

**BEGRÜNDUNG**

---

**INHALT:**

	Seite
<b>A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>2</b>
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Räumliche und strukturelle Situation	2
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
4. Vorbereitende Bauleitplanung	4
5. Anlass der Planung	6
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand	6
7. Generelle Ziele der Planung	6
8. Auswirkungen der Planung	7
8.1 Erschließung	7
8.2 Versorgung und Entsorgung	7
8.3 Artenschutz	7
9. Altlasten	8
10. Begründung der textlichen Festsetzungen	8
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
10.2 Örtliche Bauvorschriften	10
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	11
12. Flächenbilanz	11
13. Bodenordnung	11
14. Anlagen	11
<b>B) UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB</b>	<b>12</b>

**BEGRÜNDUNG**

---

## **A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

### **1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,18 ha, mit den Flurstücken Nr. 138, 136, 138/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3, 141 und 133.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 139, 143 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 141 und 138/3,  
Im Osten durch das Flurstück Nr. 244 der Gemarkung Buchenberg,  
Im Süden durch die Flurstücke Nr. 136/1, 135 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 133 und 141,  
Im Westen durch das Flurstück Nr. 117.

### **2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand vom Ortsteil Peterzell der Stadt St. Georgen. Der Bereich schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Hagenmoos / Engele an. Im Osten grenzt die Gemarkung Buchenberg an das Plangebiet. Die Grundstücke, die gewerblich überplant werden sollen, bestehen aus überwiegend Waldflächen, im Westen befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt St. Georgen, als auch in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet können über das südlich angrenzende Gewerbegebiet sichergestellt werden.

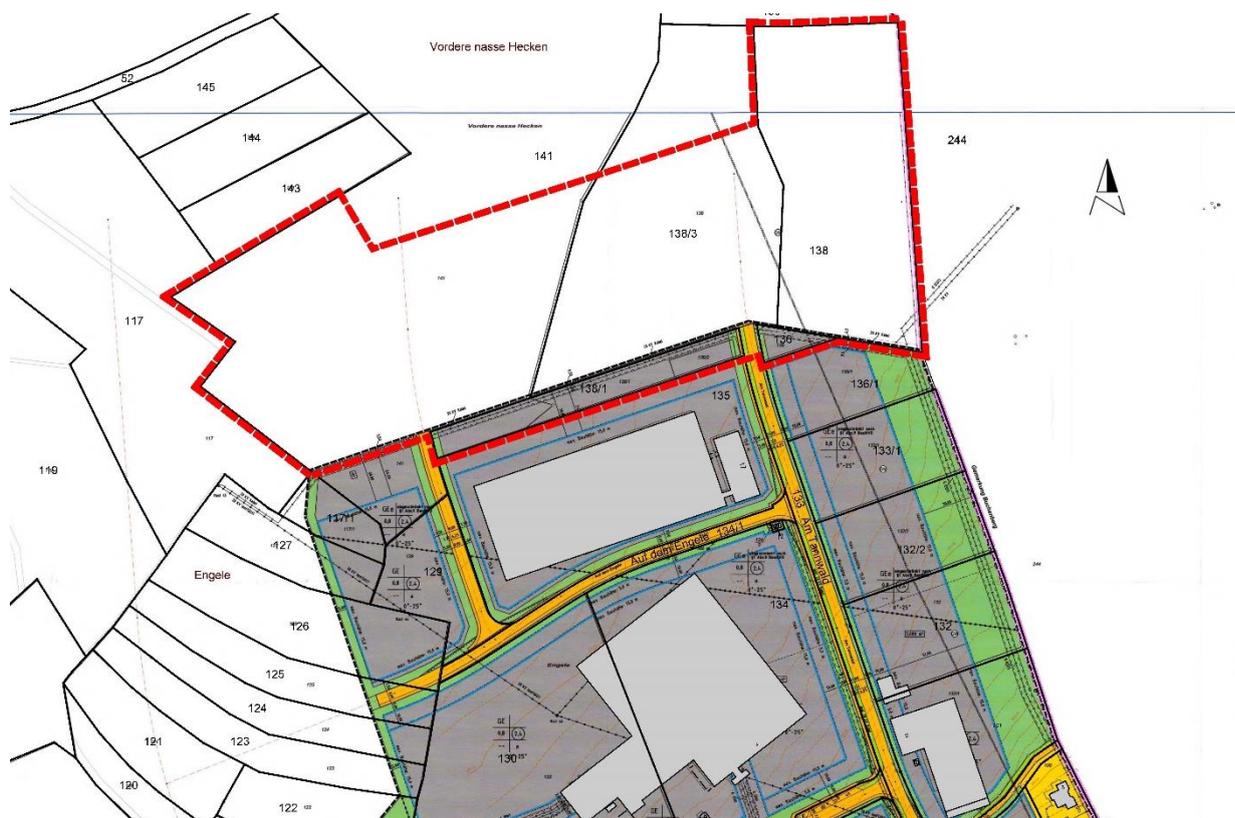


Luftbild (unmaßstäblich)

## BEGRÜNDUNG

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Süden liegt das Gebiet in einem kleinen Teilbereich im Geltungsbereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hagenmoos / Engele – 7. Änderung“.



rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hagenmoos / Engele – 7. Änderung“ (unmaßstäblich)

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

#### Flächennutzungsplan

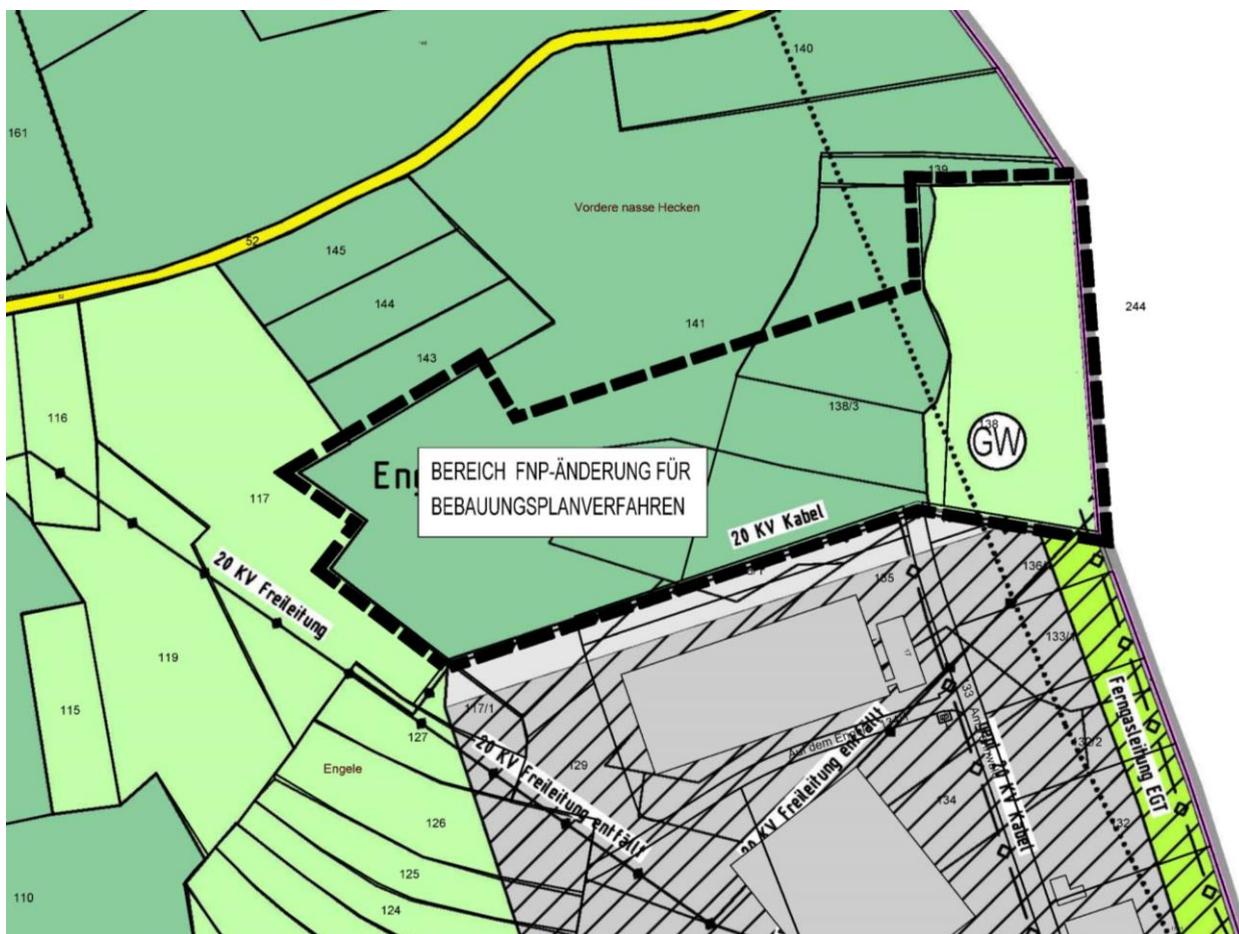
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2000 (FNP2000) der Stadt St. Georgen stellt innerhalb des Planbereichs „Waldfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein östlicher Teilbereich befindet sich im Grundwasser-Schutzgebiet.

Die Stadt beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und an die geplanten Nutzungen anzupassen.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten sowie von SPA-Gebieten.

## BEGRÜNDUNG



Ausschnitt Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

### 5. ANLASS DER PLANUNG

Die Entwicklung der Betriebe im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "Hagenmoos / Engele" ist eine sehr dynamische. Entsprechend sind im nördlichen Bereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes durch aktuell geplante Erweiterungen der vorhandenen Betriebe in Verbindung mit der vorhandenen Grundstückssituation Erweiterungsabsichten geplant und erforderlich.

Die Stadt St. Georgen hat derzeit nur noch eine freie gewerbliche Fläche von knapp 17.000 m<sup>2</sup> im BPlangebiet Hagenmoos/Engele.

### 6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist daher auf der Basis des geltenden

Stand: 27.02.2023

## **BEGRÜNDUNG**

---

Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nasse Hecken“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am . . . . 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nasse Hecken" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

## **7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG**

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses werden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH
- abweichende Bauweise für Gebäudelängen über 50 m
- landschaftliche Einbindung durch Bepflanzungsmaßnahmen
- Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes
- Maßnahmen zur Behandlung der Oberflächenwasser

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt im Norden in Verlängerung der südlich angrenzenden, bestehenden Erschließungsstraßen Am Tannwald und Auf dem Engele.

### **8.2 Versorgung und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.

Stand: 27.02.2023

## BEGRÜNDUNG

---

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

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.  
Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Möglichkeiten der Abflussreduzierung (wie Gründächer, durchlässige Beläge, Versickerung, Regenwassernutzung, etc.) auf den privaten Grünflächen, die möglicherweise dazu führen, dass auch langfristig keine zentralen Maßnahmen (Beckenvergrößerung, Drosselerhöhung) notwendig werden, wurden in die Planung mit aufgenommen.

Infolgedessen kann eine Abflussreduzierung des anfallenden Regenwassers von den Dächern mittels Mulden- und Rigolensystem auf dem Grundstück, alternativ mittels Dachbegrünung, erreicht werden.

### 8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . .)

*folgt !*

#### saP

(siehe Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . .)

*folgt !*

### 9. ATTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## BEGRÜNDUNG

---

### 10. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

##### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO fest. Eingeschränkt werden Nutzungsarten und Verbrennungsarten.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein, gestatten die geplante Bebauung und tragen darüber hinaus der Umgebungsbebauung Rechnung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

##### **Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenlage der geplanten Bebauung wird über die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

##### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Stand: 27.02.2023

## BEGRÜNDUNG

---

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in Verlängerung der südlich angrenzenden, bestehenden Erschließungsstraßen Am Tannwald und Auf dem Engele. Die neuen Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die entlang der Verkehrsflächen festgesetzten Grünflächen stellen öffentliche und private **Verkehrsgrünflächen** dar, Zufahrten sind möglich.

### **Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Als energetische Maßnahme zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind Dächer sind zu 100 % mit Photovoltaikanlagen und/oder Solaranlagen zu versehen.

### **Nebenanlagen / Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Garagen und Carports ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, so dass dennoch eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist. Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind bis auf die Verkehrsgrünflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** sind auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur RW-Verzögerung (z.B. Mulden-Rigolen-System / Dachbegrünung) vorzusehen.

Bestehende **Hauptversorgungsleitungen** werden im Plan festgesetzt und über **Leitungsrechte** gesichert.

### **Bepflanzungsmaßnahmen**

Die Bepflanzungsmaßnahmen entlang der östlichen Plangebietsgrenzen werden zur Eingriffsminimierung festgesetzt.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Eine östliche Teilfläche des Plangebietes befindet sich in dem mit Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis festgesetzten Grundwasserschutzgebietes.

## 10.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften **zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachgestaltung und Dacheindeckung** sowie zu **Werbeanlagen und Müllbehälter** sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Gewerbebebauung in die Umgebungsbebauung.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachformen** lassen im Gewerbegebiet geneigte Dächer und Flachdächer in Anlehnung an die vorherrschenden Baustrukturen in diesem gewerblich geprägten Bereich zu. Diese Dachformen entsprechen den örtlichen Vorgaben.

Stand: 27.02.2023

## BEGRÜNDUNG

---

Die Bauvorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Boden- und Umweltschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

### **Unzulässigkeit von Schotter- bzw. Steingärten**

Schotter- bzw. Steingärten bieten Kleintieren, wie z.B. Singvögel, Igel und Insekten keinen Lebensraum und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus. Sie heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie wieder ab mit negativen Auswirkungen auf das Klima in Siedlungen. Die Anlage von Schottergärten stellt eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Gemäß dem Vermeidungsgrundsatz nach §§ 13 bis 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Darüber hinaus regelt § 9 Abs. 1 LBO, dass nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein müssen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Abständen von **Einfriedungen** an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung erforderlich und es kann ein Sicherheitsabstand zur Fahrbahn eingehalten werden.

Hinweis: Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Art, Höhe und der Abstand der Einfriedungen nach dem Nachbarrecht.

## **11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB**

Am . . . . 2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in St. Georgen gefasst.

Die Bürger werden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom . . . . 2023 bis . . . . 2023 werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Am . . . . 2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in St. Georgen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am . . . . 2023 liegt der Bebauungsplan vom . . . . 2023 bis einschließlich . . . .2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

## BEGRÜNDUNG

---

### 12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	ca.	5,44 ha
priv. Eingrünung	ca.	0,23 ha
priv. Verk.grün	ca.	0,20 ha
öff. Verk.grün	ca.	0,02 ha
<u>öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>ca.</u>	<u>0,29 ha</u>
Fläche des Verfahrensgebietes	ca.	6,18 ha

### 13. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 14. ANLAGEN

- 14.1 **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . .
- 14.2 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . .
- 14.3 **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom . . . . .
- 14.4 **Abstandslisten**

## B) UMWELTBERICHT

*folgt !*

## C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

*folgt !*

Stand: 27.02.2023

**BEGRÜNDUNG**

---

**Ausfertigungsvermerk**

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

St. Georgen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk**

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ und die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ eingesehen werden kann, wurde am \_\_. \_\_. \_\_\_\_ auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans „Nasse Hecken“ ist somit seit dem \_\_. \_\_. \_\_\_\_ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Michael Rieger  
Bürgermeister