

## Öffentliche Bekanntmachung

### Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ in St. Georgen-Peterzell

#### - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 1 BauGB -

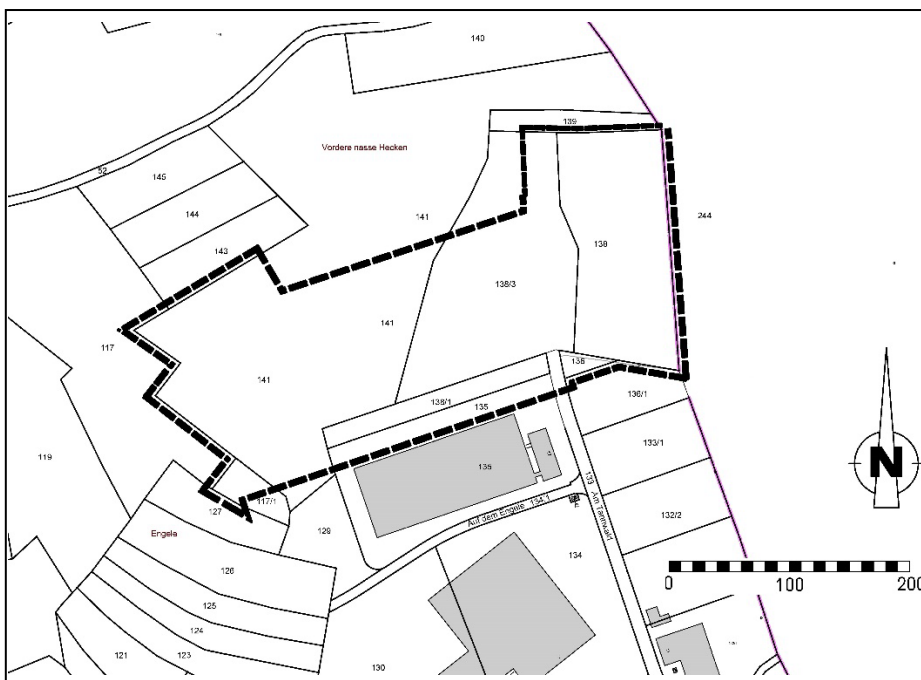
Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.11.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha, mit den Flurstücken Nr. 138, 136, 138/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3, 141, 135, 117/1 und einer Teilfläche der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 133.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 139, 143 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 141 und 138/3,
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 244 der Gemarkung Buchenberg,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 136/1 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 135, 141, 117/1 und durch Teilflächen der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 133,
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 117 und 127.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den im Lageplan vom 29.11.2023 umrandeten Bereich.

#### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

Die Entwicklung der Betriebe im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "Hagenmoos / Engele" ist eine sehr

dynamische. 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.

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

Neben der konkreten Erweiterungsabsicht durch die Firma Schunk, sind das für die Stadt die einzigen Flächen die für eine gesunde Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen. In der Begründung ist ein ausführlicher Bauflächenbedarf nachgewiesen worden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nasse Hecken“ erforderlich. Im Parallelverfahren wird die 16. FNP-Änderung durchgeführt.

### **3. Umweltbezogene Informationen**

---

Neben dem Planentwurf sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

- 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 Fläche 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.

- 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. Für die Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem ersten Schritt eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde zu beantragen.

Bei dem 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 Feuchtbioptope 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 waldreichen 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.

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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 Formblatters 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 Vorhabengebietes 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.

- Auszug aus dem UB

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.

#### **4. Öffentliche Auslegung**

---

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ u.a. mit folgenden Unterlagen

- Abwägungstabelle
- Bebauungsplanentwurf(Planzeichnung)vom 29.11.2023
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 29.11.2023
- Begründung zum Bebauungsplan vom 29.11.2023, angepasst 07.03.2024 mit
  - GE-Baulücken Peterzell
  - GE-Baulücken St. Georgen
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 29.11.2023
  - Umweltbericht vom 29.11.2023, ergänzt 29.02.2024
  - Waldumwandlung (WU), Erläuterungsbericht vom 06.07.2023, überarbeitet 29.02.2024
  - Klimagutachten vom 06.12.2023
  - Kurzbericht Ausgleichsfläche vom 19.02.2024
  - Baugrundgutachten vom 18.01.2019

in der Zeit

**vom 21.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024**

bei der Stadtverwaltung St. Georgen im Schwarzwald, Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen vor Zimmer 409, während der üblichen Dienststunden

Montag bis Freitag	vormittags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr
Montag bis Mittwoch	nachmittags von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag	nachmittags von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Unterlagen können im selben Zeitraum auch auf der Homepage der Stadt St. Georgen unter [www.st-georgen.de](http://www.st-georgen.de) > Aktuelles > Ortsrecht / Öffentliche Bekanntmachungen > Bebauungsplan eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung schriftlich, per Mail an [planverfahren@st-georgen.de](mailto:planverfahren@st-georgen.de) oder zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers hilfreich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

St. Georgen im Schwarzwald, den 11.03.2024

  
Michael Rieger  
Bürgermeister