

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

INHALT:

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

BEGRÜNDUNG

A) STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha, mit den Flurstücken Nr. 138, 136, 138/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3, 141, 135, 117/1 und einer Teilfläche der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 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 das Flurstück Nr. 136/1 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 135, 141, 117/1 und durch Teilflächen der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 133,
Im Westen	durch das Flurstück Nr. 117 und 127.

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 Osten befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

Die Grundstücke, die neu überplant werden sollen, befinden sich im Eigentum der Stadt St. Georgen.

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

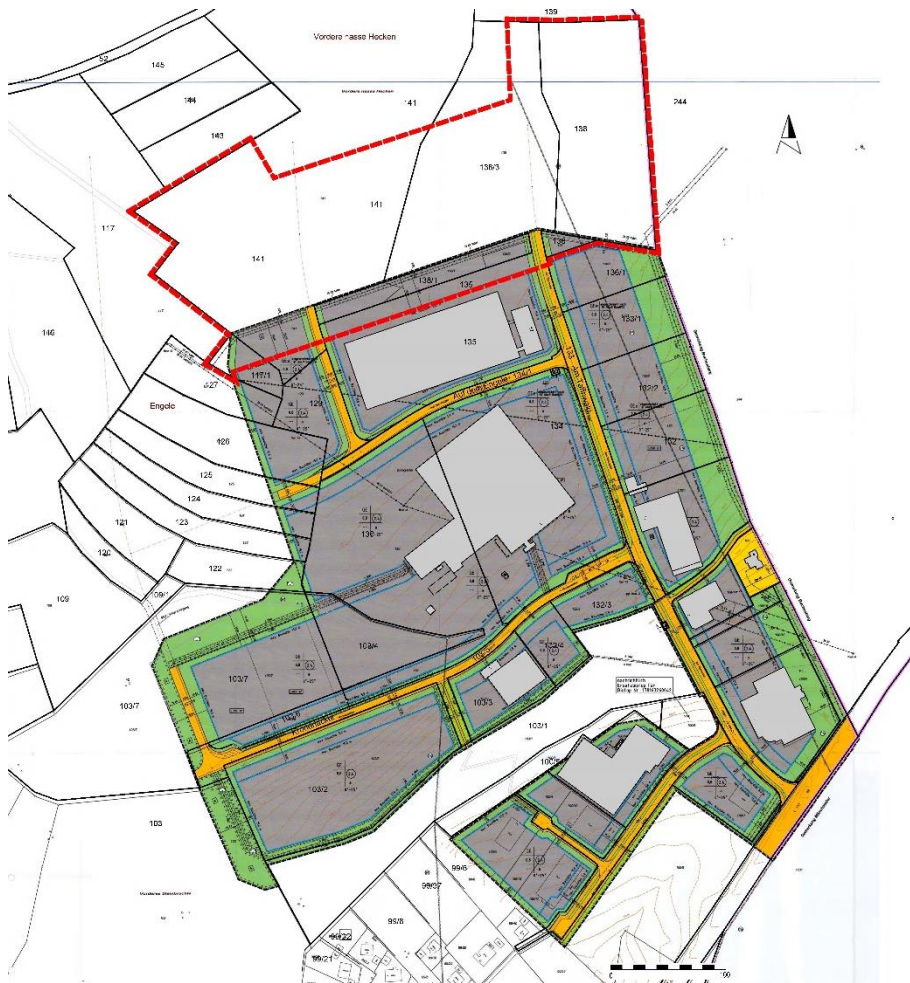


Luftbild
(unmaßstäblich)

BEGRÜNDUNG

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Süden überlagert das Gebiet in einem kleinen Teilbereich den Geltungsbereich des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hagenmoos / Engele – 7. Änderung“. Diese Überlagerung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans "Nasse Hecken" im Bebauungsplan "Hagenmoos/Engele – 7. Änderung" durch ein Deckblatt gekennzeichnet.



rechtskräftiger Bebauungsplan „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 (GW).

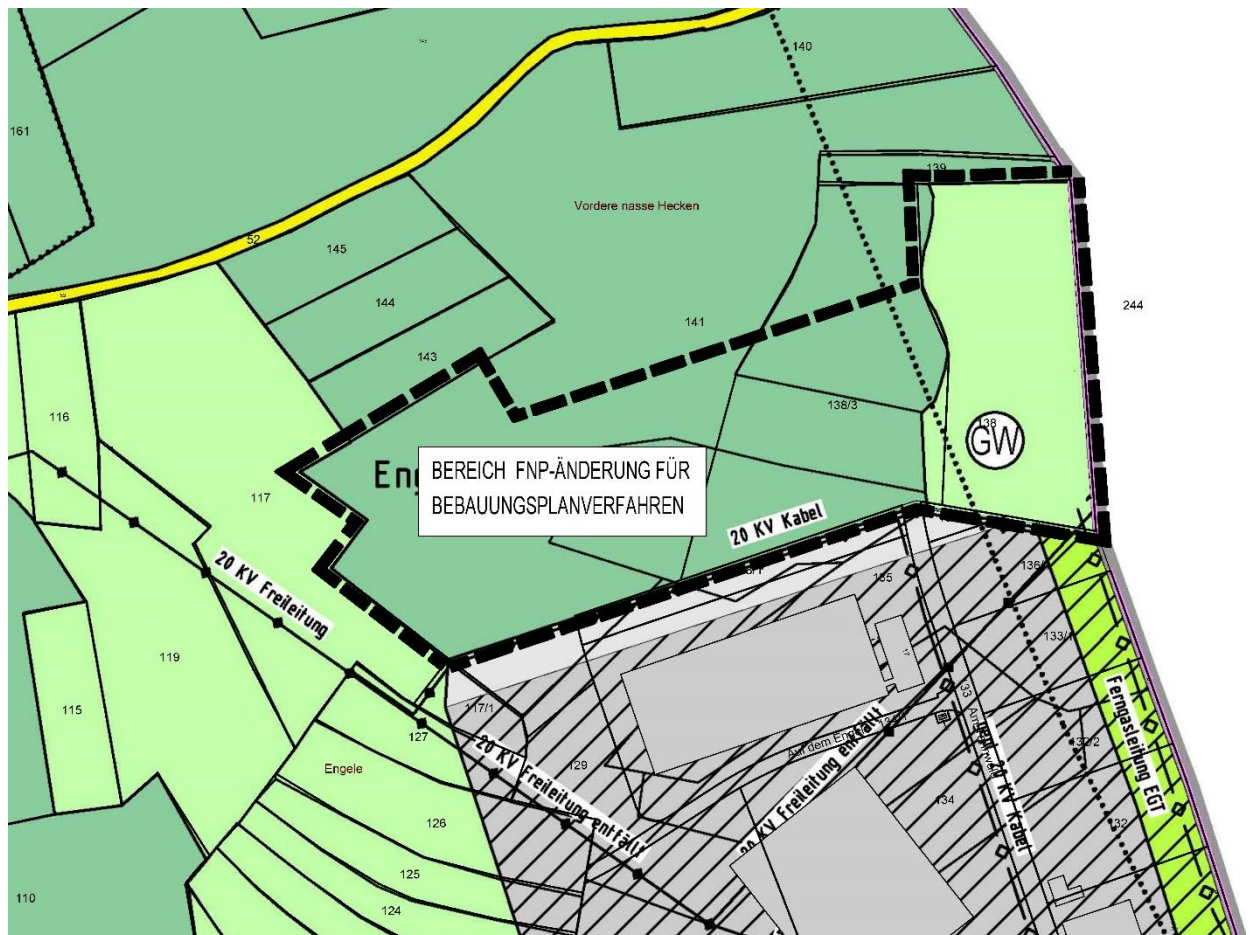
Die Stadt beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern und an die geplanten Nutzungen anzupassen.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

Natur- und Landschaftsschutz

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



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.

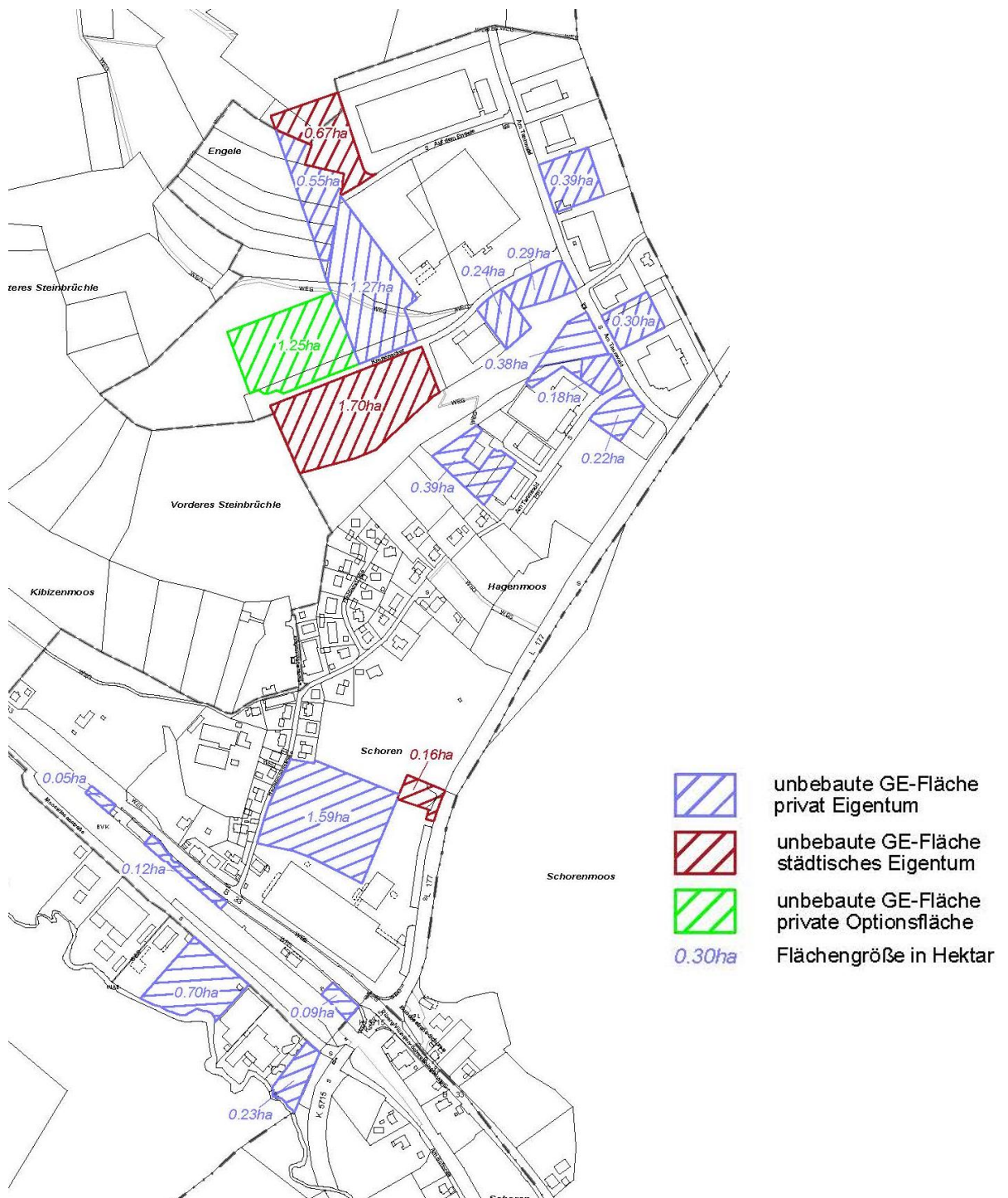
So benötigt die ansässige Fa. Schunk, Am Tannwald 17, dringend Erweiterungsflächen von mindestens 2 ha in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb. Alternativenprüfungen fanden daher nicht statt.

Neben der konkreten Erweiterungsabsicht durch die Firma Schunk, sind das für die Stadt die einzigen Flächen die für eine gesunde Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

Aus angefügtem Plan sind die unbebauten Gewerbeflächen in St. Georgen-Peterzell (Stand: März 2023) ersichtlich. In St. Georgen selbst stehen nur zwei Flächen von je 0,20 ha im Eigentum der Stadt St. Georgen für kleinere Erweiterungen zur Verfügung. Weitere unbebaute Flächen befinden sich im Privateigentum und können von städtischer Seite Neuansiedlungen nicht zur Verfügung gestellt werden, **siehe hierzu Anlage: Begründung Bauf Flächenbedarf vom 13.11.2023**



Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

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

Umweltprüfung

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

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 22.03.2023 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 als Stichstraßen mit Wendehammer.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

8.2 Versorgung und Entsorgung

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

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 vorhandene 20 KV-Leitung an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 138/1 muss verlegt werden.

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: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023)

Zusammenfassung

Die Stadt St. Georgen plant die Anlage des Gewerbegebietes „Nasse Hecken“ südöstlich von Peterzell. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet.

Es wurden in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Arten(gruppen) erhoben: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Haselmaus. Die Kartierungen wurden im Vorfeld der Planungen bereits 2019 durchgeführt. Während der Kartierungen wurde ein Vorkommen der Rentierflechte nördlich des geplanten Eingriffsbereichs festgestellt. Eine dichte Gehölzpflanzung nach Süden und Osten soll hier die Luftfeuchtigkeit im betreffenden Areal zurückhalten.

Die Kartierungen ergaben, dass das Plangebiet einen geeigneten Lebensraum für unterschiedliche Vogel- und Fledermausarten bietet. Die Haselmaus oder saP-relevante Amphibien und Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Für die Fledermäuse konnte ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für die im Plangebiet oder in seiner unmittelbaren Nähe brütenden Vogelarten Fitis, Grauschnäpper, Goldammer, Bluthänfling, Neuntöter, Turmfalke, Waldkauz, Waldschnepfe und Weidenmeise wurde eine Prüfung auf Verbotstatbestände mittels Formblatt durchgeführt.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

Diese Prüfung ergab, dass ein durch den Verlust des Brut- und Nahrungshabitates eintretender Verbotstatbestand mittels CEF-Maßnahme vermieden werden kann. Als CEF-Maßnahmen für die Vögel sind die Neuanlage eines mehrreihigen Gebüschsaumes auf der gesamten Länge der nördlichen und östlichen Gewerbegebietsgrenze und die Nutzungsauffassung eines größeren Waldareals nördlich des Vorhabensgebietes sowie verschiedene Nisthilfen vorgesehen. Auf Flurstück Nr. 246 (Teilfläche) wurde bereits Käferholz entfernt und der Waldbestand aufgelichtet, so dass dort bereits Lebensraum für diese Arten entstanden ist. Für die vorkommenden Fledermausarten sind ebenfalls künstliche Quartiere vorgesehen und ein entsprechendes Lichtkonzept.

8.4 Landwirtschaft

Im Zuge der geplanten Bebauung muss die landwirtschaftliche Nutzung auf Flurstück Nr. 138 aufgegeben werden. Diese Fläche wird überwiegend in Gewerbefläche umgewandelt.

Auf der Wirtschaftsfunktionenkarte des Landesamtes für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum wird die dargestellte Fläche (hellblau schraffiert) als Landwirtschaftsfläche mit 8 Punkten dargestellt. Dies entspricht einer Vorrangflur Stufe II, dort sollte Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben.

Nach Information vom Landwirtschaftsamt wird die im Plangebiet enthaltene Fläche für die Landwirtschaft von einem Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet. Somit sind die landwirtschaftlichen Belange des landwirtschaftlichen Betriebs hinsichtlich dieser Fläche nicht schützenswert. Die Fläche kann daher im Geltungsbereich beibehalten werden.

Die westlich bestehenden landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebietes sollen unberührt bleiben und ihre derzeitige Nutzung soll beibehalten werden.

8.5 Wald

Im Zuge der geplanten Bebauung muss ein Teil des Waldes gerodet werden. Die Umwandlung findet auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3 und 141, Gemarkung Peterzell, Gewinn Hagenmoos statt.

Die Rodungsfläche umfasst ca. 4,17 ha. Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Die Flurstücke 138/3 und 141 befinden sich im Eigentum der Stadt St. Georgen. Für die Waldumwandlungsgenehmigung ist in einem ersten Schritt eine Waldumwandlungserklärung bei der höheren Forstbehörde zu beantragen.

Bei dem im Plangebiet im Norden vorhandenen Waldbereich handelt es sich um einen Erholungswald der Stufe 2 und der Name „Nasse Hecken“ ist Programm, da es sich um Moorbereiche und Feuchtbiotope handelt (geschützt nach § 30 BNatSchG).

In St. Georgen sind rund 48% der Flächen Wald, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt St. Georgen befinden. Auf der überplanten Fläche liegt kein Landschaftsschutzgebiet, kein Naturschutzgebiet, kein FFH-Gebiet und auch kein Vogelschutzgebiet. Der Eingriff in diese Gebiete bringt einen hohen CO₂-Ausstoß mit sich, den es heutzutage zu vermeiden gilt.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

In St. Georgen würde der Ausgleich für diesen Waldeingriff multifunktional erfolgen, da in waldreichen Gebieten der Ausgleich über Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen möglich ist (Komponenten: Artenschutz, Waldumbau, Waldrandgestaltung).

Die Waldumwandlung unterliegt der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 1 zum UVPG Ziffer 17.2.2. Hierzu ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Im Umweltbericht soll ein forstrechtliches Kapitel enthalten sein. Hierin soll die Flächenbilanz bzw. eine flurstückscharfe Darstellung der dauerhaften bzw. befristeten Waldinanspruchnahme dargestellt werden. Ebenso das Alter und die Baumartenzusammensetzung der betroffenen Bestände, die Funktion nach der aktuellen Waldfunktionskartierung, besondere ökologische Funktionen und die forstrechtliche Eingriffsbilanzierung. Des Weiteren müssen konkrete Angaben enthalten sein, wo und wie die dauerhafte Waldinanspruchnahme durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Ein Bodenschutzkonzept wird empfohlen und der Waldabstand ist durch Festlegung von Baugrenzen und Baufenstern einzuhalten.

Das geschützte Offenlandbiotop und die vorhandene Rentierflechte innerhalb des Waldes wurden berücksichtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde außerhalb dieser Flächen gelegt.

9. ALTLASTEN

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

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

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zulässig. Bei Stellplätzen und Lagerflächen mit Ausnahme von Verkehrsgrünflächen und allgemeinen Grünflächen.

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 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

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

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 westlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Verkehrsflächen und zur Beschattung der Fassadenflächen werden zur Eingriffsminimierung festgesetzt. Die Bepflanzungsmaßnahmen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen sind interne Ausgleichsmaßnahmen. Darüber hinaus sind weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

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.

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 Bauvorschriften 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. 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.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

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

Am 22.03.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in St. Georgen gefasst.

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 24.07.2023 bis 01.09.2023 wurde 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.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Eingeschränktes Gewerbegebiet - NEU (bebaubar bei GRZ 0,8 - 3,80 ha)	ca. 4,75 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet - Bestand (bebaubar bei GRZ 0,8 - 0,58 ha)	ca. 0,73 ha
private Grünflächen	ca. 0,30 ha
öffentliches Verkehrsgrün	ca. 0,02 ha
öffentliches Grün am Wald	ca. 0,74 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
<u>öffentliche Stellplätze (16)</u>	<u>ca. 0,02 ha</u>
Fläche des Verfahrensgebietes	ca. 6,86 ha

13. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

14. ANLAGEN

- 14.1 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023
- 14.2 **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023
- 14.3 **Waldumwandlung (WU)**, Kurzbericht vom 29.11.2023
- 14.4 **Abstandslisten**
- 14.5 **Begründung Bauflächenbedarf** vom 13.11.2023

B) UMWELTBERICHT

(siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 29.11.2023)

Vorliegender Umweltbericht wurde entsprechend § 40 Abs. 2 UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (interne und externe Flächen) kompensiert werden. Die geplante Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht eine kompaktere und dichtere Bebauung des Gewerbestandortes. Damit kann der Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert werden.

Anlass für die Planung ist die Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs. Dazu muss eine Waldfläche in Anspruch genommen werden. Der Ausgleich hierfür findet im Zuge eines Waldumbaus statt. Der flächenhafte, sowie der forstliche Ausgleich erfolgt durch die ökologische Aufwertung bestehender Waldflächen. Dabei können auch die CEF-Maßnahme für die Inanspruchnahme von Lebensräumen verschiedener gehölzbrütender Vogelarten erbracht werden.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftsplanerischer Sicht kann somit unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie zum Ausgleich zugestimmt werden.

Stand: 29.11.2023

BEGRÜNDUNG

C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB

durch die Stadt	Besondere	Umweltüberwachungsmaßnahmen	sind
	erfahrungsgemäß nicht erforderlich.		

durch Behörden	Unterrichtung der Stadt nach § 4 (3) BauGB.
----------------	---

in Ausgleichsflächen	Realisierung und dauerhafter Erhalt liegen in der Zuständigkeit der Stadt St. Georgen. Befindet sich eine Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Stadt, so ist die Fläche dinglich oder durch vergleichbare Vertragswerke zu sichern.
----------------------	---

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Die im Rahmen der Ausführung erforderliche Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Vegetationszeiten zu tätigen, da in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich weder gerodet, gefällt noch bodennah abgeschnitten werden.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach BBodSchG § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (DIN 18300, 18915 und 19639).

Stand: 29.11.2023

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 Schwarzwald 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 können, wurde am __. __. ____ auf der Homepage der Stadt St. Georgen im Schwarzwald öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplans „Nasse Hecken“ und die örtlichen Bauvorschriften sind somit seit dem __. __. ____ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den __. __. ____

Michael Rieger
Bürgermeister