



ST.GEORGEN  
IM SCHWARZWALD

# 7. Änderung & Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hagenmoos / Engele“

Satzung  
Zeichnerischer Teil  
Bauvorschriften  
Begründung

Stand: 01.03.2021  
Fassung: Offenlage  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



Stadt St. Georgen, Stadtbauamt  
Hauptstraße 9, 78112 St. Georgen  
07724 870, [www.st-georgen.de](http://www.st-georgen.de)

## **SATZUNG DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD**

über

### **die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hagenmoos/Engle“**

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen im Schwarzwald hat am ..... die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Hagenmoos/Engle“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom ..... maßgebend.

### **§ 2**

#### **Bestandteile**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engle“ in St. Georgen-Peterzell bestehen aus
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1000 vom .....
  - b) dem textlichen Teil - Bauvorschriften - vom .....

2. Die örtlichen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ in St. Georgen-Peterzell bestehen aus
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:1000 vom .....
  - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom .....
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung vom .....
4. Als weiterer Bestandteil ist der Umweltbericht vom ..... mit integriertem Grünordnungsplan beigefügt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung und –erweiterung sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ wird die bestehende 6. Änderung des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ mit Rechtskraft vom 19.05.2017 überlagert.

St. Georgen im Schwarzwald, den .....

Michael Rieger  
Bürgermeister

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Es werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese Bauvorschriften ersetzen die Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2017.

### **§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

1. Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Im GEe wird der Ausschluss von Nutzungsarten und Verbrennungsverbote nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt:

Ausgeschlossen sind:

- a) Genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BImSchV (Spalte 1 und 2),
- b) Speditionen, Chemische Reinigungen, Lebensmittelproduktion, Großbäckereien, Räucherereien, Fast-Food-Betriebe, Lackierbetriebe, Kompostieranlagen, Recyclinganlagen, Sägewerke, Anlagen zur Verwertung u. Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen, Betriebe und Anlagen zur Tierhaltung und Schlachthöfe;
- c) Betriebe und Anlagen, die Schadstoffe, also Gerüche, Staub, Asbest und gasförmige Schadstoffe sowie Keime, in besonderem Maße emittieren, wobei das besondere Maß der Emissionen durch die Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I bis IV oder zu den lfd. Nrn.

136 bis 142; 150, 152 und 153 der anliegenden Abstandsliste bestimmt wird;

- d) Betriebe und Anlagen, die in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr Schadstoffe, also Gerüche, Staub, Asbest und gasförmige Schadstoffe sowie Keime, in besonderem Maße emittieren, wobei für diese Fälle das besondere Maß der Emissionen durch die Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I bis V oder zu den lfd. Nrn. 182; 185 bis 187; 191 bis 193; 195; 201; 203, außer wenn Leder nicht hergestellt, sondern nur verarbeitet wird; 207 der anliegenden Abstandsliste bestimmt wird.

3. Es wird verboten der Einsatz:

- a) von Feuerungsanlagen, die genehmigungsbedürftige Anlagen entsprechend dem Anhang zur 4. BlmSchV (Spalte 1 und 2) darstellen;
- b) fester Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BlmSchV fallen;
- c) flüssiger Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BlmSchV fallen, es sei denn, dass die Anlagen
- eine Nennwärmeleistung von 100 kW nicht überschreiten oder
  - eine Nennwärmeleistung von 10.000 kW nicht überschreiten und ihr Rauchgas mindestens 12 m über Grund bzw. 3 m über dem First (jeweils die größere Höhe gilt) abgeführt wird;
- d) gasförmiger Brennstoffe bei Feuerungsanlagen, also Anlagen zur Produktion von Heiz- oder Prozesswärme, die unter die 1. BlmSchV fallen, es sei denn, dass die Anlagen
- eine Nennwärmeleistung von 300 kW nicht überschreiten oder
  - eine Nennwärmeleistung von 10.000 kW nicht überschreiten und ihr Rauchgas mindestens 10 m über Grund bzw. 3 m über dem First (jeweils die größere Höhe gilt) abgeführt wird.

### **§ 3 – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen festgelegt, soweit diese nicht durch die eingezeichneten Baufenster weiter eingeschränkt sind.
2. Innerhalb des Baufensters ist eine maximale Bauhöhe von 5 m bzw. 15 m, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), zulässig (siehe zeichnerischer Teil).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind nur in dem Teil des Baugrundstücks zulässig, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Stellplätze und sonstige Nebenanlagen dürfen nicht entlang von Erschließungsstraßen angeordnet werden.

4. Entlang der Erschließungsstraßen ist der 5 m breite Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen sind Überfahrten und Zugänge zum Baugrundstück.

#### **§ 4 – Ausnahmen und Beschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

1. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen:
  - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke
2. Von den ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind allgemein zulässig:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **§ 5 – Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist definiert als offene Bauweise wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

#### **§ 6 – Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird durch die Baurechtsbehörde festgelegt.

#### **§ 7 – Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

### **§ 8 – Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Es sind zwei Trafostationen im Bebauungsplan zur Sicherung der Erschließung mit elektrischer Energie vorgesehen.

Ein Wasserbehälter für die öffentliche Wasserversorgung ist im Plangebiet vorhanden.

### **§ 9 – Grünplanung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend nachstehender Beschreibung umzusetzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die einzelnen Maßnahmen zur Freiflächenbefestigung und Begrünung sind in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

## **1. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Schutz des Mutterbodens**

- Bodenverdichtung ist bestmöglichst gemäß § 202 BauGB zu vermeiden.
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und vor Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, 18915, 18300 beachtet werden.  
DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus  
DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke  
DIN 18300 - Erdarbeiten.

### **1.2 Pflasterbeläge und Stellplätze**

Park-, Stellplatz- und Lagerplätze etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichem Verkehr, Fahrzeugreinigung/ -wartung o. ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbelägen etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.

Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/Rückhaltung möglich.

Es hat eine Bepflanzung der Stellplätze, beginnend mit dem ersten Stellplatz, mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste alle 10 m zu erfolgen. Als Untersaat wird Landschaftsrasen, durchsetzt mit Frühjahrsblühern, vorgesehen.

### **1.3 Regenwasserbehandlung**

Im gesamten Gewerbegebiet ist die zeitweilige Regenrückhaltung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierzu sind neben wasserdurchlässigem Belag und Versickerung über Grünflächen auch Rigolen oder Versickerungsmulden anzulegen und ein Notüberlauf an den Regenwasserkanal herzustellen.

Eine unterirdische Versickerung des Niederschlagswassers ohne Vorbehandlung ist laut Niederschlagswasserverordnung jedoch nicht zulässig. Daher sind Rigolen nur in Kombination mit einer Vorbehandlung – beispielsweise durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht – genehmigungsfähig. Der Überlauf der Mulde darf dabei nicht direkt in die Rigole entwässern.

Alternativ kann der Regenwasserabfluss mittels extensiver Dachbegrünung verzögert werden.

Für jeden Hektar wasserundurchlässige Fläche  $A_u$  sind  $137 \text{ m}^3/\text{ha}A_u$  RRB Volumen bei einem Drosselabfluss von  $8,85 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha}A_u)$  zu entrichten.

### **1.4 Beleuchtung öffentlicher Straßen**

Im Außenbereich ist UV-arme Beleuchtung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, die deutlich weniger Insekten anlocken als Quecksilber-Hochdrucklampen) zu verwenden.

### **1.5 Leitungstrassen**

Die mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen zur Ver- und Entsorgung sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

### **1.6 Fassaden und Dachbegrünung**

Bei der Planung der Gebäude sind Realisierungsmöglichkeiten für eine Dach- und Fassadenbegrünung zu berücksichtigen. Für Dachbegrünungen sind bevorzugt extensive Formen mit einer geringmächtigen Vegetations- und Bodenschicht zu verwenden. Zur Bepflanzung von Fassaden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

## **2. GRÜNFLÄCHEN**

### **2.1 Öffentliche Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen**

Entlang der Erschließungsstraße „Am Tannwald“ ist zwischen Straße und Gehweg ein Grünstreifen anzulegen. Auf diesem ist alle 15 m ein großkroniger Alleebaum (siehe Pflanzliste) mit extraweitem Stand zu pflanzen. Als Unterwuchs ist Rasen vorzusehen.



## 2.2 Private Grünflächen entlang von Erschließungsstraßen

Zum öffentlichen Straßenraum ist alle 15 Meter ein Alleebaum mit extraweitem Stand gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Heckensträucher, Bodendecker und Rasen sind erlaubt. Die Einfahrten zu den jeweiligen Grundstücken sind von Bepflanzungen auszunehmen.

## 2.3 Private Grünflächen zur freien Feldflur

Zur freien Feldflur bzw. zum Wald / Gehölzflächen hin sind Strauch- und Baumpflanzungen aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen nach der vorgegebenen Pflanzliste vorzusehen. Insgesamt soll eine Fläche von 60 % im Gruppenverband bepflanzt werden. Der Baumanteil sollte dabei 15 % betragen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen.

## 2.4 Private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Private Grünflächen die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen sind, dienen dem Ausgleich. Lage und Bezeichnung ist dem Bebauungsplan sowie dem Bestands- und Maßnahmenplan des Umweltberichts vom 01.03.2021 zu entnehmen. Art und Umfang der Maßnahme sowie die Hinweise zu Pflanzqualitäten und Pflege sind verbindlich zu berücksichtigen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und sind dem Umweltbericht vom 01.03.2021 zu entnehmen.

### Maßnahme A – Waldumwandlung auf Flst. 177 Gem. Peterzell – CEF-Maßnahme

Die Maßnahme befindet sich auf dem Flurstück 177 der Gemarkung Peterzell auf einer Teilfläche von insgesamt ca. 5.300 m<sup>2</sup> und befindet sich bereits in Umsetzung. Auf der Fläche befand sich ehemals eine Fichtenkultur. Diese musste wegen eines Käferschadens entfernt werden. Am Fuß der Fläche entlang des Engelewegs verläuft eine Trockenmauer, die mit Gehölzen zugewachsen ist.

Die Trockenmauer soll auf einer Länge von ca. 35 m freigestellt werden. Einzelne Solitärgehölze sollen verbleiben, sofern sie die Mauer nicht gefährden.

Die gerodete Fläche soll mit einem lockeren Eichenbestand in weitem Pflanzraster bestockt werden. Zum Weg hin ist ein artenreicher Trauf aus Wildobst und standortgerechten Sträuchern wie Kirsche, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose u. ä. geplant. Die aufkommende Fichtensukzession soll regelmäßig herausgepflegt werden.

Die Maßnahme dient auch als CEF-Maßnahme für Neuntöter, Goldammer, Erlenzeisig und Fitis.

## 3. VORGABEN FÜR DIE AUSFÜHRUNG

### 3.1 Hinweise

#### 3.1.1 Pflanzgut

Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten – wie in der Pflanzliste vorgegeben – zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und exotisch wirkenden Gehölzen ist zu vermeiden.

### 3.1.2 Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Weiterhin ist bei allen Baumpflanzungen auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten - luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar - Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

### 3.2 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung und Eingrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung herzustellen.

### 3.3 Erhalt und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

### 3.4 Pflanzliste

Die nachfolgende Tabelle gibt die zu pflanzenden Arten wieder die in den vorangegangenen Maßnahmen abgehandelt wurden.

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG 1 (öffentl.)	PFG 2 (privat)	PFG 3 (privat)	Fassaden- begrünung	Unbebaute Grundstücks- flächen
<i>Wuchsklasse 1 – großkronige Bäume</i>						
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		x	x		x
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x		x
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	x	x		x
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x	x		x
Birke	<i>Betula pendula</i>		x	x		x
Silberweide	<i>Salix alba</i>		x	x		x
<i>Wuchsklasse 2 – mittelkronige Bäume</i>						
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		x	x		x
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>		x	x		x
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>		x	x		x
<i>Streuobst</i>						
Apfel	Jakob Lebel		x	x		x
	Bohnapfel		x	x		x
	Booskop		x	x		x
Birne	Schweiz. Was-		x	x		x

Stadt St. Georgen im Schwarzwald  
 7. Änderung + Erweiterung des Bebauungsplans  
 und der örtlichen Bauvorschriften  
 „Hagenmoos/Engel“

**Offenlagebeschluss**  
 gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**BAUVORSCHRIFTEN**

Stand: 01.03.2021

Pflanzenauswahl		Maßnahme				
		PFG 1 (öffentl.)	PFG 2 (privat)	PFG 3 (privat)	Fassaden- begrünung	Unbebaute Grundstücks- flächen
Zwetschge	serbirne					
	Gute Graue (Lokalsorten)		x	x		x
<i>Sträucher</i>						
Heckenkirsche	<i>Lonicera xy- lostium</i>		x	x		x
Schwarze He- ckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>		x	x		x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		x	x		x
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>		x	x		x
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>		x	x		x
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opu- lus</i>		x	x		x
Haselnuß	<i>Corylus avella- na</i>		x	x		x
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		x	x		x
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		x	x		x
<i>Niedrige Sträucher</i>						
Alpenjohannis- beere	<i>Ribes alpinum</i>		x	x		x
Besenginster	<i>Cytisus scopar- ius</i>		x	x		x
<i>Bodendecker</i>						
Immergrün	<i>Vinca minor</i>		x	x		x
Efeu	<i>Hedera helix</i>		x	x		x
Waldsteinie	<i>Waldsteinia ternata</i>		x	x		x
<i>Kletterpflanzen</i>						
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>				x	x
Efeu	<i>Hedera helix</i>				x	x
<i>Saatgutmischungen</i>						
Rasen- und Wiesensaat autoch- tonen Saatgutes für Blumen- und Kräuterrasen, Saummischungen oder Parkplatzrasen (je nach Anforderungen lt. den Festset- zungen)		x	x			x
Ansaaten für schattige bzw. wärmeliebende Standorte im Siedlungsbereich aus 100 % Blumen/Kräutern						x
Schmetterlings- und Wildbienen- saum aus 100 % Blu- men/Kräutern						x

### 3.5 Mindestqualitäten

Zum Zeitpunkt der Pflanzung sind folgende Mindestqualitäten einzuhalten:

#### Wuchsklasse 1 (großkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3-4mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 14-16 cm.

#### Wuchsklasse 2 (mittelkronige Bäume):

- Hochstämme und Stammbüsche, 3mal verpflanzt, STU 12-14 cm. Für die straßenbegleitenden Gehölze sind ausschließlich Bäume mit durchgehendem geradem Leittrieb zu verwenden.

#### Sträucher:

- Hohe und mittelhohe Sträucher 2mal verpflanzt und 60-80 cm hoch.
- Niedrige Sträucher 2mal verpflanzt und 30-40 cm hoch.

#### Streuobst:

- Ausschließlich Hochstämme guter Qualität, STU 12-14 cm, Pflanzabstand 8-12 m, bevorzugt sind Lokalsorten
- Als Unterwuchs ist eine extensive Wiese anzulegen, aus regionalem Saatgut.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

### 3.6 Pflege

Für Pflege und Erhalt der Grünflächen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Pflanzausfälle sind artgleich zu ersetzen.

#### Vorgabe zur Pflege:

- Strauchpflanzungen, Feldhecken und Säume sind alle 10 Jahre, spätestens alle 15 Jahre sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen. Der Rückschnitt hat innerhalb des Winterhalbjahres zu erfolgen.
- Bäume sind auch nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege weiterhin bei Notwendigkeit mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Obstbäume sind – insbesondere in den ersten 5 Jahren – fachgerecht zu schneiden und zu erziehen.
- Extensive, blütenreiche Wiesen sind 2 x, maximal 3 x, im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 1. Juli. Mulchen ist nicht zulässig.
- Die baufreien Grünflächen sollen sich zu extensiven, artenreichen Blumenwiesen entwickeln. Diese Flächen sind frühestens Mitte Juli, spätestens im Spätherbst zu mähen.

## **§ 10 - Sonstige Planzeichen**

### 1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Sie sind von jeder Bebauung freizuhalten.

## II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Es werden folgende örtliche Bauvorschriften zusammen mit diesem Bebauungsplan aufgestellt und ersetzen die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.05.2017:

### § 11 – Dachform und Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Es ist eine Dachneigung von 0 bis 25 ° zulässig.
2. Im Hinblick auf die Qualität des Niederschlagswasserabflusses sind Dacheindeckungen sowie das Ableitungssystem für Regenwasser (Rinnen, Rohre) aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink, und Blei zu vermeiden. Niederschlagswasser von unbeschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern darf ohne ausreichende Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral bewirtschaftet werden.

### § 12 – Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofbereiche (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1. Auf den Grundstücken sind die Zufahrten zu den Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, z.B. großfugiges Pflaster.
2. Die Stellplätze selber sind in wassergebundener Decke auszuführen, nur bei besonderer Beanspruchung sind großfugige Pflaster zu verwenden.
3. Die sonstigen Betriebsflächen, falls diese befestigt werden, sind ebenfalls in großfugigem, wasserdurchlässigem Pflaster zu erstellen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z.B. Flächeninanspruchnahme durch den Umschlag wassergefährdender Stoffe) geschlossene Hofbereiche erforderlich macht.

### § 13 – Gestaltung unbebauter Flächen und Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Es ist ein Außengestaltungsplan in Abstimmung mit dem Grünordnungsplan zu erstellen.

### § 14 – Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m gestattet. Die Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder ähnlichem auszuführen und mit Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen. Einfriedungen müssen kleintiergänglich sein, d.h. zwischen Einfriedung und Boden müssen 10 cm Abstand liegen.

Der Abstand zu öffentlichen Flächen muss mind. 0,50 m betragen.

**§ 15 – Sichtflächen an Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Sichtflächen im Einmündungsbereich von Straßen sind von jeder Bebauung und Einfriedung freizuhalten; Bepflanzungen oder sonstige, die Sicht behindernde Nutzungen, dürfen nicht höher als 0,8 m sein – gemessen wird von der Fahrbahnoberkante aus.

**§ 16 – Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

1. Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.
2. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

**§ 17 – Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie auf die im Plangebiet gelegenen Unternehmen hinweisen.

**§ 18 – Führen von Energie-, Fernmelde- und Antennenleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

1. Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie und zum Empfang von Fernseh- und Rundfunksendungen sind als Erdkabel zu verlegen.
2. Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen.

**§ 19 – Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LBO)**

Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

### III. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### IV. Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>m<sup>2</sup>-Fläche</b>	<b>prozentual</b>
GE-Fläche	154.111 m <sup>2</sup>	69,0 %
Private Grünfläche	46.046 m <sup>2</sup>	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	2.860 m <sup>2</sup>	1,3 %
Versorgungsfläche	1.545 m <sup>2</sup>	0,7 %
Gehwegfläche	3.974 m <sup>2</sup>	1,8 %
Straßenfläche	14.741 m <sup>2</sup>	6,6 %
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>223.277 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### V. Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 der Landesbauordnung (LBO) bei der Errichtung baulicher Anlagen verlangt werden kann, dass die Oberfläche des Grundstücks erhalten oder ihre Höhenlage verändert wird, um
  - a) eine Verunstaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen,
  - b) die Oberfläche des Grundstücks der Höhe der Verkehrsfläche oder der Höhe der Nachbargrundstücke anzugleichen oder
  - c) überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden.
2. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (zufällige Funde) ist das **Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege** unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Regierungspräsidium ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
3. Vernässungszonen und Schichtwasser sind zur standsicheren Herstellung von Baugrubenböschungen oder von Hanganschnitten zu beachten.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis vom 25. Oktober 1985 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasser- und Quellfassung der Gemeinde Königsfeld (Rotwaldquelle) beachtet werden muss. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass der südwestliche Teil des Gewerbegebietes in der Schutzzone III der Schorenquelle liegt. Der Schutz des Trinkwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.



5. Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beim Umgang und bei der Behandlung von Regenwasser in Siedlungsgebieten wird auf die Leitfäden „**Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten**“ (LUBW, 2005) und „**Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung**“ (LUBW, 2006) verwiesen.

6. Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regenwassersammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickern darf. Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel).
7. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Wasser und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.
8. Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen oder ähnlichem dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

St. Georgen, den .....

Michael Rieger  
Bürgermeister

Anlage:  
Abstandsliste zu § 2

## Abstandsliste

### Abstandsklasse I Abstand 1500 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4. BImSchV	Betriebsart
1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt.
2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation, insbesondere von Steinkohle, Braunkohle, Holz, Torf oder Pech (z.B. Kokereien, Gaswerke und Schwelereien), ausgenommen Holzkohlenmeiler
3	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
4	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsanlagen
5	4.4 (1)	Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölerzeugnissen in Mineralöl-, Altöl- oder Schmierstoffraffinerien, in petrochemischen Werken oder bei der Gewinnung von Paraffin

### Abstandsklasse II Abstand 1000 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4. BImSchV	Betriebsart
6	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
7	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von einer Tonne oder mehr je Stunde im Freien (*)
8	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen und Sintern von Erzen
9	3.2 (1)	Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen oder Sekundärrohstoffen (Blei-, Zink- und Kupfererzhütten)
10	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung ausgenommen Lichtbogenöfen mit weniger als 50 t Gesamtabstichgewicht sowie Induktionsöfen (*) (s. auch lfd. Nrn. 26 und 46)
11	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z.B. Container) (*)
12	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
13	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen
14	4.1b (1) 4.1c (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf nassem Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Korund und Karbid einschließlich Aluminiumhütten
15	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelerzeugnissen
16	4.1h (1)	zur Herstellung von Kunststoffen oder Chemiefasern
17	6.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatten, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
18	7.12 (1)	Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen, in denen Tierkörper Teile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
19	10.16 (2)	Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Strahltriebwerken
20	10.19 (2)	Anlagen zur Luftverflüssigung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (*)

21	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
<b>Abstandsklasse III Abstand 700 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
22	1.1 (1)	Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Kraftwerken mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt b) bei Heizkraftwerken 300 MW übersteigt
23	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswasser
24	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
25	2.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
26	3.3 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 10 und 46)
27	3.4 (1+2)	Anlagen zum Umschmelzen von Altmetall • Vakuumschmelzanlagen, • Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium, • Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind • Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und • Schwallötbäder (s. auch lfd. Nrn. 92 und 156)
28	4.1a (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von anorganischen Chemikalien wie Säuren, Basen, Salzen
29	4.1d (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Halogenen oder Halogenerzeugnissen
30	4.1e (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor- oder stickstoffhaltigen Düngemitteln
31	4.11 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen
32	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß
33	7.15 (1)	Kottrockungsanlagen
34	8.8 (1)	Anlagen zur chemischen Behandlung von besonders überwachungsbedürftigen oder überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden
35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
36	-	Automobil- u. Motorradfabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
<b>Abstandsklasse IV Abstand 500 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
37	1.1 (1)	Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung a) bei Heizkraftwerken von 100 MW bis 300 MW b) bei Heizwerken mehr als 100 MW beträgt
38	1.7 (1)	Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m <sup>3</sup> oder mehr je Stunde

		einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektromsppannanlagen (*)
40	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde
41	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
42	2.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Glas, auch soweit es aus Altglas hergestellt wird, einschließlich Glasfasern, die nicht für medizinische oder fernmeldetechnische Zwecke bestimmt sind
43	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
44	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden
45	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde
46	3.3 (1) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen. Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden, mit einer Leistung von 80 t oder mehr Gußteile je Monat (s. auch lfd. Nrn. 10 und 26)
47	3.6 (1+2)	Anlagen zum Walzen von Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 Millimeter (*)
48	3.11 (1+2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
49	3.14 (1+2)	Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 KW oder mehr
50	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
51	4.1g (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln wie Alkohole, Aldehyde, Ketone, Säuren, Ester, Acetate, Äther
52	4.1h (1)	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
53	4.1k (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
54	4.1m (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
55	4.5 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
56	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen, z.B. für Elektroden, Stromabnehmer oder Apparateile
57	4.8 (1)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 3 t oder mehr je Stunde
58	5.1 (1)	Anlagen zum Beschichten; Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 250 kg oder mehr je Stunde eingesetzt werden, b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorcin- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 25 kg oder mehr je Stunde beträgt, oder c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 250 kg organischen Lösungsmitteln oder mehr je Stunde, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen

59	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von Phenol- oder Kresolharzen
60	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten, wie Furan-, Harnstoff-, Phenol-, Resorcin- oder Xyloharzen mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
61	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 51.000 Hennenplätzen, b) 102.000 Junghennenplätzen, c) 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 1.900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht), g) 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder h) 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht) i) 700 Maskälberplätzen oder mehr, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
62	7.3 (1)	Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten mit Ausnahme der Anlagen zur Verarbeitung von selbstgewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 kg Speisefett je Woche
63	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
64	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in • Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4000 kg Fleisch verarbeitet werden. und • Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden
65	7.19 (2)	Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird, soweit 10 t Kohl oder mehr je Tag verarbeitet werden
66	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 500 t je Tag oder mehr (*)
67	7.23 (1)	Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 t oder mehr beträgt
68	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
69	7.25 (2)	Anlagen zur Trocknung von Grünfutter, ausgenommen Anlagen zur Trocknung von selbstgewonnenem Grünfutter im landwirtschaftlichen Betrieb
70	8.1 (1)	Anlagen zur teilweisen oder vollständigen Beseitigung von festen, flüssigen oder in Behältern gefaßten gasförmigen Stoffen oder Gegenständen durch thermische Verfahren, wie Ver- oder Entgasung, Verbrennung oder eine Kombination dieser Verfahren
71	8.3 (1)	Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
72	8.5 (1)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von mehr als 10 Tonnen je Stunde (Kompostwerke)
73	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern, Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 200 t Schüttgüter oder mehr je

		Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt; für nur saisonal genutzte Getreideannahmestellen tritt die Genehmigungspflicht erst bei einer Umschlagleistung von 400 t oder mehr je Tag ein
74	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2500 m <sup>3</sup> oder mehr
75	-	Oberirdische Deponien für besonders überwachungsbedürftige Abfälle i. S. der Technischen Anleitung Abfall, <u>Teil 1</u>
76	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100.000 EGW
77	-	Autokinos (*)
78	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)

#### Abstandsklasse V Abstand 300 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
79	1.5 (1+2)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*)
80	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 30 t je Stunde
81	1.13 (1) 1.15 (1)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt- oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
82	2.1 (2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe oder Flammstrahler verwendet werden
83	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies und Anlagen zur Behandlung von Abbruchmaterial am Entstehungsort
84	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Traß) oder Zementklinker
85	2.6 (1)	Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung oder Verarbeitung von Asbest
86	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
87	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m <sup>2</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
88	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen (*)
89	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplattanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 Tonnen je Stunde
90	3.2 (2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Hüttenstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
91	3.3 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung bis zu 2,5 t je Stunde, Vakuum-Schmelzanlagen für Gußeisen oder Stahl mit einer Einsatzmenge von 5 t oder mehr sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien, in denen Formen oder Kerne auf kaltem Wege hergestellt werden. mit einer Leistung von weniger als 80 t Gußteile je Monat
92	3.4 (1+2) 3.8 (1)	Schmelzanlagen für Zink oder Zinklegierungen für einen Einsatz von 1000 kg oder mehr sowie Gießereien für Nichteisenmetalle, ausgenommen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vakuum-Schmelzanlagen,</li> <li>• Schmelzanlagen für Gußlegierungen aus Zinn und Wismut oder aus Feinzink und Aluminium in Verbindung mit Kupfer oder Magnesium</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schmelzanlagen, die Bestandteil von Druck- oder Kokillengießmaschinen sind,</li> <li>• Schmelzanlagen für Edelmetalle oder für Legierungen, die nur aus Edelmetallen oder aus Edelmetallen und Kupfer bestehen, und</li> <li>• Schwallötbäder</li> </ul> (s. auch lfd. Nrn. 27 und 156)
93	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl, insbesondere von Blöcken, Brammen, Knüppeln, Platinen oder Blechen, durch Flämmen
94	3.9 (1+2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten aus Blei, Zinn oder Zink auf Metalloberflächen mit Hilfe von schmelzflussigen Bädern oder durch Flammsspritzen
95	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*)
96	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*)
97	3.21 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakkumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkumulatoren
98	3.23 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten, von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten oder sonstigen Metallpulvern oder -pasten ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Metallpulver durch Stampfen
99	4.1f (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von unter Druck gelöstem Acetylen (Dissousgasfabriken)
100	4.1p (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
101	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlingsbekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden
102	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten ohne chemische Umwandlung
103	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leistung von 1 t bis weniger als 3 t je Stunde
104	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag
105	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 5 t je Tag oder mehr organischer Lösungsmittel, ausgenommen Anlagen, in denen ausschließlich hochsiedende Öle als Lösungsmittel ohne Wärmebehandlung eingesetzt werden
106	5.1 (2)	Anlagen zum Beschichten, Lackieren, Kaschieren, Imprägnieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit
		a) Lacken, die organische Lösungsmittel enthalten und von diesen 25 kg bis weniger als 250 kg je Stunde eingesetzt werden,
		b) Kunstharzen, die unter weitgehender Selbstvernetzung ausreagieren (Reaktionsharze), wie Melamin-, Harnstoff-, Phenol-, Epoxid-, Furan-, Kresol-, Resorein- oder Polyesterharzen, sofern die Menge dieser Harze 10 kg bis weniger als 25 kg je Stunde beträgt, oder
		c) Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von 25 kg bis weniger als 250 kg organischer Lösungsmittel je Stunde,
		ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverlacken oder Pulverbeschichtungsstoffen

107	5.2 (1+2)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trockungsanlagen
108	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, ausgenommen Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
109	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
110	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln, soweit kein Asbest eingesetzt wird
111	6.2 (2)	Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen (*)
112	6.4 (2)	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe
113	7.1 (1)	Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen, b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen, c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen, d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthühnermastplätzen, e) 525 bis weniger als 1900 Mastschweineplätzen (Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht), f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze (Ferkel bis weniger als 10 Kilogramm Lebendgewicht) h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplätzen (Ferkel bis weniger als 30 Kilogramm Lebendgewicht) i) 200 bis weniger als 700 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
114	7.2 (1+2)	Anlagen zum Schlachten von a) 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder b) 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche
115	7.4 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
116	7.4 (2)	Anlagen zur Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung, soweit 1 t dieser Nahrungsmittel je Tag oder mehr durch Erwärmen verarbeitet wird, ausgenommen • Anlagen zum Sterilisieren oder Pasteurisieren dieser Nahrungsmittel in geschlossenen Behältnissen und • Küchen von Gaststätten, Kantinen, Krankenhäusern und ähnlichen Einrichtungen
117	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen und Mägen
118	7.7 (2)	Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
120	7.10 (1)	Anlagen zum Lagern oder Aufarbeiten unbehandelter Tierhaare mit Ausnahme von Wolle, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Tierhaare in Anlagen, die nicht durch Nr. 114 erfaßt werden
121	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle



122	7.14 (2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie Lederfabriken
123	7.22 (2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen
124	7.29 (2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Leistung von jeweils 250 kg oder mehr je Stunde
125	7.30 (2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee-Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Leistung von 75 kg, oder mehr je Stunde
126	7.31 (2)	Anlagen zur a) Herstellung von Lakritz, b) Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao oder c) thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse
127	8.4 (2)	Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
128	8.5 (2)	Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 Tonnen bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
129	8.7 (1)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird (*)
130	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (*)
131	8.11 (2)	Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott) ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
132	9.10 (1)	Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
133	10.7 (2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthekautschuk unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen - weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder - ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
134	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden, ausgenommen Anlagen, in denen Behälter ausschließlich von Nahrungs-, Genuß- oder Futtermitteln gereinigt werden
135	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredelung durch Sengen, Thermofixieren, Thermosolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zu gehörigen Trocknungsanlagen, ausgenommen Anlagen, in denen weniger als 500 m <sup>2</sup> Textilien je Stunde behandelt werden
133	-	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
136	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
137	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EGW
138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gashetonsteinen oder Faserzementplatten

140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
141	-	Deponieklasse II i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
142	-	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
143	-	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
144	-	Preßwerke (*)
145	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
146	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
147	-	Schwermaschinenbau
148	-	Emaillieranlagen
149	-	Schrottplätze
150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
151	-	Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
153	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)

## Abstandsliste

-Auszug-

<b>Abstandsklasse V Abstand 300 m</b>		
Lfd. Nr.		Betriebsart
136	-	Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 KW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
137	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschließlich 100.000 EGW
138	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
139	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
140	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
141	-	Deponieklasse II i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
142	-	Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien)
150	-	Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
152	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
153	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
<b>Abstandsklasse VI Abstand 200 m</b>		
Lfd. Nr.		Betriebsart
182	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
185	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
186	-	Fleischerlegebetriebe ohne Verarbeitung
187	-	Anlagen zu Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
191	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 200 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zur Aufnahme von selbstgewonnenem Getreide im landwirtschaftlichen Betrieb
<b>Abstandsklasse VII Abstand 100 m</b>		
Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestergezeugnissen auf Maschinen
193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinedienste, Catering-Betriebe)
201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Plangebiet und Inhalt der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>6</b>

## **1. Erfordernis der Planung**

Ein bereits bestehender Gewerbebetrieb im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ hat bei der Verwaltung seine Erweiterungsabsichten erläutert. Der Gewerbebetrieb nutzt die ihm zur Verfügung stehende gewerblich ausgewiesene Fläche vollständig und möchte für seinen wachsenden Betrieb Erweiterungsflächen am bestehenden Standort erwerben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele“ im Anschluss an das Baugrundstück endet und dort sowohl Biotopfläche wie auch öffentliche Grünfläche (Wald) vorhanden sind, benötigt eine Erweiterung ein umfangreiches Bebauungsplanänderungsverfahren wie auch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

Gerade der Ausgleich von entfallenen Grünflächen, die bisher sogar als Ausgleichsflächen für die vorhergehenden Bebauungsplanänderungen festgesetzt waren, müssen hier in einer Umweltprüfung untersucht und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Empfohlen wird ein restlicher Grünzug zu erhalten, um hier eine optische Trennung der beiden Gewerbegebiete zu behalten.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Ausweisung von weiterer Gewerbefläche im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung und –erweiterung, der Änderung und Anpassung der Bauvorschriften und der Umweltprüfung mit Umweltbericht, soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ein bereits bestehender Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten erhält. Durch die Maßnahme, auch wenn eine Ausgleichsfläche einer Bebauung zugeführt wird, soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 2 BauGB) gewährleistet werden, da an den Bestand angebaut wird und kein Neubau eine noch größere Versiegelung an anderer Stelle mit sich führen würde. Zu den im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“ bereits ausgewiesenen 14,9 ha Fläche werden ca. 0,70 ha hinzukommen. Die Erschließung ist gesichert und benötigt keinen weiteren Flächenverbrauch. Von der Änderung und Erweiterung sind die Flurstücke 100/5 (Teil), 100/6, 100/14 (Teil) und 103/1 (Teil) auf der Gemarkung St. Georgen-Peterzell betroffen. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht. Die bereits vorhandene Struktur von Grünfläche, einem Streifen von 10,00 m Breite mit einer Bauhöhe von maximal 5,00 m und dem anschließenden Bereich mit einer Bauhöhe von maximal 15,00 m wird beibehalten. Voraussichtlich wird eine Umlegung der Regenwasser- und Schmutzwasserleitung erforderlich werden.

### 3. Plangebiet und Inhalt der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke Flst. Nr. 1231 (Gemarkung Mönchweiler), 98 (L177), 100/8, 99/40, 99/41, 99/42, 99/6, 100/5, 103/1, 103, 103/7, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 117/1, 117, 141, 138, 138/3 (alle Gemarkung Peterzell) und 244 und 256 (Gemarkung Buchenberg).

Durch die Neuplanung treten folgende Änderungen ein:

- a) Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um die Grundstücke Flst. Nr. 100/6, 100/5 (Teil), 103/1 (Teil) und 100/14 (Teil).
- b) Erweiterung der gewerblichen Bauflächen
- c) Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durch die Erstellung eines Umweltberichts mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt nicht.

Die Flächenbilanz der 6. und 7. Änderung des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Hagenmoos /Engele Flächen	6. Änderung		7. Änderung	
Gewerbliche Baufläche	148.505 m <sup>2</sup>	68,4 %	154.111 m <sup>2</sup>	69,0 %
Private Grünfläche	45.311 m <sup>2</sup>	20,9 %	46.046 m <sup>2</sup>	20,6 %
Öffentliche Grünfläche	3.037 m <sup>2</sup>	1,4 %	2.860 m <sup>2</sup>	1,3 %
Versorgungsfläche	1.545 m <sup>2</sup>	0,7 %	1.545 m <sup>2</sup>	0,7 %
Gehwegflächen	3.973 m <sup>2</sup>	1,8 %	3.974 m <sup>2</sup>	1,8 %
Straßenflächen	14.741 m <sup>2</sup>	6,8 %	14.741 m <sup>2</sup>	6,6 %
Gesamtfläche	217.112 m <sup>2</sup>	100,0 %	223.277 m <sup>2</sup>	100,0 %

### 4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden nun Flächen in den Geltungsbereich neu miteinbezogen, die bislang als Grünanlage ausgewiesen sind. Die Änderungen des Bebauungsplans sind damit nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

## **5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan „Hagenmoos/Engele“ in der Fassung der 6. Änderung ist rechtskräftig und ermöglicht bereits eine bauliche Nutzung der Grundstücke als Gewerbegebiet (GE) bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe).

Der Änderungsbereich erweitert den räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele, 6. Änderung“ vom 19.05.2017.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Umweltbericht inklusive grünordnerische Festsetzungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben, bewertet und mittels einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz quantifiziert werden (siehe Kapitel 8 des Umweltberichtes). Dieser Umweltbericht wird gesondert Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB).

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Im Rahmen des Umweltberichts wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Hierbei wurde die bereits bestehende Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Gemäß dem Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes wurden im Umweltbericht Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung festgelegt, siehe S. 16 ff. Diese wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan verbindlich übernommen. Damit kann der Bedarf an Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen reduziert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 9.152 m<sup>2</sup>. Davon sind 7.781 m<sup>2</sup> zur Berechnung des Ausgleichs heranzuziehen. Gemäß der Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes sind nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 7.094 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bereitzustellen. Diese werden vollständig auf externen Ausgleichsflächen realisiert.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen (umfassende Beschreibung siehe Umweltbericht Kap. 8):

Extern: Maßnahme A – Waldumwandlung auf Flst. 177 Gem. Peterzell

Auf dem genannten Flurstück wird die ehemalige Fichtenkultur in einen lockeren Eichenbestand mit einem artenreichen, gestuften Waldtrauf umgewandelt. Zusätzlich wird die vorhandene Trockenmauer freigeschnitten. Die Maßnahme dient auch als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Neuntöter, Goldammer, Erlenzeisig und Fitis.

#### 6.2. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Im Rahmen der saP wurden Kartierungen für die Artengruppen Vögel und Amphibien, sowie für die Haselmaus durchgeführt. Weiterhin wurde eine Baumhöhlenkartierung erstellt. Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden die Kartierungen die im Vorgriff auf die 8. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden ausgewertet. An saP-relevanten Arten konnten verschiedene gehölzbrütende Vogelarten, sowie mehrere Fledermausarten festgestellt werden. Für diese Arten wurden geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen festgelegt (s. auch Kap. 7 der saP).

Diese umfassen:

- Rodung der Gehölze und Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr
- Einsatz von LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin und geringer Abstrahlung nach oben
- Kein Einsatz zusätzlicher Strahler, Neonröhren oder sonstiger Leuchtmittel insbesondere in Richtung Westen

Für die betroffenen Vogelarten wurden weiterhin folgende vorgezogenen CEF-Maßnahmen festgelegt:

- Der im Baugebiet verbleibende Gehölzsaum wird durch regelmäßige Pflege in seinem lichten Zustand erhalten.
- Anlage eines lockeren Eichenbestandes und Anpflanzung eines Wildobst- und Strauch-Saumes, sowie Freistellung einer Trockenmauer auf Flst. 177, Gem. Peterzell (s. auch Umweltbericht Maßnahme A).

Mit Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### 6.3. Waldumwandlung

Im Zuge der geplanten Bebauung muss ein Teil der Schlagflur auf dem Grundstück 103/1 für den Erweiterungsbau der Fa. Gerland gerodet werden. Die parkartige Schlagflur ist als Wald ausgewiesen. Gerodet werden sollen ca. 4.557 m<sup>2</sup>. Für die Rodung ist im Zuge der Bauleitplanung ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß §§ 9 und 10 LWaldG zu stellen. Die Fläche befindet sich im Besitz der Stadt St. Georgen. Teilflächen der Flurstücke 177 (ca. 5.300 m<sup>2</sup>) und 239 (ca. 7.750 m<sup>2</sup>), beide Gemarkung Peterzell, dienen zum Ausgleich der Rodung. Der Eingriff in den Waldbestand ist mit dem Faktor 2 auszugleichen. Die Ausgleichsflächen sind bereits Wald, der Ausgleich wird über die ökologische Aufwertung hergestellt. Die Maßnahmen eignen sich darüber hinaus auch als Lebensraum für das sehr selten gewordene Auerhuhn. Die Waldflächen dienen auf Grund der ökologischen Wertigkeit sowohl dem flächenhaften Ausgleich als auch der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

#### 6.4. Ver- und Entsorgung

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



Möglichkeiten der Abflussreduzierung (wie Gründächer, durchlässige Beläge, Versickerung, Regenwassernutzung, etc.) auf den privaten Grünflächen, wurden in die Planung mit aufgenommen. Eine Abflussreduzierung des anfallenden Regenwassers von den Dächern mittels Mulden- und Rigolensystem auf dem Grundstück alternativ zu einer Abflussreduzierung mittels Dachbegründung, beides in Verbindung mit der Ableitung im Wege des Trennsystems, wird festgesetzt. Eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers von Dachflächen kann soweit möglich erfolgen.

Entsprechende Festsetzungen befinden sich unter § 9 Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen.

#### 6.5. Bodenordnung

Die Grundstücke Flst. Nr. 100/5 und 103/1 stehen im Eigentum der Stadt St. Georgen. Die von der Erweiterung des Bebauungsplangebiets betroffenen Teilstücke dieser Grundstücke werden dem Gewerbebetrieb zur Verfügung gestellt. Die Erschließung ist gesichert. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### 7. Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen. Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbebestandorte nicht als Altstandorte bewertet werden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich, je nach Nutzung, ein Verdacht auf Untergrundverunreinigung.

## **8. Hinweise**

8.1. Als Baugrund ist Mittlerer und Oberer Buntsandstein unter Hangschutt zu erwarten. Im Bereich des Hagenmoos, am Südrand des Plangebietes angrenzend, ist mit stark setzungsfähigen organischen Böden zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Lösbarkeit der Gesteine, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.2. Teile des Bebauungsplanes befinden sich in Schutzzone III (weiteres Schutzgebiet) der Wasserschutzgebiete „Rothwaldquelle“ (nordöstlicher Teil des Gewerbegebietes) und „Schoren“ (südwestlicher Teil des Gewerbegebietes). Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Rothwald“ vom 25.10.1985 sowie zum Wasserschutzgebiet „Schoren“ vom 07.04.1972 sind weiterhin zu beachten.

In Wasserschutzgebieten werden erhöhte Anforderungen an Bau, Betrieb und Unterhaltung von Abwasserleitungen und -kanälen gestellt (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

8.3. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege – unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das gleiche gilt, wenn Bildstücke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

## **9. Finanzierung**

Die Finanzierung der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt durch den Verkauf der gewerblichen Baugrundstücke, die im Eigentum der Stadt St. Georgen stehen.

St. Georgen, den .....

Michael Rieger  
Bürgermeister