Stadt St. Blasien, Gemarkung St. Blasien

Bebauungsplan „Neue Mitte I“

Umweltbelange nach § 13a BauGB

Stand: 11.11.2025 (Offenlagebeschluss)

Auftraggeber: Stadt St. Blasien Am Kurgarten 11 79837 St. Blasien	**Auftragnehmer:** galaplan decker Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg
Projektleitung: Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz Tel.: 07671 / 99141-28 barbisch.ricarda@galaplan-decker.de R. Barbisch	**Bearbeitung:** Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1
1.1 Anlass und Plangebiet ... 1
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 2
2 Übergeordnete Fachplanungen ... 2
3 Bebauungsplan „Neue Mitte I“ ... 3
4 Land- und forstwirtschaftliche Belange ... 4
5 Berechnung der Flächenversiegelung ... 4
6 Abwägung der Umweltbelange ... 5
6.1 Lage im Raum und Schutzgebiete ... 5
6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB ... 7
6.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 7
6.2.2 Schutzgut Boden ... 15
6.2.3 Schutzgut Grundwasser ... 19
6.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer ... 20
6.2.5 Schutzgut Klima / Luft ... 21
6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung ... 22
6.2.7 Schutzgut Mensch ... 23
6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 24
6.2.9 Schutzgut Fläche ... 24
6.2.10 Natürliche Ressourcen ... 25
6.2.11 Schutzgut Biologische Vielfalt ... 25
6.2.12 Wechselwirkungen ... 26
6.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 27
7 Zusammenfassung ... 28
8 Anhang ... 32
8.1 Pflanzliste 1: Laubbäume ... 32
8.2 Pflanzliste 2: Dachbegrünung ... 33

1 Einleitung

1.1 Anlass und Plangebiet

Anlass

Die Stadt St. Blasien hat im Januar 2022 den Bebauungsplan „Märkte am Kugelrain“ beschlossen. Bereits damals war klar, dass die Vorstellungen der Schmidts-Märkte für einen möglichen Umbau dazu führen könnten, dass der Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt nochmal geändert werden muss. Nun haben sich ihre Überlegungen dahingehend geändert, dass der Schmidts-Markt als wichtiger Nahversorger im Zentrum von St. Blasien errichtet werden soll, was aus städtebaulicher Sicht absolut begrüßenswert ist, denn dadurch ergibt sich für die Stadt St. Blasien die einmalige Entwicklungschance die Ortsmitte wieder attraktiver zu gestalten, zu beleben und insgesamt städtebaulich aufzuwerten. Hierzu soll der vorliegende Bebauungsplan „Neue Mitte I“ aufgestellt werden.

Die Planung „Neue Mitte I“ verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsangebots
- Sicherung einer raumordnerisch verträglichen Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel
- Belebung und Attraktivierung der Innenstadt
- Sicherstellung einer geordneten Neuentwicklung zur städtebaulichen Aufwertung
- Sensibler Umgang mit bestehenden Nutzungen
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und mit einem einstufigen Beteiligungsverfahren.

Um den bestehenden Markt am Kugelrain für andere Einzelhandelsnutzungen umnutzen zu können, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Dies erfolgt in einem separaten parallel laufenden Bauleitplanverfahren.

Plangebiet

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ (rot) (Quelle Luftbild: LUBW)

1.2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Offenland- oder Waldbiotope sind nicht vom Eingriff betroffen. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete befinden sich ebenfalls nicht innerhalb des Plangebiets.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange aber unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

2 Übergeordnete Fachplanungen

Regionalplan

Für St. Blasien sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand festgelegt. Beim geplanten Lebensmittelmarkt der Firma Edeka wird die Grenze zum großflächigen Einzelhandel (> 800 qm VK) nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten. Daher ist der Nachweis zu erbringen, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt St. Blasien selbst bzw. in den Nachbarkommunen vermutet werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH vom 23.07.2025 erfolgt. Nähere Ausführung sind der Begründung von FSP Stadtplanung sowie dem entsprechenden Gutachten zu entnehmen.

Angrenzend an die Siedlungsflächen von St. Blasien beginnen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese schützenswerten Flächen werden vom Bauvorhaben nicht tangiert. Der Bebauungsplan steht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung somit insgesamt nicht entgegen.

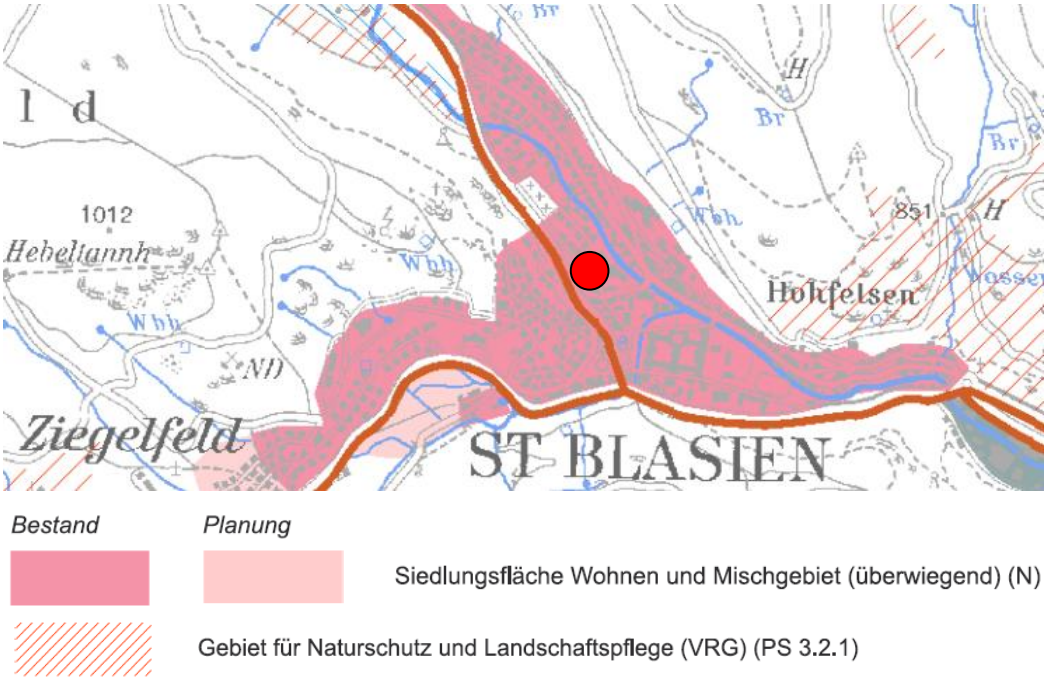


Abbildung 2: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee; Raumnutzungskarte Mitte – Landkreis Waldshut, Stand Juli 2024)

Flächennutzungsplan (FNP)

Der gemeinsame FNP des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist mit Datum vom 05.05.2006 wirksam geworden und stellt die betroffenen Flächen (siehe unten) überwiegend als Sonderbaufläche Einzelhandel und in einem untergeordneten Bereich als Mischbaufläche sowie in Randbereichen als Grünfläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für den Bereich zukünftig ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor. Damit entspricht diese Festsetzung nicht vollständig den Darstellungen des aktuell wirksamen FNP.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

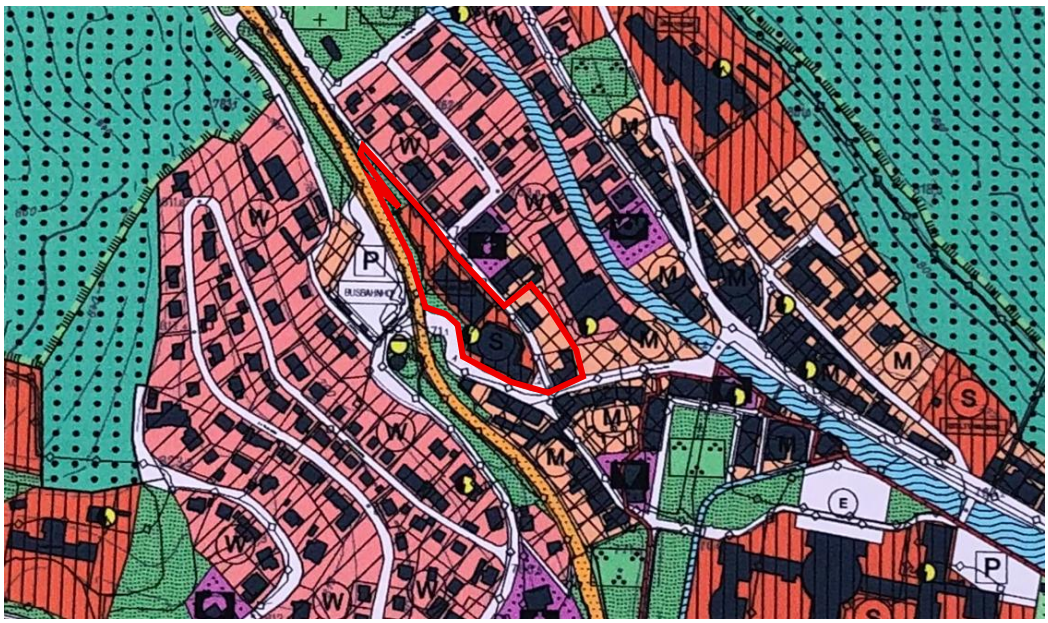


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien (ohne Maßstab)

Vorhandener Bebauungsplan/ Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ liegen keine Bebauungspläne vor. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich bislang nach § 34 BauGB.

3 Bebauungsplan „Neue Mitte I“

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich mitten im Innenstadtbereich der Stadt St. Blasien an der Friedhofstraße (nördlich der Umgehungsstraße).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 62/6, 62/11, 35/2, 37, 38 sowie 235 zu Teilen und hat eine Größe von 9.669 m².

In alle Richtungen schließen bestehende Siedlungsflächen an und weiter nördlich verläuft die Alb.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Planerische Konzept sowie weitere Informationen zum Bebauungsplan sind der Begründung von FSP Stadtplanung vom 11.11.2025 zu entnehmen.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neue Mitte I“ (Quelle: FSP Stadtplanung, Stand 11.11.2025)

4 Land- und forstwirtschaftliche Belange

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden weder land- noch forstwirtschaftliche Belange tangiert. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. Landwirtschaftliche Grünland- oder Ackerflächen sowie Waldflächen sind weder im Plangebiet noch unmittelbar angrenzend vorhanden.

5 Berechnung der Flächenversiegelung

Flächen-versiegelung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ und somit die Bruttobaufläche beträgt 9.669 m². Die Nettobaufläche ergibt sich wie folgt:

9.669 m² - 130 m² Öffentliche Verkehrsfläche - 613 m² Öffentliche Grünfläche = 8.926 m² Sonstiges Sondergebiet.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche kann durch Wege, Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Somit ergibt sich eine maximal zulässige Flächenversiegelung von 8.926 m² innerhalb des Sondergebiets (8.926 m² * 1,0).

Zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die **maximal versiegelbare Fläche 9.056 m².**

Da im Bestand bereits 7.317 m² an (teil-)versiegelten und überbauten Flächen vorhanden sind (2.801 m² Gebäude, 723 m² vollständig versiegelte / asphaltierte Flächen, 3.079 m² gepflasterte Flächen, 714 m² geschotterte Flächen), beträgt die **zusätzliche Flächenversieglung 1.739 m².** Das neue Gebäude wird überwiegend im Bereich der derzeit bereits überbauten / versiegelten Flächen errichtet.

6 Abwägung der Umweltbelange

6.1 Lage im Raum und Schutzgebiete

Lage im Raum, Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich mitten im Innenstadtbereich von St. Blasien und ist durch die Friedhofstraße erschlossen.

Es liegt im Naturraum Hochschwarzwald in der Großlandschaft Schwarzwald auf einer Höhe von ca. 770 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“ und der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Ansonsten sind keine weiteren Schutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Mähwiesen innerhalb der Plangebietsabgrenzung ausgewiesen.

Abbildung 5: Plangebiet (rot) und Schutzgebiete in der Umgebung. Die Schutzgebietskulissen für den Naturpark und das Biosphärengebiet sind aus Übersichtlichkeitsgründen nicht dargestellt. (Quelle: LUBW)

Naturpark

Der Planbereich ist durch den Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6) überlagert. Der Naturpark Südschwarzwald umfasst ein 394.000 Hektar großes Gebiet im äußersten Südwesten Deutschlands. Er reicht von Herbolzheim und Triberg im Norden bis nach Waldshut-Tiengen und Lörrach im Süden. Im Westen schließt er die Vorbergzone bis Freiburg und Emmendingen ein, nach Osten dehnt er sich bis Donaueschingen und Bad Dürrheim auf der Baar-Hochebene aus.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

- *Zweck des Naturparks Südschwarzwald ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern insbesondere 1. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für Tourismus einschließlich des Sports zu fördern, 2. die*

charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln, 3. eine möglichst naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete beziehungsweise gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten, 4. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potentiale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung zu erhöhen, 5. die bäuerliche Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

- *Die Belange des Naturschutzes, des Tourismus, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Entwicklung sind untereinander abzustimmen.*
- *Maßnahmen nach Absatz 1 werden innerhalb des Naturparks insbesondere auf der Grundlage eines Naturparkplans festgelegt sowie ideell und finanziell gefördert. Der Naturparkplan wird in Abstimmung mit den beteiligten Behörden vom Träger des Naturparks, dem Verein »Naturpark Südschwarzwald e.V., aufgestellt.*

Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt. Die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu beantragen und werden entsprechend in die baurechtliche Genehmigung integriert.

Biosphärengebiet

Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets Schwarzwald. Kern- oder Pflegezonen werden nicht tangiert. Entsprechend § 4 der Gebietsverordnung (vom 04.01.2016) ist es das Ziel des Biosphärengebietes, die nachhaltige wirtschaftliche Nutzung mit der Erhaltung und Weiterentwicklung der Natur- und Kulturlandschaft zu verknüpfen und positiv zu gestalten. Diesem Ziel steht das geplante Vorhaben nicht entgegen.

Naturschutzgebiete (NSG)

Das nächstgelegene NSG „Rüttewies-Scheibenrain“ (Schutzgebiets-Nr. 3.244) beginnt erst 1,44 km südlich des Plangebiets. Durch das Bauvorhaben sind keine direkten oder indirekten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die Siedlungsbereiche von St. Blasien sind vollständig vom gleichnamigen LSG „St. Blasien“ (Schutzgebiets-Nr. 3.37.023) umgeben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Schutzgebietskulisse. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Geschützte Biotope / FFH-Mähwiesen

Auch gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen sind lediglich angrenzend an den Siedlungsraum vorhanden und werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Beim Abschnitt der Alb in Höhe der Sportplätze (ca. 1,45 km nordwestlich des Plangebiets) beginnt das nächstgelegene FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um den Feldberg und Bernauer Hochtal“ (Schutzgebiets-Nr. 8114311). Das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) beginnt nordöstlich der Siedlungsbereiche. Beeinträchtigungen von FFH-Lebensraumtyen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und von FFH-Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sowie von Arten des Vogelschutzgebiets können ausgeschlossen werden.Die entsprechenden Arten finden im Plangebiet keine geeigneten Habitatbedingungen vor.

Waldschutzgebiete

Westlich des Siedlungsbereiches von St. Blasien (knapp 500 m westlich des Plangebiets) liegen die Waldschutzgebiete „Albtal-Bergwald“ (Schutzgebiet-Nr. 200309) und „Windbergschlucht“ (Schutzgebiets-Nr. 100058). Sie werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Biotopverbundflächen inkl. Generalwildwegeplan BW

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Biotopverbundflächen und Wildtierkorridoren.

Die Schutzziele der Biotopverbunde *(räumlicher Austausch zwischen Lebensräumen, der nicht zwingend durch ein unmittelbares Nebeneinander gewährleistet sein muss und Austausch von Pflanzen- und Tierarten zwischen den einzelnen Teilflächen und damit Erhalt und Förderung der Biodiversität im betrachteten Raum (LUBW))* werden daher nicht beeinträchtigt.

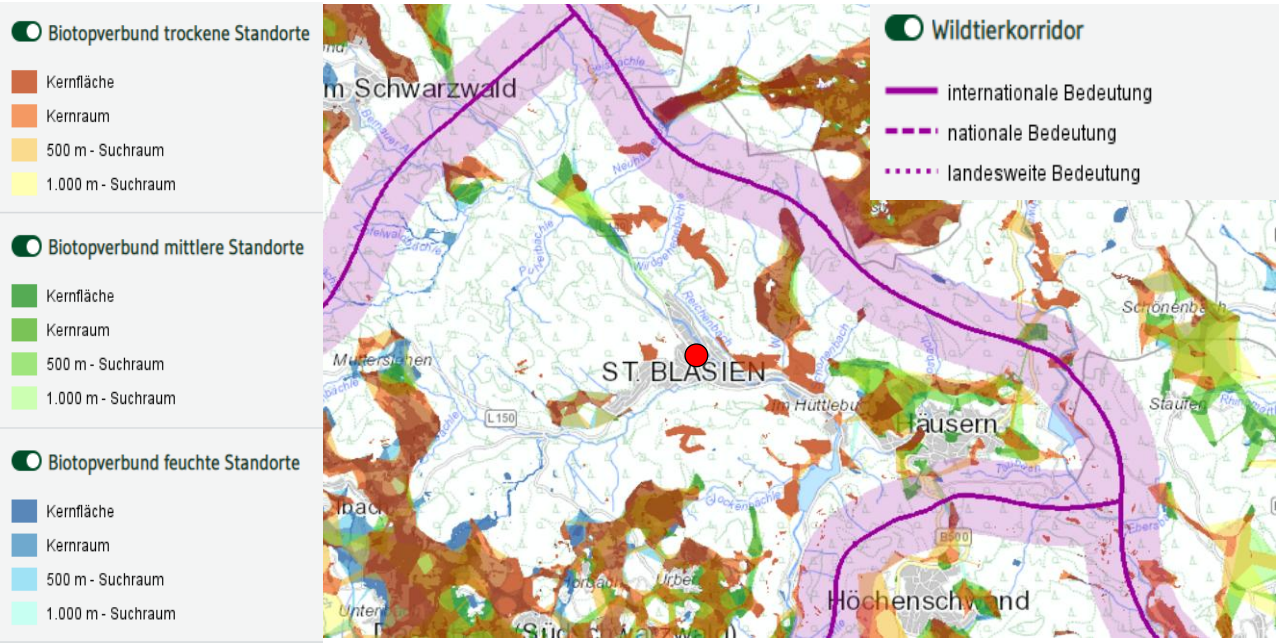


Abbildung 6: Plangebiet (rot) und Biotopverbundflächen in der Umgebung (Quelle: LUBW)

6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Mit dem Bauvorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

6.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotoptypen

Die Biotoptypen-Kartierung erfolgte am 09.10.2025 im Gelände und wird in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

Als Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“ der LUBW vom November 2018, 5. Auflage verwendet.

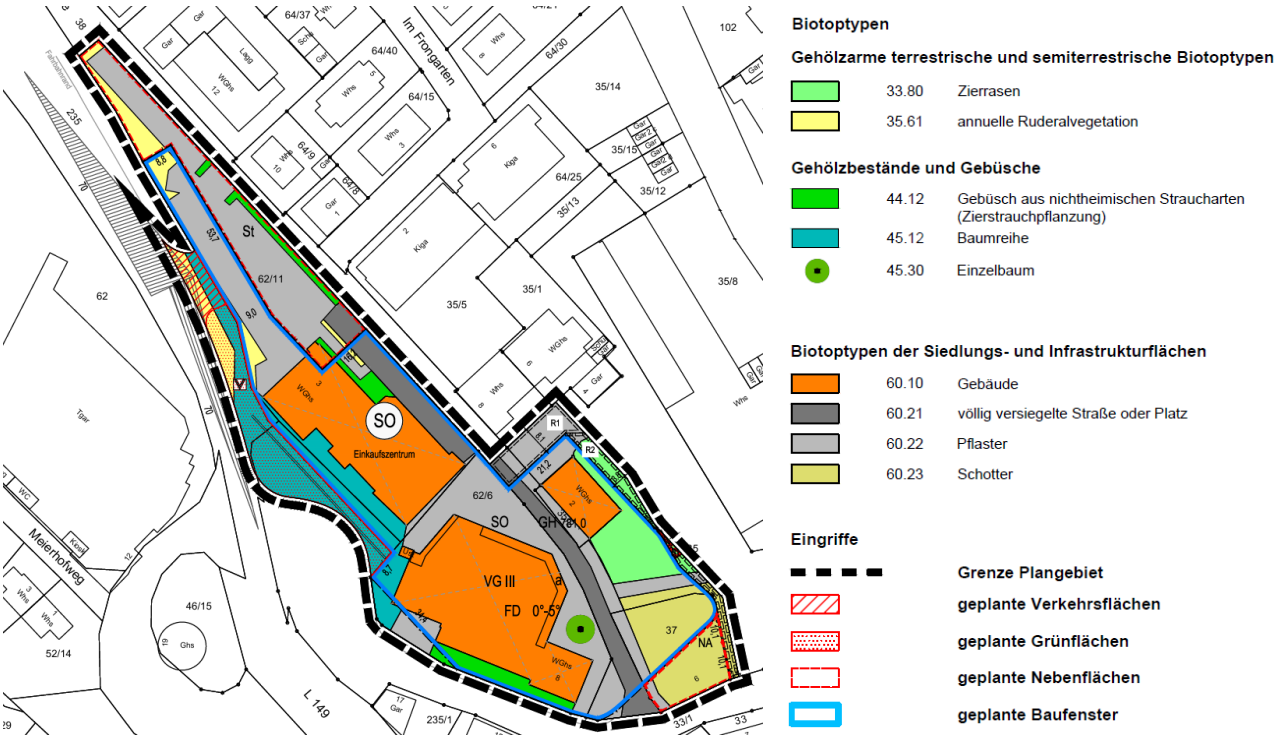


Abbildung 7: Bestandsplan der Biotoptypen (Quelle: galaplan decker, Stand: 11.11.2025)

33.80 Zierrasen

Auf Flurstück Nr. 35 findet sich eine Grünfläche, die als Zierrasen zu klassifizieren ist. Die Fläche wird häufig gemäht und ist sehr strukturarm. Dominierende Arten sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum* spec.), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Abbildung 8: Zierrasen auf Flurstück Nr. 35 (Foto: galaplan decker)

35.61 Annuelle Ruderal-vegetation

Im Nordwesten des ehemaligen Supermarktparkplatzes findet sich eine kleine Grünfläche, die von krautiger Vegetation bewachsen ist. Die Vegetation ist von Altgras geprägt und wird daher vermutlich nicht häufig gemäht. Bei den Gräsern handelt es sich überwiegend um Weidelgras. Als weitere krautige Pflanzenarten finden sich Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Löwenzahn, Spitzwegerich, Vogelwicke (*Vicia cracca*), Frauenmantel (*Alchemilla* spec.) und Storchschnabel (*Geranium* spec.).

Eine weitere Grünfläche findet sich zwischen der Todtmooser Straße und dem Gebäude auf Flurstück Nr. 62/6. Diese ist von Löwenzahn, Rotklee (*Trifolium pratense*), Weidelgras, Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Kratzdistel (*Cirsium* spec.) und Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) geprägt.

Abbildung 9: Grünfläche im Nordwesten des ehemaligen Supermarktparkplatzes (Foto: galaplan decker)

Abbildung 10: Grünfläche zwischen Todtmooser Straße und Gebäude auf Flst. Nr. 62/6 (Foto: galaplan decker)

44.12 Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (Zierstrauch-anpflanzung)

Entlang des Parkplatzes und in den Rabatten am ehemaligen Supermarkt finden sich Gehölzpflanzungen, die überwiegend aus Japanischem Spierstrauch (*Spiraea japonica*) und Fingerstrauch (*Dasiphora fruticosa*) bestehen. Vereinzelt finden sich Berg-Ahorne (*Acer pseudoplatanus*) und Bereiche mit krautiger Vegetation mit Löwenzahn, Breitwegerich (*Plantago major*), Johanniskraut, Klee und Weidelgras.

Zwischen der Todtmooser Straße und dem Gebäude auf Flurstück Nr. 62/6 findet sich eine weitere schmale Gehölzpflanzung, die aus Wildrose (*Rosa* spec.) und Korallenbeere (*Nertera granadensis*) besteht.

Abbildung 11: Strauch-Anpflanzungen: Japanischer Spierstrauch und vereinzelt Ahorn (Foto: galaplan decker)

Abbildung 12: Strauch-Anpflanzungen an Todtmooser Straße (Foto: galaplan decker)

45.12 Baumreihe

Zwischen dem ehemaligen Supermarkt und der L149 bzw. Todtmooser Straße findet sich ein Baumbestand, der überwiegend aus Berg-Ahorn und Weide (*Salix* spec.) besteht. Im nördlichen Bereich entlang des ehemaligen Parkplatzes finden sich einige Büsche im Unterwuchs, die aus jungen Ahornen und Herzblättriger Weide (*Salix eriocephala*) bestehen. Ein Abschnitt der Böschung von ca. 20 m ist mit Knöterich (*Persicaria* spec.) überwuchert.

Abbildung 13: Baumbestand entlang der Todtmooser Straße bzw. der L149 (Foto: galaplan decker)

45.30 Einzelbaum

Auf einem Vorplatz im Osten von Flurstück Nr. 62/6 findet sich ein einzelner Ahorn mit einem Brusthöhendurchmesser von 40 cm. Der Baum weist keine Höhlen oder Spalten auf. Unter dem Ahorn befinden sich öffentliche Sitzbänke.

Abbildung 14: Ahorn auf Flst. Nr. 62/6 (Foto: galaplan decker)

60.21 Völlig versiegelte Straße

Mitten durch das Plangebiet führt die asphaltierte Friedhofstraße.

60.10 Von Bauwerken bestandene Flächen

Im Plangebiet finden sich drei verschiedene Gebäude: Auf Flurstück Nr. 62/6 ein Gebäude, das im östlichen Teil eine Gastwirtschaft und mehrere Geschäfte und in den oberen Stockwerken Wohnungen aufweist. Der westliche Teil des Gebäudes ist ein Parkhaus. Beim Gebäude auf Flst. Nr. 62/11 handelt es sich um einen ehemaligen Supermarkt mit einer Markthalle im westlichen Teil des Gebäudes und Wohnhäusern im östlichen Teil. Das Gebäude auf Flst. Nr. 35 ist ein mehrstöckiges Wohngebäude.

Abbildung 15: Gebäude auf Flst. Nr. 35 (links) und Flst. Nr. 62/6 (rechts) (Fotos: galaplan decker)

Abbildung 16: Gebäude auf Flst. 62/11 (Foto: galaplan decker)

60.22 Gepflasterte Straße oder Platz

Die ehemaligen Parkplätze des Supermarktes sowie die Plätze und Wege in der Umgebung des Gebäude Nr. 8 sind mit Pflastersteinen versiegelt. Weitere gepflastere Plätze finden sich auf Flst. Nr. 35. Diese werden als Zufahrten und Parkplätze genutzt.

60.23 Schotterplatz

Auf Flurstück 37 ist eine Patkplatzfäche zu finden, die mit Schotter befestigt ist.

Tiere

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich in naturschutzfachlicher Hinsicht unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Große Teile des Plangebiets sind bereits überbaut oder versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen werden aufgrund der Lage rund um die Gebäude intensiv gepflegt. Besonders hochwertige Bereiche bzw. Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet stellt ausschließlich einen Lebensraum für siedlungsadaptierte Tierarten dar.

Es sind keine Biotoptypen vorhanden, bei denen derzeit eine Gefährdung besteht oder die spezifische Standortansprüche haben. Somit kann dem Plangebiet gemäß der Bewertungskriterien von RECK (1990) nur eine geringe Wertstufe bzw. ein geringes Besiedelungspotenzial durch Tierarten zugewiesen werden.

Ein Vorkommen von seltenen Tierarten kann ausgeschlossen werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit

Die bereits versiegelten bzw. überbauten Flächen sind in Bezug auf die Bedeutung im Naturhaushalt und für die Biotop- und Artenvielfalt als Defizitbereiche anzusehen.

Den intensiv gepflegten Grünflächen sowie Zierstrauchanpflanzungen ist eine geringe Wertigkeit zuzuweisen, dem einzelnen Ahorn sowie der Baumreihe entlang der L 149 bzw. der Todtmooser Straße eine mittlere Wertigkeit.

Analog zur Bedeutung lässt sich auch die Empfindlichkeit beurteilen.

Prognostizierte Auswirkungen

Derzeit sind im Gelände bereits große Flächen überbaut und (teil-)versiegelt (7.317 m²; vgl. Kapitel 5). Der Versiegelungsgrad wird sich somit nach Umsetzung des Bauvorhabens um lediglich 1.739 m² erhöhen.

Die drei vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Das neue Gebäude wird überwiegend auf bereits überbauten und versiegelten Flächen errichtet.

Der Ahorn beim Gebäude Nr. 8 muss entfernt werden. Dasselbe gilt für einen Großteil der Baumreihe am südwestlichen Rand – diese wird bis auf zwei Einzelbäume gerodet. Zudem müssen die restlichen Grünstrukturen weichen (Zierrasen, Ziersträucher, Ruderalvegetation).

Weder die Gebäude noch die Bäume und Sträucher weisen ein besonderes Habitatpotenzial auf. Als Habitatbaum ist lediglich der große Ahorn beim Kindergarten auf Flst. Nr.

35/5 einzustufen. Dieser Ahorn befindet sich außerhalb des Plangebiets und bleibt unverändert erhalten.

Insgesamt gehen keine hochwertigen Strukturen verloren. Durch die Ausweisung einer Grünfläche und die Vorgabe von Pflanzbindungen und -geboten wird auch in Zukunft eine für den Innenstadtbereich angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als unerheblich einzustufen.

Maßnahmen

Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z. B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.
- Auf den Dächern der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachfläche herzustellen. Die Substratschichtstärke muss mindestens 10 cm betragen und es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“. Sie ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Das Mahdgut der Grünfläche ist abzuräumen.
- An den durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige, mittelgroße bis große, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- An den durch Planeintrag festgesetzten Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Je angefangener 9 offener PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Im Bereich der Flächen für Stellplätze (ST) sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

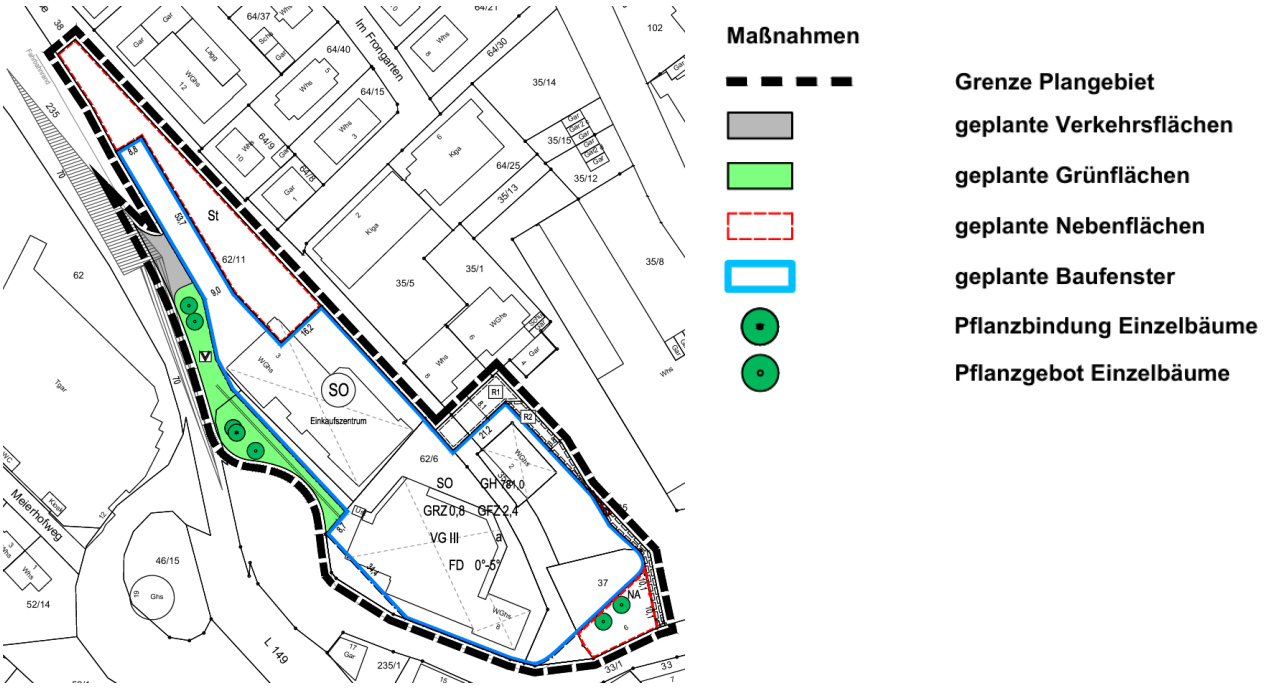


Abbildung 17: Maßnahmenplan (Quelle: galaplan decker, Stand: 11.11.2025)

Im Hinblick auf den **Artenschutz** ist zudem Folgendes zu beachten:

- Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar).
- Die Rodung von Bäumen muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z. B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Die Auswirkungen können durch spezielle Maßnahmen reduziert werden. Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation nicht erforderlich.

6.2.2 Schutzgut Boden

Methodik

Die Bestandserfassung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Böden erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- die Funktion als Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Geologische und Bodenkundliche Einheiten

Gemäß der Geologischen Karte „GeoLa GK 50“ des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) befindet sich das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit „Auensand“ (vgl. Abbildung 18).

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

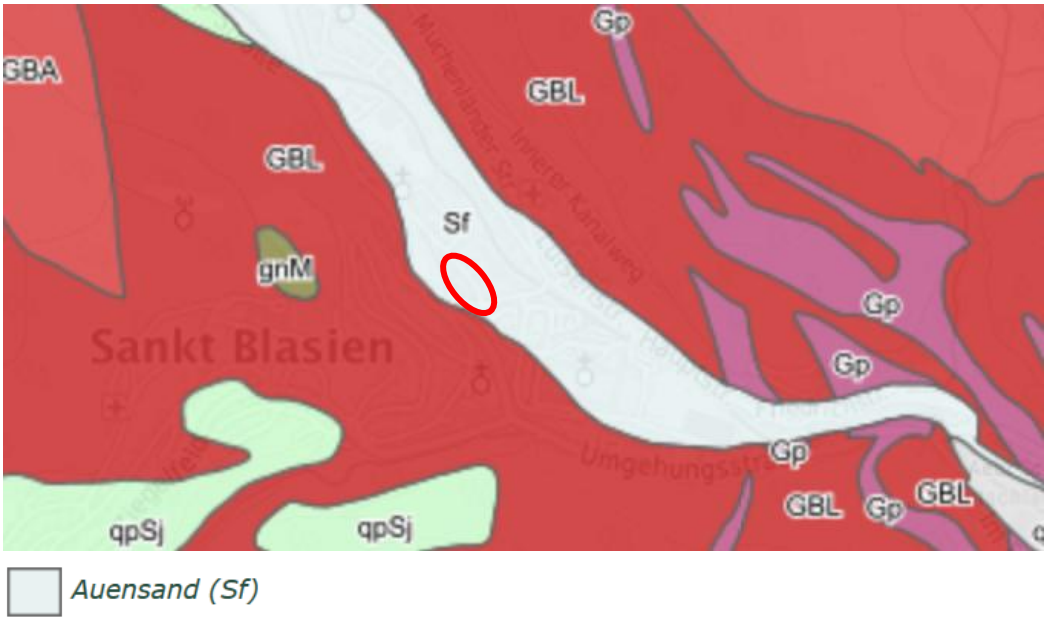
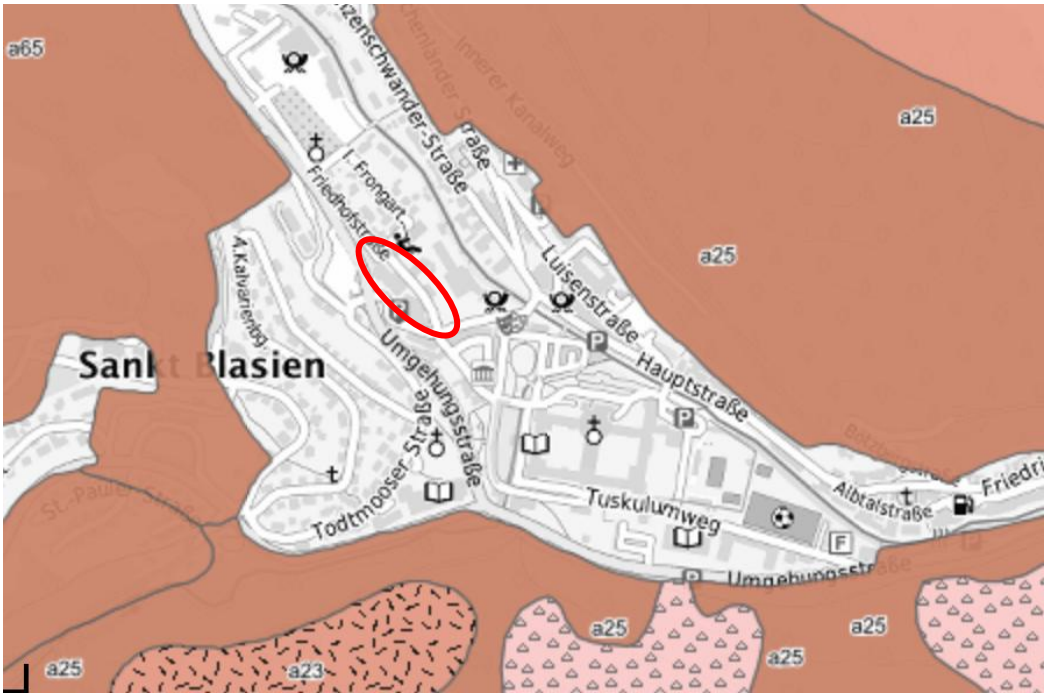


Abbildung 18: Plangebiet (rot) und vorhandene geologische Einheiten (Quelle: LGRB)

Bodenkundliche Einheiten sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich gemäß der Bodenkarte „GeoLa BK 50“ nicht ausgewiesen (vgl. Abbildung 19).



Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z. T. Schwemm- und Hochflutlehm (B2)

Braunerde aus Moränensediment (B7)

Regosol, teilweise (Locker)Syrosem aus Hangschutt, z. T. anthropogen umgelagerter Schutt (Q1)

Abbildung 19: Plangebiet (rot) und in der Umgebung vorhandene Bodentypen (Quelle: LGRB)

Bewertung der Boden-funktionen

Gemäß dem Leitfaden „Bewertung von Böden nach Ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010) schränkt *„eine bereits bestehende Veränderung oder Belastung der Böden die Funktionen des Bodens teilweise ein. Entsprechend vorbelastete Böden sind im Rahmen einer Einzelfallregelung in der Bewertung nach dem Grad ihrer Veränderung abzustufen.“*

Da das Plangebiet derzeit schon in großem Umfang versiegelt ist, erfüllt der Boden in diesen Bereichen auch keine Funktionen mehr. Die Vorbelastung ist daher erheblich.

Auf eine vertiefende Betrachtung der Bodenfunktionen wird aufgrund der Unklarheit der bodenkundlichen Einheit im Plangebiet und des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, bei dem der Wert des Bodens nicht in Ökopunkten quantifiziert werden muss, verzichtet.

Empfindlichkeit

Eine grundsätzlich mittlere bis hohe Empfindlichkeit der Böden besteht gegenüber Flächenversiegelungen. Mittlere Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

Geotope

Geotope sind im Plangebiet oder dem direkten Umfeld nicht vorhanden.

Altlasten

St. Blasien ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind keine Altlasten bekannt.

Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege per Post, per Fax; 0761/ 208-3599 oder per Email: referat26@rpf.bwl.de, unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. bei Bodenfunden zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Prognostizierte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ergibt sich eine maximale Mehrversiegelung von 1.739 m². Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt der vollständige Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Dennoch ist insgesamt nur von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen; der Grün-Anteil wird sich nur in geringem Maße verringern.

Maßnahmen

Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z. B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene

Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial / Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial / Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z. B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Boden, da bereits ein hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet vorhanden ist und der Grün-Anteil sich nur geringfügig verringert.

6.2.3 Schutzgut Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet liegt gemäß der Karte GeoLa HK50 des LGRB innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Flussbettsand“. Bei dieser Einheit handelt es sich um einen Porenwasserleiter. Aufgrund dessen ist von einer eher hohen Grundwasserneubildung auszugehen. Dies bestätigen auch die Angaben der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG): hier ist eine Grundwasserneubildung von 372 mm / Jahr für das Plangebiet angegeben.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Quellen -oder Wasserschutzgebiete. Die Wasserschutzgebiete im Umkreis werden vom Vorhaben nicht tangiert.

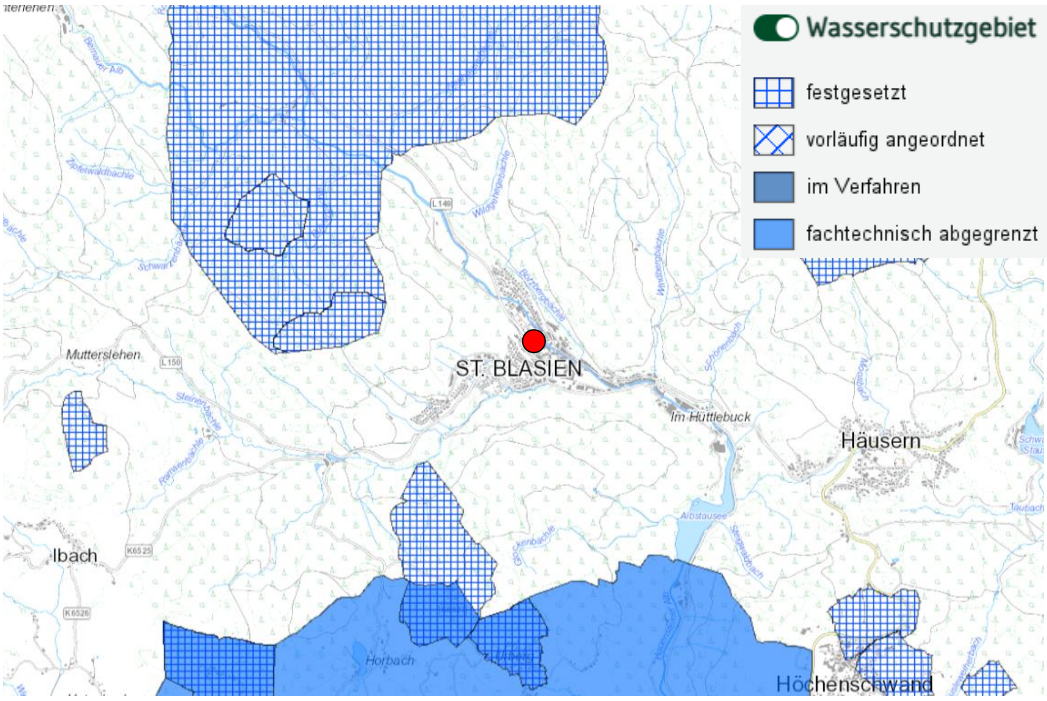


Abbildung 20: Plangebiet (rot) und Wasserschutzgebiete in der Umgebung (Quelle: LUBW)

Prognostizierte Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ergibt sich eine maximale Mehrversiegelung von 1.739 m². Durch die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet. Zudem ist auf den zukünftig versiegelten Flächen keine Versickerung mehr möglich bzw. die Versickerung wird stark eingeschränkt.

Da das neue Gebäude allerdings überwiegend auf bereits überbauten und versiegelten Flächen errichtet wird, die auch jetzt bereits die Versickerung stark einschränken, ist nicht mit erheblichen Zusatzbelastungen für das Schutzgut Grundwasser zu rechnen.

Maßnahmen

<u>Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation</u>

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen

Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.

- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.
- Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet eine entsprechende Retention vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal oder Vorfluter hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Grundwasser, da bereits ein hoher Versiegelungsgrad im Plangebiet vorhanden ist und der Grün-Anteil sich nur geringfügig verringert.

6.2.4 Schutzgut Oberflächengewässer

Bestand / Betroffenheit

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Ca. 60 m nordöstlich fließt die „Hauensteiner Alb“ (Gewässer-ID 4837). Dabei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Es wird im Zuge des Bauvorhabens nicht verändert oder negativ beeinträchtigt.

Für das Plangebiet liegen keine Karten zum Thema Starkregen vor. Das Gebiet liegt nicht in Hanglage oder am Hang, sodass nicht mit größeren Wassermengen von außerhalb zu rechnen ist. Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb der Überflutungsflächen des HQ-Extrem (vgl. nachfolgende Abbildung).

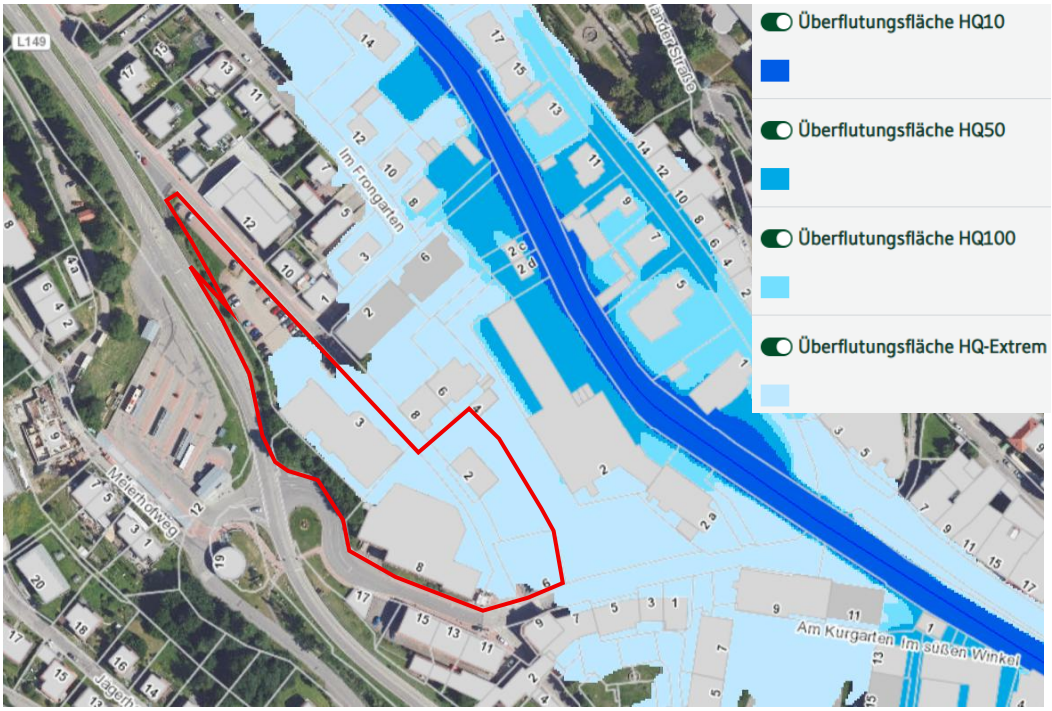


Abbildung 21: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen. Quelle: LUBW

Hochwässer der Kategorie HQ-Extrem treten statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren auf, sodass in diesen Bereichen keine wasserrechtlichen Verbote gelten.

Dennoch sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Trotz der Lage der geplanten Gebäude außerhalb der HQ100-Überflutungsfläche wird dem Vorhabenträger empfohlen, sich mit dem Thema hochwasserangepasstes Bauen zu beschäftigen. Empfehlungen gibt z. B. die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2018).
- Innerhalb der Überflutungsflächen der Kategorie HQ-Extrem sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Planung des Baugebiets ist daher darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.
- Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

Ergebnis

Durch das Bauvorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Hauensteiner Alb. Beeinträchtigungen der neuen Bauwerke können durch die Berücksichtigung der Hochwasser- und Starkregenthematik bei der Planung verhindert werden. Auf eine weitere Darstellung des Schutzgutes Oberflächengewässer kann verzichtet werden.

6.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Regionales Klima

St. Blasien liegt im Albtal südlich des Schluchsees und weist ein warmes und gemäßigtes Klima auf. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,2 °C, die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge 1.322 mm (Quelle: climate-data.org).

Ausgeprägte Berg- und Talwindsysteme sind im Vorhabenbereich innerhalb der Siedlungsflächen nicht zu erwarten.

St. Blasien ist als heilklimatischer Kurort ausgewiesen.

Kleinklima

Dem Plangebiet ist in Bezug auf das Kleinklima eine geringe Bedeutung zuzuweisen. Es ist größtenteils versiegelt (Gebäude und Parkplätze). Diese versiegelten Bereiche sind als Defizitbereiche zu werten. Wichtige kleinklimatische Funktionen im Hinblick auf Luftfilterung und Beschattung weist lediglich die Baumreihe am südwestlichen Rand auf.

Die ca. 60 m nordöstlich fließende „Hauensteiner Alb“ hat ebenfalls eine kühlende Wirkung und somit einen positiven Effekt auf das Plangebiet.

Prognostizierte Auswirkungen

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung werden die Überhitzungserscheinungen im Plangebiet zunehmen. Zudem müssen vorhandene Bäume und Ziersträucher gerodet werden, was sich ebenfalls erst einmal negativ auf das Kleinklima auswirkt. Der Gehölzrodung steht allerdings die Pflanzung von einigen neuen Bäumen entgegen, welche in Zukunft wichtige kleinklimatische Funktionen (u. a. Verschattung und Verdunstung) erfüllen werden. Die Hauensteiner Alb inkl. Begleitvegetation bleibt unverändert erhalten.

Eine deutliche Zunahme des Verkehrs und somit der Schadstoffemissionen ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Bereits heute sind zahlreiche Stellplätze vorhanden und die Gebäude werden bis auf den ehemaligen Supermarkt (Gebäude Nr. 3) noch genutzt.

Maßnahmen

Die beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgeführten Maßnahmen, insbesondere die Pflanzung von Bäumen und die Dachbegrünung, wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Klima / Luft aus. Gesonderte Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Klima / Luft. Die Auswirkungen können durch spezielle Maßnahmen reduziert werden.

Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation nicht erforderlich.

6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet liegt mitten in der Stadt St. Blasien.

St. Blasien ist bei Touristen vor allem aufgrund des imposanten Doms und des Klosters beliebt. Zudem finden zahlreiche kulturelle Veranstaltungen statt. Aber auch landschaftlich gesehen ist St. Blasien ein beliebtes Ausflugs- bzw. Urlaubsziel. Zudem ist die Stadt als heilklimatischer Kurort ausgewiesen.

Das Plangebiet selbst ist für das Landschaftsbild nicht von Relevanz. Der Großteil ist bereits versiegelt und überbaut, Grünflächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Prägende Strukturen sind mit einem großen, solitär stehenden Ahornbaum lediglich angrenzend (auf dem Gelände des Kindergartens) vorhanden. Der Ahorn bleibt erhalten.

Für die Erholungsnutzung sind die vorhandenen Gebäude (Supermarkt, Gesundheitszentrum, Restaurant, Arztpraxis, Ladengeschäft, Parkgarage) teilweise relevant.

Prognostizierte Auswirkungen

Auch das neue Gebäude wird wieder für die Erholung wichtige Nutzungen aufweisen (z. B. Marktrestaurant, weiterer gastronomischer Betrieb, Schulungszentrum).

Diverse örtliche Bauvorschriften sorgen dafür, dass sich das neue Gebäude in die Umgebung einfügen wird.

Das dreigeschossige Gebäude wird durch die topografische Situation im Westen lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Anlieferung sowie ein Großteil des Garagengeschosses sind in den Hang integriert. Die gebaute Gebäudehöhen im Bestand entsprechen in etwa der geplanten Gebäudehöhe des Neubaus. Erhebliche Kulissenwirkungen sind dadurch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig, sodass hier die Bebauung konzentriert wird, während auf den verbleibenden Grundstücksflächen keine größeren baulichen Anlagen entstehen, um dort ausreichend Freiflächen und Stellplatzflächen sicherzustellen.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange sind Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes sowie eine gliedernde Gestaltung und Beschattung von Stellplätzen zu gewährleisten und eine ansprechende Eingangssituation herzustellen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, wird im zeichnerischen Teil die Anpflanzung von fünf Einzelbäumen per Baumstandort sowie zwei Baumerhaltungen und im textlichen Teil die Baumpflanzung von einem Baum pro 9 offenen Stellplätzen festgesetzt.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch das neue Gebäude nur in unerheblichem Maße beeinträchtigt. Die Erholungsnutzung ist weiterhin gegeben.

Maßnahmen

Die beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgeführten Maßnahmen wirken sich alle positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung aus.

Zudem wird durch die Vorgabe von diversen örtlichen Bauvorschriften eine harmonische Einbindung des Einkaufszentrums in die Umgebung sichergestellt:

- Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind aus blendarmem Material herzustellen.
- Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

Dies ist insbesondere durch die zentrale Lage des Gebiets in der Innenstadt von St. Blasien und der topografischen Situation erforderlich. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein verträgliches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße und der Nutzung entsprechende Architektur gewährleistet bleiben.

Ergebnis

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung. Die Auswirkungen können durch spezielle Maßnahmen reduziert werden. Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation nicht erforderlich.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand / Betroffenheit

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Innenstadtbereichs von St. Blasien, es gibt daher zu allen Seiten weitere Bebauung oder Straßen.

Eine Zunahme des Verkehrs ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da die aktuellen Nutzungen ebenfalls von Besuchern mit dem Auto angefahren werden.

Bzgl. der Lärmimmissionen liegt eine Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Kallstadt vom 14.07.2025 vor. Dieser Immissionsprognose ist folgende Zusammenfassung zu entnehmen:

„Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb der geplanten Anlagen ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie der Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche (Gesamtbelastung), ausgehend von der geplanten Anlage (Zusatzbelastung) und der bestehenden gewerblichen Anlagen (Vorbelastung) unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum. Die Berechnungsannahmen unter Nummer 4 dieser Immissionsprognose sowie die unter Nummer 5.2 dieser Immissionsprognose zusammengefassten Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.

In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen, der Gastwirtschaft „Zur Tränke“ und Nutzung der Stellplätze in der Parkgarage als öffentlich Nutzbare Stellplätze berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Der Betrieb der geplanten Anlage erfüllt mit Berücksichtigung der Vorbelastung im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 11 dieses schalltechnischer Immissionsprognose zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 5 dieser Immissionsprognose beigefügt.

Da die die geplante und zu bewertende Anlage anfahrenden, Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA-Lärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.“

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Details sind der entsprechenden Immissionsprognose zu entnehmen.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand / Betroffenheit

Als Kulturgüter werden denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmale wie z.B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen.

Im Plangebiet befindet sich mehrere bauliche Anlagen (Supermarkt, Gesundheitszentrum, Restaurant, Arztpraxis, weiteres Ladengeschäft, Parkgarage). Keines der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.2.9 Schutzgut Fläche

Vorbemerkung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestand / Betroffenheit

Die Nutzung des Plangebietes als Bauland entspricht grundsätzlich dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und es handelt sich beim Bauvorhaben um eine Nachverdichtung. Mit der GRZ von 0,8 wird der Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten und eine kompakte Bebauung angestrebt.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet bereits gut erschlossen.

Wald- oder landwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht umgenutzt.

Auf eine vertiefende Betrachtung des Schutzgutes Fläche kann nach derzeitigem Kenntnistand verzichtet werden.

6.2.10 Natürliche Ressourcen

Bestand / Betroffenheit

Die primären Ziele des Schutzgutes natürliche Ressourcen sind die Reduktion des Abfallaufkommens und die Ressourcenschonung. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Hierfür wird die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich empfohlen.

Landwirtschaftliche Flächen sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen. Es handelt sich um bereits bebaute Grundstücke.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Überbauung im Innenbereich handelt und die Infrastruktur schon vorhanden ist, ergibt sich kein großer zusätzlicher Flächenverbrauch, der zu einem erheblich ansteigenden Rohstoff- und Energiebedarf und zu erheblichen Umweltbelastungen in Form von Emissionen von Schadstoffen und Treibhausgasen führt.

Für das Schutzgut Natürliche Ressourcen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Betroffenheit.

6.2.11 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsbereichs und weist daher keine hohe biologische Vielfalt auf.

Große Teile des Plangebiets sind bereits überbaut oder versiegelt. Die vorhandenen Grünflächen (z. B. Parkplatzgrün) werden intensiv gepflegt. Zwar müssen einige Bäume dem Bauvorhaben weichen, es werden aber auch wieder neue Baumpflanzungen vorgegeben. Die verlorengehenden Bäume sind nicht als Habitatbäume einzustufen.

Eine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

6.2.12 Wechselwirkungen

Vorbemerkung Im Rahmen der Umweltbelange werden die Wechselwirkungen zwischen gruppierten Schutzgütern gegenübergestellt.

	Mensch	**Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt**	**Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren**	**Fläche**	**Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen**	**Kultur- und Sachgüter**	**Unfälle / Katastrophen**	**Emissionen/ Energienutzung/ Abfall**
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	Nutzung/ Notwendigkeit der abiotischen Faktorengruppe zum Überleben	Nutzung und Verbrauch der Fläche	Prägung durch Nutzung Ressourcen, Steuerung Luftqualität/ Mikroklima. Beeinflussung Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Bestandteile der Siedlungshistorie und -entwicklung.	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit	Negative Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit
Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standortfaktor für Pflanzen/ Tiere und Lebensmedium	Nutzung, Revierbildung, Ausprägung Pflanzengesellschaften	Luftqualität, Standortfaktor, Prägung der Landschaft, weitestgehend nachhaltige Nutzung der Ressourcen	Lebensraum für angepasste Arten	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet
Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	Strukturveränderung, Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Lebensraum, Wasserrückhaltung, Reinigung durch Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen im Systemgefüge		Flächenangebot bestimmt die Ausdehnung und Ausprägung der Faktoren	Landschaftsbildung, Charakterisierung von Standortfaktoren, abiotische Faktoren = natürliche Ressourcen	Erhalt und Veränderung von Kultur- und Sachgütern	abiotische Faktoren können Unfälle/ Katastrophen verursachen	abiotische Faktoren können Emissionen Verursachen
Fläche	Verbrauch und Veränderung naturnaher Flächen durch anthropogene Nutzung	beeinflussen Eigenart der Fläche	Formung der Fläche		schließt Landschaft ein, bestimmt Landschaft und Klima, stellt natürliche Ressourcen bereit	bietet Platz zur Schaffung von Kultur und Sachgütern	bietet Raum für Unfälle oder Katastrophen	beeinflusst Fläche, bedingt Standortfaktoren
Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	Nutzung und Verbrauch der Ressourcen, Veränderung der Landschaft, Beeinflussung des Klimas durch Bebauung	Lebensraum, Lebensbedingungen, Ausprägung der Standortvoraussetzungen	Formung der Landschaft, bestimmt Verfügbarkeit der Ressourcen und bildet Mikroklima aus	Einteilung und Prägung der Fläche		sind aneinander angepasst	beeinflussen Landschaft und Klima, können Ressourcen beeinträchtigen	beeinflussen Klimawirkung, Verbrauch von Ressourcen
Kultur- und Sachgüter	werden durch den Menschen geschaffen und geformt	Nutzung von Kultur und Sachgütern, ggf. Beeinträchtigung	Beeinflussung/ Veränderung der Kultur und Sachgüter	charakterisiert und prägt Fläche	Bedingt die Entstehung/ Art und Weise von Siedlungsstrukturen		verändern oder zerstören	verändern, zerstören
Unfälle / Katastrophen	Werden indirekt und direkt durch den Menschen verursacht oder verhindert	verhindern Naturkatastrophen, weisen auf Veränderungen im Ökosystem hin	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden	kann die Wirkung oder das Risiko verringern	Differenzierte Gefährdung Landschaft durch Klima oder Ressourcenabbau	Erhalt bedingt oder verhindert Katastrophen		lösen Unfälle und Katastrophen aus
Emissionen/ Energienutzung/ Abfall	verursacht Emission, nutzt und produziert Energie und erzeugt Abfall	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden, aus abiotischen Faktoren kann Energie gewonnen werden	bietet Raum für Emittenten, Lagerung von Müll und zur Nutzung von Energie	Aufnahme der Emission, bedingt Möglichkeiten der Energienutzung und Abfallaufkommen	Verursachen Emissionen oder Abfälle, Verbrauch von Energie durch Erhalt	Emissionen werden ausgelöst, Abfälle entstehen, zur Behebung wird Energie benötigt	

Ergebnis Durch den Bebauungsplan „Neue Mitte I“ ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit von Wirkungsketten, d. h. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen. Auf eine weitere Betrachtung wird verzichtet.

6.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Artenschutz

Im Plangebiet fanden Gebäude- und Gehölzkontrollen sowie eine Biotoptypenkartierung bzw. Habitaterfassung statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch das Bauvorhaben eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen **Vögel und Fledermäuse.**

Für diese Artengruppen wurden daher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die zwingend einzuhalten sind.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 11.11.2025 von galaplan decker zu entnehmen. In diesem Umweltbelange-Gutachten erfolgen keine weiteren Ausführungen zum Artenschutz.

7 Zusammenfassung

Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans in St. Blasien ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Schulungszentrum und gastronomischer Nutzung.

Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren.

Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 62/6, 62/11, 35/2, 37, 38 sowie 235 zu Teilen und hat eine Größe von 9.669 m².

Eingriffe

Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände ergibt sich eine Erhöhung der Flächenversiegelung um 1.739 m².

Die drei vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Das neue Gebäude wird überwiegend auf bereits überbauten und versiegelten Flächen errichtet.

Der Ahorn beim Gebäude Nr. 8 muss entfernt werden. Dasselbe gilt für einen Großteil der Baumreihe am südwestlichen Rand – diese wird bis auf zwei Einzelbäume gerodet. Zudem müssen die restlichen Grünstrukturen weichen (Zierrasen, Ziersträucher, Ruderalvegetation).

Weder die Gebäude noch die Bäume und Sträucher weisen ein besonderes Habitatpotenzial auf. Als Habitatbaum ist lediglich der große Ahorn beim Kindergarten auf Flst. Nr. 35/5 einzustufen. Dieser Ahorn befindet sich außerhalb des Plangebiets und bleibt unverändert erhalten.

Insgesamt gehen keine hochwertigen Strukturen verloren. Durch die Ausweisung einer Grünfläche und die Vorgabe von Pflanzbindungen und -geboten wird auch in Zukunft eine für den Innenstadtbereich angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Maßnahmen

<u>Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation</u>

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z. B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.
- Auf den Dächern der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Dachfläche herzustellen. Die Substratschichtstärke muss mindestens 10 cm betragen und es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden. Eine Kombination mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist zulässig.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“. Sie ist als Wiesenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Das Mahdgut der Grünfläche ist abzuräumen.
- An den durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorten sind hochstämmige, mittelgroße bis große, standortgerechte Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu

ersetzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5,0 m verschoben werden.

- An den durch Planeintrag festgesetzten Pflanzbindungen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Je angefangener 9 offener PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Im Bereich der Flächen für Stellplätze (ST) sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.
- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.
- Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet eine entsprechende Retention vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal oder Vorfluter hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.
- Trotz der Lage der geplanten Gebäude außerhalb der HQ100-Überflutungsfläche wird dem Vorhabenträger empfohlen, sich mit dem Thema hochwasserangepasstes Bauen zu beschäftigen. Empfehlungen gibt z. B. die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2018).
- Innerhalb der Überflutungsflächen der Kategorie HQ-Extrem sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden.
- Bei der Planung des Baugebiets ist daher darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.
- Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.
- Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind aus blendarmem Material herzustellen.
- Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.

- Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

Allgemeine Bestimmungen zum Schutz des Bodens

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Abfallrechtliche Regelungen

- Zum 1. August 2023 gelten neue abfallrechtliche Regelungen, die sämtliche bisherigen länderspezifischen Regelungen außer Kraft setzten. Es handelt sich um die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung EBV (ersetzt den RC-Erlass), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (ersetzt die VwV Boden) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung. Die EBV enthält bundeseinheitlich und rechtsverbindlich Anforderungen an den Umgang mit mineralischen Ersatzbaustoffen (z. B. RC-Baustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen, Bodenaushub, Baggergut, Gleisschotter, Schlacken und Aschen) und ersetzt den bisher in Baden-Württemberg geltenden Erlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ (RC-Erlass). Neben den Materialwerten für verschiedene Ersatzbaustoffe werden auch für deren Verwertung zulässige Einbauweisen dargestellt. Bei Bodenmaterial wird unterschieden zwischen Bodenmaterial / Baggergut mit ≤ 10 Vol.-% und Bodenmaterial / Baggergut ≤ 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% mineralischer Fremdbestandteile. In der EBV werden die mineralischen Ersatzbaustoffe in Materialklassen (z. B. BM-0, BM-F1, RC1) eingestuft.

Im Hinblick auf den **Artenschutz** ist zudem Folgendes zu beachten:

- Der Abriss von Gebäuden muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar).
- Die Rodung von Bäumen muss außerhalb der Brutperiode der Vogelfauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Die Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind UV-anteilarme Leuchten festgesetzt (sog. Fledermausleuchten, z. B. staubdichte Natriumdampflampen und LEDs mit warmweißer Farbtemperatur von 2000-3000 Kelvin mit geringem UV-Anteil). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Wo dies unter Sicherheitsaspekten nicht möglich ist, wird ein Abschaltmechanismus empfohlen. Eine Beleuchtung innerhalb der Gehölze ist nicht zulässig und die Beleuchtung in der Umgebung ist so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Gehölze vermieden wird.

Ergebnis

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich befindet, bereits zu einem großen Teil bebaut und versiegelt ist, keine naturschutzfachlich hochwertigen Biotoptypen verloren gehen und eine angemessene Durchgrünung auch in Zukunft sichergestellt wird, ergeben sich durch das Bauvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Plangebiet fanden Gebäude- und Gehölzkontrollen sowie eine Biotoptypenkartierung bzw. Habitaterfassung statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich durch das Bauvorhaben eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen **Vögel und Fledermäuse.**

Für diese Artengruppen wurden daher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, die zwingend einzuhalten sind.

Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 11.11.2025 von galaplan decker zu entnehmen. In diesem Umweltbelange-Gutachten erfolgen keine weiteren Ausführungen zum Artenschutz.

8 Anhang

8.1 Pflanzliste 1: Laubbäume

Zulässig sind:

standortgerechte, in St. Blasien heimische, landschaftstypische Laub- oder Obstbaumarten aus dem Naturraum 155 (Hochschwarzwald) und dem Herkunftsgebiet 7; Quelle: *Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002.*

Pflanzqualität: Bäume 1. oder 2. Ordnung, Hochstamm mit Ballen, 3x verpflanzt, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt mind. 16 cm

Laubbäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Obstbäume (Beispiele)

Äpfel	Birnen	Kirschen	Zwetschgen
Weißer Klarapfel	Pastorenbirne	Esslinger Schnecken	Ersinger
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne	Moserkirsche	Frühzwetschge
Gravensteiner	Gelbmöstler	Dolleseppler	Hauszwetschge
Jakob Lebel	Österreicher Weinbirnen	Große Germerdorfer	Kirkespflaume
Gewürzluiken	Champagner Bratbirne	Hedelfinger	
Roter Berlepsch		Schneiders Späte	
Glockenapfel		Glemser	
Brettacher			

Quitten	Nussbäume
Konstantinopler	Walnuss
Apfelquitte	
Riesenquitte Leskovac	

8.2 Pflanzliste 2: Dachbegrünung

Für eine Substratstärke von mindestens 10 cm sind folgende Arten geeignet.

Falls zusätzlich zu der Dachbegrünung Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert werden sollen, werden ausschließlich halbschatten- bzw. schattenverträgliche Arten mit eher geringen Wuchshöhen (> 500 mm) für die extensive Dachbegrünung empfohlen. **Diese sind in der folgenden Liste fett markiert.**

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Allium schoenoprasum	**Schnittlauch**
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Aquilegia vulgaris	Akelei
Arenaria serphyllifolia	Quendel-Sandkraut
Aster amellus	Kalk-Aster
Campanula carpatica	**Karpaten-Glockenblume**
Campanula persicifolia	Pfrisichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	**Rundblättrige Glockenblume**
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Clinopodium vulgare	Gemeiner Wirbeldost
Dianthus armeria	Büschel-Nelke
Dianthus carthusianorum	Kartäuser-Nelke
Dianthus deltoides	**Heide-Nelke**
Dipsacus fullonum	Wilde Karde
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natterkopf
Erodium cicutarium	**Reiherschnabel**
Euphorbia cyparissias	**Zypressen-Wolfsmilch**
Fragaria vesca	**Wald-Erdbeere**
Galium verum	Labkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Helianthemum nummuralium	Gelbes Sonnenröschen
Hieracium pilosella	**Kleines Habichtskraut**
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Echtes Leinkraut
Linum perenne	Ausdauernder Lein
Myosotis sylvatica	**Wald-Vergissmeinicht**
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Petrorhagia prolifera	**Sprossende Felsennelke**
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla intermedia	Mittleres Fingerkraut
Primula veris	**Echte Schlüsselblume**

Prunella grandiflora	**Großblütige Prunelle**
Prunella vulgaris	**Gewöhnliche Prunelle**
Ranunculus bulbosus	**Knolliger Hahnenfuß**
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	**Polster-Seifenkraut**
Saponaria officinalis	Gewöhnliches Seifenkraut
Saxifraga granulata	**Knöllchen-Steinbrech**
Scabiosa columbaria	Tauben-Skabiose
Sedum ruprestre	Tripmadam
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene otites	Ohrlöffel-Leimkraut
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut
Teucrium chamaedrys	Edel-Gamander
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Verbascum nigrum	Schwarze Königskerze
Veronica teucrium	**Großer Ehrenpreis**
Viola tricolor	**Wildes Stiefmütterchen**

Biotoptypen

Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

	33.80	Zierrasen
	35.61	annuelle Ruderalvegetation

Gehölzbestände und Gebüsche

	44.12	Gebüsch aus nichtheimischen Straucharten (Zierstrauchpflanzung)
	45.10	Baumreihe
	45.30	Einzelbaum

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

	60.10	Gebäude
	60.21	völlig versiegelte Straße oder Platz
	60.22	Pflaster
	60.23	Schotter

Eingriffe

- **Grenze Plangebiet**
- **geplante Verkehrsflächen**
- **geplante Grünflächen**
- **geplante Nebenflächen**
- **geplante Baufenster**

Stadt St. Blasien

Gemarkung St. Blasien

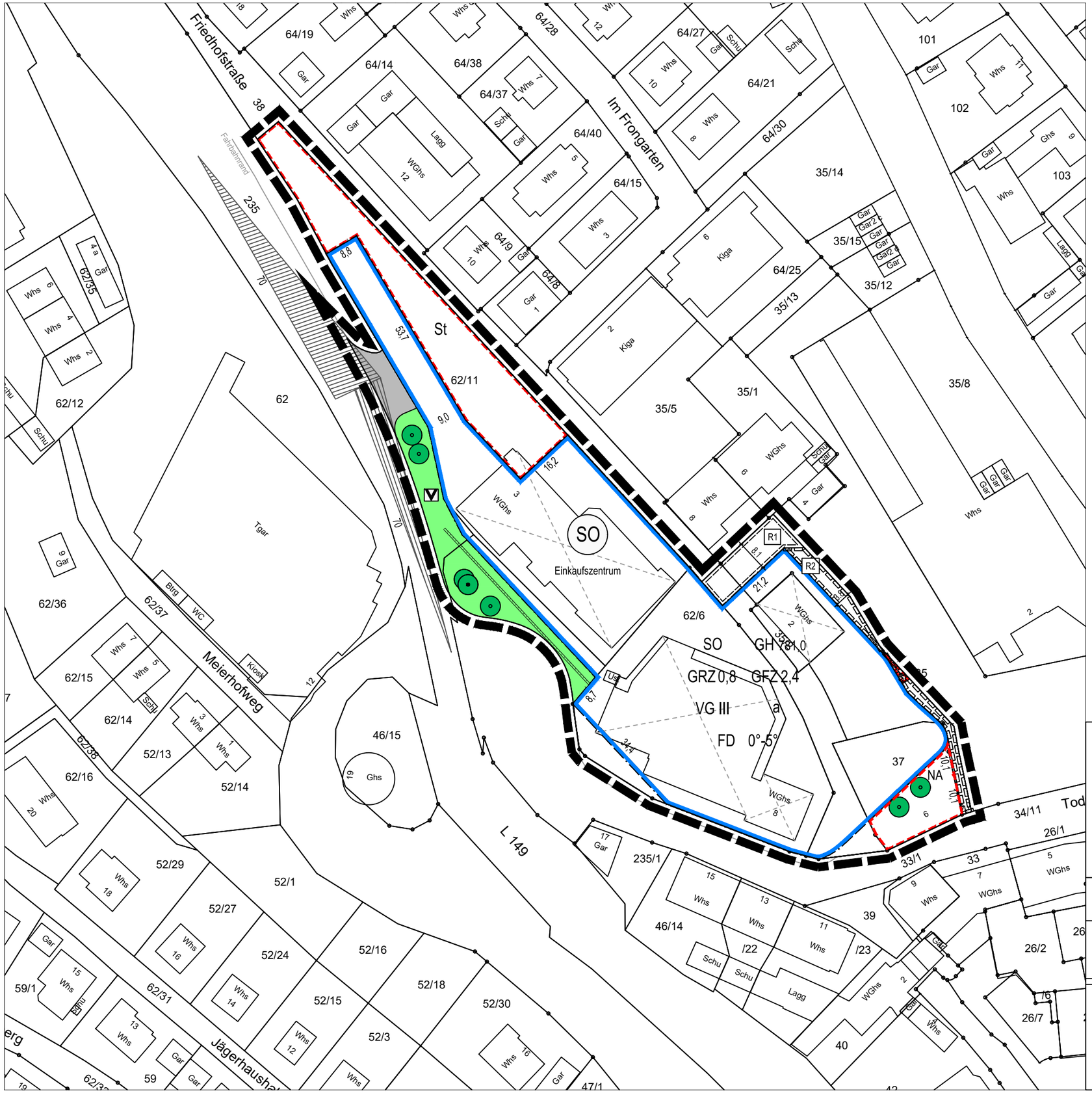
Bebauungsplan
Neue Mitte I

Umweltbelange-Bestandsplan Biotoptypen

PLAN M 1:500

galaplan decker
Garten- und Landschaftsplanung
Am Schlipf 6
79674 Todtnauberg
www.galaplan-decker.de

Stand 11.11.2025



Maßnahmen

- Grenze Plangebiet
- geplante Verkehrsflächen
- geplante Grünflächen
- geplante Nebenflächen
- geplante Baufenster
- Pflanzbindung Einzelbäume
- Pflanzgebot Einzelbäume

Stadt St. Blasien

Gemarkung St. Blasien

Bebauungsplan Neue Mitte I

Umweltbelange-Maßnahmenplan

PLAN M 1:500

galaplan decker
Garten- und Landschaftsplanung
Am Schlipf 6
79674 Todtnauberg
www.galaplan-decker.de

Stand 11.11.2025