

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20. Mai 2020)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

1. Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)

Einzelhandelsbetriebe mit dem unten angegebenen zentrenrelevanten Sortiment sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, auch durch Agglomeration i.S.d. Zielbestimmungen Ziff. 2.7.3 des Regionalplans des Regionalverbands Schwarzwald Baar Heuberg, sind unzulässig.

Zentrenrelevantes Sortiment:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Körperpflegeartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Spielwaren, Sportartikel
- Blumen
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik
- Haushaltswaren
- Uhren, Schmuck
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Musikalienhandel

Entspricht Seite 55 des GMA-Gutachtens vom 15.06.2015

2. Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

2.1 Oberflächenentwässerung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung bei der Gestaltung von PKW-Stellplatzflächen sind die entsprechenden Maßgaben der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2 Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Unter Zuhilfenahme der technischen Regeln wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von $1 \text{ m}^3/\text{h}$ für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden von der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

3.3 Abfall

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel-fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft #in der jeweils geltenden Fassung.

3.4 Altlasten

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs ist im Altlastenkataster als B-Fall gekennzeichnet.

3.5 Anbindung an die L175

Bei geplanten neuen Anbindungen sind die Planungen mit der Straßenbau-behörde abzustimmen.

3.6 Beachtung und Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind möglicher-weise erforderliche Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brut- und Auf-zuchtzeit der Vögel durchzuführen (Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar).

Bei Abriss- bzw. Umbauarbeiten an Gebäuden sind mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie Brutvogelansiedlungen zu berücksichtigen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Ziff. 1. und 2. BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) ausschließen zu können, sind Abrissarbeiten allgemein außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeiten durchzuführen. In der Regel ist ein Abriss zumindest bis Mitte April und ab Oktober hinsicht-lich des Tötungsverbots unbedenklich. Die Wochenstubenzeiten möglicher Fledermäuse (Mitte April Bildung der Wochenstuben bis Ende August) und die Vogelbrutzeiten sind unbedingt zu beachten. Sofern ein Abriss zwischen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

April und September vorgesehen ist, ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen inwieweit Vorkommen von Fledermausarten oder Brutvögeln im betroffenen Bereich vorliegen. Sofern dabei keine bedeutsamen Nachweise von Fledermausarten oder Brutvogelansiedlungen festgestellt werden, ist ein Abriss auch zeitunabhängig möglich.

- 3.7 Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:

Abwasser

Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen:

Schmutzwasser

Niederschlagswasser

Entwässerungskonzept

Wir empfehlen grundsätzlich, bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept zu entwerfen und dieses in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Für eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Für Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung von Niederschlagswasser können hierzu auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall sollte unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der anstehenden Nachverdichtung die Vorgabe einer gedrosselten Ableitung – z. B. 30 l/(s x haAu) bei N=0,2 [1/a]) – geprüft werden.

Dezentrale Beseitigung

Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.

Vorbehandlung

→ zu verwendender Leitfaden:

„Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten „ (LUBW, 2005; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994>)

Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o. g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.

Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung / Rückhaltung möglich.

Regenrückhaltung:

→ zu verwendender Leitfaden:

„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13995>)

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o. g. Leitfaden). Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).

Anerkannte Regeln der Technik

Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Dacheindeckungen

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

Bodenschutz

Schutzgut Boden in der Umweltprüfung

Da es sich in diesem Fall um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist für diesen Eingriff kein Ausgleich erforderlich. Um dennoch dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird sofern es die Dachform ermöglicht, eine Dachbegrünung empfohlen (s. u. Niederschlagswasser).

Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeugreinigung/-wartung o. ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. ¹ ↗
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.)
- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden.
- Bei Bauvorhaben mit hohen Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

Umgang mit Bodenmaterial

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.

Bodenverdichtungen und –belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches auf dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. ² (²*Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.*)

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.

Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt – Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz – mitzuteilen.

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich das Betriebsgrundstück der Firma Haller, einem metallverarbeitenden Betrieb. Anfang der 1990-Jahre ist es bei einem ehemaligen Fasslager zu Bodenverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen gekommen, die in der Folgezeit über eine in-situ-Sanierung durch Bodenluftabsaugung saniert worden sind.

Die betroffene Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fall (=Belassen) eingetragen. Bei der aktuellen Nutzung besteht kein Handlungsbedarf. Sollte eine Nutzungsänderung im Bereich der Altlastenfläche vorgesehen sein, wäre anlässlich dieser Umnutzung das Schutzgut Mensch neu zu bewerten, da nach aktuellem Kenntnisstand eine Gefährdung dieses Schutzgutes nicht ausgeschlossen werden kann (z. B. aufgrund von möglichen Ausgasungen von im Untergrund verbliebenen Schadstoffen in neu errichtete Gebäude).

Ist im Bereich der Altlastenfläche die Einrichtung von Nutzgärten vorgesehen, muss gewährleistet werden, dass sich keine Schadstoffe in den zu Nahrungszwecken angebauten Pflanzen anreichern können.

Eine Gefährdung des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers muss ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund darf eine Mobilisierung von Schadstoffen, die bei einer Entsiegelung der Fläche zu besorgen ist, nicht erfolgen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Erdarbeiten im Bereich dieser Fläche dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesen Bereichen darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Im Planungsbereich ist gemäß den uns vorliegenden Daten ein aktiver Betrieb vorhanden. Aktive Betriebe werden im Rahmen der flächendeckenden historischen Altlastenerhebung nicht untersucht. Ob es im Betrieb außer der o. g. Teilfläche weitere altlastenrelevante Nutzungen gibt, ist uns deshalb nicht bekannt. Dazu bedarf es einer historischen Standortrecherche, die dann durchzuführen ist, wenn der Betrieb endgültig stillgelegt wird.

Aus Gründen der Planungssicherheit empfehlen wir daher, die Altlastenrelevanz über eine historische Standortrecherche und in Abhängigkeit der Ergebnisse ggf. mit einer orientierenden technischen Altlastenuntersuchung für das Gesamtgrundstück im Vorfeld zu geplanten Umnutzungsabsichten ermitteln zu lassen.

Oberirdische Gewässer

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v. a. § 49 WHG i. V. m. § 43 WG) sind zu beachten.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz- / Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

St. Georgen, den

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald übereinstimmen.

St. Georgen im Schwarzwald, den __.__.____

Michael Rieger
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Schwarzwald vom __.__.____ und die Stelle, bei der der Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ eingesehen werden kann, wurde am __.__.____ auf der Homepage der Stadt St. Georgen im Schwarzwald öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ ist somit seit dem __.__.____ rechtsverbindlich.

St. Georgen im Schwarzwald, den __.__.____

Michael Rieger
Bürgermeister