

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestandsnutzung	4
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	7
3	PLANUNGSVERFAHREN	7
4	KONZEPTION DER PLANUNG	9
4.1	Grobkonzept	9
4.2	Erschließung	9
4.3	Trinkwasser Ver- und Schmutzwasser Entsorgung	9
4.3.1	Löschwassernachweis	9
4.3.2	Regenwasser	9
4.4	Lärmschutz	10
4.5	Forstrechtliche Belange	10
4.6	Überschwemmungsgebiet	10
4.7	LSG-Änderung	10
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	12
5.4	Grundstückszufahrten	12
5.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	12
5.6	Zufahrtsverbote	12
5.7	Versorgungsanlagen	13
5.8	Aufschüttungen	13
5.9	Höhenlage der Straße	13
5.10	Private und öffentliche Grünflächen	13
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.12	Anpflanzungen	14
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
6.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
6.2	Werbeanlagen	15
6.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	15
6.4	Einfriedungen und Mauern	16

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 19

6.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	16
7	UMWELTBELANGE	17
7.1	Umweltbericht	17
7.2	Artenschutz	17
8	BODENORDNUNG.....	18
9	KOSTEN.....	18
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt St. Blasien und die Gemeinde Bernau haben sich seit Jahren das politische Ziel gesetzt, ein gemeinsames gemarkungsübergreifendes interkommunales Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der beiden Kommunen zu realisieren.

Um alle Entwicklungsoptionen erheben und bewerten zu können, wurden vorab im Rahmen einer Standortalternativenprüfung (siehe Anlage) die in den Kommunen vorhandenen Potentialflächen für eine gewerbliche Entwicklung überprüft. Die beiden Orte verfügen über keine erschlossenen gewerblichen Flächen mehr, die zur dringenden Erweiterung und Verlagerung bestehender örtlicher Unternehmen dienen könnten. Als einzige Potentialfläche wurde der Bereich „Menzenschwander Brücke“ im Gewann Ankenbühl an der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien identifiziert. Ein Teilbereich hiervon soll in einem ersten Schritt gewerblich entwickelt werden.

Vom Büro Hunziker Betatech wurde bereits 2020 ein Grobkonzept für diesen Standort erstellt. Auf dieser Grundlage soll zur Schaffung von Baurecht ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Ressourcenschonung durch interkommunale Zusammenarbeit
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Stadt St. Blasien und der Gemeinde Bernau als attraktive Gewerbe-standorte
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Gewerbebetrieben und Arbeitsplätzen
- Sicherung einer flächensparenden Erschließung
- Schutz wertvoller Strukturen (Landschaftsschutzgebiet, Wald, Gewässer)

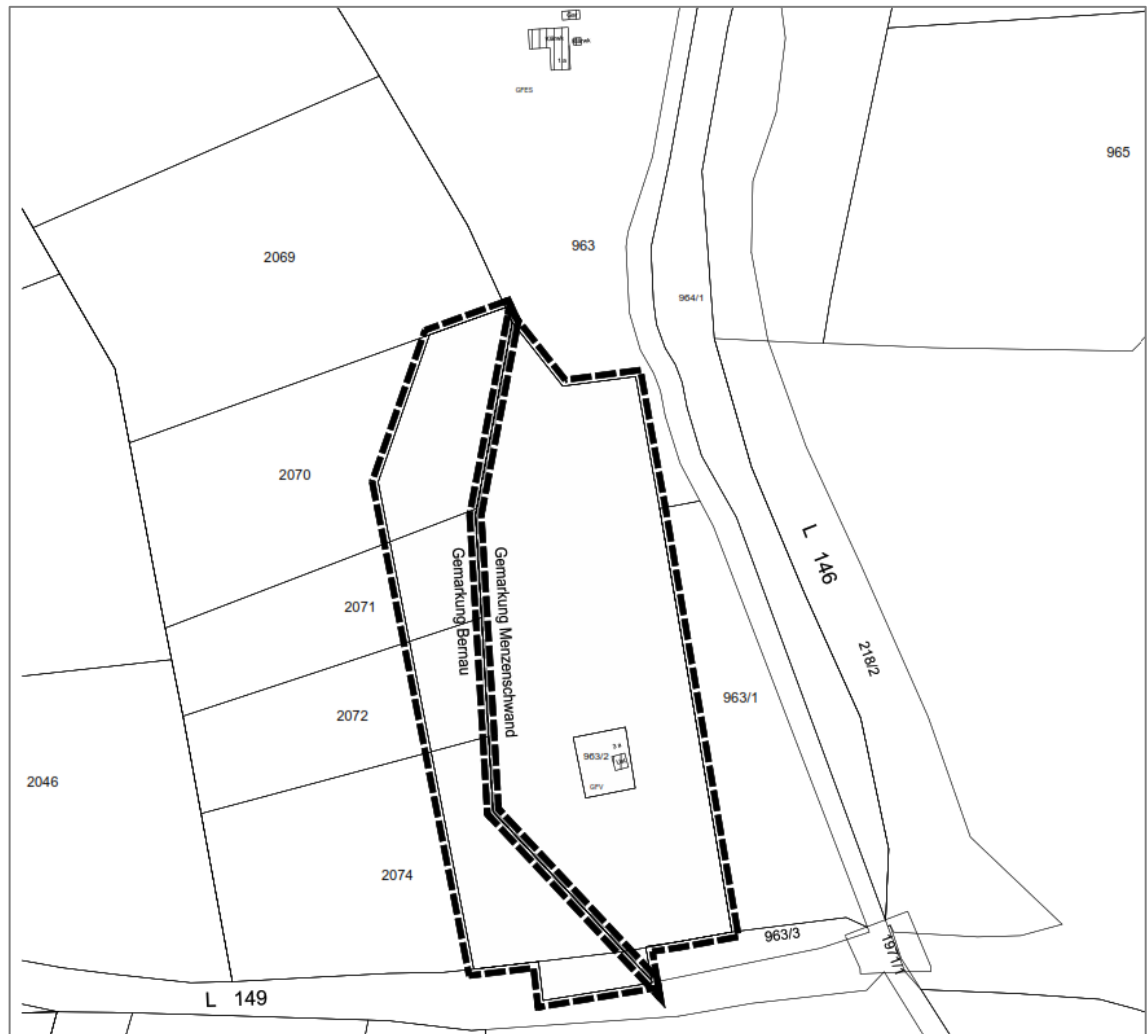
Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren punktuell geändert.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der L146 und der parallel verlaufenden Menzenschwander Alb, an der Gemarkungsgrenze zwischen der Gemeinde Bernau und der Stadt St. Blasien. Der genaue Standort im Gewann Ankenbühl ist südlich der Kläranlage und nördlich der L149, im Bereich der „Menzenschwander Brücke“.

Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Abgrenzungsplan zu entnehmen.

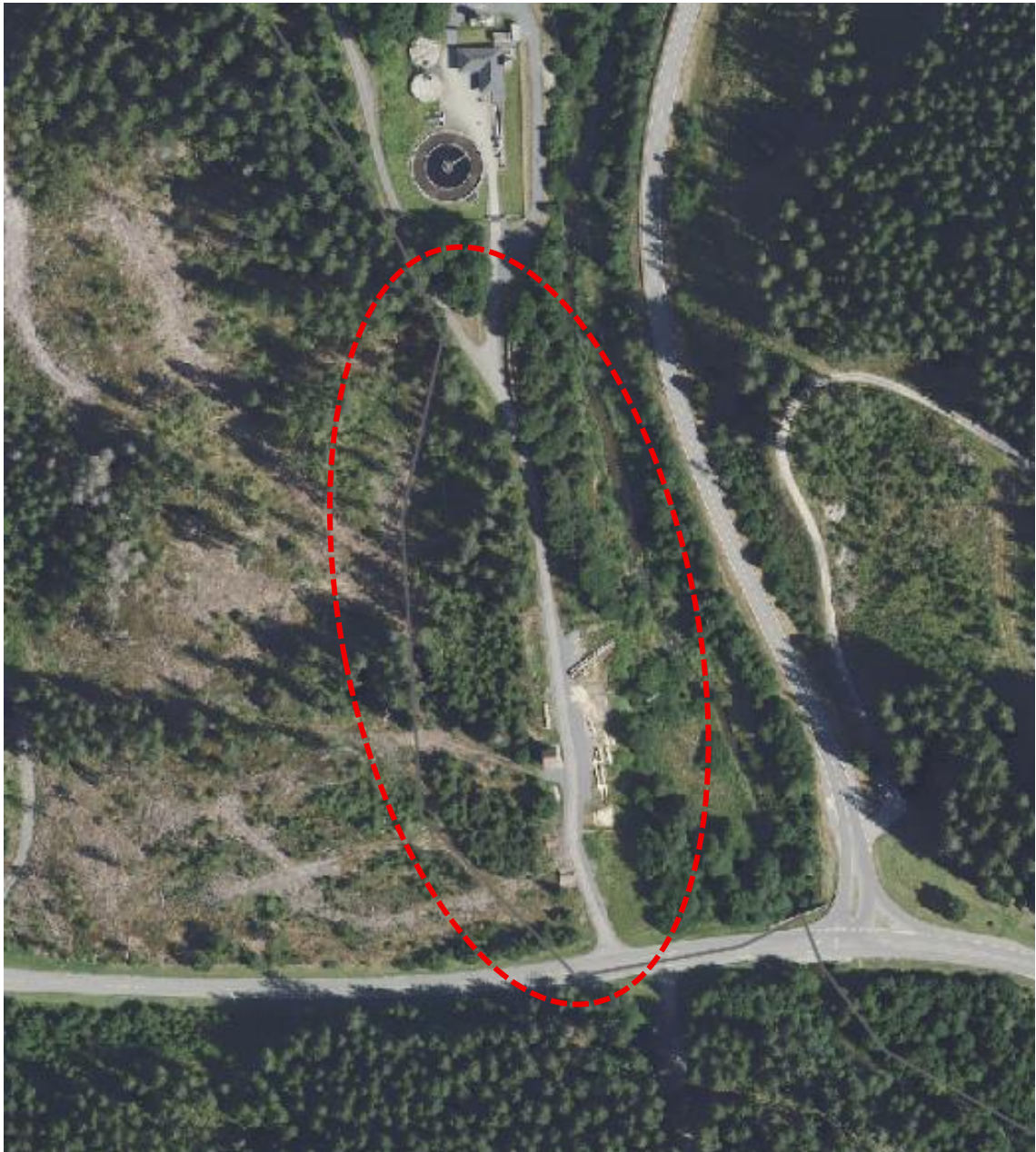
Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von circa 1,9 ha. Davon entfallen auf die Stadt St. Blasien (Gemarkung Menzenschwand) 12.353 m² und auf die Gemeinde/Gemarkung Bernau 6.818 m².



Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters

1.3 Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Wald- und Wiesenflächen sowie Holzlagerplätze genutzt. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein landwirtschaftlicher Weg zentral durch das Plangebiet, westlich davon befindet sich eine Trafostation.



Luftbildausschnitt mit ungefähre Lage des Plangebiets in rot, Quelle: Geoportal Raumordnung BW

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan

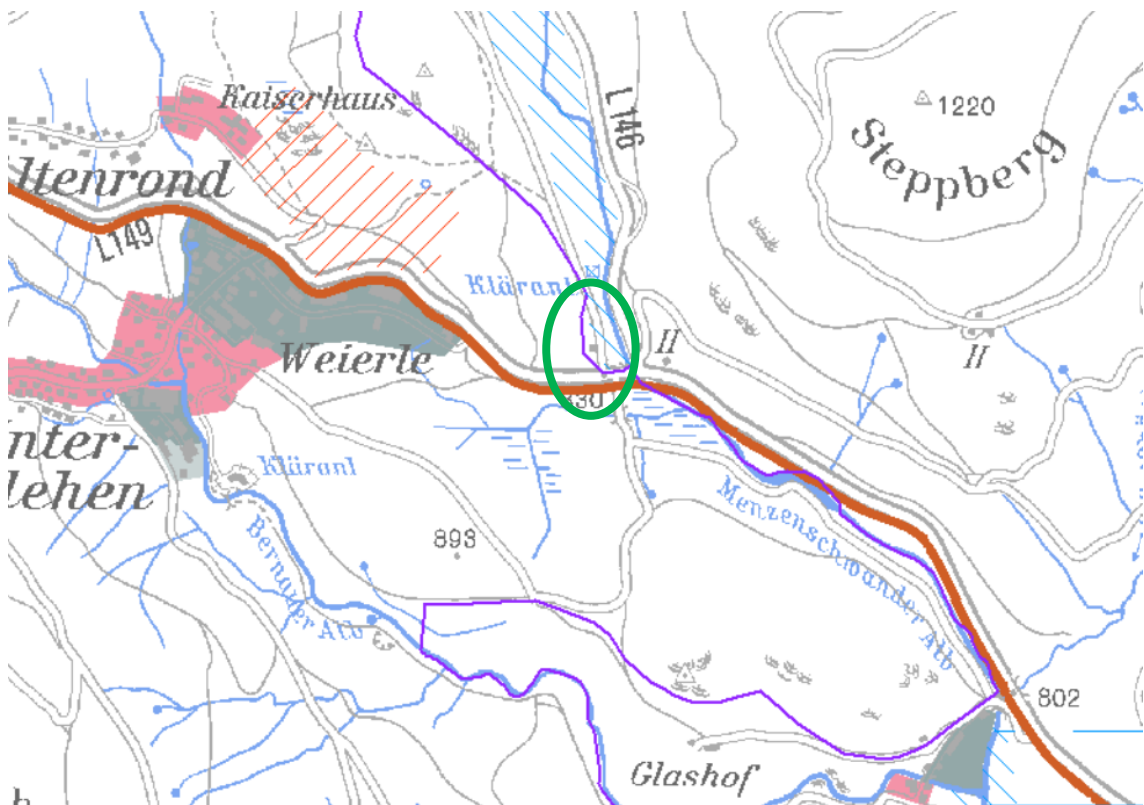
Maßgebend für die Stadt St. Blasien und die Gemeinde Bernau ist der Regionalplan Hochrhein – Bodensee aus dem Jahr 2000. Dieser befindet sich aktuell in der Fortschreibung.

Nach den Aussagen des Regionalplans 2000 ist die Stadt St. Blasien als Unterzentrum auszubauen. Weiter ist St. Blasien als gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. Ziel ist der Ausbau und die Entwicklung des

Standorts sind zur Sicherstellung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes von übergemeindlicher Bedeutung.

Die Gemeinde Bernau ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung eingestuft. Dort soll aus besonderen Gründen, insbesondere aus Rücksicht auf Naturgüter, keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „weiße Fläche“ dargestellt. Entlang der Menzenschwander Alb ist ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) St. Blasien mit den Gemeinden Bernau, Dachsberg, Häusern, Höchenschwand, Ibach und Todtmoos aus dem Jahr 2006 stellt die betroffenen Flächen (siehe unten) überwiegend als Waldfläche und landwirtschaftliche Fläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 (3) BauGB erfolgt im Parallelverfahren. Darin soll die Fläche als gewerbliche Fläche dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV St. Blasien von 2006 (genordet, ohne Maßstab)
mit Darstellung des Änderungsbereiches in rot

2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Es bestehen bisher keine Bebauungspläne für diesen Bereich. Das Planungsrecht richtet sich bisher nach § 35 BauGB.

3 PLANUNGSVERFAHREN

Verfahrenswahl

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltprüfung sowie eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes wurden vom Büro Galaplan Decker erarbeitet.

Zweckverband

Derzeit läuft die Gründung eines Zweckverbands zur Verwaltung des Interkommunalen Gewerbegebiets. Dieser ist zum aktuellen Stand noch nicht gegründet. Die frühzeitige Beteiligung wird daher noch mit jeweils einem separaten Plan pro Gemarkung in den

jeweiligen Gremien (Gemeinderat St. Blasien und Gemeinderat Bernau) beschlossen und auch über die jeweiligen Gemeinden durchgeführt. Ziel ist es, die nächsten Beschlüsse dann über den Zweckverband zu vollziehen.

Verfahrensablauf

_____._____._____.
(St. Blasien)

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

_____._____._____.
(Bernau)

_____._____._____. bis
_____._____._____.

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____.
mit Frist bis
_____._____._____.

Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____.
(St. Blasien)

Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

_____._____._____.
(Bernau)

_____._____._____. bis
_____._____._____.

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom _____._____._____.
mit Frist bis
_____._____._____.
_____._____._____.

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

_____._____._____.
(St. Blasien)

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Menzenschwander Brücke“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

_____._____._____.
(Bernau)

4 KONZEPTION DER PLANUNG

4.1 Grobkonzept

Vom Büro Hunziker Betatech wurde bereits 2020 ein Grobkonzept für diesen Standort erstellt. Dieses sieht insgesamt 8 Gewerbegrundstücke vor, welche westlich und östlich einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße angeordnet sind.

Durch die Lage südlich der Kläranlage kann, trotz der abgesetzten Siedlungslage von einem Siedlungsansatz gesprochen werden.



Grobkonzept von 2020 (nicht genordet, ohne Maßstab), Quelle: Hunziker Betatech

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die L149 erschlossen. Zur inneren Erschließung soll der bereits heute in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende landwirtschaftliche Weg verlegt und ausgebaut werden.

Zur Offenlage wird eine Straßenplanung mit entsprechender Wendeanlage ergänzt.

4.3 Trinkwasser Ver- und Schmutzwasser Entsorgung

Zum aktuellen Stand gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie das Gewerbegebiet mit Wasser und Abwasser ver- und entsorgt werden kann. Einen entscheidenden Faktor über die Art und Weise der Erschließung werden die später benötigten Verbrauchsmengen sein. Eine Konkretisierung erfolgt zur Offenlage.

4.3.1 Löschwassernachweis

Da eine gewerbliche Nutzung geplant ist, ist ein Löschwassernachweis von 96m³/h über die Dauer von 2 Stunden zu erbringen. Die Anschlussmöglichkeiten und Lage der Hydranten wird zur Offenlage geklärt.

4.3.2 Regenwasser

Ein Entwässerungskonzept wird zur Offenlage ergänzt.

4.4 Lärmschutz

Aufgrund der abgesetzten Siedlungslage sind im näheren Umfeld keine schützenswerten Nutzungen vorhanden, weshalb ausgehend vom geplanten Gewerbegebiet keine Lärmbelastungen zu erwarten sind. Auf ein Lärmgutachten kann daher verzichtet werden.

4.5 Forstrechtliche Belange

Da sich im Änderungsbereich sowie im 30 m-Umkreis (Regelwaldabstand gemäß § 4 Abs. 3 LBO) Waldflächen i.S.d.G. befinden, bedarf es zukünftig im Bebauungsplanverfahren zunächst einer Waldumwandlungserklärung nach §10 LWaldG, die bis zum Verfahrensstand der Offenlage vorliegen muss. Nach dem Satzungsbeschluss ist nachgeordnet die Waldumwandlungsgenehmigung bei der höheren Forstbehörde einzuholen.

4.6 Überschwemmungsgebiet

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein nach § 65 Abs. 1 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Hauensteiner Alb.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch nach §78 Abs.1 WHG verboten.

Aus diesen Gründen wurde die Abgrenzung des Plangebiets so gewählt, dass die Überschwemmungsgebietsfläche außerhalb liegt. Diese ist in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt.

4.7 LSG-Änderung

Der Änderungsbereich liegt in den zwei Landschaftsschutzgebieten „St. Blasien“ (Nr. 3.37.023) und „Bernau im Schwarzwald“ (Nr. 3.37.022). Da die geplante Gewerbegebietsentwicklung den Schutzzwecken der beiden Landschaftsschutzgebiete entgegensteht, muss der Bereich aus den beiden LSGs entlassen werden, bevor die FNP-Änderung genehmigt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann.

Die Anträge auf LSG-Änderung werden derzeit vorbereitet und können frühestens im Rahmen der Offenlage bei der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich beantragt werden.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden. Weiter werden aufgrund der abgesetzten Siedlungslage Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.

Aufgrund der dezentralen Lage und der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung soll das Gewerbegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben reserviert werden. Daher werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Außerdem sollen mit diesen Ausschlüssen die Ortskerne von St. Blasien und Bernau gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt werden.

Aus dem selben Grund werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbeiriche beziehungsweise Ortsmitten der Stadt St. Blasien und der Gemeinde Bernau geschützt werden. Gleichzeitig soll einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird der Wert von 0,8 festgelegt, welcher dem Orientierungswert in §17 BauNVO entspricht. Damit wird im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten wird.

Die Geschossflächenzahl wird mit einem Wert von 2,4 festgesetzt, sodass in Kombination mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (dreigeschossige Bebauung) eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und die maximale Traufhöhe (TH) bestimmt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds in dezentraler Lage ausgeschlossen werden kann.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m und eine maximale Traufhöhe von 10 m über Oberkante der Planstraße A festgesetzt. Auf diese Weise kann die zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen, trotz der im gewerblichen Bereich üblichen überhöhten Geschosse, ausgenutzt werden.

Nebenanlagen werden ebenfalls in ihrer Höhe eingeschränkt, sodass diese mit maximal 4,5 m dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet sind.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Silos, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden nicht baukörperbezogen, sondern als durchgängige Baufenster westlich und östlich der Planstraße festgesetzt und lassen den Bauherren möglichst viele Gestaltungsspielräume. Eine ökonomische Ausnutzung wird über die GRZ sichergestellt.

Die Baufenster halten zum Gebietsrand einen Abstand von in der Regel 3 m und zur Erschließungsstraße einen verträglichen Abstand von 5 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbarn weiterhin eingehalten werden müssen. Dies wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise nochmals unterstützt.

5.4 Grundstückszufahrten

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind in den Gewerbegebieten je Baugrundstück maximal zwei Zufahrten zulässig, die in ihrer Breite beschränkt werden. Direkte Zufahrten auf einzelne Stellplätze werden damit ebenfalls vermieden. Denkbar ist, dass Sammelzufahrten auch mehrerer Gewerbebetriebe errichtet werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung auch eine Ringerschließung um die jeweiligen Gewerbebauten.

5.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Für Einfriedungen als sonstige Nebenanlagen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit gesonderte Abstände festgesetzt. Sie dürfen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, sofern kein begleitender Gehweg vorhanden ist. Der Gewerbetreibende hat somit die Möglichkeit, sich angemessen gegen die Öffentlichkeit abzuschirmen, ohne dabei die Verkehrssicherheit zu gefährden.

5.6 Zufahrtsverbote

Neue Grundstückszufahrten sollen zugunsten der Verkehrssicherheit ausschließlich entlang der Planstraße A platziert werden. Da die privaten Grundstücke nicht direkt von den bestehenden angrenzenden Straßen (L149 im Süden, landwirtschaftlicher Weg im Norden) erschlossen werden sollen, werden entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Plangebiets Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die bestehende Zufahrt zum Plangebiet und zur Kläranlage wird dabei berücksichtigt und vom Zufahrtsverbot ausgenommen.

5.7 Versorgungsanlagen

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ dient dem Erhalt der bestehenden Trafostation und somit der Bestandssicherung.

5.8 Aufschüttungen

Aufgrund der Topografie werden stellenweise Geländemodellierungen erforderlich sein. Um die Aufschüttung von Erdhügeln zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, wird die maximale Höhe der Aufschüttungen auf das Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt.

5.9 Höhenlage der Straße

Die Höhenfestsetzungen der Straße leiten sich aus dem geplanten Straßenniveau ab. Da im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ggf. Korrekturen vorgenommen werden müssen, kann die Straßenhöhe um +/- 0,20 m von der festgesetzten Höhe abweichen.

Hinweis: Die Straßenplanung erfolgt zur Offenlage.

5.10 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Gebietszufahrt fungiert als Verkehrsgrünfläche und stellt einen ausreichenden Abstand des Gewerbegebiets zur L149 sicher. Gleichzeitig dient sie der Eingrünung des Plangebiets und ist daher dauerhaft zu pflegen, zu sichern und zu erhalten. Weiter dient die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche der Reduktion des Versiegelungsgrads und somit dazu, die vorhabenbedingten Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ geringfügig zu vermindern. Daher sind auch bauliche Anlage sowie Versiegelungen jeglicher Art unzulässig. Um die Verkehrsgrünfläche in ihrer Funktion nicht einzuschränken, sind erforderliche Geländemodellierungen der Böschung hiervon ausgenommen

5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Ebenfalls zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für LKW sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern. In Gegensatz dazu sind Hof- und untergeordnete Verkehrsflächen sowie Stellplatzflächen für PKW ohne Fahrgassen, von deren Nutzung keine Grundwassergefährdung ausgeht, sind mit wasserundurchlässigem Material (z. B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zu befestigen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Insbesondere durch die dezentrale Lage innerhalb offener Freiflächen muss die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere erhalten bleiben. Bei der Anlage von Zäunen ist daher ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 15 cm einzuhalten. Ausnahmen sind bei sicherheitstechnischen Bedenken für Schutzbedürftige zulässig.

Außenbeleuchtungen ist so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf Insekten und Fledermäuse zu erwarten sind. Hierfür werden die geltenden Vorschriften zur Außenbeleuchtung als

Festsetzungen aufgenommen und damit Regelungen zur Farbtemperatur und zum Lichtspektrum, zur Oberflächentemperatur und zur Gehäusekonstruktion getroffen. Zum Schutz lichtsensibler Arten ist die Beleuchtung zielgerichtet und bedarfsorientiert zu verwenden, ohne dass Grünflächen oder angrenzende Gehölze angestrahlt werden.

5.12 Anpflanzungen

Um eine ansprechende Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, wurden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung der Gewerbegrundstücke, zur Erhöhung der Retentionsleistung des Bodens, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas festgesetzt.

Die flächenhaften oder standortbezogenen Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des zukünftigen Gewerbegebiets. Die alleeartigen Baumpflanzung entlang der Planstraße tragen darüber hinaus zur Straßengestaltung bei. Die Baumpflanzungen in Anhängigkeit der Stellplätze sollen zur Gestaltung und Verschattung größerer Stellplatzflächen beitragen.

Um die Pflanzmaßnahmen und deren Wirkung dauerhaft sicherzustellen, sind bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

Bei flachen und flachgeneigten Dächern von Hauptgebäuden wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Damit soll eine Mindestbegrünung sichergestellt werden, die zur landschaftlichen Einbindung des Plangebiets sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts beiträgt. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen und sind aufgrund der abgesetzten Siedlungslage und zum Schutz des Landschaftsbilds von Bedeutung. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 35° zugelassen. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer und Satteldächer entstehen und den Bauherren wird ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung einheitlich zu regeln, sodass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Dachbegrünungen sind explizit erwünscht und daher unabhängig von der sonstigen Dacheindeckung zulässig (siehe Ziffer 5.11).

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

6.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Landesstraße gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen und zur Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

6.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

6.4 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und dem Übergang zur freien Landschaft und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Solarzäune. Diese sind zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien uneingeschränkt zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune ist aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist zur Minimierung der Verletzungsgefahr, zum Schutz des Landschaftsbilds und aufgrund der ortsuntypischen Erscheinung nicht zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Damit soll eine „geschlossene“ Wirkung des Baugebiets vermieden und ein sanfter Übergang in die Landschaft ermöglicht werden.

6.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Dies wird zur Offenlage auf Grundlage eines Entwässerungskonzepts ergänzt.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbericht

Parallel zur Bebauungsaufstellung wird durch das Büro galaplan decker eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Die finale Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durch das sogenannte „Scoping“.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Durch die geplante Errichtung des Gewerbegebiets kommt es zum Verlust von insbesondere großflächigen Waldflächen. In geringerem Umfang gehen auch Grünflächen mit Ruderalvegetation verloren.

Im Bereich des Plangebietes wurden die folgenden Konfliktschwerpunkte mit den Schutzgütern festgestellt:

- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die geplante Überbauung / Versiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von unversiegelten Waldflächen.
- Hohe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.
- Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Flächenversiegelung mit einhergehender erschwerter Versickerung auf diesen Flächen.
- Geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft durch die Flächenversiegelung mit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen sowie durch den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Strukturen (Bäume, Grünflächen).
- Mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Erholung / Landschaftsbild durch die Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftlich wertgebenden Waldflächen.
- Mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche durch die geplante Überbauung / Versiegelung innerhalb des Plangebiets.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

7.2 Artenschutz

Das Büro galaplan decker hat eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Darin werden Aussagen zur Betroffenheit der planungsrelevanten Arten(-gruppen) getroffen. Unter anderem wurden zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens Kartierungen für die Artengruppen Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse, Säugetiere, Pflanzen mit Beibeobachtung von Heuschrecken und Insekten durchgeführt.

Daraus wurden vorläufige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet, welche in den Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

Auf den Zwischenbericht der artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage der Begründung wird verwiesen.

8 BODENORDNUNG

Die Flächen befinden sich größtenteils im Privateigentum. Erste Sondierungsgespräche mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke wurden mit positivem Ergebnis durchgeführt.

Die Grundstücksneubildung soll durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Stadt St. Blasien und der Gemeinde Bernau anteilig getragen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	16.752 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.854 m ²
... davon Straßenverkehrsfläche	1.549 m ²
... davon Gehweg	305 m ²
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	148 m ²
<u>Versorgungsfläche</u>	<u>417 m²</u>
Summe / Geltungsbereich	19.171 m²

St. Blasien / Bernau, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Adrian Probst

Planverfasser

Bürgermeister
Alexander Schönemann

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Blasien übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

St. Blasien, den

St. Blasien, den

Bürgermeister
Adrian Probst

Bürgermeister
Adrian Probst

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bernau übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bernau, den

Bernau, den

Bürgermeister
Alexander Schönemann

Bürgermeister
Alexander Schönemann