
Stadt St. Georgen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Alte Landstraße“**

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen
Festsetzungen**

Rottweil, den 25.11.2020
Entwurf zur Offenlage



Stadt St. Georgen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alte Landstraße“, Umweltbeitrag, Entwurf zur Offenlage

Projektleitung und Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Landespflege Andrea Meiler

faktorgruen
78628 Rottweil
Eisenbahnstraße 26
Tel. 07 41 / 1 57 05
Fax 07 41 / 1 58 03
rottweil@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	1
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	3
1.5 Datenbasis	4
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	5
3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens	6
3.1 Prüfung der UVP Pflicht	6
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit	7
3.3 Risiko schwerer Unfälle	7
4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	8
5. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	19
6. Zusammenfassung	21
Anhang	23
Fotodokumentation	23
Karte „Bestand Biotoptypen“	26
Pflanzliste	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes	1
-------------------------------------	---

Anhang

- Fotodokumentation
- Karte „Bestand Biotoptypen“
- Pflanzliste

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

In der Stadt St. Georgen im Schwarzwald, Schwarzwald-Baar-Kreis, soll der bestehende Aldi in der Industriestraße aufgegeben und in Richtung Innenstadt verlegt werden. In diesem Zug wird auch die Verkaufsfläche von derzeit rund 880 auf max. 1.400 m² vergrößert, zzgl. 55 m² für einen Backshop.

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses mit Wohngebäude im Osten von St. Georgen zwischen der Alten Landstraße im Norden und der Bundesstraße B 33 im Süden.

Im Westen grenzt unmittelbar eine Tankstelle an, im Norden Wohn- und Geschäftshäuser (ehemalige Sparkasse und Bäckerei). Südlich der B 33 befinden sich der Bahnhof, ein Umspannwerk sowie gewerblich und zu kulturellen Zwecken (u. a. Museum) genutzte Bereiche.

Das auf ca. 802 m ü. NN gelegene Plangebiet liegt rund 3 m tiefer als die beiden umgebenden Straßen und umfasst insgesamt ca. 0,49 ha.

Lage des Plangebietes

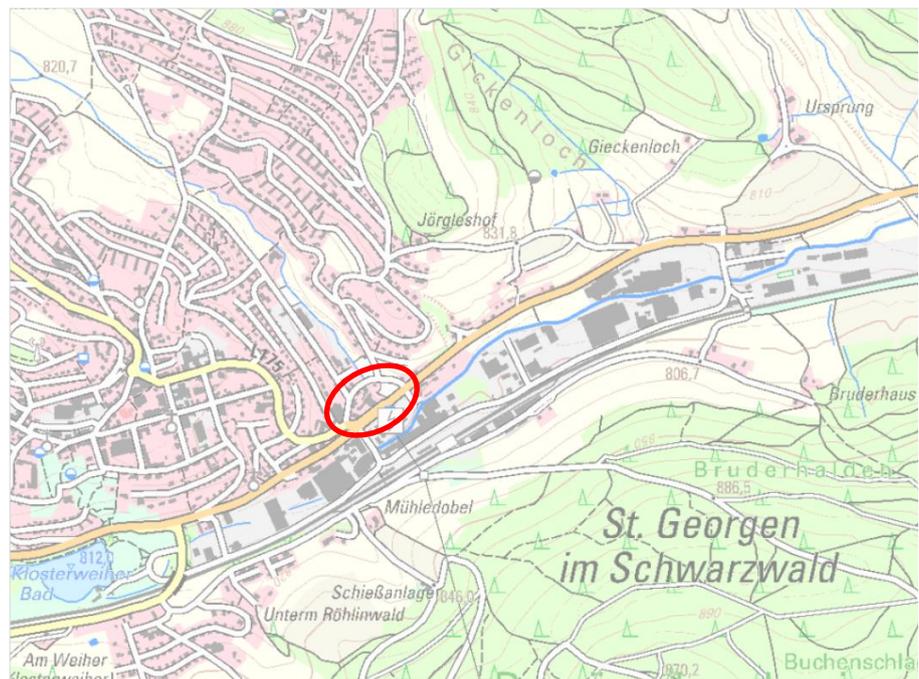


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S 2 BauGB – Voraussetzungen

Die Vorhabenplanung soll planungsrechtlich durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1) oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 2). In vorliegendem Fall beläuft sich die zulässige Grundfläche lt. des Büros fsp.stadtplanung (Mail vom 07.10.2020) auf 2.443 m².
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. (siehe hierzu Kap. 3.1)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. (siehe hierzu Kap. 3.2)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind. (siehe hierzu Kap. 3.3).

Die drei letztgenannten Punkte sind ebenfalls gegeben.

Frühzeitige Behördenabstimmung

Im März und April 2020 wurde eine frühzeitige Behördenabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Straßenwesen und Verkehr), dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Baurechts- und Naturschutzamt / Gewerbeaufsichtsamt / Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz / Allgemeine Verkehrsangelegenheiten) und der Stadt St. Georgen im Schwarzwald (Verkehrsbehörde) durchgeführt.

Die von Behördenseite vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und abgearbeitet.

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die separate artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (faktorgruen 11/2020) verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Das Plangebiet liegt weder in einem Vogelschutz- noch in einem FFH-Gebiet.

Nächstgelegenes Vogelschutzgebiet (VSG) ist das VSG „Mittlerer Schwarzwald“ (Nr. 7915-441), von dem sich eine Teilfläche ca. 2,36 k nordwestlich befindet.

Teilflächen des nächstgelegenen FFH-Gebietes liegen ca. 1,06 km südöstlich (FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“, Nr. 7916-311).

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Naturschutzgebiete sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Das Plangebiet oder seine nähere Umgebung liegen nicht in einem Nationalpark.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung besteht kein Biosphärenreservat.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Naturdenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG geschützte Biotope bestehen im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Im Plangebiet befinden sich weder festgesetzte Überschwemmungsbereiche noch Flächen, die in der Hochwasserrisikokarte erfasst sind.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (Discounter) festgesetzt. Dementsprechend kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Auf ein punktuell FNP-Änderungsverfahren kann jedoch verzichtet werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes

nicht beeinträchtigt wird. Der FNP wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan von St. Georgen werden für das Plangebiet keine Maßnahmen genannt.

Bestehende Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor.

Biotopverbund

Aufgrund der innerstädtischen Lage liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Flächen des Fachplans Biotopverbund Baden-Württemberg.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Begehung des Geländes mit Erfassung des Bestandes (Biotoptypen) durch faktorgruen am 27.03.2020 und 06.05.2020,
- faktorgruen (11/2020): Bebauungsplan „Alte Landstraße“ – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Rottweil,
- faktorgruen (09/2020): Bebauungsplan „Alte Landstraße“ – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Rottweil,
- fsp.stadtplanung (11/2020): Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Alte Landstraße“ (Festsetzungen, Begründung). Stand: Entwurf. Freiburg,
- FWT - Fichtner Water & Transportation (11/2020): PMG Gesellschaft für Immobilien mbH – Neubau Aldi-Verkaufsstätte in St. Georgen Verkehrsuntersuchung. Erläuterungsbericht. Freiburg,
- EUROFINS-AUA GmbH (09/2007): Prüfbericht Nr.: 07-4859 (Projekt: GBB-07-0067 BayWa, St. Georgen/Autohaus Bösch, Auftrag: Untersuchung von 30 Proben nach Vorgaben des Auftraggebers). Stand: 25.09.2007. Freiberg,
- GBB - GrundBau Bodensee GmbH (09/2007): Altlastenrecherche und Orientierende Bodenuntersuchung zum Ankauf des AHG Autohauses Bäsch in 78112 St. Georgen, Alte Landstraße 7. Erstellt im Auftrag von: BayWa AG, Bau/Umweltschutz, Arabellastraße 4, 81925 München. Stand: 30.09.2007. Stockach,
- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (05/2020): Auswirkungsanalyse zur Erweiterung und Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt St. Georgen. Stand: 20.05.2020. Auftraggeber: PMG Gesellschaft für Immobilien mbH. Ludwigsburg / München,
- Daten- und Kartendienst der LUBW online,
- Kartendienst des LGRB online,
- LUBW (2009/2018): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5. Auflage. Karlsruhe,
- Kartenserver des Geoportals Raumordnung online.

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

Bei der Räumung des Baufeldes inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung kommt es im Bereich unversiegelter / unbebauter Flächen, die im Plangebiet allerdings nur kleinstflächig bestehen, zum Abschieben des Oberbodens und der Vegetation. Um eine Garage am Südrand kommt es dabei auch zur Rodung einiger, hier aufwachsender, Eschen, zudem in einem Gartenbereich zu kleinflächigen Gehölzrodungen.

Während der Bauphase können baubedingte Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen, Licht und Luftschadstoffen (einschließlich Stäuben) auftreten. Insgesamt ist aber lediglich von geringfügigen Emissionen auszugehen, die zudem aufgrund der Nutzung in der Umgebung (Tankstelle, Straßen, darunter die B 33, Gewerbegebiete, Umspannwerk) irrelevant sind.

In Bezug auf die Fauna ist bei Räumung des Baufeldes, d. h. in diesem Fall, dem kleinstflächigen Verlust von Gehölzstrukturen sowie dem Abbruch von Gebäuden, mit dem Verlust von Lebensräumen zu rechnen.

Anlagenbedingt

Art der baulichen Nutzung:

Geplant ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Discounter), das die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst (0,49 ha).

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,5 (bezogen auf die Baugrenzen im zeichnerischen Teil).

Diese darf jedoch gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die max. zulässige Gebäudehöhe ist per Planeintrag in Meter über NHN festgesetzt (810 m im Norden und 815 m im Süden des Plangebietes).

Dachform / -neigung:

Zulässig sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5°.

Erschließung:

Die Haupteerschließung (Kundenstellplätze) ist über eine Zufahrt im Nordosten, an der Alten Landstraße, vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Alte Landstraße, jedoch im Nordwesten.

Grünordnung:

Die oberirdischen Parkplätze sollen mit Bäumen überstellt werden.

Im Osten der Alten Landstraße sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen, ggf. sollen auch an der B 33 erfolgen.

Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv mit einer Substrathöhe von mind. 10 cm zu begrünen.

Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) untergebracht werden, sowie Dachflächen, die für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), genutzt werden.

Betriebsbedingt

Für den Neubau des Aldi wurde eine Verkehrsuntersuchung (FWT 11/2020) erstellt. Ausgehend von einer Verkehrserhebung wurden die Kfz-Verkehrsmengen auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet und mit den neu erzeugten Verkehrsmengen des Aldi-Marktes überlagert. Demnach ist weiterhin ein leistungsfähiger Verkehrsablauf möglich, es besteht aber die Gefahr, dass durch Rückstauung auf der Alten Landstraße die Parkplatzeinfahrt in den Aldi-Markt blockiert wird. Mit rund 700 Kfz/h in den Spitzenstunden liegen die prognostizierten Verkehrsbelastungen auf der Alten Landstraße weiterhin innerhalb der Einsatzgrenzen für Sammelstraßen nach RAS.

Eine schalltechnische Untersuchung ist derzeit noch in Erstellung.

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Das Vorhaben begründet die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zzgl. 55 m² für einen Backshop. Die Geschossfläche beträgt lt. des Büros fsp.stadtplanung (Mail vom 07.10.2020) 2.100 m².

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 zum UVPG (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird), in Verbindung mit Nr. 18.6.2 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung [...] mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²), ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 bzw. § 7 UVPG erforderlich.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wurde seitens des Büros faktorgruen (11/2020) durchgeführt.

Nach Einschätzung des Gutachters ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter, so dass keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne

des § 5 UVPG besteht.

3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (vgl. Kap. 1.3) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Sondergebietes (Discounter). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden. Vgl. auch die Begründung zum Bebauungsplan.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
<i>Flächenbilanz</i>	<p>Das Plangebiet umfasst knapp 0,49 ha, davon ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,11 ha überbaute Flächen, • 0,25 ha asphaltierte Straßen / Plätze, • 0,09 ha gepflasterte Bereiche / Plätze, • 0,02 ha Garten, z. T. verwildert, sowie Bodendeckeranpflanzung • 0,02 ha ruderalisierte Bereiche. 	<p>Der Bereich des Sondergebietes mit Gebäuden, Parkplätzen und Fahrgassen inkl. Anlieferung umfasst das gesamte Plangebiet mit ca. 0,49 ha. Maximal ist daher von einer Bodenbeanspruchung auf der Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes auszugehen, es ist aber vorgesehen, dass randlich verbleibende Bereiche als Grünflächen gestaltet und die oberirdischen Parkplätze mit Bäumen überstellt werden.</p>
Boden		
<i>Bodentypen</i>	<p>Lt. BK 50 handelt es sich um einen Siedlungsbereich, für den keine näheren Informationen zum Boden vorliegen.</p>	<p>Natürliche Bodentypen sind im Plangebiet aufgrund des bestehenden hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades allenfalls noch kleinstflächig gegeben (s. auch unten bei „Funktionsbewertung“).</p>
<i>Funktionsbewertung</i>	<p>Aufgrund des hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades bestehen im Plangebiet nur noch in äußerst geringem Umfang die natürlichen Bodenfunktionen – im Bereich des Gartens, der Bodendeckeranpflanzung und den Ruderalstreifen. Bei letzteren allerdings eingeschränkt, da es sich um Böschungen des Damms zur B 33 handelt.</p>	<p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Bodenfunktionen bereits jetzt nur noch kleinstflächig, und selbst dort nur eingeschränkt, gegeben sind.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung der PKW-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. • Nutzung von randlichen Flächen als Grünflächen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Versiegelungsgrad	<p>Im Plangebiet ist bis auf den Garten im Nordosten, der Bodendeckeranpflanzung im Nordwesten und den ruderalisierten Streifen am Rand überbaut oder versiegelt (vgl. oben bei „Flächenbilanz“).</p>	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung der PKW-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen.
Altlasten	<p>Im Rahmen der Altlastenrecherche (GBB 09/2007) ergaben sich für die Grundstücke Flurstücks-Nr. 187/10 und 815/1 keine Hinweise auf Altlasten.</p> <p>Im Rahmen der ebenfalls 2007 von der GBB durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchung wurden hingegen an den Standorten „Heizöltank“, „Kfz-Abstellplatz“ und „Kanalgraben“ schädliche Bodenveränderungen vorgefunden, die v. a. durch erhöhte MKW-Werte bedingt sind. Eine Gefährdung des Grundwassers konnte mit Ausnahme für den Standort „Kanalgraben“ nicht ausgeschlossen werden. Geeignete Maßnahmen (Versiegelung) wurden daher vorge schlagen.</p>	<p>Lt. der 2007 durchgeführten orientierenden Bodenuntersuchung im Bereich des Altlastenverdachts „Heizöltank“ liegen am Ort der Beurteilung derzeit schädliche Bodenveränderungen auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch vor, verursacht durch den Schadstoffparameter MKW (GC) sowie z.T. auch durch den Schadstoffparameter ΣPAK. Ein Schadstoffeintrag mit MKW (GC) über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (bzw. Sickerwasser) wurde nicht nachgewiesen, dafür liegt eine schädliche Bodenveränderung durch ΣPAK auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser vor, weshalb eine Kontamination des Sicker- bzw. Grundwassers mit diesem Schadstoffparameter nicht ausgeschlossen werden kann. Die lokal begrenzte Schadstoffkonzentration lässt voraussichtlich auf Dauer nur geringe Schadstofffrachten in den regionalen Vorfluter erwarten, so dass dies bei der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von Untersuchungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen wäre. Als Sicherungsmaßnahme käme für diesen Standort aus gutachterlicher Sicht eine Versiegelung der Bereiche, die noch keine geschlossene Beton- oder Asphaltdecke aufweisen, in Betracht, um einen Schadstoffaustrag auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch und einen Schadstoffeintrag</p>

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

auf dem Wirkungspfad Boden-Grund-/Sickerwasser zu vermeiden.

Gleiches gilt für den Altlastenverdacht „Kfz-Abstellplatz“. Da die betroffene Fläche jedoch aktuell schon durch eine Asphaltdecke versiegelt ist, besteht hier aus gutachterlicher Sicht vorerst kein weiterer Handlungsbedarf.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:

- Im Bereich des Altlastenverdachts „Heizöltank“ Versiegelung der Bereiche, die noch keine geschlossene Beton- oder Asphaltdecke aufweisen.

Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt lt. LGRB-Kartenserver in der hydrogeologischen Einheit „Flussbettsand“, die wie folgt charakterisiert wird: „Überwiegend Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit, ansonsten Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und meist kleinräumiger, mäßiger Ergiebigkeit.“

Über Grundwasserstände liegen für das Plangebiet keine Angaben vor, oberflächennahes Grundwasser kann aber aufgrund des Weidenbächles, das das Plangebiet durchfließt (s. unten), nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des jetzigen Versiegelungsgrades ist durch das Vorhaben von keiner erheblich zusätzlichen Versiegelung und damit einhergehenden Verminderung der Grundwasserneubildung auszugehen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch Bauwerksgründung ist derzeit nicht gänzlich auszuschließen. Ein Baugrundgutachten, in dem u. a. dieser Punkt geklärt wird, ist in Erstellung.

In Bezug auf Schadstoffeinträge wird auf „Boden – Altlasten“ (s. oben) verwiesen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:

- Dachbegrünung auf den Hauptgebäuden, die zwar nicht direkt der Grundwasserneubildung zugutekommt, aber die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser fördert.
- Ausbildung der PKW-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<i>Oberflächengewässer</i>	<p>Von Nord nach Südost verläuft im östlichen Bereich des Plangebietes das südlich der B 33 in die Brigach mündende Weidenbächle, das im Plangebiet aber verdolt ist. Nördlich der Alten Landstraße ist der Bach offen.</p>	<p>erfolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen. • In Abhängigkeit der Ergebnisse des derzeit in Erstellung befindlichen Baugrundgutachtens ggf. wasserdichte und auftriebssichere Ausführung von Bauteilen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes. • Im Bereich des Altlastenverdachts „Heizöltank“ Versiegelung der Bereiche, die noch keine geschlossene Beton- oder Asphaltdecke aufweisen.
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von HQ 100-Flächen. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, im Rahmen der vorgezogenen Behördenanhörung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Weidenbächle oberhalb der Verdolung bei Starkregen aufstaut (bisher einmaliges Vorkommen).</p>	<p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Weidenbächle ist im Rahmen des Vorhabens vorgesehen. Ein Entwässerungsgutachten soll zum Baugesuch erstellt werden.</p> <p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, zumal im Entwässerungsgutachten, das zum Baugesuch erstellt wird, geprüft wird, ob im Bereich der Tiefgarage Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen erforderlich sind.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<p>Quell- / Wasserschutzgebiete</p>	<p>Das Plangebiet liegt weder in einem Wasser- noch in einem Quellschutzgebiet.</p> <p>Nächstgelegenes Wasserschutzgebiet ist das WSG „Mühdobelquelle St.G.“, ca. 950 m südlich.</p>	<p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>Klima / Luft</p>		
<p>Lokalklima</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk Schwarzwald. Das Klima in St. Georgen ist kalt und gemäßigt mit deutlichen Niederschlägen das ganze Jahr über. Im Jahresdurchschnitt liegt die Temperatur bei 7,5 -8,0 °C, die Niederschläge betragen bis zu 850 mm.</p>	<p>Auf das Klima im Raum an sich sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bzgl. der Auswirkungen auf die Klimafunktionen im Detail s. unten bei „Kaltluftentstehung / -abfluss“ sowie „Lufthygiene“.</p>
<p>Kaltluftentstehung / -abfluss</p>	<p>Bis auf kleinstflächige Bereiche ist das Plangebiet bebaut oder versiegelt, so dass von keiner Kaltluftentstehung auszugehen ist. Auch die direkt umgebenden Flächen sind bis auf wenige begrünte Bereiche für Kaltluftentstehung kaum relevant.</p> <p>Aufgrund der Muldenlage ist jedoch davon auszugehen, dass sich abfließende Kaltluft im Plangebiet sammelt und nicht abfließen kann.</p>	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze. • Dachbegrünung auf den Hauptgebäuden. • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen.
<p>Lufthygiene</p>	<p>Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und seinem bestehenden Überbauungs- / Versiegelungsgrad mit erhöhten Luft- und Wärmebelastungsrisiken keine thermische und / oder lufthygienische</p>	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrades keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Immissionen / Emissionen</i>	<p>Ausgleichsfunktion.</p> <p>Aufgrund der Lage, der Nachbarschaft zur stark befahrenen B 33 sowie von gewerblich genutzten Bereichen ist von Immissionen (Luftschadstoffe), die auf das Plangebiet einwirken, auszugehen. Umweltqualitätsnormen der EU werden jedoch nicht überschritten. So wurden lt. LUBW Kartenserver 2010 weder die gültigen EU-Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 überschritten noch die für Stickstoffdioxid (NO₂). Für das Jahr 2020 wird zudem sowohl für Feinstaub PM10 als auch NO₂ ein Rückgang prognostiziert.</p>	<p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum, • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen. <p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen und Lärm durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbelastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen.</p> <p>Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage, inkl. seiner Vorbelastungen, allenfalls geringe Auswirkungen (Luftschadstoffemissionen), die nicht erheblich über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Mit Ausnahme von kleinstflächigen Gartenbereichen im Nordosten, die von Rasen, aufkommenden Gehölzen sowie Ziergehölzen wie Rhododendron geprägt sind, einer Bodendeckeranpflanzung im Nordwesten und ruderalisierten Grasstreifen am Rand ist das Plangebiet überbaut und versiegelt (v.a. Asphalt, tw. auch Pflaster). Lediglich am Böschungsfuß der B 33 kommen bei einer Einzelgarage noch einige Eschen auf.</p>	<p>Durch das Vorhaben werden v. a. Flächen mit keiner ökologischen Wertigkeit beansprucht. Lediglich die ruderalisierten Grasstreifen am Rand sowie der Gartenbereich bzw. die Bodendeckeranpflanzung weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf.</p> <p>Ihr Verlust wird durch gestaltete Außenanlagen mit Baumpflanzungen bzw. Dachbegrünung ersetzt.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	<p>Bzgl. der Biotoptypen s. auch oben bei „Flächenbilanz“, den Plan „Bestand Biotoptypen“ in der Anlage sowie die Fotodokumentation im Anhang.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze.
Geschützte Pflanzen	<p>Pflanzen, die unter den Schutzstatus des Anhang IV FFH-Richtlinie fallen, wurden im Plangebiet nicht erfasst.</p>	<p>Keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Habitatpotenzial	<p>Aufgrund der Habitat- / Vegetationsstrukturen sind gehölzbrütende <u>Vogelarten</u> im Plangebiet kaum zu erwarten, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Typische Vertreter dieser Artengruppe wären z. B. Amsel (<i>Turdus merula</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>) und Kohlmeise (<i>Parus major</i>).</p> <p>Im Bereich der bestehenden Gebäude sind zudem Gebäudebrüter nicht ausgeschlossen. Am 06.05.2020 wurde daher eine Begehung der Gebäude mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB), der PMG GmbH, und faktorgruen durchgeführt. Wahrscheinlich ist demnach ein Vorkommen des Hausrotschwanzes (<i>Phoenicurus ochruros</i>) in den Dachräumen, v. a. der ehemaligen Werkstatt. Zudem konnte ein Vorkommen des Haussperlings (<i>Passer domesticus</i>) nicht per se ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Rahmen o. g. Begehung wurden die</p>	<p>Durch die Rodung von Gehölzen sowie den Abbruch bestehender Gebäude gehen Lebensräume für Fledermäuse und Vögel verloren. Zum Vorhaben wurde daher eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (faktorgruen 11/2020):</p> <p>Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen bzgl. Verletzung oder Tötung von Individuen (Vögel) im Rahmen von Fällarbeiten, da das Fällen während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht vom 01.03. – 30.09. ausgeschlossen ist. Zudem ist aufgrund bestehender Gehölze im Umfeld des Vorhabenbereiches sowie der angedachten Gestaltung der Außenanlagen mit Baumpflanzungen davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Von erheblich nachteiligen Auswirkungen bzgl. der Verletzung oder Tötung von Individuen (Vögel) ist auch im Rahmen von Arbeiten zum Gebäudeabriss nicht auszugehen, da die Gebäude nicht während der Zeit des Brütens und der Jungenaufzucht bzw. einem Vorkommen von Vögeln während der Brutzeit innerhalb von Gebäuden abgebrochen werden dürfen (01.03. – 31.08.).</p> <p>Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist potenziell möglich, da im Rahmen der Begehung Vögel aber nicht direkt nachgewiesen werden konnten, sind nach Auskunft der UNB keine CEF-Maßnahmen erforderlich.</p>

Dachräume des ehemaligen Wohn- und Bürogebäudes sowie über der ehemaligen Werkstatt zudem auf Hinweise (z. B. Kot oder Fraßspuren) von Fledermäusen untersucht. In Bezug auf Fledermäuse konnten in den Dachräumen keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen entdeckt werden. Da an dem Gebäude weder Rollläden noch Fensterläden bestehen, kann ein mögliches Vorkommen an / hinter diesen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Tierarten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie) können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage bereits heute stark durch Lärm und Licht beeinträchtigt, so dass Tiere (Vögel, Fledermäuse) an diese Störungen gewöhnt sind. In Bezug auf Fledermäuse sollte jedoch nur insektenfreundliche Außenbeleuchtung verwendet werden.

Bzgl. einer Verkehrszunahme im Plangebiet (Anlieferung, Parkverkehr) ist lediglich mit langsamem Verkehr zu rechnen, der keine Gefahr für Tiere darstellt.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:

- Zum Schutz brütender Vogelarten Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Zum Schutz brütender Vogelarten kein Abbruch von Gebäuden in der Zeit zwischen 1. März und 31. August. Sollte dennoch ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der o. g. Zeit vorgesehen sein, ist eine Begehung dieser erforderlich. Können keine Vorkommen von Gebäudebrütern erfasst werden, ist ein Abbruch auch in der Brutzeit möglich. Werden hingegen Vorkommen festgestellt, ist das Ende der Brutzeit abzuwarten, bevor abgebrochen werden kann.
- Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen auf Fledermäuse Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zur Außenbeleuchtung.
- Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen.
- Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	<p>Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtstrand von St. Georgen, in einer Mulde zwischen der Alten Landstraße im Norden und der auf einem Damm verlaufenden B 33 im Süden. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, zudem besteht mit einer leerstehenden Sparkasse und Bäckerei ein Geschäftshaus. Blickbeziehungen ergeben sich nach Nordosten, zu einem am Hang gelegenen Wohngebiet.</p> <p>Weitere Wohngebiete grenzen nordwestlich der Alten Landstraße an. Im Osten verläuft das Weidenbächle, an den ein von Gehölzen umgrenzter Parkplatz anschließt. Südlich der B 33 befinden sich der Bahnhof, ein Umspannwerk sowie gewerblich und kulturell genutzte Bereiche.</p>	<p>Durch die Planung ist nicht von erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- / Landschaftsbild auszugehen, da es lediglich zu einer Umnutzung kommt und keine qualitativ hochwertige Architektur abgebrochen wird.</p> <p><u>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung nicht überbauter Flächen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen. • Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze.
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Aufgrund der Lage zwischen zwei Straßen, darunter der stark befahrenen B 33, sowie der bisherigen Nutzung als Autohaus weist das Plangebiet keine Erholungseignung auf.</p>	<p>Keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Mensch		
<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	<p>Aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft zur stark befahrenen B 33 wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein. So liegt nach der Umgebungslärmkartierung von 2017 der Straßenverkehrslärm</p>	<p>Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren Lärmbelastungen durch die Baufahrzeuge zu rechnen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	von der B 33 in 24 Stunden (LDEN) bei am äußersten Südrand des Plangebietes bei 70 – 75 db(A), ansonsten bei 65 – 70 db(A) und nur im Norden je nach Entfernung von der B 33 bei 55 – 65 dB(A).	Eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf den Betrieb ist derzeit noch in Erstellung.
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Wie unter „Klima / Luft“ ausgeführt, ist aufgrund der Lage, der Nachbarschaft zur stark befahrenen B 33 sowie von gewerblich genutzten Bereichen von Luftschadstoffimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auszugehen. Umweltqualitätsnormen der EU werden jedoch nicht überschritten.	Während der Bauphase und damit zeitlich begrenzt, ist mit geringfügig höheren lufthygienischen Belastungen und Lärm durch die Baufahrzeuge und einer höheren Staubbelastung, vor allem bei trockenen Wetterlagen, zu rechnen. Im Betrieb sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage, inkl. seiner Vorbelastungen, allenfalls geringe Auswirkungen (Luftschadstoffemissionen), die nicht erheblich über das jetzige Maß hinausgehen, zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Aufgrund der industriell / gewerblichen Nutzung der Umgebung des Plangebietes können Geruchsemissionen und / -immissionen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.	Geruchsimmissionen aus angrenzenden, industriell / gewerblich genutzten Flächen (können nicht zur Gänze ausgeschlossen werden, dies ist aber unabhängig vom Vorhaben zu sehen).
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.	Keine Auswirkungen zu erwarten.
<i>Baudenkmale</i>	Im Plangebiet bestehen keine Baudenkmale.	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Geschützte Bereiche	Das Plangebiet liegt im Naturpark „Südschwarzwald“.	Nachteilige Auswirkungen auf den Naturpark sind durch die Planung, die im Stadtbereich von St. Georgen liegt, nicht zu erwarten.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Abwasser und Abfall	<p>Es handelt sich um ein ehemaliges, derzeit nicht mehr genutztes Autohaus mit angrenzendem Wohnhaus. Abwasser und Abfall fallen daher derzeit nicht an.</p>	<p>Im Betrieb ist mit einer im Rahmen einer Nutzung als Discounter üblichen Abfallerzeugung auszugehen. Diese Abfälle werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.</p> <p>Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, wiederverwendet. Gleiches gilt für Baustoffe, die im Rahmen der Bebauung, Erschließung oder der Gestaltung der Außenanlagen anfallen.</p> <p>Überschüssiges, nicht belastetes (Boden)Material wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.</p> <p>Abwässer werden in die kommunale Kläranlage eingeleitet, Niederschlagswasser in das Weidenbächle.</p>
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	<p>Derzeit bestehen im Plangebiet keine Anlagen für erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung.</p>	<p>Lt. den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind im Plangebiet der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) gestattet.</p>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		
<p>Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.</p>		

5. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Dachverkleidungen aus Metall

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Außenbeleuchtung / Beleuchtung von Werbeflächen

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen.

Beleuchtete Werbeflächen sind nach 23 Uhr abzuschalten und die Leuchtdichte zu beschränken (z. B. 15 Cd/m²).

Befestigung von PKW-Stellplätzen

PKW-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20%-Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet bzw. gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit Ballen mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Der Bereich ist vor Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO, § 74 (1) 3 LBO)

der Begründung beigefügte Pflanzliste.

Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) untergebracht werden, sowie Dachflächen, die für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), genutzt werden.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Gehölzarten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.

Hinweise

Hinweise zum Artenschutz

- *Rodungszeitraum*

Bäume und Sträucher dürfen analog § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

- *Abbruch von Gebäuden*

Gebäude dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März und 31. August abgebrochen werden.

Sollte dennoch ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der o. g. Vogel-Brutzeit vorgesehen sein, ist eine vorherige Begehung dieser erforderlich. Können keine Vorkommen von Gebäudebrütern erfasst werden, ist ein Abbruch von Gebäuden auch in der Brutzeit möglich. Werden Vorkommen festgestellt, ist das Ende der Brutzeit abzuwarten, bevor abgebrochen werden kann.

Freiflächengestaltungsplan

Auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für das Sondergebiet, zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages, ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. Zusammenfassung

Anlass

In der Stadt St. Georgen im Schwarzwald, Schwarzwald-Baar-Kreis, soll der bestehende Aldi in der Industriestraße aufgegeben und in Richtung Innenstadt verlegt werden. In diesem Zug wird auch die Verkaufsfläche von derzeit rund 880 auf max. 1.400 m² zzgl. 55 m² für einen Backshop vergrößert.

Das auf dem Gelände eines ehemaligen Autohauses mit Wohngebäude im Osten von St. Georgen zwischen der Alten Landstraße im Norden und der Bundesstraße B 33 im Süden liegende Plangebiet umfasst insgesamt ca. 0,49 ha.

Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan sind geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, zumal der Bebauungsplan einen bestehenden gewerblich genutzten Bereich überlagert. Hinsichtlich Lärm sind jedoch noch die Ergebnisse des Schallgutachtens, das derzeit erstellt wird, abzuwarten.

Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet (z. B. Pflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich, Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Dachbegrünung), können diese Beeinträchtigungen zudem reduziert und teilweise kompensiert werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass in den Gehölzen im Plangebiet und dessen nahem Umfeld als Brutvögel nur weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten sind. In den bestehenden Gebäuden sind zudem auch planungsrelevante Vogelarten wie der Haussperling zu erwarten.

Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint für das Plangebiet nur das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wurden jedoch keine Hinweise auf Fledermausquartiere festgestellt.

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Arten und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 zu erwarten und eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung da-

her nicht erforderlich.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind daher die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan „Alte Landstraße“ auftreten, unter Berücksichtigung und Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vertretbar.

Anhang

Fotodokumentation

Parkplatz des ehemaligen Autohauses von Osten gesehen (zukünftiger Kundenparkplatz) – 27.03.2020



Blick von Südwesten in den im westlichen Plangebiet gelegenen Innenhof des ehemaligen Autohauses – 27.03.2020



*Auffahrt zur Alten Landstraße im Nordwesten (zukünftige Anlieferung) –
27.03.2020*



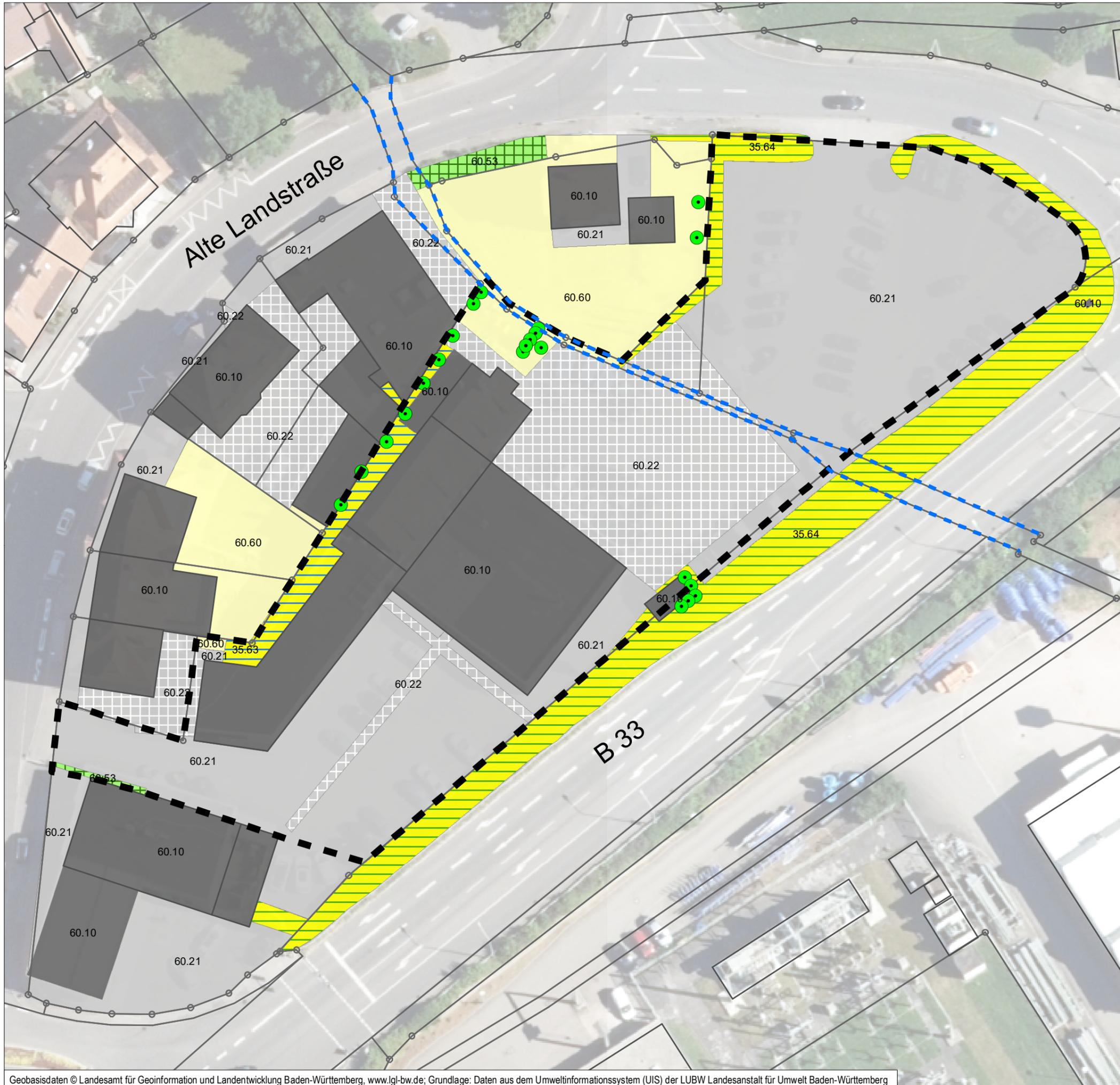
*Südrand des Plangebietes unterhalb der B 33. Garage mit einigen aufwachsenden Eschen am Böschungsfuß –
27.03.2020*



Wohngebäude im Nordosten
des ehemaligen Autohauses
mit Garten rechts angren-
zend – 27.03.2020



Karte „Bestand Biotoptypen“



Legende

Bestand Biotoptypen

(Erfassungsdatum: 03/20 und 05/20)

- 35.63 Ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte
- 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.53 Bodendecker-Anpflanzung
- 60.60 Garten
- Einzelbaum (tw. durch Sukzession aufgekommen)

Sonstiges

- Weidenbächle (im Plangebiet verdolt)
- Grenze Bebauungsplangebiet



faktorgrün

79100 Freiburg, Tel. 0761 - 707 647 0
 78628 Rottweil, Tel. 0741 - 157 05
 69115 Heidelberg, Tel. 06221 - 985 410
 70565 Stuttgart, Tel. 0711 - 48 999 48 0
 www.faktorgruen.de

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Landschaftsarchitekten bdla
 Beratende Ingenieure

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Landstraße"

Planbez. Bestand Biotoptypen

Maßstab 1:500

Bearbeiter Me

Datum 28.07.2020

Pflanzliste

<i>Allgemeines</i>	Zu den geeigneten Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der Stellplätze bzw. unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zählen die nachfolgend angeführten Gehölze.																						
<i>Herkunft der Gehölze</i>	Für die Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern sollten in Bezug auf einheimische Arten bevorzugt standortgerechte, gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) verwendet werden.																						
<i>Mindestqualitäten</i>	Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: <ul style="list-style-type: none"> • Laubbäume für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm • Laubbäume für die Begrünung von Freiflächen innerhalb des Baugrundstückes Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm oder Solitär mind. 3xv. • Sträucher für Freiflächen innerhalb des Baugrundstückes Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-100 																						
<i>Begrünung Stellplätze mit Bäumen / straßenbegleitende Baumpflanzung</i>	<p>Für die Begrünung von Stellplätzen oder angrenzend an Verkehrsflächen sind ausschließlich Hochstämme geeignet.</p> <p>Generell ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, dass im Ein- und Ausfahrtsbereich, Sichtfelder nicht durch Gehölze beeinträchtigt werden.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Alnus x spaethii</td> <td>Purpor-Erle</td> </tr> <tr> <td>Corylus colurna</td> <td>Baumhasel</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior 'Geessink'</td> <td>Esche (Sorte)</td> </tr> <tr> <td>Ginkgo biloba</td> <td>Ginkgobaum</td> </tr> <tr> <td>Quercus cerris</td> <td>Zerr-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Trauben-Eiche</td> </tr> <tr> <td>Robinia pseudoacacia</td> <td>Robinie</td> </tr> <tr> <td>Sophora japonica</td> <td>Schnurbaum</td> </tr> <tr> <td>Sorbus intermedia</td> <td>Schwedische Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata 'Greenspire'</td> <td>Winterlinde (Sorte)</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata 'Rancho'</td> <td>Winterlinde (Sorte)</td> </tr> </table>	Alnus x spaethii	Purpor-Erle	Corylus colurna	Baumhasel	Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche (Sorte)	Ginkgo biloba	Ginkgobaum	Quercus cerris	Zerr-Eiche	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Robinia pseudoacacia	Robinie	Sophora japonica	Schnurbaum	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (Sorte)	Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)
Alnus x spaethii	Purpor-Erle																						
Corylus colurna	Baumhasel																						
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche (Sorte)																						
Ginkgo biloba	Ginkgobaum																						
Quercus cerris	Zerr-Eiche																						
Quercus petraea	Trauben-Eiche																						
Robinia pseudoacacia	Robinie																						
Sophora japonica	Schnurbaum																						
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere																						
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde (Sorte)																						
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)																						
<i>Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen</i>	<p><u>Bäume</u></p> <p>s. oben bei „Begrünung Stellplätze mit Bäumen / straßenbegleitende Baumpflanzung“ sowie</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Quercus robur 'Fastigiata Koster'</td> <td>Säulen-Eiche</td> </tr> </table> <p><u>Sträucher</u></p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Cornus mas</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> </table>	Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche																		
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche																						
Cornus mas	Kornelkirsche																						

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa div.	Strauch-Rosen, Wild-Rosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendecker / Niedrige Gehölze für flächige Bepflanzung

Cornus stolonifera 'Kelsey'	Zwerg-Hartriegel
Deutzia gracilis	Maiblumenstrauch
Euonymus fortunei 'Coloratus'	Kletter-Spindelstrauch
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Rosa div.	Bodendecker-Rose (diverse Sorten)
Spiraea japonica	Japanische Spiere

Begrünung von Nebenflächen wie Mülltonnenplätze (Fassaden / Mauern) sowie Stütz und sonstigen Mauern

Für die Begrünung von Fassaden und Mauern sind folgende Arten geeignet.

Bis auf die selbsthaftenden Arten benötigen die genannten Kletterpflanzen Rankhilfen, z. B. Drähte, Gitter.

Clematis-Hybriden	Waldrebe (in Sorten)
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Hedera helix	Efeu (selbsthaftend)
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein (selbsthaftend)
Rosa sp.(kletternde Arten)	Kletterrose

Dachbegrünung

Zur Bepflanzung bei Extensivbegrünung sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen geeignet. Es wird keine Artenliste aufgestellt, da diverse geeignete Arten in Form von Ansaat oder Pflanzmatten durch spezielle Fachfirmen angeboten werden. Besonders geeignet und in allen Standardmischungen enthalten sind Sedumarten (Fetthenne), die als Sprossensaat ausgebracht werden.

Die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung sind zu beachten.