

Inhalt

1	Erfordernis der Planung	2
2	Ziele und Zwecke der Planung	2
3	Plangebiet und Inhalt der Planung	2
4	Vorbereitende Bauleitplanung	3
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
6	Auswirkungen der Planung	3
7	Altlasten	6
8	Hinweise	7
9	Finanzierung	7

1. Erfordernis der Planung

Ein bereits bestehender Gewerbebetrieb im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ hat bei der Verwaltung seine Erweiterungsabsichten erläutert. Der Gewerbebetrieb nutzt die ihm zur Verfügung stehende gewerblich ausgewiesene Fläche vollständig und möchte für seinen wachsenden Betrieb Erweiterungsflächen am bestehenden Standort erwerben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ im Anschluss an das Baugrundstück endet und dort sowohl Biotopfläche wie auch öffentliche Grünfläche (Wald) vorhanden sind, benötigt eine Erweiterung ein umfangreiches Bebauungsplanänderungsverfahren wie auch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Gerade der Ausgleich von entfallenen Grünflächen, die bisher sogar als Ausgleichsflächen für die vorhergehenden Bebauungsplanänderungen festgesetzt waren, müssen hier in einer Umweltprüfung untersucht und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Empfohlen wird ein restlicher Grünzug zu erhalten, um hier eine optische Trennung der beiden Gewerbegebiete zu behalten.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Ausweisung von weiterer Gewerbefläche im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und –erweiterung, der Änderung und Anpassung der Bauvorschriften und der Umweltprüfung mit Umweltbericht, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ein bereits bestehender Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Durch die Maßnahme, auch wenn eine Ausgleichsfläche einer Bebauung zugeführt wird, soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) gewährleistet werden, da an den Bestand angebaut wird und kein Neubau eine noch größere Versiegelung an anderer Stelle mit sich führen würde. Zu den im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ bereits ausgewiesenen 14,9 ha Fläche werden ca. 0,70 ha hinzukommen. Die Erschließung ist gesichert und benötigt keinen weiteren Flächenverbrauch. Von der Änderung und Erweiterung sind die Flurstücke 100/5 (Teil), 100/6, 100/14 (Teil) und 103/1 (Teil) auf der Gemarkung St. Georgen-Peterzell betroffen. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die bereits vorhandene Struktur von Grünfläche, einem Streifen von 10,00 m Breite mit einer Bauhöhe von maximal 5,00 m und dem anschließenden Bereich mit einer Bauhöhe von maximal 15,00 m wird beibehalten. Voraussichtlich wird eine Umlegung der Regenwasser- und Schmutzwasserleitung erforderlich werden.

3. Plangebiet und Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Flst. Nr. 1231 (Gemarkung Mönchweiler), 98 (L177), 100/8, 99/40, 99/41, 99/42, 99/6, 100/5, 103/1, 103, 103/7, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 117/1, 117, 141, 138, 138/3 (alle Gemarkung Peterzell) und 244 und 256 (Gemarkung Buchenberg).

Durch die Neuplanung treten folgende Änderungen ein:

- a) Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Grundstücke Flst. Nr. 100/6, 100/5 (Teil), 103/1 (Teil) und 100/14 (Teil).

- b) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- c) Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durch die Erstellung eines Umweltberichts mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht.

Die Flächenbilanz der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Hagenmoos /Engele Flächen	6. Änderung		7. Änderung	
Gewerbliche Baufläche	148.505 m ²	68,4 %	154.111 m ²	69,0 %
Private Grünfläche	45.311 m ²	20,9 %	46.046 m ²	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	3.037 m ²	1,4 %	2.860 m ²	1,3 %
Versorgungsfläche	1.545 m ²	0,7 %	1.545 m ²	0,7 %
Gehwegflächen	3.973 m ²	1,8 %	3.974 m ²	1,8 %
Straßenflächen	14.741 m ²	6,8 %	14.741 m ²	6,6 %
Gesamtfläche	217.112 m ²	100,0 %	223.277 m ²	100,0 %

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden nun Flächen in den Geltungsbereich neu miteinbezogen, die bislang als Grünanlage ausgewiesen sind. Die Änderungen des Bebauungsplans sind damit nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Hagenmoos/Engele“ in der Fassung der 6. Änderung ist rechtskräftig und ermöglicht bereits eine bauliche Nutzung der Grundstücke als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Der Änderungsbereich erweitert den räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele, 6. Änderung“ vom 19.05.2017.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Umweltbericht inklusive grünordnerische Festsetzungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben,

bewertet und mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz quantifiziert werden (siehe Kapitel 8 des Umweltberichtes). Dieser Umweltbericht wird gesondert Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Rahmen des Umweltberichts wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Hierbei wurde die bereits bestehende Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Gemäß dem Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes wurden im Umweltbericht Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung festgelegt, siehe S. 16 ff. Diese wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan verbindlich übernommen. Damit kann der Bedarf an Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen reduziert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 9.152 m². Davon sind 7.781 m² zur Berechnung des Ausgleichs heranzuziehen. Gemäß der Ausgleichsbilanz des Umweltberichts sind nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 7.094 m² Ausgleichsfläche bereitzustellen. Diese werden vollständig auf externen Ausgleichsflächen realisiert.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen (umfassende Beschreibung siehe Umweltbericht Kap. 8):

Extern: Maßnahme A – Waldumwandlung auf Flst. 177 Gem. Peterzell

Auf dem genannten Flurstück wird die ehemalige Fichtenkultur in einen lockeren Eichenbestand mit einem artenreichen, gestuften Waldtrauf umgewandelt. Zusätzlich wird die vorhandene Trockenmauer freigeschnitten. Die Maßnahme dient auch als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Neuntöter, Goldammer, Erlenzeisig und Fitis.

6.2.Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP wurden Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Amphibien, sowie für die Haselmaus durchgeführt. Weiterhin wurde eine Baumhöhlenkartierung erstellt. Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden die Kartierungen die im Vorgriff auf die 8. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden ausgewertet. An saP-relevanten Arten konnten verschiedene gehölzbrütende Vogelarten, sowie mehrere Fledermausarten festgestellt werden. Für diese Arten wurden geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt (s. auch Kap. 7 der saP).

Diese umfassen:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Einsatz von LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin und geringer Abstrahlung nach oben
- Kein Einsatz zusätzlicher Strahler, Neonröhren oder sonstiger Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen

Für die betroffenen Vogelarten wurden weiterhin folgende vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgelegt:

- Der im Baugebiet verbleibende Gehölzsaum wird durch regelmäßige Pflege in seinem lichten Zustand erhalten.
- Anlage eines lockeren Eichenbestandes und Anpflanzung eines Wildobst- und Strauch-Saumes, sowie Freistellung einer Trockenmauer auf Flst. 177, Gem. Peterzell (s. auch Umweltbericht Maßnahme A).

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.3.Waldumwandlung

Die Umwandlung findet auf Teilflächen der Flurstücke 103/1, 100/5, 100/6 und 100/14 Gemarkung Peterzell, Gewinn Hagenmoos statt. Die Rodungsfläche umfasst 4.718 m², der Geltungsbereich des Bebauungsplans und Flächennutzungsplanes umfasst 0,7 ha. Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Die Flurstücke 103/1 und 100/5 befinden sich im Eigentum der Stadt St. Georgen, die Flurstücke 100/6 und 100/14 sind Eigentum der Firma Gerland KG. Das Flurstück 100/5 wurde bei einem früheren Bauvorhaben der Fa. Gerland KG in einem kleinen Teilstück (116 m²) bebaut und dem Flurstück 100/14 zugeschlagen. Der dadurch entfallene forstliche Ausgleich ist ebenfalls Bestandteil des Umwandlungsantrags.

Die zur Rodung vorgesehenen forstlichen Ausgleichsflächen auf den Flurstücken 103/1 (3.002 m²) und Flurstück 100/5 (976 m²), 100/14 (116 m²) umfassen in Summe 4.094 m². Teilflächen der Flurstücke 177 (ca. 5.155 m²) und 239 (ca. 8.383 m²) auf der Gemarkung Peterzell, dienen dem Ausgleich der Rodung. Auf Grund der geplanten ökologischen Aufwertung der Waldflächen werden diese zugleich auch für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich angerechnet.

Der forstliche Ausgleich erfolgt in zwei Schritten. In einem ersten Schritt wird der Eingriff in die bereits auf der Vorhabensfläche befindlichen forstlichen Ausgleichsflächen bemessen und durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ersetzt.

Der Ausgleich für die Rodung der forstlichen Ausgleichsflächen beträgt 1:1, diese müssen somit flächengleich an anderer Stelle wieder angelegt werden. In einem zweiten Schritt wird dann der Eingriff in den Waldbestand insgesamt bilanziert und durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert. Die Ausgleichsflächen für die Waldumwandlung dürfen in

Rücksprache mit der Unteren und Höheren Forstbehörde mit dem Faktor 1:1 bei Neuaufforstungen und mit dem Faktor 0,5 bei Aufwertung bestehender Forstkulturen angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächen sind bereits Wald, der Ausgleich wird über die ökologische Aufwertung hergestellt. Die Maßnahmen eignen sich darüber hinaus auch als Lebensraum für das sehr selten gewordene Auerhuhn. Die Waldflächen dienen auf Grund der ökologischen Wertigkeit sowohl dem flächenhaften Ausgleich als auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Im Zuge der Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem ersten Schritt eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde zu beantragen. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 15.02.2022 erteilt (AZ: 83-2511.2/326-052). Die Waldumwandlungserklärung ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG. Diese kann erst erteilt werden, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat und das Vorhaben zulässig ist.

6.4.Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt weiterhin durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen und die Stadtwerke. Durch das Plangebiet führt eine Hochdruckgasleitung der EGT.

Möglichkeiten der Abflussreduzierung (wie Gründächer, durchlässige Beläge, Versickerung, Regenwassernutzung, etc.) auf den privaten Grünflächen, wurden in die Planung mit aufgenommen. Eine Abflussreduzierung des anfallenden Regenwassers von den Dächern mittels Mulden- und Rigolensystem auf dem Grundstück alternativ zu einer Abflussreduzierung mittels Dachbegründung, beides in Verbindung mit der Ableitung im Wege des Trennsystems, wird festgesetzt. Eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers von Dachflächen kann soweit möglich erfolgen.

Entsprechende Festsetzungen befinden sich unter § 9 Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen.

6.5.Bodenordnung

Die Grundstücke Flst. Nr. 100/5 und 103/1 stehen im Eigentum der Stadt St. Georgen. Die von der Erweiterung des Bebauungsplangebiets betroffenen Teilstücke dieser Grundstücke werden dem Gewerbebetrieb zur Verfügung gestellt. Die Erschließung ist gesichert. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbebestandorte nicht als Altstandorte bewertet werden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich, je nach Nutzung, ein Verdacht auf Untergrundverunreinigung.

8. Hinweise

8.1. Als Baugrund ist Mittlerer und Oberer Buntsandstein unter Hangschutt zu erwarten. Im Bereich des Hagenmoos, am Südrand des Plangebietes angrenzend, ist mit stark setzungsfähigen organischen Böden zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Lösbarkeit der Gesteine, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes u.dgl.) **werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020** durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.2. Teile des Bebauungsplanes befinden sich in Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) der Wasserschutzgebiete „Rotwaldquelle“ (nordöstlicher Teil des Gewerbegebietes) und „Schoren“ (südwestlicher Teil des Gewerbegebietes). Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Rotwald“ vom 25.10.1985 sowie zum Wasserschutzgebiet „Schoren“ vom 07.04.1972 sind weiterhin zu beachten.

In Wasserschutzgebieten werden erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

8.3. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege – unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das gleiche gilt, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

9. Finanzierung

Die Finanzierung der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt durch den Verkauf der gewerblichen Baugrundstücke, die im Eigentum der Stadt St. Georgen stehen.

St. Georgen, den

Michael Rieger
Bürgermeister