



**ST.GEORGEN**  
IM SCHWARZWALD

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

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

Stand: 12.01.2024

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)

## 1. Vorbemerkung

---

§ 6a BauGB Gemäß § 6a BauGB wird dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

## 2. Anlass und Ziele der Planung

---

Anlass und  
Ziele

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.

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.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

---

Prüfung der Umweltbelange	Zum Bebauungsplan-Verfahren wurde ein Umweltbericht erarbeitet, welcher den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst. Die Umweltbelange wurden somit mehr als auf FNP-Ebene erforderlich berücksichtigt. Es wird auf die Ergebnisse des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	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.  Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurden auf Ebene des Bebauungsplans verschiedene Festsetzungen getroffen.

#### 4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Geotechnik	<p>Das <b>Landesamt für Geologie des Regierungspräsidiums Freiburg</b> bat um Aufnahme von geologischen Hinweisen, falls kein Gutachten vorliegt, ansonsten sollten die Ergebnisse des Gutachtens in die Unterlagen einfließen.</p> <p>Die Anregung war nicht relevant, da dies auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet wurde.</p>
Vogelfreundliches Bauen	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> bat darum, die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.</p> <p>Die Anregung war nicht relevant, die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>
Ausgleichsflächen	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> forderte einen Ausgleich für den Eingriff in Absprache mit den Behörden.</p> <p>Die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>
Biotopfläche außerhalb	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> wies darauf hin, dass die Biotopfläche außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Die Anregung war nicht relevant, die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>
Pflanzliste	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> bat die Pflanzliste um einige heimische Bäume und Sträucher zu ergänzen.</p> <p>Die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>
Fassaden- und Dachgestaltung	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> forderte eine Gestaltung in dezenteren Farbtönen.</p> <p>Die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>
Einsaat	<p>Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis</b> regte an, dass eine Einsaat möglichst zu vermeiden ist oder nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen darf.</p> <p>Die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.</p>

Gehölzrodungen

Die **Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis** wies auf die Rodungszeiträume zum Schutz von Vögeln hin.

Die Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.

## 5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

---

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

- Breitbandversorgung Der **Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar** wies darauf hin, dass bereits eine Breitbandversorgung zur Verfügung steht.
- Der Anregung wurde auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens abgearbeitet.
- Geotechnik und Umgang mit Bodenmaterial Das **Landesamt für Geologie des Regierungspräsidiums Freiburg** bat um Aufnahme von geologischen Hinweisen, falls kein Gutachten vorliegt, ansonsten sollten die Ergebnisse des Gutachtens in die Unterlagen einfließen. Zudem sollten Hinweise zum Umgang mit Bodenmaterial aufgenommen werden.
- Die Anregung war nicht relevant, da dies auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens bereits abgearbeitet wurde.

## 6. Verfahrensablauf

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	26.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	14.06.2023
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	14.06.2023
Frühzeitige öffentliche Auslegung	Vom 22.06.2023 bis 21.07.2023
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 22.06.2023 bis 21.07.2023
Auslegungsbeschluss	27.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	23.10.2023
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	Vom 31.10.2023 bis 01.12.2023
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benach- richtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 23.10.2023 bis 01.12.2023
Feststellungsbeschluss	21.02.2024
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (§ 6 BauGB)	<u>21.05.2024</u>
Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses und der Genehmigung des Land- ratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zur Wirksamkeit	<u>07.06.2024</u>

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.03.2024

### Bearbeiter:

Laura Müller

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