

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.03.2022 bis 06.05.2022	Beschlussvorschlag Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.	Kenntnisnahme.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 06.05.2022		Stellungnahme eingegangen	keine Äußerung / keine Einwände, Bedenken oder Anregungen
1	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2: Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen		X
2	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3: Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen		X
3	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5: Umwelt		X aus Sicht der Referate 54.1-54.4 keine Bedenken
4	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	X	
5	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8: Landesamt für Denkmalpflege		X
6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Vermessungs- und Flurneuordnungsamt		X keine Anregungen oder Bedenken
7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	X	
8	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Landwirtschaftsbehörde	X	
9	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Baurechtsbehörde		X
10	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Untere Naturschutzbehörde	X	
11	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Amt für Abfallwirtschaft		X
12	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Straßenverkehrsamt		X keine Einwände
13	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Ordnungsamt—Sachgebiet Brandschutz		X
14	Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz BW e.V.		X
15	BUND: Bund für Umwelt- und Naturschutz, Regionalverband SBH		X
16	NABU Naturschutzbund, Landesgeschäftsstelle Stuttgart		X

St. Georgen im Schwarzwald, Bebauungsplan „Im Nest III – Erweiterung West“

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 06.05.2022		Stellungnahme eingegangen	keine Äußerung / keine Einwände, Bedenken oder Anregungen
17	Netze BW GmbH		X
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	X	
19	EGT Energie GmbH Triberg	X	
20	Energiedienst GmbH Rheinfeldern		X Die ED Netze GmbH betreibt in diesem Gebiet keine Versorgungsleitungen. Belange sind nicht betroffen.
21	Pyur (ehem. Telecolumbus AG) Berlin		X
22	Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH		X
23	Zweckverband Bodenseewasserversorgung, Stgt.		X keine Bedenken, im Planbereich befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV
24	Unitymedia Kabel BW (Vodafone)		X
25	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar	X	
26	Regionalverband SBH		X
27	Polizei St. Georgen		X

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
4	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	Schreiben vom 04.05.2022
4.1	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine</p>	Kenntnisnahme.
4.2	<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit).</p> <p>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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	Die geotechnischen Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
4.3	<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p><u>Grundwasser</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p><u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	
4.4	<p><u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Der Hinweis auf das Geologische Kartenwerk wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	Schreiben vom 02.05.2022
	Sofern die nachfolgend aufgeführten Belange des Wasser- und Bodenschutzes berücksichtigt werden, können wir dem Vorhaben zustimmen:	
7.1	<p>Abwasser Neben den bereits im Bebauungsplan genannten Verfahren zur Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist Folgendes zu ergänzen: 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</p>	Die Anforderungen werden erfüllt. Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt im Trennsystem über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanalisation im ‚Andreas-Müller-Weg‘.

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung).</p> <p><u>Entwässerungskonzept</u> Wir empfehlen grundsätzlich, bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept zu entwerfen und dieses in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten. Hierbei sind die Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (DWA-A 100) und der DWA-A 102 mit dem Ziel, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen, zu beachten. Für eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts stehen wir Ihnen gerne zu Verfügung.</p> <p>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.</p> <p><u>Dezentrale Beseitigung</u> 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</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.</p> <p><u>Anerkannte Regeln der Technik</u> Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind zudem Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück festgesetzt.</p> <p>Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.</p> <p>Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.</p> <p>Zudem werden Retentionsanlagen (z.B. Zisternen) mit verzögerter Einleitung in den RW Kanal vorgeschrieben.</p>
7.2	<p><u>Dacheindeckungen</u> Wir begrüßen die Vorgaben im Sinne des Boden- und Grundwasserschutzes unter Nr. 9.5 der</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Die angesprochene Festsetzung führt nicht zu einem generellen Verbot</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach keine Materialien zur Dacheindeckung verwendet werden dürfen, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann. Wir müssen jedoch darauf hinweisen, dass ein generelles Verbot solcher Materialien rein rechtlich nicht zulässig ist. Solche Materialien dürfen verwendet werden, wenn durch eine entsprechende Behandlung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist. Daher empfehlen wir stattdessen folgende Formulierung zu verwenden:</p> <p>„Niederschlagswasser von Dächern aus Materialien, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgehen kann (bspw. nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise behandelte metallische Dächer aus Kupfer, Zink oder Blei), darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für derartige Dachflächen einfordern.“</p>	<p>solcher Materialien und kann insofern beibehalten werden.</p> <p>Nach dem Wortlaut der Festsetzung sind Kupfer-, Zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgaupen (nur) zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens und des Grundwassers durch Metallionen zu besorgen ist.</p>
<p>7.3</p>	<p><u>Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser</u></p> <p>Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Niederschlagswasser, insbesondere aus dem nördlichen Außengebiet zu rechnen. Entsprechende konkrete Maßnahmen zum dauerhaften Schutz der geplanten Bebauung mit entsprechender Ableitung (möglichst nicht in die Kanalisation einleiten, da gemäß WHG § 54 kein Abwasser) sind im Bebauungsplan zu regeln (z.B. Schutzwall/ - Mulde). Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.</p> <p>Für diese Maßnahmen erforderliche Flächen/ Trassen sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung (Regelung des Wasserabflusses) festzusetzen.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).</p>	<p>Nach dem Entwurf der in Bearbeitung befindlichen Starkregenuntersuchung (SRRM: Starkregenrisikomanagement) für die Stadt St. Georgen ergibt sich für den Planbereich keine besondere Hochwassergefährdung.</p> <p>Aufgrund des Restrisikos und da zufließendes Oberflächenwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze nicht auszuschließen ist, wurde bereits in den Planentwurf ein entsprechender Vorsorgehinweis aufgenommen:</p> <p><i>Auf das Risiko zufließenden Oberflächenwassers und die Hochwassergefahr in Folge von Starkregenereignissen oder Schneeschmelze wird hingewiesen.</i></p> <p><i>Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) regelt die grundsätzliche Verpflichtung für Bauherren und Eigentümer „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ (§ 5 Abs. 2 WHG).</i></p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
		<i>Als Basisvorsorge auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird empfohlen, Gebäude, insbesondere Untergeschosse konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen nicht eindringen können und ggfs. Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten usw.) ausreichend erhöht über Gelände anzulegen sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) ggfs. als dichte Wanne vorzusehen.</i>
<p>7.4</p>	<p>Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich Wir weisen darauf hin, dass die Bebauungsplanfläche auch bei den derzeit zu erstellenden Konzepten zum wasserwirtschaftlichen Management von Starkregenereignissen zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7.5</p>	<p>Bodenschutz Schutzgut Boden in der Umweltprüfung Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen. Da es sich in diesem Fall um ein vereinfachtes Verfahren gemäß §13 b 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: Wir begrüßen die unter Nr. 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführte Regelung, dass neue private Erschließungsflächen und offene private Kfz-Stellplätze als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Für die Flächenbeläge sollte ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festgesetzt werden.</p>	<p>Die angesprochene Bodenschutzbelange und die Anregungen des AUWB wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für Flachdächer von Garagen und Carports ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Vorgabe zum Abflussbeiwert wird der Anregung entsprechend ergänzt.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
7.6	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen 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.</p>	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
7.7	<p>Oberirdische Gewässer Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
7.8	<p>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. Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.</p>	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
7.9	<p>Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. In näherer Umgebung zum Plangebiet befinden sich jedoch Wohnhäuser, die nach unseren Informationen noch nicht an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen sind, sondern das Trinkwasser aus privaten Quellen bezogen wird (Einzelwasserversorger). Der Zufluss dieser Quellen darf durch die Baumaßnahmen weder quantitativ noch qualitativ beeinträchtigt werden. Wir empfehlen, zu überprüfen, ob und wie die betroffenen Einzelwasserversorger im Rahmen der Baugrunderschließung an das Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung angeschlossen werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Prüfung der Anschlussmöglichkeiten der Einzelwasserversorger an das öffentliche Versorgungsnetz kann unabhängig vom vorliegenden BP-Verfahren bei Bedarf vorgenommen werden.</p>

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
8	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Landwirtschaftsbehörde Schreiben vom 14.04.2022	
8.1	<p>Der geplante Geltungsbereich des Verfahrens „Im Nest III – Erweiterung West“ umfasst eine Teilfläche von rund 940 m² des Flurstückes 43 auf Gemarkung Brigach. An landwirtschaftlicher Nutzfläche werden, gemäß den Planungsunterlagen, 790 m² beansprucht.</p> <p>In der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz ist diese Fläche als Vorrangflur II ausgewiesen. Es handelt sich überwiegend um landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden und geringer Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig sind und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben. Die Wirtschaftsfunktionenkarte bildet neben den Werten der Flächenbilanz (Vorrangflächen) auch agrarstrukturelle Faktoren (z. B. Wegenetz, Betriebsgröße, Tierbesatz) ab.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird das Flurstück 43 von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb bewirtschaftet. Der nach den Kriterien des ökologischen Landbaus wirtschaftende Betrieb wird durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht in seiner Existenz gefährdet. Dennoch musste der Betrieb infolge von Baugebietsausweisungen bereits einige Flächenverluste hinnehmen.</p> <p>Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB, dem vereinfachten Umweltbericht ist zu entnehmen, dass ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich ist.</p> <p>In den Planungsunterlagen sind zudem keine planexternen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben, so dass das Landwirtschaftsamt davon ausgeht, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen hierfür im Nachhinein in Anspruch genommen werden.</p> <p>Hinweis: Der Begründung zu entnehmen sind die Eigentümer des Grundstückes hinsichtlich der Möglichkeit einer Wohnbebauung an die Stadt herangetreten. Im Jahr 2020 wurde bereits eine Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Flurstück 43 gestellt. Aufgrund einer fehlenden landwirtschaftlichen Tätigkeit konnte unsererseits keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr.1 BauGB für das Bauvorhaben ausgesprochen werden. Der Tatbestand einer fehlenden Privilegierung für Wohnhäuser im Außenbereich tritt nicht selten bei kleinen landwirtschaftlichen Betrieben oder bei aufgelassenen Hofstellen auf.</p> <p>Den Bauwilligen bleibt, trotz Wunsch nach einem neuen Wohnhaus, somit nur die Möglichkeit im Bestand Wohnraum zu schaffen. Alte Hofstellen, nicht mehr genutzte Ökonomieteile oder auch Nebengebäude erlangen eine neue Funktion, werden restauriert oder modernisiert. Nutzungsänderungen im Außenbereich sind gemäß § 35 Abs. 4 BauGB möglich; seit 2021 auch</p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 1) dargelegt, ist die Ausweisung des Baugrundstückes an diesem Standort gut begründet. In Anbetracht der südlich und östlich anschließenden Bestandsnutzungen handelt es sich um eine nachvollziehbare Arrondierung des Siedlungsbereichs.</p> <p>Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung der Baufläche ist bereits über den ‚Andreas-Müller-Weg‘ und die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet. Für die Ausweisung des Baugrundstückes ist daher kein weiterer Flächenverbrauch, etwa durch öffentliche Straßen erforderlich.</p> <p>Etwa die Hälfte der Planfläche ist für die Landwirtschaft aufgrund der Böschung zur Straße und der im südlichen Bereich oftmals feuchten Verhältnisse nur eingeschränkt nutzbar.</p> <p>Aus ökologischer Sicht sind die zu betrachtenden Schutzgüter aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Habitatausstattung nur gering betroffen. Daher besteht auch keine Notwendigkeit, weitere landwirtschaftliche Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung ist die Ausweisung der Baufläche an diesem Standort gut nachvollziehbar und zudem durch den örtlichen Wohnraumbedarf gedeckt. Landwirtschaftliche Belange sind nicht erheblich betroffen. Bedenken in Bezug auf eine Präcedenzwirkung für andere Vorhaben werden nicht geteilt, da jedes Bauvorhaben für sich unter ganzheitlicher Beachtung der rechtlichen und sonstigen Planungsbelange und Rahmenbedingungen neu zu bewerten ist.</p>

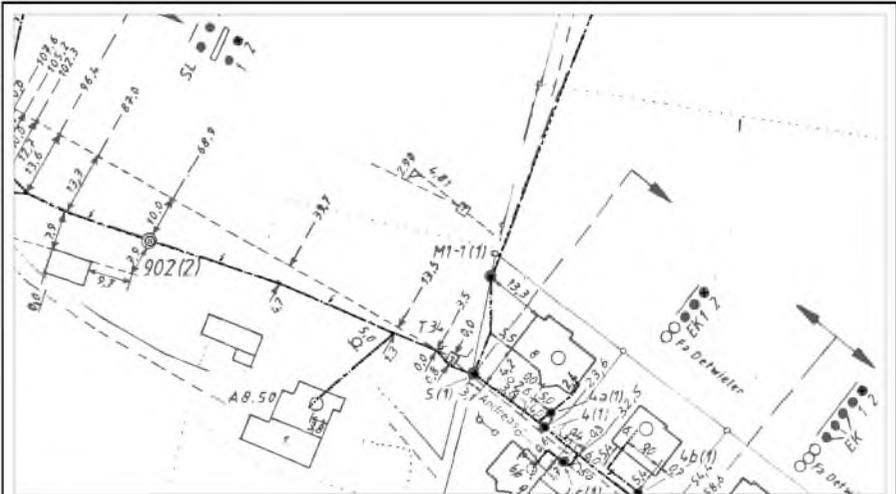
ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGS PROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
	<p>mehrmalig. Zudem hat sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Hofstelle von insgesamt 5 auf 7 erhöht (§ 35 Abs. 4 f BauGB).</p> <p>Durch eine Nutzungsänderung können vorrangig drei Ziele erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Wohnraum - Erhalt von funktionslosen Gebäuden oder Gebäudeteilen - weniger Flächenversiegelung durch zusätzliche Siedlungsfläche. <p>Bedauerlicherweise wurde im vorliegen Fall die Möglichkeit der Wohnraumschaffung im Bestandsgebäude offensichtlich nicht in Betracht gezogen. Auf dem Flurstück 43 befindet sich das ehemalige Hofgebäude (inkl. Tenne und Wiederkehr), ein Garagengebäude mit Aufbau und drei weitere Garagen. Die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Bauland sind unseres Erachtens nicht gegeben. Wir befürworten die Erweiterung des Bebauungsplans nicht, da die vorliegende Nichtprivilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Erweiterung des Bebauungsplans unseres Erachtens umgangen werden soll. Insbesondere auch nicht, hinsichtlich der Gleichberechtigung anderer Bauwilligen im Außenbereich ohne Angrenzung an ein bestehendes Wohngebiet.</p>	
10	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis: Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 28.04.2022
10.1	<p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Daher kann auf einen Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden, jedoch sind vermeidbare Eingriffe und artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf Flurstück 43 in St. Georgen-Brigach geschaffen werden.</p> <p>Schutzgebiete oder Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten sind vom Geltungsbereich nicht betroffen.</p> <p>Wie im Umweltbericht des Büro ARCUS vom 23.02.2022 beschrieben bzw. in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 9.1 festgehalten ist das Grundstück mit gebietsheimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste in den Hinweisen einzugrünen. In der Pflanzliste sind die bevorzugt zu verwendenden Arten noch in Fettschrift zu markieren.</p> <p>Die Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung unter Punkt 9.4 sowie zum Verbot von Schottergärten in den Bauvorschriften unter Punkt 2 werden begrüßt und sind weiterhin beizubehalten.</p> <p>Grundsätzliche erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen seitens unterer Naturschutzbehörde nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt (Kennzeichnung der bevorzugt zu verwendenden Arten in der Pflanzliste – nach Vorgabe des Umweltberichtes)</p>

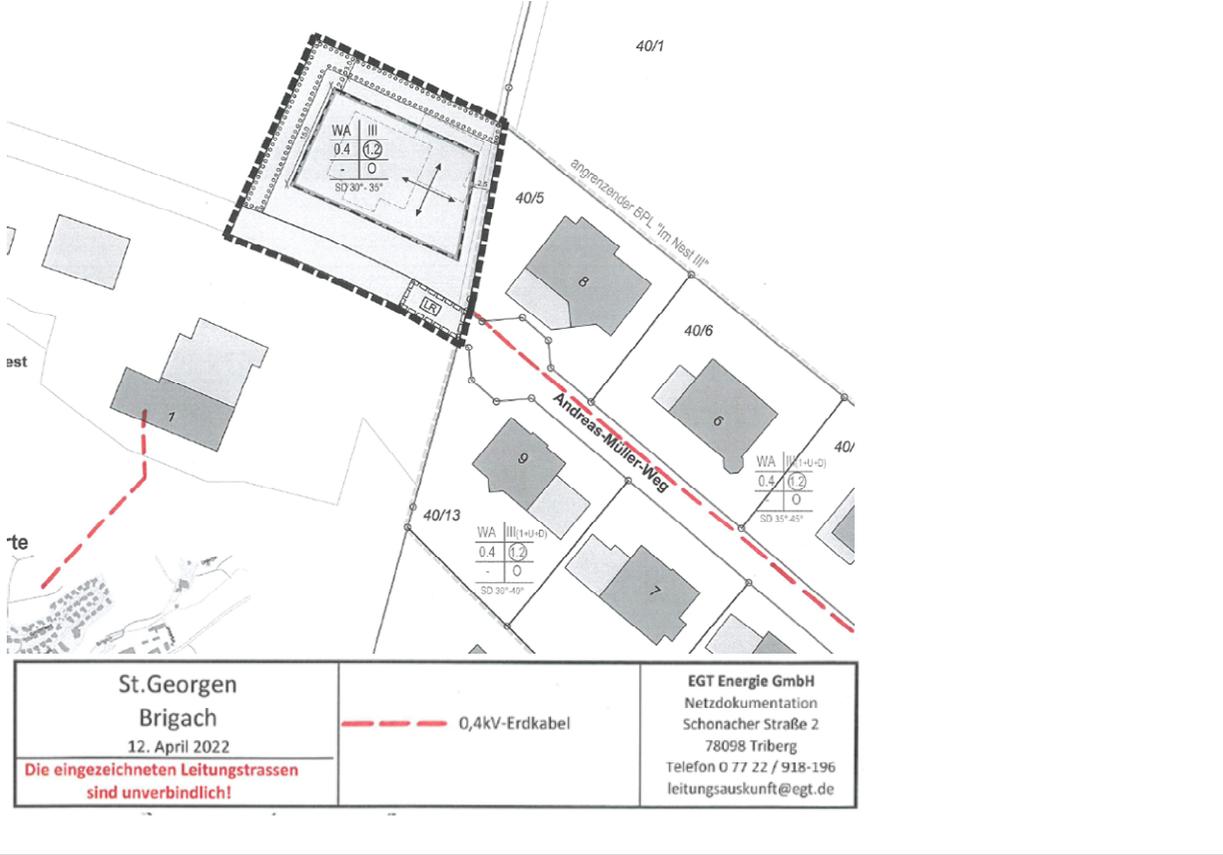
ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>																																				
18	Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 31.03.2022																																					
18.1	<p>Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren. Ein Lageplan ist beigefügt.</p>  <table border="1" data-bbox="562 1018 1099 1121"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>Ti.Nr.:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Dörrenschnitten</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Ort:</td> <td>St. Georgen</td> <td>Auß</td> <td>1</td> <td>Skala:</td> <td>Legende:</td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>Name:</td> <td>Schindler, Reiner, PTI 32,</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum:</td> <td>31.03.2022</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		Ti.Nr.:	Südwest					PTI:	Dörrenschnitten					Ort:	St. Georgen	Auß	1	Skala:	Legende:	Bemerkung:		Name:	Schindler, Reiner, PTI 32,	Maßstab:	1:500			Datum:	31.03.2022	Blatt:	1	<p>Hierbei handelt es sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens. Die Stellungnahme wird an die Bauherrschaft weitergegeben.</p>
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																		
Ti.Nr.:	Südwest																																					
PTI:	Dörrenschnitten																																					
Ort:	St. Georgen	Auß	1	Skala:	Legende:																																	
Bemerkung:		Name:	Schindler, Reiner, PTI 32,	Maßstab:	1:500																																	
		Datum:	31.03.2022	Blatt:	1																																	
19	EGT Energie GmbH Triberg Schreiben vom 12.04.2022																																					
19.1	<p>Die elektrische Versorgung der Teilfläche 43 ist jederzeit mit Anbindung an die vorhandene Ortsnetzleitung im Andreas-Müller-Weg möglich. Ansonsten bestehen unsererseits keine Einwände.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens. Die Stellungnahme wird an die Bauherrschaft weitergegeben.</p>																																				

ABWÄGUNGSVORLAGE / ABWÄGUNGSPROTOKOLL

zur Beschlussfassung über die Abwägung zu den eingegangenen Hinweisen und Anregungen durch den Gemeinderat in der Sitzung am 22.06.2022

Lfd. Nr.	Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	Beschlussvorschlag <i>Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB</i>
		
25	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar	Schreiben vom 06.04.2022
25.1	Wir haben hier keine Einwände, empfehlen aber den Eigentümern eine Mitteilung, ein Leerrohr für einen späteren Breitbandanschluss mit zu verlegen.	Hierbei handelt es sich um einen umsetzungsbezogenen Hinweis. Die technische Erschließung des Grundstücks erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens. Die Stellungnahme wird an die Bauherrschaft weitergegeben.