



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Gemeindehaus Peterzell“**

im Regelverfahren

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

Stand: 01.03.2024

Stadt St. Georgen i.S., Stadtbauamt
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen
07724-870, www.st-georgen.de



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigefügt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

2. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziele Die Stadt St. Georgen im Schwarzwald unterstützt den Wunsch der evangelischen Kirchengemeinde ein Gemeindehaus zum Zwecke der Allgemeinheit zu realisieren, indem die Bauleitplanung auf den Weg gebracht wird. Hierfür wurde die Freifläche im Bereich der „Mühlbachstraße“ für geeignet empfunden, da diese unmittelbar an den zugehörigen Friedhof und die Petruskirche anschließt. Die Fläche befindet sich im Privateigentum wird der Kirchengemeinde aber zur Verfügung gestellt und steht dem Vorhaben demnach zur Verfügung.

Das bisherige Gemeindehaus wurde bereits im Jahr 2018 aufgegeben, da dieses sanierungsbedürftig war und nicht mehr den Anforderungen der aktiven Kirchengemeinde entsprach. Aus diesen Gründen wurde übergangsweise das alte Bankgebäude als Räumlichkeit herangezogen, welches allerdings zu klein und für die Tätigkeiten im Haus der Kirchengemeinde ungeeignet ist.

Als Standortalternative wurden sowohl verschiedene Bestandsgebäude als auch Freiflächen im Gemeindegebiet geprüft. Aus verschiedenen Gründen (Größe des Objekts, Preis, Erschließbarkeit) wurden diese Alternativen verworfen.

Für die Bebauung im Bereich des Plangebiets wurde bereits im Jahr 2022 ein Ideenwettbewerb mit Architekten durchgeführt. Unter anderem wurden Bedingungen an die äußere Gestaltung und eine nachhaltige Bebauung gestellt.

Innerhalb des Plangebiets besteht kein gültiger Bebauungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist eine öffentliche Grünfläche aus. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchge-

führt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der
Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Ergebnis der
Umweltprüfung

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass für nachfolgende Schutzgüter Beeinträchtigungen entstehen.

Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt

Bau- und anlagebedingt führt das Vorhaben zum dauerhaften Verlust von Grünlandflächen. Darunter befindet sich auch eine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte, artenarme Nasswiese. Alle anderen im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen bleiben ohne Eingriff erhalten.

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, dabei muss auch eine gleichwertige Wiederherstellung der durch die Planung beanspruchten und nach § 30 BNatSchG besonders geschützten Nasswiese erfolgen.

Schutzgut Boden / Fläche

Durch das Vorhaben entstehen die üblichen mit Bauvorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe in den Boden durch Überbauung. Aufgrund der geringen Größe der hierfür beanspruchten Flächen und da ausschließlich künstlich hergestellte Bodenflächen einer altlastenverdächtigen älteren Geländeauffüllung betroffen sind, ist der Eingriff als wenig erheblich zu bewerten, rein rechnerisch ergibt sich jedoch ein Ausgleichsbedarf.

Der Eingriff in das Schutzgut kann innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Landschafts- / Ortschaftsbild

Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich besonders hochwertigen Strukturen überplant, es sind ausschließlich Grünlandflächen betroffen. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben wie vorhanden erhalten und grünen die Baufläche bereits gut ein. Zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Gebäudes setzt der VBP

darüber hinaus zusätzliche Pflanzgebote für weitere Baumpflanzungen fest.

Auch aufgrund der geringen Größe des geplanten Holzgebäudes, das sich auch farblich landschaftlich gut in das Gebiet einfügt, sind keine erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Für die unweit über dem Plangebiet auf einer Anhöhe stehende historische Petruskirche entstehen keine erhebliche sichtverstellende oder das Erscheinungsbild der Kirche störende Wirkungen.

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert werden und das Landschaftsbild entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG landschaftsgerecht neu gestaltet werden, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Für die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Luft, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Mensch sind unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit erforderlich keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

- 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 eine Regenwasserbehandlung derartiger Dachflächen einfordern.
- Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 14° Dachneigung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Carports sind extensiv mit regionalem Saatgut (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- Stellplätze sowie die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (beispielsweise Fugenpflaster, Rasengitter).
- Zur Brauchwassernutzung und / oder Gartenbewässerung ist eine Zisterne / Rückhaltung auf dem Privatgrundstück im Umfang von mind. 3 m³ herzustellen.

Der Überlauf der Zisterne darf nicht unterirdisch versickert werden. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel) vgl. hierzu auch Ziff. 2.4 Bauordnungsrecht.

- Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Die Infos können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>.

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc.).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken, wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung von ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, zulässig.
- Materiallager und Baustelleeinrichtungsf lächen dürfen nicht im Bereich der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Offenlandbiotops angelegt werden und sind vor Befahrung und Betreten zu schützen z.B. durch Abgrenzung mit Flatterband oder einem Bauzaun.
- Innerhalb des Plangebiets werden zwei Ausgleichsf lächen (A1 und A2) festgesetzt.
- Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des

Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt (Zuordnungsfestsetzung):

- Ausgleich von insgesamt 749 m² des Offenlandbiotops „Nasswiese nördlich B33 (Peterzell)“, Biotop-Nr. 1-7816-326-5100 auf dem Flurstück 61/4, 61/5.

4. Berücksichtigung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Geotechnik	<p>Das Landesamt für Geologie des Regierungspräsidiums Freiburg bat um Aufnahme von geologischen Hinweisen, falls kein Gutachten vorliegt, ansonsten sollten die Ergebnisse des Gutachtens in die Unterlagen einfließen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, ein Gutachten ist Teil der Bebauungsplanunterlagen.</p>
Flurstücksnummern	<p>Das Landwirtschaftsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis wies darauf hin, dass die genannten Nummern der Flurstücke nicht richtig sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Nummern wurden in den Unterlagen angepasst.</p>
Landwirtschaft	<p>Das Landwirtschaftsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis forderte, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen uneingeschränkt möglich sein muss.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, da an alle Flächen rings herum Straßen angrenzen, ist ein uneingeschränkter Zugang möglich.</p>
Fußbodenhöhe	<p>Das Tiefbauamt der Stadt St. Georgen wies darauf hin, dass die Fußbodenhöhe und die Wärmepumpe mindestens Straßenniveau haben sollte.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Fußbodenhöhe wurde mit ca. 50 cm über Straßenniveau festgelegt. Bezüglich der Wärmepumpe wurde der Bauherr informiert.</p>
Vogelfreundliches Bauen	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis bat darum, die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, es wurde bereits in den textlichen Festsetzungen darauf verwiesen.</p>
Ausgleichsflächen	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis forderte einen Ausgleich für den Eingriff in Absprache mit den Behörden.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Ausgleichsfläche wurde im Zuge des Verfahrens mit den Behörden festgelegt.</p>
Biotopfläche außerhalb	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreis wies darauf hin, dass die Biotopfläche außerhalb des Plangebiets nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, eine entsprechende Festsetzung war bereits in den</p>

	textlichen Festsetzungen enthalten.
Pflanzliste	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis bat die Pflanzliste um einige heimische Bäume und Sträucher zu ergänzen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die bereits vorhandene Pflanzliste wurde ergänzt.</p>
Fassaden- und Dachgestaltung	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis forderte eine Gestaltung in dezenten Farbtönen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die örtlichen Bauvorschriften wurden ergänzt.</p>
Einsaat	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis regte an, dass eine Einsaat möglichst zu vermeiden ist oder nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen darf.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt, eine Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde jedoch als überzogen angesehen, jedoch wurde ein Hinweis aufgenommen, dass nur autochthones Saatgut verwendet werden darf.</p>
Gehölzrodungen	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis wies auf die Rodungszeiträume zum Schutz von Vögeln hin.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, eine entsprechende Festsetzung war bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten und wurde noch ergänzt.</p>
Niederschlagswasser	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis bat darum aufzunehmen, dass das Niederschlagswasser nicht dem Mischwasserkanal zugeleitet werden darf. Zudem wurde um die Aufnahme verschiedener weiterer Festsetzungen zur Entwässerung gebeten.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen wurden ergänzt.</p>
Dezentrale Beseitigung	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis gab Vorschläge, wie eine dezentrale Entwässerung aussehen könnte.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Festsetzung in den Örtlichen Bauvorschriften wurde ergänzt.</p>
Dachbegrünungen	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald–Baar-Kreis regte an die Festsetzung für Dachbegrünungen auch auf geneigte Dächer auszuweiten. Zudem sollte die erforderliche Dachbegrünung genauer definiert werden.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt, die Festsetzung wurde auf geneigte Dächer bis 14° ausgeweitet und das Ausmaß der Dachbegrünung wurde definiert.</p>

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis forderte eine Korrektur der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da der Wert für anthropogen überprägte Bodenbeläge nicht passend war.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Bilanzierung wurde angepasst.</p>
Versiegelung	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis wies darauf hin, dass die Versiegelung bis zu 80% sein könnte, wenn die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen ausgenutzt wird. Dadurch müsste die Bilanzierung geändert werden oder die GRZ angepasst werden.</p> <p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt, die GRZ wurde reduziert.</p>
Bodenbeläge	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis bat um die Aufnahme des konkreten Abflussbeiwerts in den Festsetzungen.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt, da dies den Bauherren zu sehr einschränken würde. Bei der Entwässerungsplanung wird dieser jedoch später berücksichtigt.</p>
Umgang mit Bodenmaterial	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis regte an den bestehenden Hinweis zum Umgang mit Bodenmaterial zu ergänzen und einen Teil zu streichen</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, der Hinweis wurde ergänzt und korrigiert.</p>
Altlasten	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis gab Hinweise zur Vorbelastung der Fläche und regte an diese Hinweise aufzunehmen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, der Hinweis zu Altlasten wurde ergänzt.</p>
Gewässerrandstreifen	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis forderte die Aufnahme von Regeln, welche innerhalb des Gewässerrandstreifens zu beachten sind.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt.</p>
Grundwasserschutz	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis bat den Hinweis zum Grundwasserschutz zu ergänzen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, der Hinweis wurde ergänzt.</p>

5. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Umweltbericht	<p>Das Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis wies auf einen Fehler im Umweltbericht hin, wo eine falsche Bewertungszahl genannt wird.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, der Umweltbericht wurde korrigiert.</p>
Fußbodenhöhe	<p>Das Tiefbauamt der Stadt St. Georgen wies darauf hin, dass die Fußbodenhöhe und die Wärmepumpe mindestens Straßenniveau haben sollte.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die Fußbodenhöhe wurde bereits über Straßenniveau festgelegt.</p>
Wasserversorgung	<p>Das Tiefbauamt der Stadt St. Georgen regte an die Leitungen für den Anschluss an die Wasserversorgung mit aufzunehmen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Leitungen wurden nachrichtlich in den Erschließungsplan übernommen.</p>
Entwässerung	<p>Das Tiefbauamt der Stadt St. Georgen schlug zwei mögliche Entwässerungen vor.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde dahingehend ergänzt.</p>
Niederschlagswasser	<p>Das Tiefbauamt der Stadt St. Georgen gab Hinweise zur dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers.</p> <p>Der Anregung wurde bereits gefolgt, ein entsprechender Hinweis war bereits Teil der Unterlagen.</p>
Brandschutz	<p>Das Ordnungsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis bat um die Aufnahme der Hinweise bezüglich des Brandschutzes.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, ein Hinweis wurde ergänzt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorhanden.</p>
Planexterner Ausgleich	<p>Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwarzwald-Baar-Kreis regte Zweifel bezüglich der möglichen Durchnässung der geplanten Fläche an.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, bisher wird davon ausgegangen, dass die Durchnässung möglich ist, sollte sich jedoch nach dem ersten Jahr herausstellen, dass die Durchnässung nicht ausreichend ist, wird die Fläche abgesenkt, so dass eine bessere Durchnässung möglich ist.</p>

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	26.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	14.06.2023
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	14.06.2023
Frühzeitige öffentliche Auslegung	Vom 22.06.2023 bis 21.07.2023
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 22.06.2023 bis 21.07.2023
Auslegungsbeschluss	27.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	23.10.2023
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	Vom 31.10.2023 bis 01.12.2023
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benach- richtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	Vom 23.10.2023 bis 01.12.2023
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	21.02.2024
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	01.06.2024

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 01.03.2024

Bearbeiter:

Laura Müller

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de