

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	14
7. Generelle Ziele der Planung	15
8. Auswirkungen der Planung	15
8.1 Erschließung	15
8.2 Versorgung und Entsorgung	15
8.3 Artenschutz	16
8.4 Landwirtschaft	17
8.5 Wald	17
8.6 Wasserschutzgebiet	18
9. Altlasten	18
10. Begründung der textlichen Festsetzungen	18
10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	19
10.2 Örtliche Bauvorschriften	20
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB	21
12. Flächenbilanz	21
13. Bodenordnung	22
14. Anlagen	22
B) UMWELTBERICHT	22
C) MONITORING – KONZEPT GEMÄSS § 4C BAUGB	23

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:

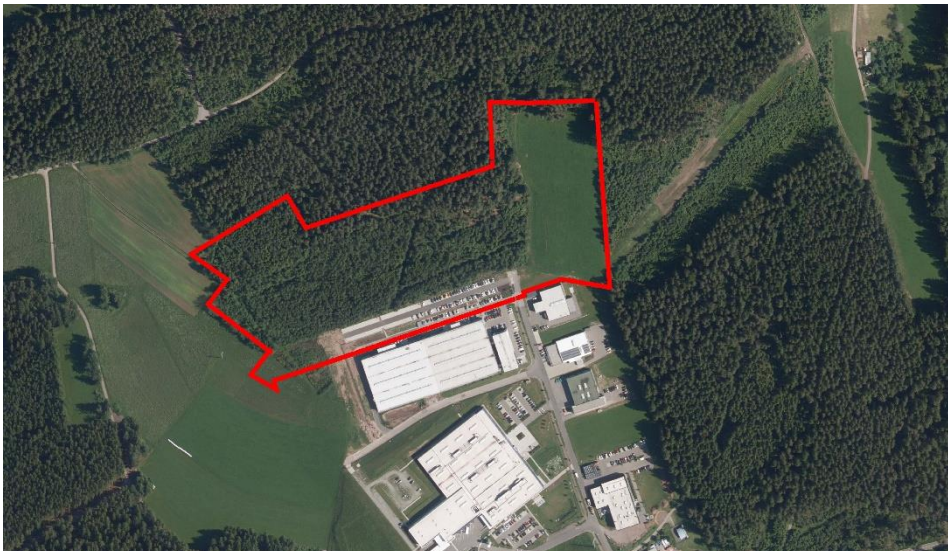
Im Norden durch die Flurstücke Nr. 139, 143 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 141 und 138/3,
Im Osten durch das Flurstück Nr. 244 der Gemarkung Buchenberg,
Im Süden durch das Flurstück Nr. 136/1 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 135, 141, 117/1 und durch Teilflächen der Straße Am Tannwald,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

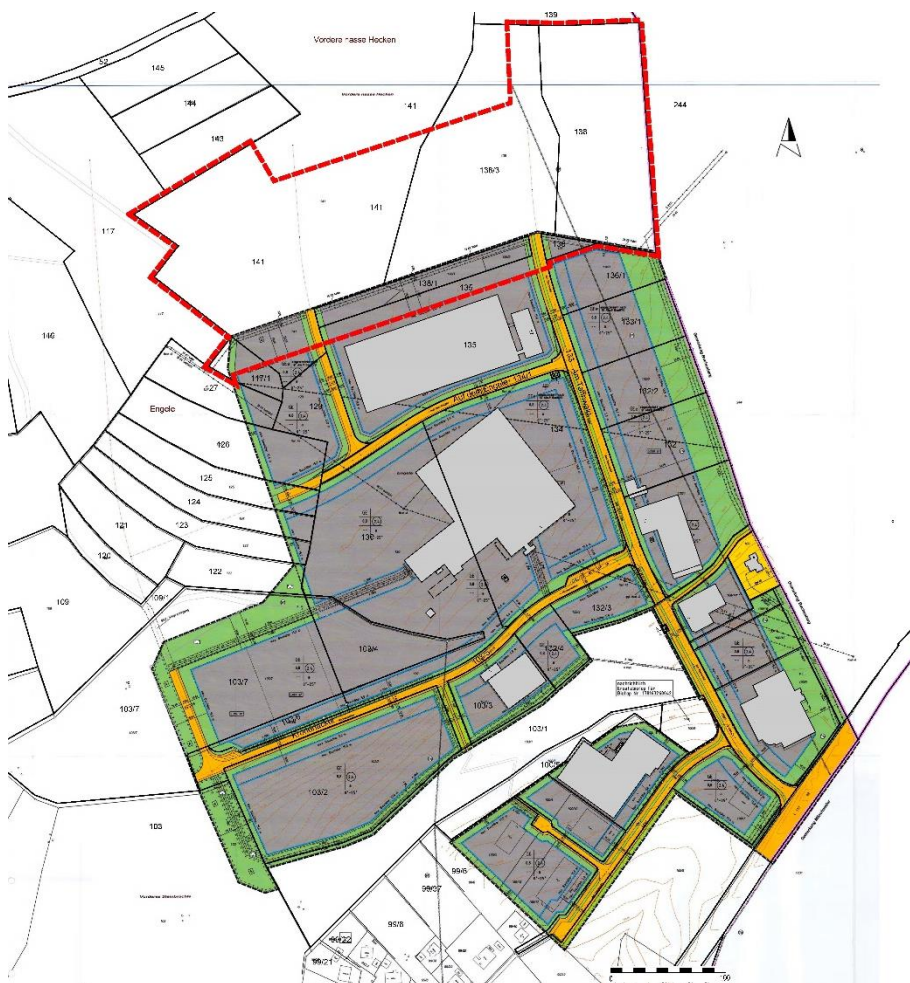


Luftbild
(unmaßstäblich)

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

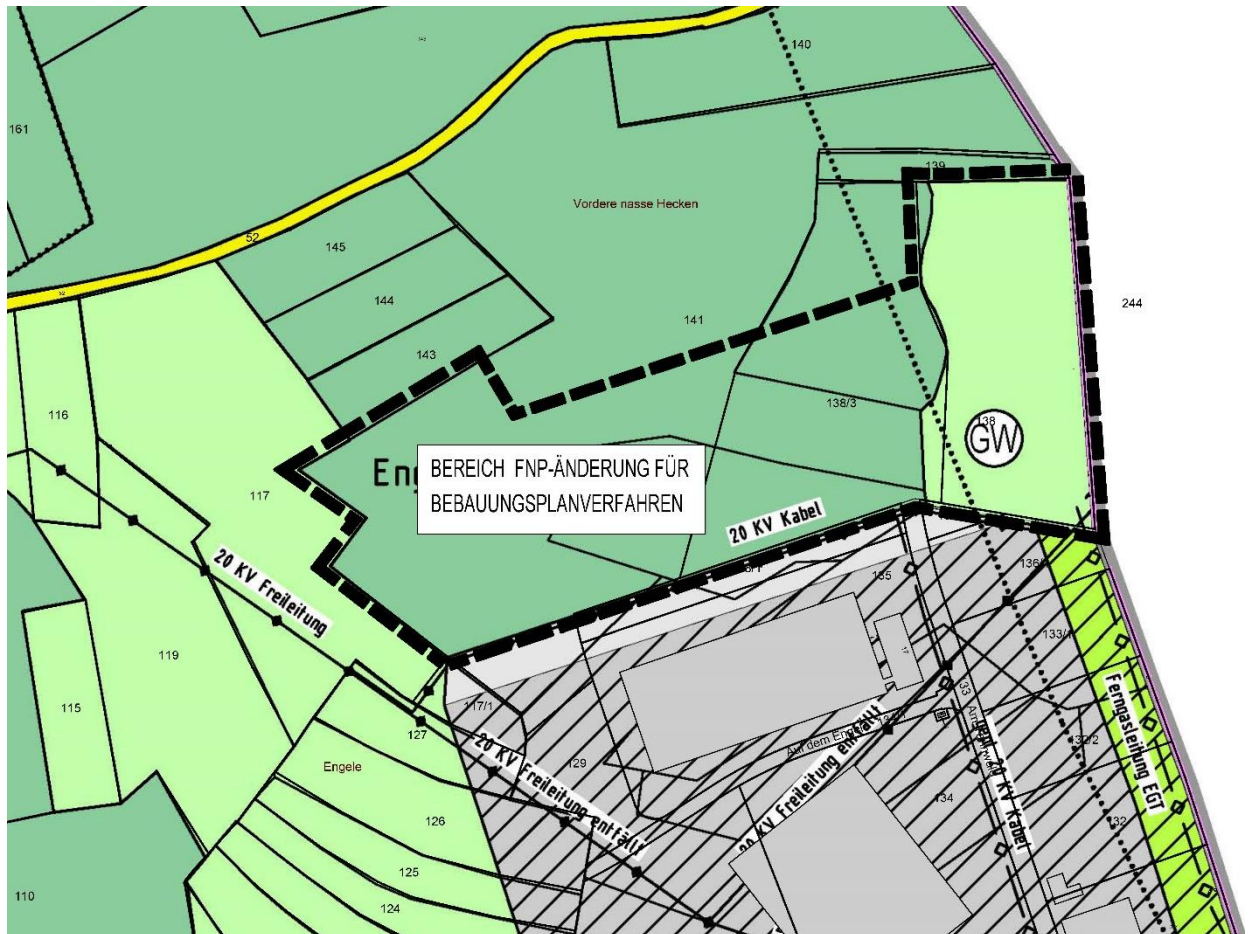
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2000 (FNP2000) der Stadt St. Georgen stellt innerhalb des Planbereichs „Waldfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Ein östlicher Teilbereich befindet sich im Grundwasser-Schutzgebiet (GW).

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

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)

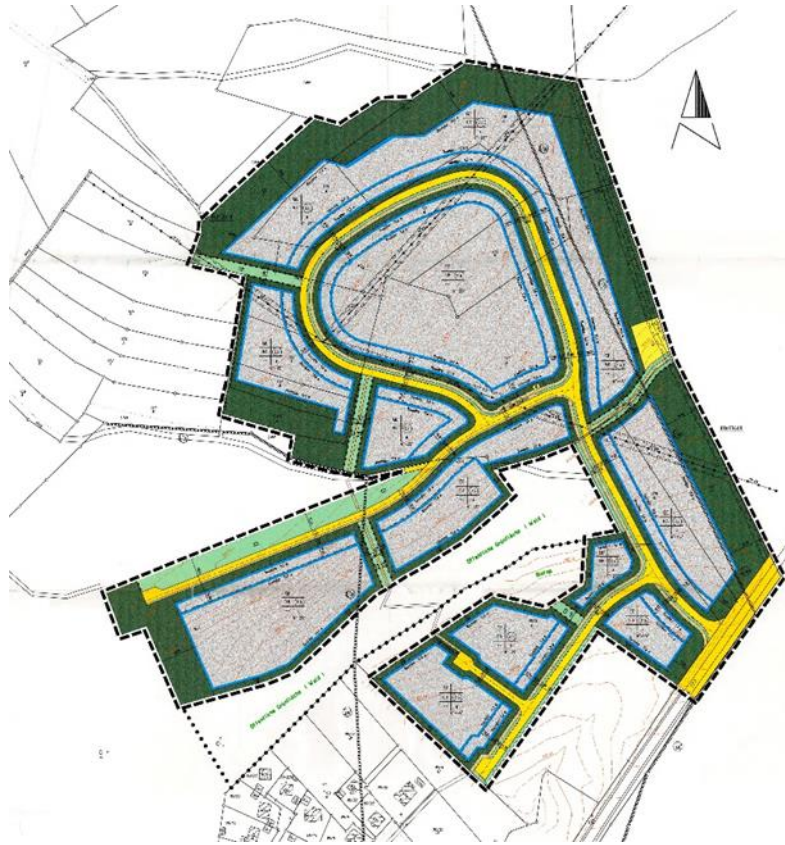
5. ANLASS DER PLANUNG

St. Georgen im Schwarzwald, mit 13.197 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 59,85 km², ist Unterzentrum und demnach gemäß Plansatz 2.3 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg als Siedlungsbereich festgelegt. Zudem liegt St. Georgen an der Landesentwicklungsachse Villingen-Schwenningen/ Haslach/Kinzigtal, wozu es im Planziel 2.6.4 des Landesentwicklungsplans heißt, dass die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen stattfinden soll.

Die Stadt St. Georgen verfolgt das Prinzip, dass Gewerbeflächen nur dann entwickelt werden, wenn Sie im Eigentum der Stadt St. Georgen liegen. Daher hat sie 1998 die Grundlage für eine Gewerbegebietsausweisung im Bereich Hagenmoos/Engele mit dem

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan „Hagenmoos/Engel“ geschaffen.



Ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans

Im Flächennutzungsplan 2000 (FNP 2000; genehmigt am 14.04.1998) wurde diese Fläche als einzige zusammenhängende Gewerbegebietsausweisung ausgewiesen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 10 ha Baufläche, 6 ha Grünfläche und 1,8 ha Straßen und Versorgungsfläche. In den kommenden Jahren bis 2009 wurde der Bebauungsplan mehrmals durch kleine Änderungen den Entwicklungen angepasst. Mit dem Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde 2009 ein neues Erschließungssystem verankert, mit welchem zusätzliche Gewerbeflächen auf flächensparende Weise geschaffen wurden. Der Ortsteil Peterzell trägt den Schwerpunkt der Ausweisung von Gewerbeflächen für St. Georgen. Die ökonomische Erschließungsstruktur ermöglicht gegenüber der ringförmigen Erschließung eine verbesserte Zugänglichkeit und Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen. Die Grundfläche des Geltungsbereichs wurde von bislang ca. 18 ha auf knapp 22 ha erweitert, wodurch sich die gewerblichen Bauflächen mit 14 ha erhöhen, der Flächenverbrauch für Grün- und Verkehrsflächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Fassung fast identisch. Für diese 5. Änderung wurde eine Waldumwandlung von ca. 2,76 ha genehmigt. Verschiedene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden in einem Umweltbericht beschrieben und umgesetzt. Die 5. Änderung wurde am 14.03.2012 rechtskräftig. Im Parallelverfahren erfolgte die 11. FNP-Änderung.

BEGRÜNDUNG



5. Änderung „Hagenmoos/Engele“



Dokumentierter Ist-Zustand 2023

Die im Jahr 2017 durchgeführte 6. Änderung des Bebauungsplans hat die Grundstücke im Norden des Planungsgebiets betroffen. Die bereits ansässige Firma Schunk plante eine umfangreiche Erweiterung und legte die nach LBO erforderlichen Stellplätze in den ehemaligen Grünstreifen. Daher wurde der Grünstreifen in gewerbliche Baufläche geändert.

Die 7. Änderung und damit verbunden die 15. FNP-Änderung wurden notwendig, da sich die Firma Gerland produktionsbedingt am bestehenden Standort erweitern will. Die sehr auf Automation und individuelle Arbeitsabläufe angewiesene Produktion kann nur an Ort und Stelle, in einem zusammenhängenden Werksgebäude, erweitert werden, eine Auslagerung kam zudem auch aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen nicht in Frage. Optimale Betriebsabläufe sind heutzutage unabdingbar, um kosten- und marktgerecht produzieren zu können. Diese Bebauungsplanänderung erfolgte im Süden des Gewerbegebiets und wurde am 06.07.2022 rechtskräftig. Mit erteilter Baugenehmigung konnte im August 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

2017/2018 begannen Grundstückverhandlungen zum Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen, die eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden ermöglichen. Bereits im Jahr 2008 hatten wir zur späteren Gewerbegebietserweiterung rd. 23 Hektar Fläche mittels Tauschvertrag vom Land Baden-Württemberg (Staatsforstverwaltung) erworben. Das Land unterstützte uns somit schon damals bei der Erweiterung des Gewerbegebietes.

Die angekündigte 8. Änderung des Bebauungsplans würde eine Erweiterung der Gewerbefläche nach Norden um ca. 10,8 ha und nach Westen um ca. 6,5 ha ergeben. Mit diesem umfassenden Vorschlag (100%-Vorschlag) vom Oktober 2018 ist die Stadt St. Georgen in die Behördenanhörung gegangen. Hierbei wären insgesamt 12,4 ha Wald umzuwandeln gewesen.

BEGRÜNDUNG



Planung zur 8. Änderung vom 31.10.2018

Die Erweiterung bis zum Engeleweg mit einem kompletten Ringschluss der Erschließungsstraßen wäre die absolute Zukunftsvision. Die landwirtschaftlichen Flächen im Westen würden als Gewerbeflächen ausgewiesen wie auch die angrenzenden Waldflächen, denn an keiner anderen Stelle in St. Georgen sind ebene Flächen vorhanden, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Die Infrastruktur ist zum Großteil vorhanden und müsste nur mit wenig Aufwand ergänzt werden. Der Stadt St. Georgen war zu diesem Zeitpunkt schon klar, dass eine Verwirklichung nur schwer möglich ist, dennoch muss eine Stadt als Unterzentrum und traditioneller Wirtschaftsstandort ihre Entwicklung vorantreiben und bestehenden Unternehmen Expansionsmöglichkeiten bieten. Von daher wäre eine gewisse

BEGRÜNDUNG

Vorratshaltung an Gewerbeflächen im Rahmen unserer Planungshoheit absolut notwendig. Wenn erst bei einem konkreten Bedarf mit einem Verfahren begonnen wird, ist es aufgrund der langen Zeitdauer keinem Unternehmen zu vermitteln, dass es möglicherweise zwei bis drei Jahre auf den Baubeginn warten muss. Im Falle von Schunk kann man von Glück reden, dass sie erst 2025 mit der Herstellung ihrer neuen Produktlinie für die E-Mobilität beginnen müssen. Bedingt durch das lange Verfahren wird das schon jetzt sehr knapp, weil auch noch Erschließungsarbeiten anstehen.

Im Behördengespräch kamen dann noch die Hinweise auf ein Waldbiotop, die Rentierflechte und die ursprünglich vorgesehene Waldumwandlung, die dazu geführt haben, dass die Größe des Gewerbegebietes nochmals überdacht wurde. Der Gedanke, mit einer umfangreichen Variante einzusteigen, wurde im Bewusstsein auf die dann noch längere Verfahrensdauer verworfen, selbst wenn die kleine Lösung für uns alles andere als den von uns gewünschten Idealzustand darstellt.

Alternativ kam im Ergebnis dann eine verkleinerte Variante im Februar 2019 mit einer Erweiterungsfläche von 7 ha nach Norden und knapp 3 ha nach Süd-Westen ins Gespräch.

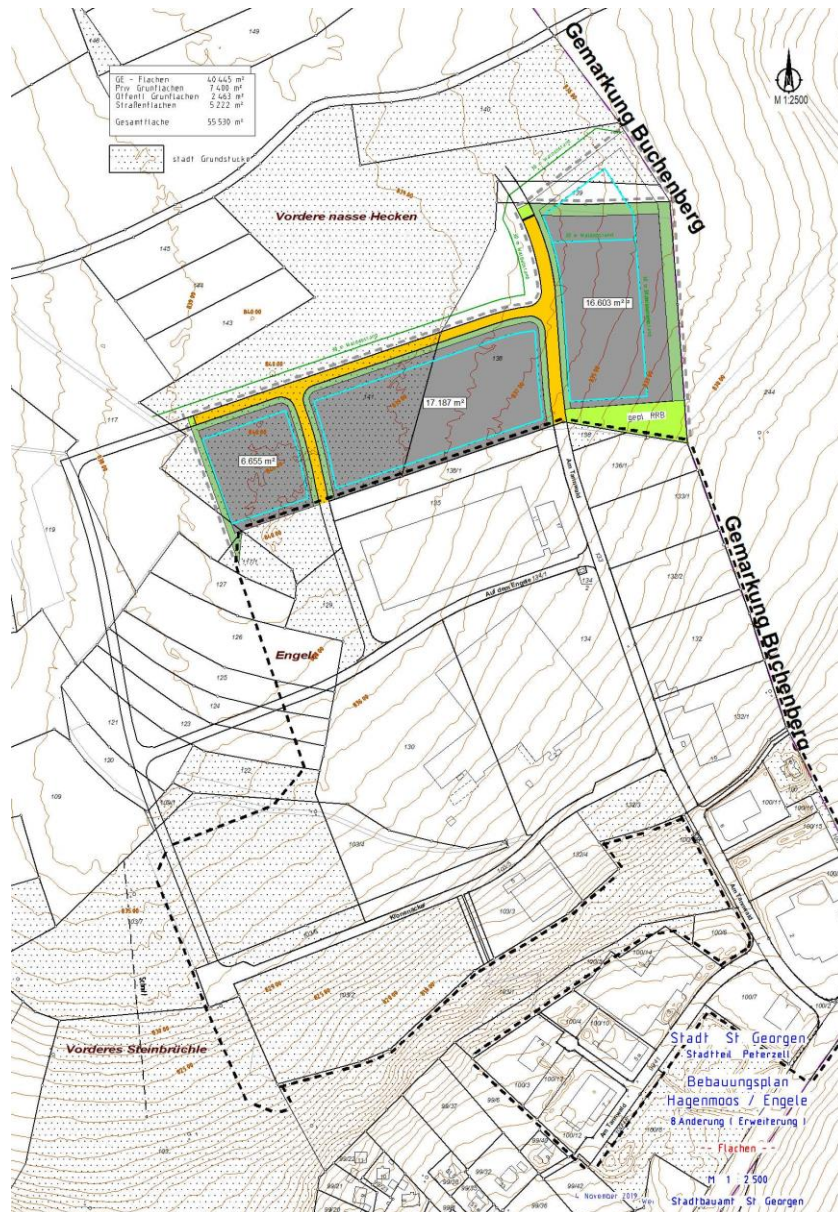


Planung zur 8. Änderung vom 08.02.2019

Die Empfehlung, die Fläche im Norden zu reduzieren, um das Waldbiotop nicht zu beeinträchtigen, wurde berücksichtigt.

Im November 2019 gab es nur noch eine Erweiterung nach Norden mit 4 ha, davon 2,6 ha Waldinanspruchnahme.

BEGRÜNDUNG



Planung zur 8. Änderung vom 04.11.2019

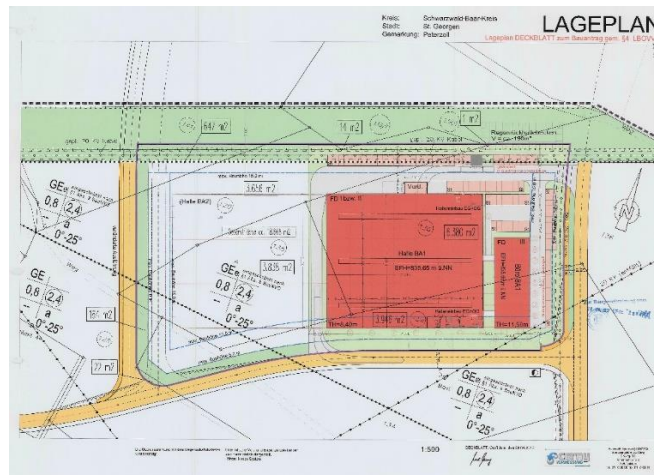
Bis zu diesem Moment war noch kein Planungsbüro beauftragt, dies erfolgte erst im Februar 2022. Mit der Beauftragung des Planungsbüros „Planwerkstatt am Bodensee“ wurde auch die Bezeichnung des Bebauungsplans von „Hagenmoos/Engel, 8. Änderung und Erweiterung“ in „Nasse Hecken“ geändert.

Zu diesem Zeitpunkt war bereits klar, dass die Firma Schunk Electronic Solution GmbH ihren Betriebsstandort in St. Georgen, Am Tannwald 17, bis 2025 um das Doppelte erweitern muss. Entsprechende Strategiegespräche waren von der Firmenspitze mit Herrn Bürgermeister Rieger und später mit dem Gemeinderat geführt worden.

Zur Historie der Fa. Schunk: Mit der Baugenehmigung vom 30.04.2012 erhielt die Firma GAS Automation, die sich bereits 2006 im Gewerbegebiet niedergelassen hat und zwischenzeitlich von Schunk übernommen wurde, die Genehmigung für den Neubau einer

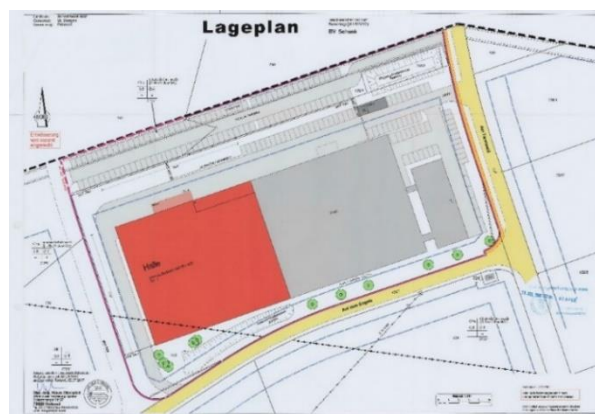
BEGRÜNDUNG

Produktionshalle mit Verwaltungsgebäude auf dem nördlichsten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel, 5. Änderung“. Die Produktionshalle hat eine Grundfläche von 4.300 m², das Verwaltungsgebäude mit insgesamt 3 Geschossen eine Nutzfläche von 660 m².



Lageplan zur Baugenehmigung 2012

Geplant war dies als Arbeitsstätte für 65-70 Mitarbeiter. 80 Stellplätze mussten hergestellt werden. Diese waren verteilt auf dem Grundstück Richtung Norden zum Grünstreifen hin. 2013 firmierte dann die GAS-Automation GmbH, St. Georgen, zu Schunk Electronic Solutions GmbH. Schunk Electronic Solutions GmbH ist Technologieführer in den Bereichen Nutzentrenner und Lineardirektantriebe und ermöglicht mit rasanten, hochpräzisen Nutzentrennmaschinen in der Elektronikindustrie eine besonders wirtschaftliche Montage von Leiterplatten. St. Georgen ist zwar nur ein Standort unter vielen, da Schunk weltweit in über 50 Ländern agiert. Allerdings ist der Standort derjenige, der bei Schunk das stärkste Wachstum verzeichnet. (Quelle: [GAS-Automation firmiert jetzt als Schunk Electronic Solutions \(vogel.de\)](#)) Dann folgte 2017/2018 der 2. Bauabschnitt mit dem Neubau einer Produktionshalle als Erweiterung am Bestandsgebäude. Mit nochmals ca. 4.400 m² Nutzfläche wurde der Bestand fast verdoppelt. Für die insgesamt 100 geforderten Stellplätze wurde die 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engel“ vollzogen, um den ausgewiesenen Grünstreifen in Gewerbefläche umzuwandern



Lageplan zur Baugenehmigung 2018

BEGRÜNDUNG

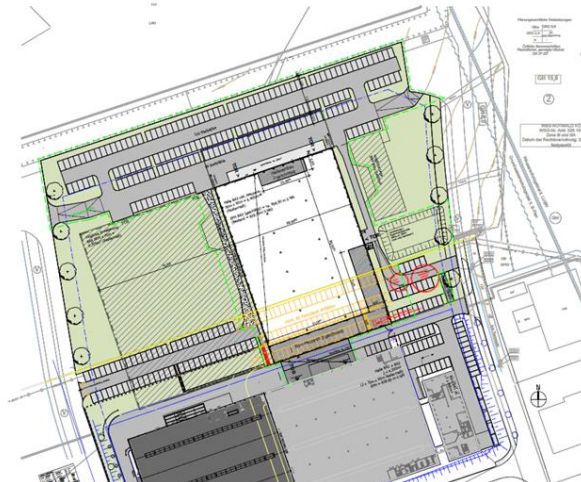
Derzeit hat die Schunk Gruppe neun Produktionsstandorte weltweit mit 3.500 Mitarbeitenden und 34 eigenen Ländergesellschaften sowie Vertriebspartnern in über 50 Länder. (Quelle: [Standorte \(schunk.com\)](https://www.schunk.com)) Die Schunk Electronic Solutions GmbH nutzt als Teil der Schunk Gruppe diese Vertriebsgesellschaften der gesamten Gruppe.



Dokumentation Ist-Zustand 2023

Für die in 2024/2025 geplante Erweiterung des Standorts St. Georgen kommt für die Unternehmensleitung eine Erweiterung nach Norden in einem nächsten Bauabschnitt um ca. 6.500 m² in Frage. Mit der Erweiterung nach Norden werden die bereits vorhandenen Logistikabläufe und Verkehrsflächen genutzt. Eine Duplizierung dieser Flächen und eine damit verbundene erhöhte Versiegelung kann durch diese Vorgehensweise vermieden werden. Ein flächeneffizientes Baukonzept bei der Erweiterung der Bestandsgebäude nutzt mehrere wirtschaftliche und logistische Synergieeffekte, die bei einer zweiten Produktionsstätte auf einer anderen Fläche (die mangels eigener Grundstücke ohnehin nicht vorhanden wären) nicht erreichbar wären.

Die Vermeidung von neuen Versiegelungen steht dann einem erhöhten CO²-Verbrauch durch unwirtschaftliche Fahrzeugbewegungen gegenüber. Auf Dauer ist ein zweiter Standort logistisch und wirtschaftlich nicht zu vertreten.



Entwurfskonzept für den 3. BA

Stand: 25.06.2024

BEGRÜNDUNG

Aus den genannten Gründen kommt für die Firma Schunk kein Alternativstandort in Frage. Eine Alternativprüfung für die Firma Schunk konnte von Seiten der Verwaltung nicht weiter vorgenommen werden, weil im gesamten Gemarkungsbereich keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Es bietet sich deshalb als einzige Möglichkeit an, ein bereits durch die gewerbliche Nutzung betroffenes Gebiet weiter auszubauen, zumal die Nachteile für angrenzende Wohnbebauung gegen Null läuft. Im Süden befindet sich die Wohnbebauung westlich des bereits erschlossenen Gewerbegebiets. Mit einer Erweiterung nach Norden werden keine zusätzlichen Wohnstandorte in Ihrer Entwicklung und dem Ruhebedürfnis gestört.

Eine alternative Erweiterung des kleinen Gewerbegebietes auf der Seebauernhöhe in St. Georgen scheidet mangels Flächenverfügbarkeit aus. Die angrenzenden Flächen liegen im Privateigentum. Zudem könnte hier die naheliegende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes der Ausweisung von Gewerbeflächen entgegenstehen. Wie schon erwähnt, ist es der Verwaltung bei der Entwicklung von Gewerbeflächen wichtig, diese entsprechend zu steuern. Dies geht nur, wenn sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Weitere eben gelegene Flächen liegen in St. Georgen noch im Bereich der Industriestraße entlang der Brigach. Doch dort befinden sich schon viele Gewerbebetriebe, die sich die Flächen teilen bzw. optioniert haben. Im Bereich der Brigachau lassen sich aus Hochwasserschutzgründen ohnehin keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen ausweisen. So kann die Erweiterung dieser Flächen nicht als ernsthafte Alternative in Betracht gezogen werden.

In St. Georgen und im Schwarzwald-Baar-Kreis sind verschiedene Firmen, u.a. die „Fa. Lauble & Fichter Feinwerktechnik“, auf Schunk in einem gewissen Prozentsatz angewiesen, weil sie wichtige Teile an Schunk liefern. Auch Stahlbearbeitungsunternehmen gehören zu den Zulieferbetrieben. Es ist davon auszugehen, dass in etwa die gleiche Anzahl an Arbeitskräften, wie sie bei Schunk beschäftigt sind, in Zuliefererbetrieben von Schunk profitieren. Das heißt, dass die Firmen sich untereinander zu einem Cluster entwickelt haben, bei welchem der eine den anderen braucht oder man sich ergänzt und Synergien generiert. Das gilt bspw. auch für Kooperationen bei der Ausbildung von Lehrlingen.

Da die Erweiterung der Firma Schunk alternativlos ist und somit ein Eingriff in den Wald mit sich bringt, ist es zu vertreten, die westlich angrenzende Waldflächen in der Nutzung mit einzuschließen und die notwendigen Gewerbeflächen an diesem Standort zu realisieren, zumal bestehende Erschließungskonzepte fortgeführt werden. Eigens dafür fand schließlich auch der Flächentausch mit der Staatsforstverwaltung statt. Für das Unterzentrum und den traditionellen Wirtschaftsstandort St. Georgen mit dem Schwerpunkt auf Gewerbeausweisungen ist es ferner unabdingbar, in überschaubarem Maße erschlossene Gewerbeflächen auf Vorrat vorzuhalten, um den Bedarf kurzfristig zu decken.

Bei den bisher eingegangenen Anfragen für Neuansiedlungen spielt die Grundstücksgröße eine ausschlaggebende Rolle, wie auch die verkehrstechnische Anbindung. (Ansiedlungersuche wurden Frau Becker vor Ort bereits erläutert).

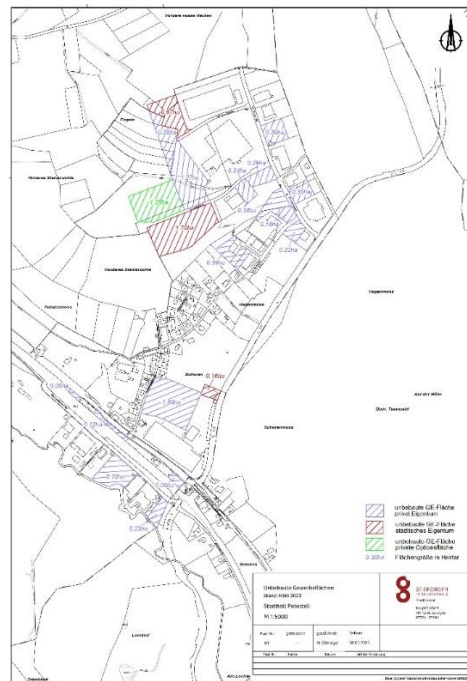
Für andere Standorte, außerhalb der bereits bebauten Gebiete, müsste in jedem Ortsteil von St. Georgen, wie auch für die Stadt selbst, Wald oder landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Die Topographie von St. Georgen erschwert eine Gewerbeentwicklung zusätzlich. Die hohen Kosten für Hangabgrabungen, -sicherungen und die Entsorgungskosten beeinflussen den Wettbewerb bei der Attraktivität von

BEGRÜNDUNG

Gewerbestandorten.

Und eine Stadt wie St. Georgen lebt von der Ansiedlung und vor allem vom Erhalt des vorhandenen produzierenden Gewerbes. Tankstellen, Speditionen und Warenlager generieren kaum Gewerbesteuererinnahmen. Deshalb gehen wir mit unseren Flächen sehr sparsam um und entwickeln nur, wenn entsprechende hochwertige Arbeits- und Ausbildungsplätze gehalten oder generiert werden.

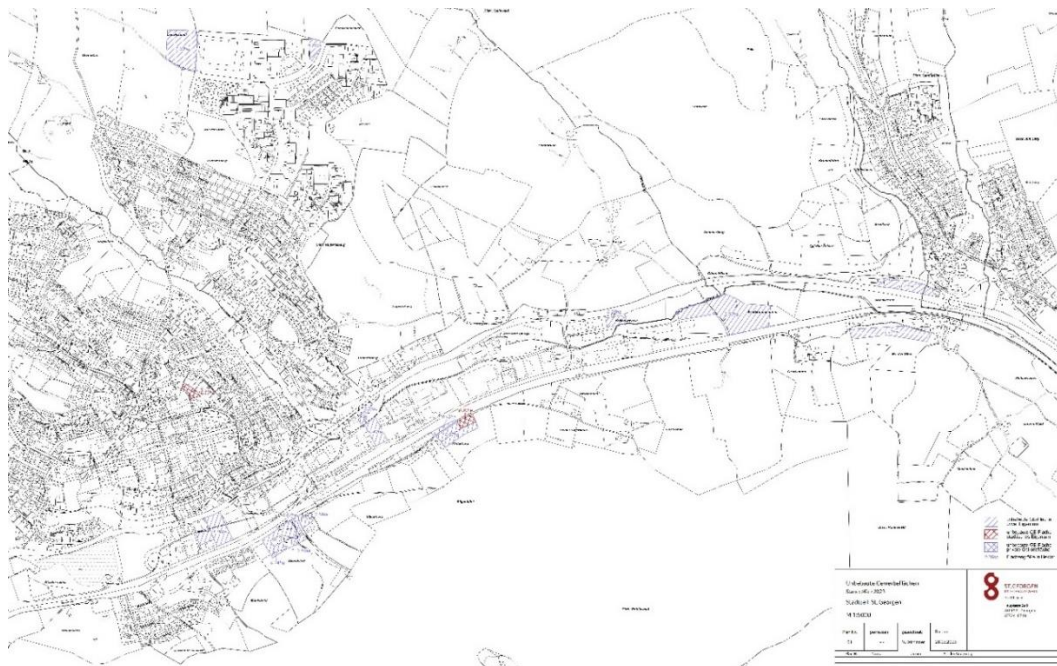
Derzeit stehen uns in Peterzell drei Gewerbeflächen von 1,7 ha (steiles, unattraktives Grundstück) und 0,16 ha für Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen zu Verfügung. Alle anderen unbebauten Gewerbeflächen befinden sich im Privateigentum und sind größtenteils Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe. Die eigentums- und besitzrechtliche Verfügbarkeit sowie die baurechtliche und faktische Nutzbarkeit der Flächen sind ein bestimmender Faktor der Gewerbeflächenentwicklung. Lediglich 7 % der unbebauten Gewerbeflächen befinden sich in öffentlicher Hand. Als Gewerbeflächenpotenziale wurden Innenentwicklungspotenziale, vor allem Baulücken (unbebaute Flächen) sowie Außenentwicklungspotenziale (FNP-Reserveflächen im noch nicht überplanten Außenbereich) auf Gemeindeebene erfasst.



Baulückenplan Peterzell

In St. Georgen (Stadtgebiet) sieht die Situation ähnlich aus. Nur zwei Flächen von je 0,2 ha stehen im Eigentum der Stadt. Die Fläche in der Stadtmitte (genutzt als Parkplatzfläche mit ca. 900 m²) steht als Mischgebietsfläche (BPlan Westliche Bahnhofstraße-Weidenbächlestraße, 1. Änderung) nur nichtstörenden Gewerbebetrieben zur Verfügung. Bei der zweiten Fläche im Bereich Brudermoos handelt es sich um eine Fläche, die im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen ist (FNP-Reservefläche). Einen Bebauungsplan gibt es bisher nicht. Die Fläche beurteilt sich nach § 35 BauGB, was eine Bebaubarkeit stark einschränkt.

BEGRÜNDUNG



Baulückenplan St. Georgen

In den letzten Jahren hat die Stadt die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung bei Gewerbeflächen intensiv vorangetrieben. So wurde aus der ehemaligen Heinemann-Brache mitten in der Innenstadt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für den Lebensmittler Edeka entwickelt. Diese Entwicklung wurde auch bei der Heinemann-Brache in der Industriestraße für LIDL erreicht. Weitere solcher Nachnutzungen fanden auf den Grundstücken „Altes Krankenhaus“ am August-Springer-Weg, auf der Industribrache „Autohaus Bäsch“ an der Alten Landstraße, dem Gewerbestandort „Haller-Areal“ und für das ehemalige Fabrikgebäude „Tobias Baeuerle“ in der Bahnhofstraße statt. Auch das ca. 2,5 ha große „Grässlin-Areal“ (ehemalige Brache) an der Villingen Straße in St. Georgen-Peterzell konnte durch die Initiative der Stadt durch die Fa. Wahl neu bebaut und 250 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der neuzeitliche Ankauf des Firmengeländes „A. Maier“ in der Gewerbehallestraße durch die Stadt St. Georgen erfolgte vor dem Hintergrund, die Entwicklung nach der ca. zweijährigen Auslagerung der Verwaltung gezielt steuern zu können. Am zweiten ehemaligen „Grässlin-Areal“ an der Bundesstraße in St. Georgen sind wir bereits mit Projektentwicklern im Gespräch. Wir tun also was wir können, um den Flächenverbrauch so gering als möglich zu halten.

Weitere Brachflächen in größerem Umfang stehen in St. Georgen nicht mehr zu Disposition. Mit der Innenentwicklung sind wir zum jetzigen Zeitpunkt auf Stand Null. Für Gewerbeansiedlungen bleibt nur die Ausweisung neuer Flächen und hierfür eignet sich der Standort Hagenmoos/Engele am besten.

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

BEGRÜNDUNG

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 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 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.

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.

BEGRÜNDUNG

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. 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 Gebüschaumes 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

Stand: 25.06.2024

BEGRÜNDUNG

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.

In St. Georgen würde der Ausgleich für diesen Waldeingriff multifunktional erfolgen, da in walddreichen 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

BEGRÜNDUNG

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.

8.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Rotwald“

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Rotwald“ vom 25.10.1985 sind in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Zukünftige Planungen müssen der fachtechnischen Abgrenzung und den damit verbundenen Schutzanforderungen an die Trinkwasserversorgung Rechnung tragen.

Im Sinne des Trinkwasserschutzgebietes ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

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.

BEGRÜNDUNG

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 Geschosßflächenzahl 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

BEGRÜNDUNG

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 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.

BEGRÜNDUNG

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 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 28.07.2023 bis 01.09.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.07.2023 bis 01.09.2023.

Am 29.11.2023 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in St. Georgen gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 13.03.2024 lag der Bebauungsplan vom 21.03.2024 bis 26.04.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Die Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmern der öffentlichen Auslegung vom 13.03.2024 bis 26.04.2024.

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

BEGRÜNDUNG

13. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

14. ANLAGEN

- 14.1 **GE-Baulücken Peterzell**
- 14.2 **GE-Baulücken St. Georgen**
- 14.3 **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, Büro Zeeb & Partner vom 29.11.2023
- 14.4 **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner vom 25.06.2024
- 14.5 **Klimagutachten**, iMA Richter & Röckle vom 06.12.2023
- 14.6 **Kurzbericht Ausgleichsfläche**, Dr. Pascal von Sengbusch vom 19.02.2024
- 14.7 **Baugrundgutachten**, HPC AG vom 18.01.2019

B) UMWELTBERICHT

(siehe Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 25.06.2024)

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.

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).

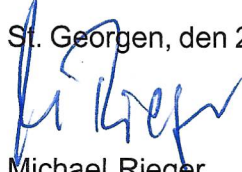
Stand: 25.06.2024

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 25.07.2024



Michael Rieger
Bürgermeister

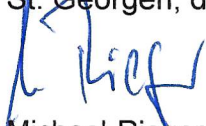


Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen vom 17.07.2024 und die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ eingesehen werden können, wurde am 12.08.2024 auf der Homepage der Stadt St. Georgen im Schwarzwald öffentlich bekannt gemacht.

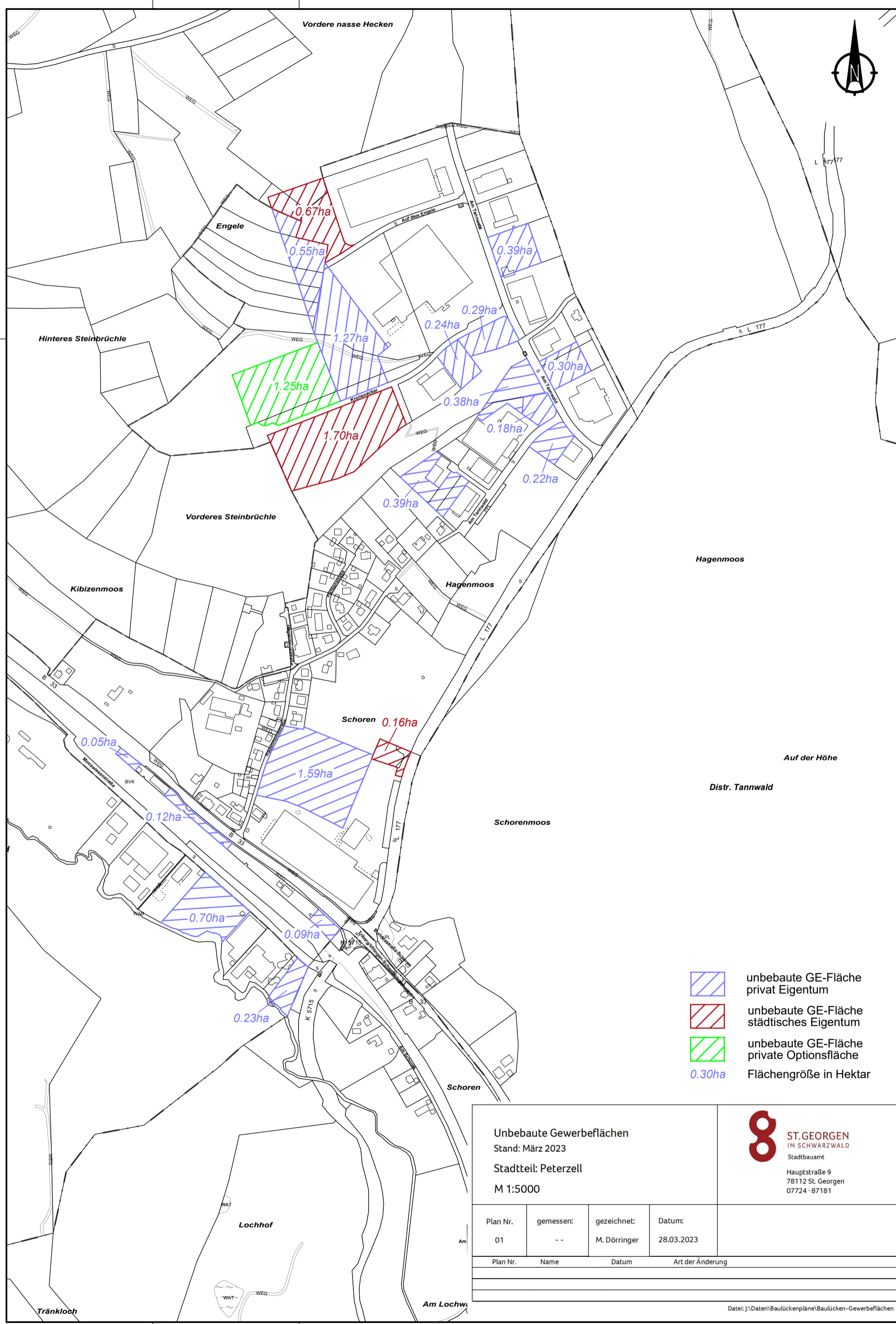
Der Bebauungsplans „Nasse Hecken“ und die örtlichen Bauvorschriften sind somit seit dem 12.08.2024 rechtsverbindlich.




St. Georgen, den 12.08.2024



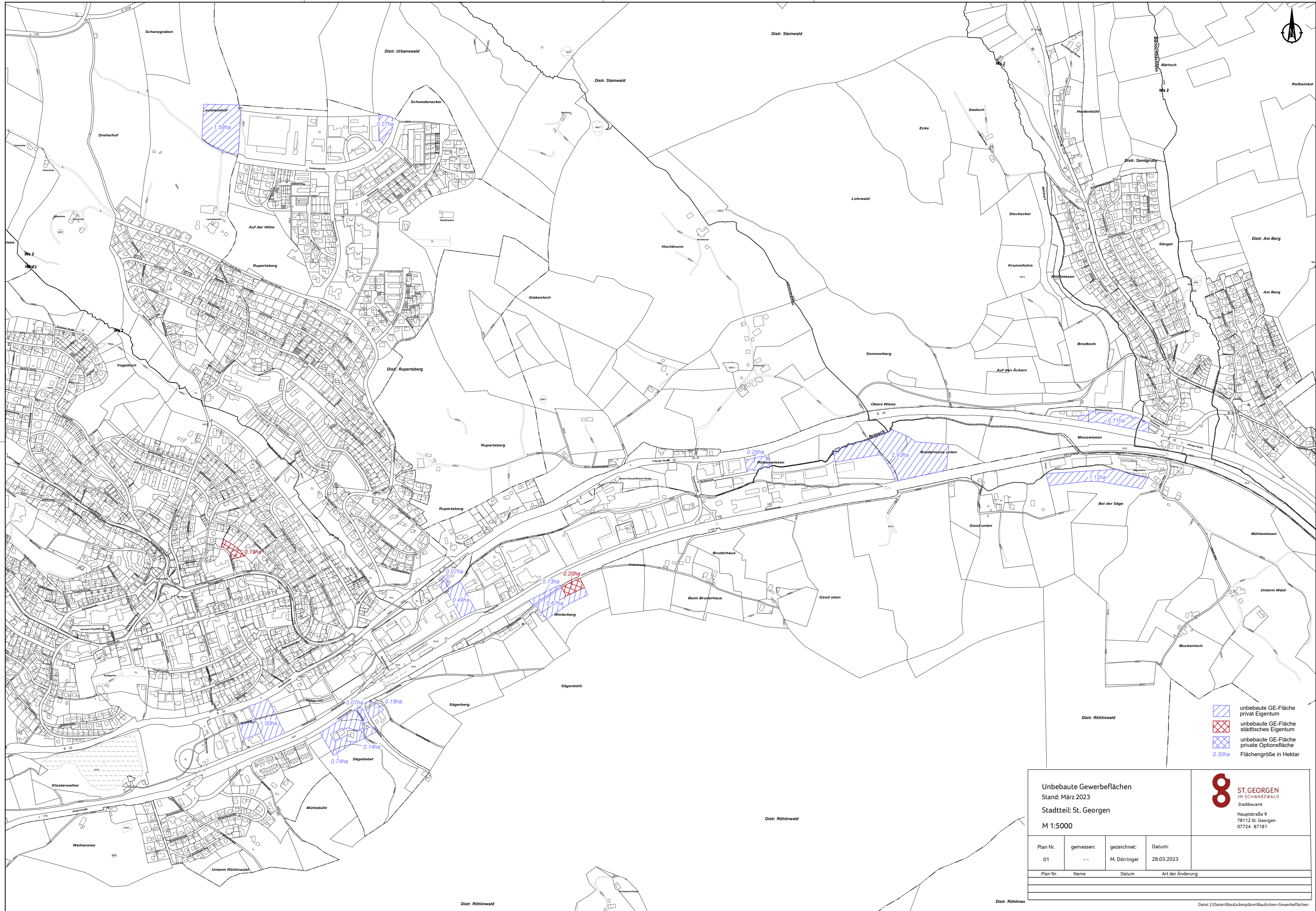
Michael Rieger
Bürgermeister

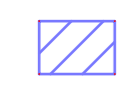
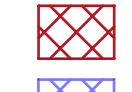






-  unbebaute GE-Fläche privat Eigentum
-  unbebaute GE-Fläche städtisches Eigentum
-  unbebaute GE-Fläche private Optionsfläche
- 0.30ha** Flächengröße in Hektar

Unbebaute Gewerbeflächen Stand: März 2023 Stadtteil: Peterzell M 1:5000				 ST.GEORGEN IM SCHWARZWALD Stadtbauamt Hauptstraße 9 78112 St. Georgen 07724 · 87181
Plan Nr.	gemessen:	gezeichnet:	Datum:	
01	--	M. Dörringer	28.03.2023	
Plan Nr.	Name	Datum	Art der Änderung	



-  unbebaute GE-Fläche
privat Eigentum
-  unbebaute GE-Fläche
städtisches Eigentum
-  unbebaute GE-Fläche
private Optionsfläche
-  0.30ha
Flächengröße in Hektar

Unbebaute Gewerbeflächen Stand: März 2023 Stadtteil: St. Georgen M 1:5000				 ST.GEORGEN IM SCHWARZWALD Stadtbaumeister Hauptstraße 9 78112 St. Georgen 07724 - 87181
Plan Nr.	gemessen:	gezeichnet:	Datum:	
01	--	M. Dörriinger	28.03.2023	
Plan Nr.	Name	Datum	Art der Änderung	