



Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Schoren“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Stand: 28.01.2020

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1830

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	4
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Alternativprüfung / Planungsvarianten	7
4	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	Bebauungskonzept	7
4.2	Bauabschnitte	8
4.3	Erschließungskonzept.....	8
4.3.1	Motorisierter Verkehr	8
4.3.2	ÖPNV, Fuß- und Radverkehr	9
4.4	Entwässerung	9
4.4.1	Schmutzwasser	9
4.4.2	Oberflächenwasser.....	9
4.4.3	Offenlegung Hagenmoosbach.....	10
4.4.4	Gewässerrandstreifen	10
4.5	Stromversorgung.....	11
4.6	Umweltplanung	11
4.7	Altlasten	12
4.8	Lärmschutz.....	12
4.9	Flächenbilanz	13
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze	14
5.5	Verkehrsflächen	14
5.6	Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
5.7	Leitungsrechte.....	15
5.8	Sichtfelder an Straßeneinmündungen	15
5.9	Hochwasserschutz gegen Starkregen und Sturzfluten.....	15
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1	Dachgestaltung von Nebenanlagen.....	15
6.2	Dacheindeckung	15
6.3	Werbeanlagen.....	15
6.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	16
6.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	16
7	BETEILIGUNGSVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	16
7.1	Frühzeitige Info-Veranstaltung.....	16
7.2	Offenlage und Behördenbeteiligung	16
8	VERFAHRENSDATEN	18

Anlagen:

Umweltbericht vom 04.11.2019, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 03.07.2019, Büro Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.

Schalltechnische Untersuchung vom 22.05.2019, Büro Heine + Jud, Stuttgart

Altlasten: erweiterte historische Erhebung (ErHISTE) vom März 1996

Altlasten: Nachbegutachtung ehem. Tankstelle vom 31.07.2006

Erfassung altlastverdächtiger Flächen vom 11.11.2013

*Erläuterungsbericht zum „Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis“ vom 10.07.2019
Büro BIT-Ingenieure, Villingen-Schwenningen*

1 AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS

Das Bebauungsplan-Verfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung eines Produktionsbetriebs mit Verwaltung aus der Metallbranche. Der Gewerbebetrieb hat den Standort „Schoren“ im Ortsteil Peterzell für geeignet gehalten und den Kauf der Fläche vollzogen.

Der Gemeinderat der Stadt St. Georgen begrüßt diese Entwicklung und sorgt von seiner Seite für ein reibungsloses Bebauungsplan-Verfahren.

Für das Gelände wurde bereits 2001 vom Gemeinderat St. Georgen ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für Gewerbe- und gemischte Bauflächen beschlossen.

Nach der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs 2005 wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Für den Bereich der Gewerbegebietesentwicklung an der Villinger Straße soll nun das ruhende Bebauungsplan-Verfahren in einer Größe von ca. 3,3 ha zur Rechtskraft geführt werden.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS



Abb.: Lage des Plangebiets im Ortsteil Peterzell (Luftbild Google)

Das am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Peterzell gelegene Bebauungsplan-Gebiet schließt im Westen an das Wohn- und Mischgebiet „Hagenmoos“ an.

Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 33 – Villinger Straße und die Landesstraße L 177 nach Königsfeld begrenzt.

Entlang der L 177 verläuft der Hagenmoosbach, der innerhalb des Planungsraums verdolt ist.

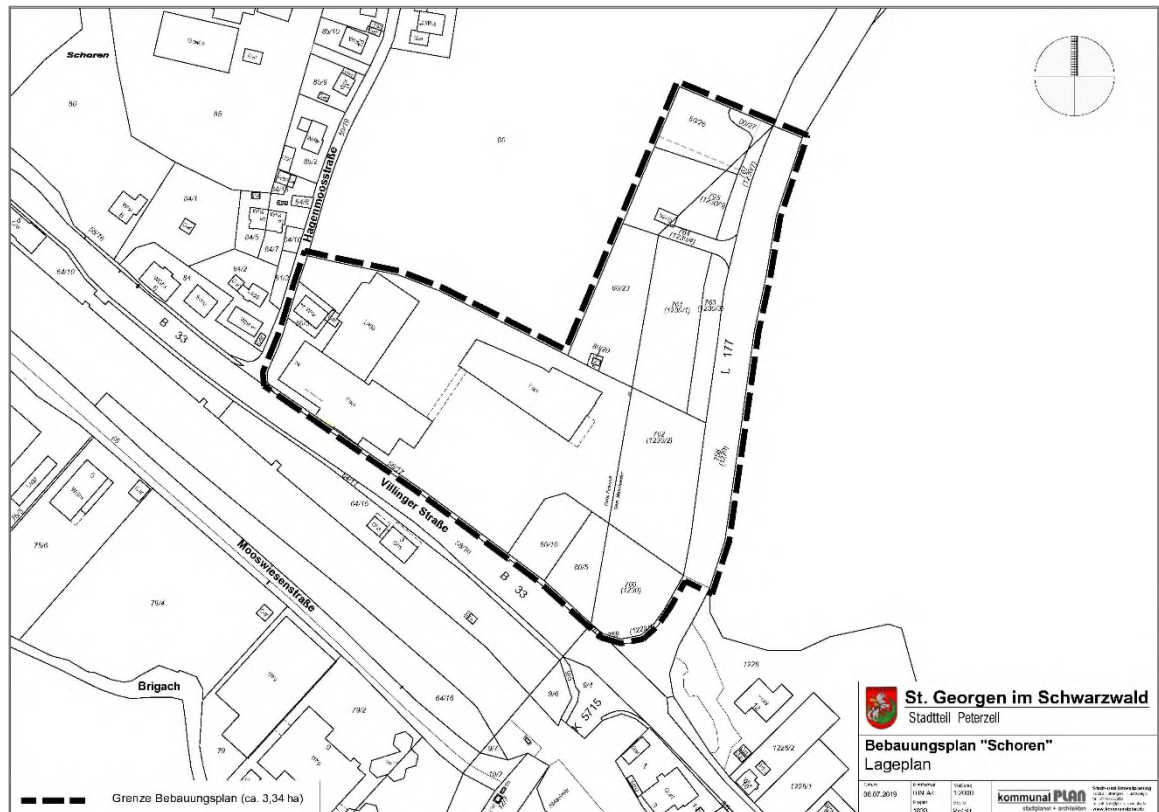
Der südliche Teil des Plangebiets entlang der B 33 wird bisher gewerblich genutzt und ist versiegelt. Der Gebäudebestand wird dort vollständig abgebrochen.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet über die L 177 mit einem Nebenanschluss auf die Hagenmoosstraße.

Das bestehende Wohnhaus Hagenmoosstr. 4 wurde zwischenzeitlich gekauft, wird ebenfalls abgebrochen und der Gewerbefläche zugeschlagen.

Auf die detaillierte Bestandsbeschreibung des Umweltberichts (Anlage) wird verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von insgesamt ca. 3,3 ha. Davon sind Teilflächen im Umfang von ca. 0,8 ha als öffentliche Straßenverkehrsfläche, als „Ausgleichsflächen“ zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Grünfläche ausgewiesen.



Übersichtsplan des Plangebiets / Katasterausschnitt

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Teilnahmeverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

In einem Gespräch mit dem Landratsamt SBK – Untere Baurechtsbehörde wurden die erforderlichen Verfahrensschritte für den Bebauungsplan „Schoren“ erörtert.

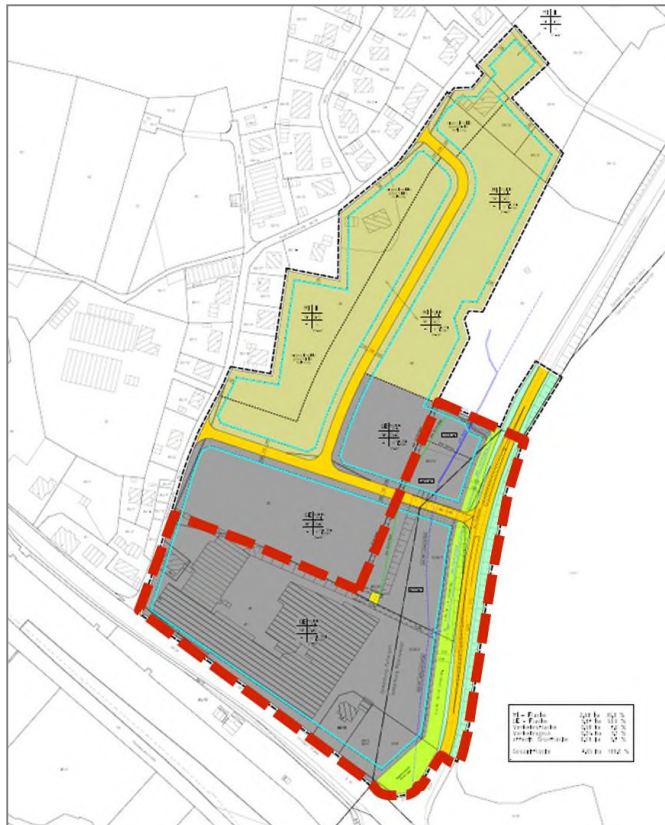
Da das Bebauungsplan-Verfahren von 2005 für den Bebauungsplan „Schoren“ im Ortsteil Peterzell nur bis zur Offenlage durchgeführt wurde, befindet sich dieser Bebauungsplan noch in einem Entwurfszustand. Dieser Entwurfszustand von 2005 kann nun mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss (gefasst am 05.06.2018) geändert werden.

Der Bebauungsplan „Schoren“ muss im vollumfänglichen Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Von der unteren Baurechtsbehörde wird gebilligt, dass auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, unter der Voraussetzung, dass eine Informationsveranstaltung (02.07.2018) stattfindet, mit der die Öffentlichkeit über die geänderten Ziele und Zwecke der Planung, die Neugestaltung

und Entwicklung des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in Kenntnis gesetzt wird (im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der ursprüngliche Entwurf beinhaltete ein Mischgebiet im nördlichen Bereich, worauf bei dem jetzt vorliegenden Entwurf vollständig verzichtet wird. Daher erübrigt es sich, dass die Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Hagenmoos“ weiterverfolgt wird.

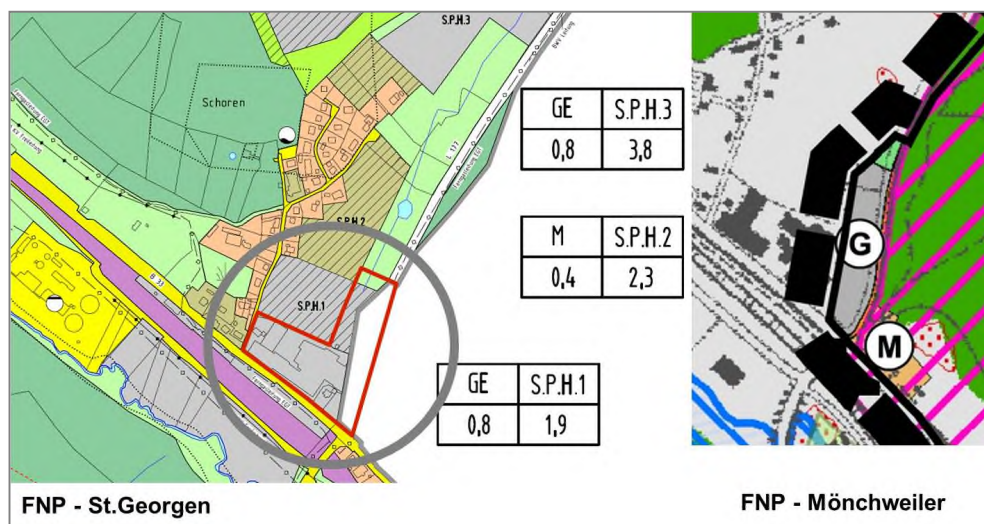
Der Gemeinderat wird die Aufhebung des Bebauungsplans „Hagenmoos“ zurücknehmen und hierdurch seine bestehende Rechtskraft bekräftigen.



Bebauungsplan-Entwurf von 2005 mit Abgrenzung des neuen Bebauungsplans „Schoren“

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen weist für die Stadt St. Georgen gemeinsam mit der Gemeinde Mönchweiler ein gemarkungsüberschreitendes Gewerbegebiet aus.



Flächennutzungsplan mit gemarkungsüberschreitendem Gewerbegebiet

2018 fand eine freiwillige Änderung der Gemeindegrenzen zwischen St. Georgen und Mönchweiler statt.

Der Vollzug der Umgemarkung im Grundbuch wurde mit einer Fläche von 13.560 m² vollzogen.

Der Bebauungsplan „Schoren“ wird auf dieser Grundlage aus dem Flächennutzungsplan St. Georgen entwickelt.

Hinweise darauf, dass die bisher auf der Gemarkung Mönchweiler liegenden gewerblichen Flächen der Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs der Gemeinde Mönchweiler dienen, wurden nicht vorgefunden.

Im Zuge der 15. Flächennutzungsplanänderung wird der Flächentausch berücksichtigt.

Neue Gemarkungsgrenze zwischen St. Georgen und Mönchweiler



3.3 Alternativprüfung / Planungsvarianten

Alternativprüfungen zur Ansiedlung der Fa. Wahl auf der Gemarkung St. Georgen fanden nicht statt.

Die Grundstücke im Planungsraum standen zum Verkauf und die Fläche war gewerblich vorgeprägt.

Sowohl vom Flächennutzungsplan wie auch von den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs „Schoren“ von 2005 waren alle Voraussetzungen zur Realisierung des Ansiedlungsprojekts im Bereich „Schoren“ gegeben.

In Vorabstimmungen mit dem Straßenbauamt konnten die Erschließungsfragen vorab geklärt werden und es bestand Einvernehmen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zur Offenlage des Hagenmoosbaches.

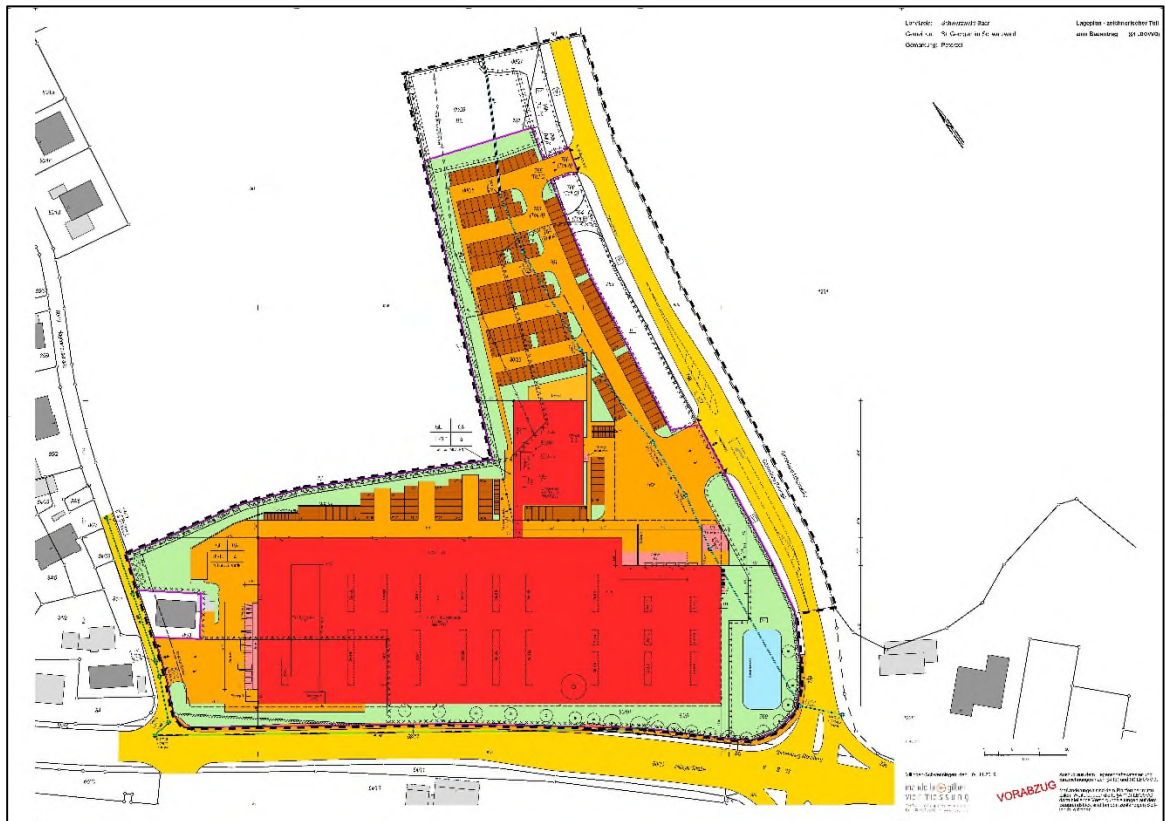
4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan „Schoren“ dient der Ansiedlung der Fa. Wahl mit dem Neubau eines Produktions- und Verwaltungsgebäudes.

Die Firma ist mit der Herstellung und dem Vertrieb feinmechanischer und elektronischer Erzeugnisse aller Art befasst.

Es werden ca. 240 Arbeitsplätze geschaffen.



Lageplan zum Bauantrag vom November 2019

Das Produktionsgebäude wird parallel zur B 33 erstellt. Die Haupteerschließung erfolgt von Osten mit Anschluss an der L 177.

Zur Hagenmoosstraße wird eine Nebenzufahrt für Entsorgungsfahrzeuge geschaffen.

Das Verwaltungsgebäude wird als Solitär im Zentrum des Plangebietes mit Anbindung an zwei Stellplatzanlagen im Norden und Westen erstellt.

Entlang der L 177 wird der bisher verdolte Hagenmoosbach offengelegt und als Grünzone mit einem Retentionsbecken an der Einmündung zur B 33 gestaltet.

Der nicht als Parkplatz genutzte nördliche Grundstücksabschluss ist für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

4.2 Bauabschnitte

Die Erschließung und Bebauung des Gebietes sind in einem Zuge vorgesehen.

Eine bauliche Erweiterung entlang der Hagenmoosstraße nach Norden wird für die gewerbliche Entwicklung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans vorgesehen. Dazu wird eine Erweiterung des Bebauungsplans „Schoren“ erforderlich werden.

4.3 Erschließungskonzept

4.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die B 33 und die L 177. Für diese klassifizierten Straßen bestehen gesetzlich vorgeschriebene Abstandsgrenzen für bauliche Anlagen.

Nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium, Abt. Verkehr, gelten Abstandsgrenzen lediglich für die L 177 (Außenbereich). Der Streckenabschnitt der B 33 liegt innerhalb des Erschließungsbereichs, so dass dieser von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen nicht betroffen ist.

Zur Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs rund um die Lichtsignalanlage „Schorenkreuzung“ wurde die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände soweit nach Norden verlegt, dass ausreichend Stauraum für linksabbiegende Fahrzeuge zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplan ist planungsrechtlich eine Linksabbiegespur im Bereich der Werkszufahrt festgeschrieben. Sie ist Voraussetzung für eine vorgesehene 2. Zufahrt im Norden für PKW.

Diese Zufahrt ist aus betrieblicher Sicht erforderlich und sinnvoll, um Liefer- und Mitarbeiterverkehr voneinander zu trennen und um Lärm- und Abgasbelastung für die Mitarbeiter der Verwaltung und des Kantinenbereiches mit Terrasse so minimal wie möglich zu gestalten. Eine gemeinsame Zu- und Abfahrt würde dem Konzept entgegenstehen.

Die Realisierung einer Linksabbiegespur ist mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Straßen- und Verkehrswesen, abzustimmen.

4.3.2 ÖPNV, Fuß- und Radverkehr

Im Zuge der „Verkehrswende“ sind die Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Mitarbeiter/innen und Besucher/innen auch ohne PKW zu schaffen.

Die Voraussetzungen dazu sind für das Plangebiet „Schoren“ durch den Ausbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

Dazu gibt es Planungen und Konzepte, deren Realisierung von den jeweiligen Baulastträgern abhängt:

- Neubau einer Ringzughaltestelle im Bereich des Gewerbegebietes „Schoren“ mit Unterführung unter der Villingen Straße im Kreuzungsbereich B 33 / L 177.
- Neubau eines straßenbegleitenden Radweges entlang der L 177, enthalten im Radverkehrskonzept des Schwarzwald-Baar-Kreises.
- Ausbau des nordseitigen Gehweges an der B 33.

Diese Maßnahmen werden im politischen Raum unterstützt und vorangetrieben. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die o.g. Maßnahmen nicht eingeschränkt bzw. beeinträchtigt.

Zur Realisierung sind auch keine Flächen des Gewerbegebietes erforderlich.

4.4 Entwässerung

4.4.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

4.4.2 Oberflächenwasser

Bezüglich der Entwässerung wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens festgestellt, dass im Bereich des Bauvorhabens teilweise sehr wasserundurchlässige Schichten vorkommen, auf denen wiederum wasserführende Schichten für den Zufluss von Grundwasser sorgen. Als Bemessungswasserstand wird daher die Geländeoberkante angesetzt.

Auf Grundlage dieser Untersuchung scheidet eine dezentrale Versickerung des Regenwassers aus dem Bauvorhaben aus.

Aufgrund der Randbedingungen (angeschlossene Flächen, keine Versickerung möglich) ist konzeptionell vorgesehen, das Regenwasser auf dem Grundstück zwischen zu speichern und gedrosselt über den verdolten Hagenmoosbach in die Brigach einzuleiten.

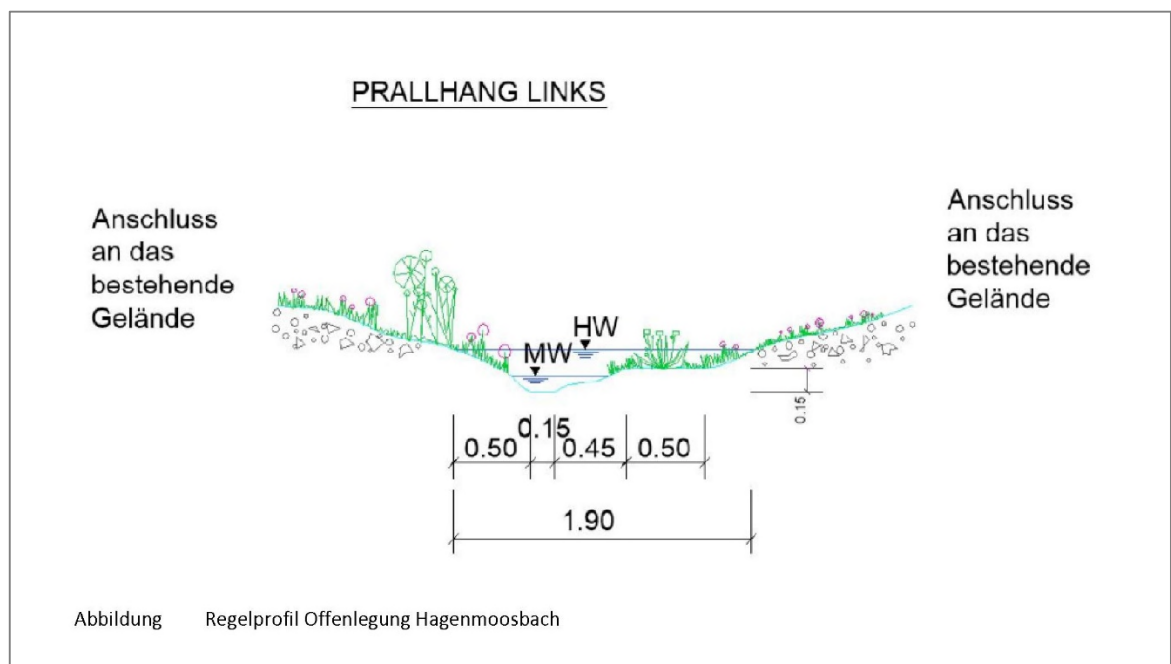
Die Einleitung des Regenwassers übersteigt die zulässige stoffliche Belastung des Gewässers, weshalb eine Vorbehandlung notwendig ist. Diese kann effizient für die Teilfläche der LKW-Anlieferung umgesetzt werden, wo ein Regenklärbecken ohne Dauerstau vorgesehen ist. Da Einleitung zudem gedrosselt auf den natürlichen Abfluss von 43,3 l/s werden soll ist zudem ein Retentionsbecken von 300 m³ zu errichten.

Für die Flachdachflächen des Produktions- und Bürogebäudes setzt der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 10 cm fest. Dies erhöht das Retentionsvolumen.

4.4.3 Offenlegung Hagenmoosbach

Für die Offenlegung des Hagenmoosbachs im Bereich des Bauvorhabens ist im Bebauungsplan ein 10 m breiter Streifen vorgesehen, der parallel zur Landstraße an den Kreuzungsbereich zur B33 verläuft. Dort wird der Bach wieder in die bestehende Verdolung geführt und unter der Bundesstraße und Bahnlinie hindurch zur Brigach geleitet.

Hydraulisch dimensioniert wird das Gewässerprofil näherungsweise anhand der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verdolung. Diese ist derzeit beschränkt auf ca. 400 l/s. Geplant ist die Führung des Bachs mit wechselnder Mäandrierung innerhalb des vorgesehenen Streifens auf ca. 2 m Breite. Eine Abstufung des Gewässerbetts ermöglicht dabei bei geringem Wasserstand die Ableitung des Niedrig- und Mittelwasserabflusses und bei höheren Wasserständen die sichere Ableitung des Hochwassers.



Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zum Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis (Anlage) zu entnehmen.

4.4.4 Gewässerrandstreifen

Für den offengelegten Hagenmoosbach ist beidseitig landseits der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5 m festzusetzen.

Aufgrund der begrenzten räumlichen Verhältnisse steht für die Offenlage eine Gesamtbreite von 10 m zur Verfügung.

Die geforderte Breite des Gewässerrandstreifens kann nicht eingehalten werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Befreiung beim zuständigen Baurechtsamt zu beantragen.

4.5 Stromversorgung

Die im Plangebiet liegende Trafostation der EGT wird nicht mehr benötigt und abgebrochen.

Für die Versorgung des Gewerbegebietes wird eine neue Trafostation außerhalb des Plangebietes an der Hagenmoosstraße errichtet. Dazu wird im Bebauungsplan entlang der nördlichen und westlichen Grenze ein Leitungsrecht für die EGT gesichert.

4.6 Umweltplanung

Für das Plangebiet wurden ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die durch die geplante Bebauung und Nutzungsumwandlung des Plangebiets für die Schutzgüter entstehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Beeinträchtigungen wurden ermittelt.

Aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastungen (angrenzende viel befahrene Bundes- und Landesstraße, hoher Anteil an bereits bebauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen, bestehende Gewässerverdolung, starke Bodenveränderungen, intensiv genutzte Außenanlagen) und der vergleichsweise moderaten Zunahmen an überbauten und versiegelten Flächen in einem Umfang von 1,1 ha, sind in der Gesamtbetrachtung durch das Vorhaben wenig erhebliche bis unerhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter im Vergleich zum Bestand zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen jedoch besonders in den nördlichen Bereichen des Plangebiets für Teilaspekte/ -flächen bei den Schutzgütern Biotop / biologische Vielfalt, Boden und Landschaftsbild durch den Verlust vorhandener Einzelbäume, von Gehölz- und Wiesenflächen und der Überbauung von naturnahen Böden.

Für die Schutzgüter Biotop sowie Boden/Fläche wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Zusammenfassend ergibt sich für die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in die Schutzgüter Biotop / biologische Vielfalt und Boden / Fläche, unter Berücksichtigung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen, folgende Gesamtbilanz:

Ausgleichsüberschuss Schutzgut Biotop:	974 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit Schutzgut Boden / Fläche:	-14.732 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit gesamt:	-13.758 Ökopunkte

Das verbleibende Defizit wird über eine Ökokonto-Maßnahme über die Flächenagentur BW ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

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

- Schutz von Fledermäusen
- Schutz von Zweig- und Gebäudebrütern
- Schutz früh laichender Amphibienarten
- Beachtung der Waldeidechsen.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen, Teil C unter Ziffer 7 beschrieben.

4.7 Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung altlastverdächtiger Flächen von 2013 vor.

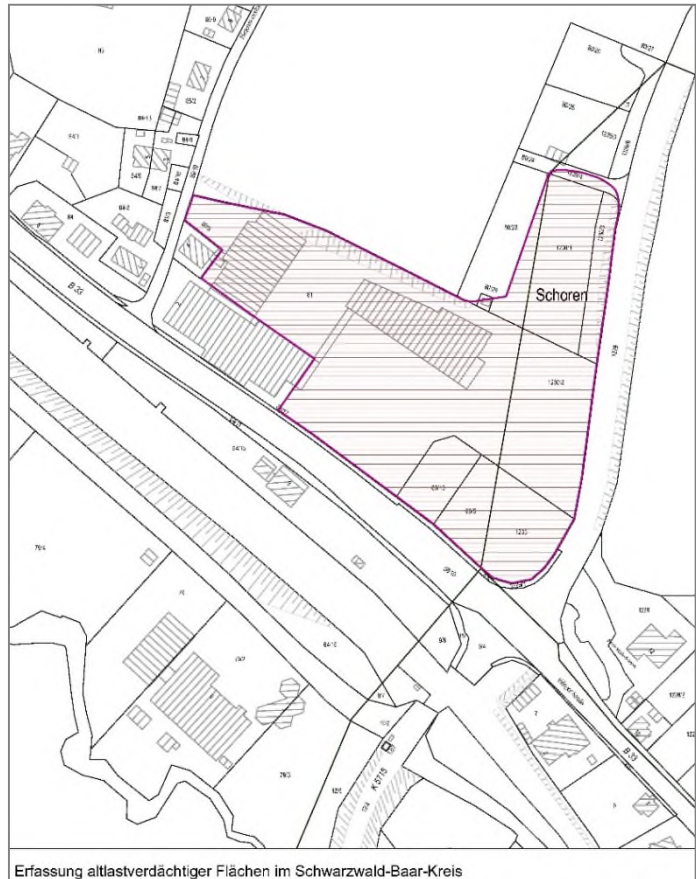
Es handelt sich um die Altstandorte

- „Küchenmöbelfabrik Zeyko“
- „Produktionsgebäude Zeyko“
- „EV-Tankanlage Zeyko“

Im Bebauungsplan sind diese Flächen nachrichtlich im Planteil aufgenommen.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen besteht im Plangebiet kein Handlungsbedarf.

altlastverdächtige Flächen
Nr. 00348-000



Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Schwarzwald-Baar-Kreis

4.8 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Schallimmissionen, die durch das geplante Gewerbegebiet auf die umliegende Bebauung einwirken, wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Durch den geplanten Betrieb der Fa. Wahl GmbH im Bebauungsplangebiet treten künftig an den Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet Beurteilungspegel bis 49 dB(A) tags und bis 34 dB(A) nachts auf. An den Immissionsorten im Mischgebiet kommt es zu Beurteilungspegel bis 53 dB(A) tags und bis 38 dB(A) nachts. Im Gewerbegebiet treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auf.
- Unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm (Unterschreitung der Richtwerte um mindestens 6 dB) wird erfüllt, so dass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.
- Im Bebauungsplan-Verfahren beschränken sich die Festsetzungsmöglichkeiten auf aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B.: Den Bau von Lärmschutzwänden im Plangebiet. Organisatorische oder betriebliche Maßnahmen sind allerdings vorab auf ihre praktische Umsetzbarkeit zu prüfen „Machbarkeit“. Mit der vorliegenden Untersuchung wird die praktische Machbarkeit des Vorhabens nachgewiesen.

Aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen wurden für den Bebauungsplan nicht festgesetzt.

4.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	33.444 m ²	100 %
Gewerbefläche (Netto-Bauland)	25.016 m ²	74,8 %
Straßenverkehrsflächen (L 177)	2.080 m ²	6,2 %
Verkehrsgrünflächen (öffentlich)	1.818 m ²	5,4 %
Grünflächen (Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft)	4.530 m ²	13,6 %

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Gebietes geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (GE – Gewerbegebiet) ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung als Gewerbegebiet – sie orientieren sich an den betrieblichen Anforderungen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um das Plangebiet vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten, werden folgende zulassungsfähige Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Wohnungen,
- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Nutzung der Bauflächen geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gewerbegebiet werden Grundflächenzahlen von max. 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Nebenanlagen und befestigten Freiflächen ist im Rahmen des § 19 Abs. 4 Nr.3 BauNVO zulässig.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden maximal zulässige Gebäudehöhen über NN festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern.

Ergänzend dazu wird eine maximale Höhe der zulässigen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normal Null (m.ü.NN) festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wie auch der Freiflächen soll damit eindeutig bestimmt werden.

Die Werte orientieren sich am vorhandenen Gebäudeniveau und der Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen.

Sie ermöglichen eine plangemäße Anordnung der gewerblichen Nutzungen mit ihren Erschließungsanforderungen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern sowie der Festsetzung zur Bauweise soll eine der geplanten Betriebsorganisation entsprechende Bauweise sichergestellt und begrenzt werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) ermöglicht eine Gebäudelänge über 50 m innerhalb des Baufensters.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Anordnung von Nebenanlagen und Stellplätzen soll auch außerhalb der überbaubaren Flächen flexibel möglich sein.

Dies entspricht den gewerblichen Anforderungen für Entwicklungen auf dem Betriebsgelände.

5.5 Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die Verkehrsfläche der L 177 zur Regelung der Betriebszufahrten festgesetzt. Der Straßenraum der L 177 ist so dimensioniert, dass eine Linksabbiegespur als Werkszufahrt in das Gewerbegebiet gebaut werden kann, wenn das Verkehrsaufkommen dies erfordert.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Gewerbegebiet werden auf drei Zonen beschränkt. Dies stellt sicher, dass die unterschiedlichen Zufahrts- und Andienungssituationen im Sinne eines geordneten und sicheren Verkehrsablaufs vorgegeben sind.

5.6 Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Grundlage der Festsetzungen ist der Umweltbericht und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei.

Um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Gewerbegebietes zu unterstützen, werden für die Freiflächen Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

Befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, zur Reduzierung des Regenwasserabflusses, zur Schonung des Wasserhaushaltes und Reduzierung der Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen M1 und M2 dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit:

M1 – Öffnung; Verlegung und Renaturierung des Hagenmoosbaches, einschließlich Bepflanzung mit Gewässerrandstreifen.

M2 – Entwicklung von Magerwiesen.

Mit Rücksicht auf die Belange des Artenschutzes sind für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen Flächen und Privatgrundstücken insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Anbringung von Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Für Bedachungen dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung ist ein Beitrag zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas.

5.7 Leitungsrechte

Die im Plangebiet vorhandene 20 KV-Leitung wird an die Grenze des Plangebietes gem. Eintrag in der Planzeichnung verlegt. Diese Fläche wird als Leitungsrecht LR-1 zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Eine Überbauung dieser Trasse ist unzulässig.

Innerhalb der im Plan ausgewiesenen privaten Grünfläche wird der verbleibende Teil der Hagenmoos-Dole durch das Leitungsrecht LR-2 zugunsten der Stadt St. Georgen gesichert.

5.8 Sichtfelder an Straßeneinmündungen

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen an den Straßeneinmündungen sind zur Sicherheit des Verkehrsaufbaus als Sichtfelder von jeder Bebauung freizuhalten.

5.9 Hochwasserschutz gegen Starkregen und Sturzfluten

Die im Plan ausgewiesene Fläche zum Bau eines „Abfanggrabens“ ist eine Vorkehrung als besondere bauliche Sicherungsmaßnahme gegen Naturgewalten.

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachgestaltung von Nebenanlagen

Die Festsetzungen der Dachform und Dachneigung stellt sicher, dass die festgesetzte Dachbegrünung umgesetzt werden kann.

6.2 Dacheindeckung

Festgesetzt ist eine extensive Dachbegrünung in einem Mindestumfang von ca. 7.300 m². Dies ist ein Beitrag zur Regenwasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas.

Zur Förderung regenerativer Energien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

6.3 Werbeanlagen

Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Vorgaben zu Werbeanlagen haben das Ziel, einerseits eine für mögliche Firmen adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne einer Sicherung des geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Die Beschränkung der Standorte der Anbringung der Werbeanlagen dient dem Ziel, diese nur mit einer lokalen Wirkung zu versehen und somit die „Fremdwerbung“ innerhalb des Gewerbegebietes auszuschließen.

6.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Das Gewerbegebiet soll sich mit seiner Freiflächengestaltung für die Öffentlichkeit und die Nachbarn angemessen in das Umfeld einfügen.

Dazu sind Abfallbehälter und Abfallsammelplätze einzuhausen, zu begrünen bzw. zu den öffentlichen Räumen abzuschirmen. Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Schotterflächen und Steinöden werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Geländeveränderungen mit Aufschüttungen, Böschungen und Stützwänden sind im Baugebiet zulässig.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Retention von Oberflächenwasser als Dachbegrünung und Retentionsmulde festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind in Verbindung mit der geplanten Offenlage und Renaturierung des Hagenmoosbachs fachplanerisch auszuarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen.

7 BETEILIGUNGSVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN

7.1 Frühzeitige Info-Veranstaltung

Im Zuge der Wiederaufnahme des ruhenden Bebauungsplan-Verfahrens „Schoren“ von 2005 wurde eine Information der Öffentlichkeit am 02.07.2018 im Rathaus St. Georgen durchgeführt.

Die städtebauliche Planung sowie die Vorentwurfsplanung der Fa. Wahl wurden in der Veranstaltung vorgestellt.

Es schloss sich eine Aussprache mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern an, die folgende Sachverhalte betrafen:

- Lärmschutzmaßnahmen zum angrenzenden Wohngebiet
- Verkehrssituation für Pendler
- zukünftige Betriebserwartungen Fa. Wahl
- Radwegeplanung
- Termin der Abbruchmaßnahmen.

Die Anregungen wurden protokolliert und in den weiteren Planungsprozess eingearbeitet.

7.2 Offenlage und Behördenbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs sowie die Beteiligung der Behörden wurden in der Zeit vom 26.07.2019 bis 17.09.2019 durchgeführt.

Die im Rahmen der Behörden- und TÖB-Beteiligung (sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und nach Möglichkeit im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht berücksichtigt. In Folge des Beteiligungsverfahrens ergaben sich lediglich untergeordnete Ergänzungen und Präzisierungen, die im Wesentlichen den Umweltbericht, die Ausgleichsbilanz, Festsetzungen zum Oberflächenwasser und Ergänzungen bei den Hinweisen betreffen.

In Stichworten wurden folgende Ergänzungen bzw. Aktualisierungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Ziffer 2.2 Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die beiden geplanten Baukörper mit Darstellung im Planteil
- Ziffer 5.1 Grünflächen – Festlegung als öffentliche Grünfläche (Ö) und als private Grünfläche (P) mit Darstellung im Planteil
- Ziffer 5.2 Nachpflanzpflicht bei Verlust festgesetzter Gehölze
- Ziffer 5.9 Festlegung eines Gewässerrandstreifens in Verbindung mit der Offenlage des Hagenmoosbaches
- Ziffer 5.10 Maßnahmen gegen Vogelschlag
- Ziffer 7 Leitungsrecht für die Hagenmoos-Dole auf privater Fläche mit Darstellung im Planteil
- Ziffer 9 Abfanggraben gegen zufließendes Oberflächenwasser mit Darstellung im Planteil

B Örtliche Bauvorschriften

- Ziffer 2 Ausschluss von Fremdwerbung im Plangebiet
- Ziffer 3.3 Ausschluss von „Schottergärten“ auf unbebauten Flächen, die zu begrünen sind

C Hinweise

- Ziffer 1 Hinweise (Ergänzungen) zu Altlastverdachtsflächen
- Ziffer 3 Hinweise zur Geotechnik
- Ziffer 4 Hinweise zum Grundwasserschutz
- Ziffer 5 Hinweise zu Anbaubeschränkungen an Bundes- und Landesstraßen
- Ziffer 6 Pflanzliste – Aktualisierung
- Ziffer 7 artenschutzrechtliche Maßnahmen – Aktualisierung
- Ziffer 8 Bodensee-Wasserleitung

Nicht berücksichtigt wurden folgende Anregungen aus der Öffentlichkeit:

Abwägungsvorlage Ziffer 18 – Bürger A

Die grundsätzlichen Anregungen zur Erschließung des Baugebietes für den Rad- und Fußverkehr können im Baugebiet aufgrund fehlender Flächen nicht berücksichtigt werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Maßnahmen zur Sicherheit und Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

8	VERFAHRENSDATEN		
	GR-Aufstellungsbeschluss		05.06.2018
	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss		15.06.2018
	Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		15.06.2018
	Frühzeitige Informationsmöglichkeit der Öffentlichkeit		02.07.2018
	Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		25.07.2018
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		23.07.2019
	Behördenbeteiligung	vom	26.07.2019
		bis	17.09.2019
	Öffentliche Auslegung	vom	31.07.2019
		bis	06.09.2019
	GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		27.11.2019
	Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt: Tuttlingen, 28.01.2020

kommunalPLAN