

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ in St. Georgen-Peterzell - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

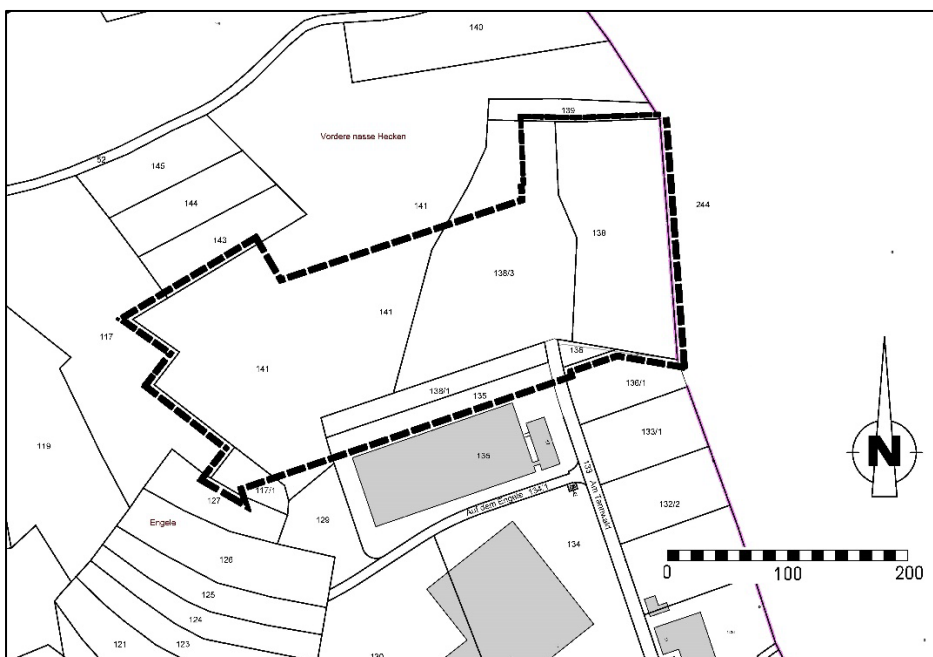
Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2023 aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beschlossen, den Bebauungsplan „Nasse Hecken“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen (Aufstellungsbeschluss) und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

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.





Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gemeindehaus Peterzell“ in St. Georgen i. S. – Peterzell

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

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahren

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 St. Georgen selbst stehen nur zwei Flächen von je 0,20 ha im Eigentum der Stadt St. Georgen für kleinere Erweiterungen zur Verfügung. Weitere unbebaute Flächen befinden sich im Privateigentum und können von städtischer Seite Neuansiedlungen nicht zur Verfügung gestellt werden.

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.

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.



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gemeindehaus Peterzell“
in St. Georgen i. S. – Peterzell**

- Wald
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. (siehe Kurzbericht Waldumwandlung vom 06.07.2023)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 06.07.2023

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ mit folgenden Unterlagen

- Bebauungsplanentwurf(Planzeichnung)vom 06.07.2023
- Satzung vom 06.07.2023
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 06.07.2023
- Begründung zum Bebauungsplan vom 06.07.2023 mit
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 06.07.2023,
- Kurzbericht zur Waldumwandlung vom 06.07.2023 und
- Abstandslisten

in der Zeit

vom 28.07. 2023 bis einschließlich 01.09. 2023

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 > Rathaus > Bekanntmachungen > Bebauungsplan eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung schriftlich, per Mail an 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.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Gemeindehaus Peterzell“
in St. Georgen i. S. – Peterzell**



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

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

St. Georgen im Schwarzwald, den 20.07.2023


Michael Rieger
Bürgermeister