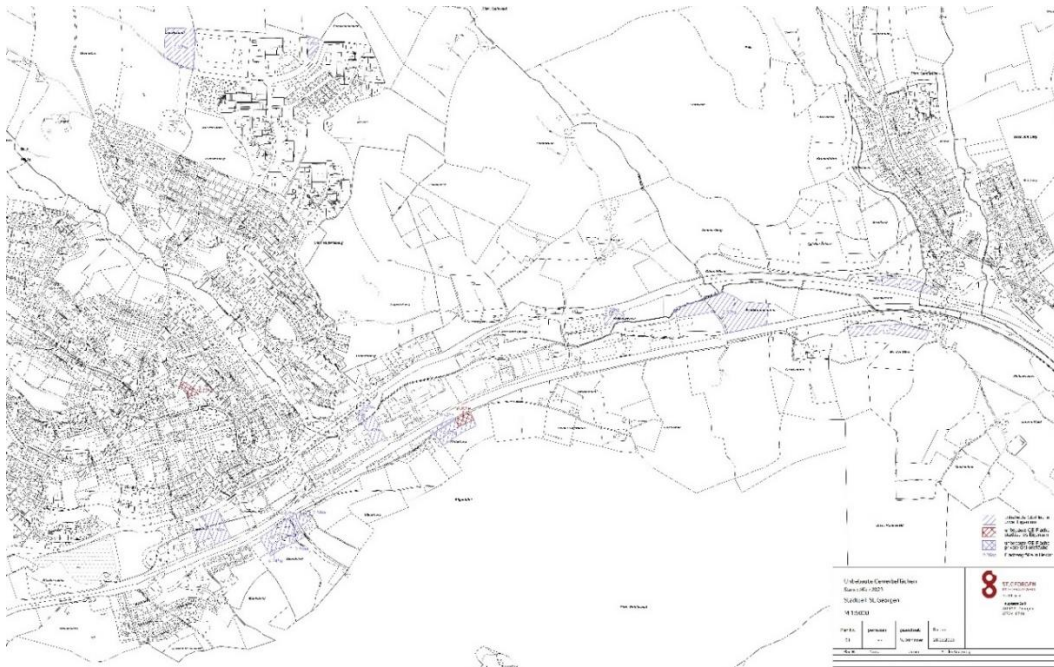
Derzeit stehen uns in Peterzell drei Gewerbeflächen von 1,7 ha (steiles, unattraktives Grundstück) und 0,16 ha für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen zu Verfügung. Alle anderen unbebauten Gewerbeflächen befinden sich im Privateigentum und sind größtenteils Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe. Die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit sowie die baurechtliche und faktische Nutzbarkeit der Flächen sind ein bestimmender Faktor der Gewerbeflächenentwicklung. Lediglich 7 % der unbebauten Gewerbeflächen befinden sich in öffentlicher Hand. Als Gewerbeflächenpotenziale wurden Innenentwicklungspotenziale, vor allem Baulücken (unbebaute Flächen) sowie Außenentwicklungspotenziale (FNP-Reserveflächen im noch nicht überplanten Außenbereich) auf Gemeindeebene erfasst.



Baulückenplan Peterzell



In St. Georgen (Stadtgebiet) sieht die Situation ähnlich aus. Nur zwei Flächen von je 0,2 ha stehen im Eigentum der Stadt. Die Fläche in der Stadtmitte (genutzt als Parkplatzfläche mit ca. 900 m<sup>2</sup>) steht als Mischgebietsfläche (BPlan Westliche Bahnhofstraße-Weidenbächlestraße, 1. Änderung) nur nichtstörenden Gewerbebetrieben zur Verfügung. Bei der zweiten Fläche im Bereich Brudermoos handelt es sich um eine Fläche, die im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen ist (FNP-Reservefläche). Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Die Fläche beurteilt sich nach § 35 BauGB, was eine Bebaubarkeit stark einschränkt.



Baulückenplan St. Georgen

In den letzten Jahren hat die Stadt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei Gewerbeflächen intensiv 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“ an der Alten Landstraße, dem Gewerbebestandort „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 durch die Initiative der Stadt durch die Fa. Wahl 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 wir bereits mit Projektentwicklern im Gespräch. Wir tun also was wir können, um den Flächenverbrauch so gering als möglich zu halten.

Weitere Brachflächen in größerem Umfang stehen in St. Georgen nicht mehr zu Disposition. Mit der Innenentwicklung sind wir zum jetzigen Zeitpunkt auf Stand Null. Für Gewerbeansiedlungen bleibt nur die Ausweisung neuer Flächen und hierfür eignet sich der Standort Hagenmoos/Engele am Besten.

## 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 25.06.2024)

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.

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 Gebüschsaumes 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, Gewinn 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 Feuchtbiopte 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 CO<sub>2</sub>-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 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.

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. Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner vom 25.06.2024

### 6.3. Genehmigung der Waldumwandlungserklärung

## 6.1. GE-Baulücken-Peterzell

