Stadt St. Blasien, Gemarkung St. Blasien

Bebauungsplan „Neue Mitte I“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG (Anlage 1) sowie in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Nr. 1 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:** Anna Lang, M. Sc. Biologie

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN ____ 1

2 EINORDNUNG DES VERFAHRENS NACH § 13A BAUGB ____ 1

2.1 Prüfung der Rechtfertigung der Einordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB ____ 1

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 2 BauGB ____ 2

3 ERGEBNIS ____ 9

1 Anlass und rechtliche Grundlagen

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.

Flächenversiegelung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ liegen keine Bebauungspläne vor. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich bislang nach § 34 BauGB. Aus diesem Grund werden die Veränderungen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, im Vergleich zum tatsächlichen Bestand im Gelände geschildert.

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.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Neue Mitte I“ (Quelle: FSP Stadtplanung, Stand 11.11.2025)

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.

Vorprüfung des Einzelfalls

§ 7 UVPG sieht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor, sofern die Kriterien der Anlage 1 zum UVPG erfüllt sind. Gemäß Ziffer 18.8 i. V. m. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m² im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 9 Abs. 2 UVPG erforderlich.

Vorgehensweise

Bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles sind die durch das Vorhaben zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Genehmigungsbehörde zu benennen.

Erst wenn das Vorhaben aufgrund von besonderen örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der in Anhang II zum BauGB aufgeführten Schutzkriterien zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führt, ist im Einzelfall eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen.

Bei den Vorprüfungen ist weiter zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

2 Einordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB

2.1 Prüfung der Rechtfertigung der Einordnung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Tabelle 1: Checkliste Bedingungen für § 13a BauGB

1	**Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?**	
	Der räumliche Geltungsbereich liegt im Innenbereich.	ja
	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf Grundstücke, welche sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden.	nein (§ 34 BauGB)
2	**Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?**	
	Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².	ja
	Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m² bis 70.000 m².	nein
3	**Ist eine UVP-Pflicht ausgeschlossen?**	
	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3).	
	Auswertung: Gemäß Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Satz 1 UVPG Ziffer 18.8 i. V. mit Ziffer 18.7.2 ist für die Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich festzustellen, ob es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Gemäß Anlage 1 Punkt 18.8 gilt: Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird; A = Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	A
	Ergebnis aus planerischer Sicht: Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte I“, St. Blasien kann eine UVP-Pflicht im Sinne des UVPG ausgeschlossen werden. Als Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen.	
4	**Ist die Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten ausgeschlossen?**	
	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.	ja
5	**Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?**	
	Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.	ja

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblichkeit
1.	**Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:**		
1.1	*...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt*	Dem § 35 Abs. 3 UVPG ist Folgendes zu entnehmen: *„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“* Der zu betrachtende Bebauungsplan „Neue Mitte I“ regelt die Festsetzungen eines geplanten Sondergebiets und umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha. Teile der derzeitigen Nutzungen (z. B. Einzelhandelsflächen, gastronomischer Betrieb, Parkflächen) bleiben bestehen. Es ergeben sich aber auch Änderungen zum Bestand, insbesondere der Verlust von Wohnungen und dem Fitness- und Gesundheitszentrum. Insgesamt werden manche Nutzungen in die Neuplanung integriert, andere Nutzungen können in das bestehende und zu erweiternde Gebäude des derzeitigen Schmidts-Marktes am Kugelrain oder an andere Standorte umziehen. Für die restlichen Nutzungen, insbesondere Wohnungen, werden derzeit noch Alternativen gesucht. Dem Vorhaben werden neben dem Großteil einer Baumreihe und einem Einzelbaum weitere geringwertige Vegetationsstrukturen weichen müssen. Die maximal zu versiegelnde Fläche wird sich dadurch in Form einer maßvollen und geregelten Nachverdichtung im Plangebiet erhöhen. Dieser Bebauungsplan hat keine Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen und ermöglicht keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder sonstige Vorhaben, die erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen.	keine
1.2	*…das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst*	**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.	keine
		Flächennutzungsplan 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.	keine

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheb-lichkeit
		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.	
1.3	*....die Bedeutung des Bebauungs-plans für die Ein-beziehung umwelt-bezogener, ein-schließlich ge-sundheitsbezoge-ner Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Ent-wicklung*	Das Plangebiet unterliegt der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Bebauung und bereits hohen Flächenversiegelung als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind durch Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung. Das Ziel der Planung „Neue Mitte I“ ist die Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsangebots und die städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte. Dafür werden drei vorhandene Gebäude abgerissen. Das neue Gebäude wird überwiegend auf bereits überbauten und versiegelten Flächen errichtet. Zudem gehen durch das Vorhaben Vegetationsstrukturen mit geringer und mittlerer Wertigkeit verloren. Die Planung berücksichtigt mit der Überplanung bereits bebauter Flächen die Begrenzung der Flächenversiegelung auf das Notwendigste. Zudem kann durch die geregelte Nachverdichtung im Innenbereich zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich beigetragen werden, was einer nachhaltigen Entwicklung entspricht. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die relevanten zentralen Versorgungsbereiche und sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte in der Stadt St. Blasien sowie im weiteren Untersuchungsgebiet des Einzelhandelsvorhabens sind auszuschließen.	keine
1.4	*…die für den Be-bauungsplan rele-vanten umweltbe-zogenen, ein-schließlich ge-sundheitsbezoge-ner Probleme*	**Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit** 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. Bezüglich der Lärmimmissionen liegt eine Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Kallstadt vom 14.07.2025 vor. Der Immissionsprognose lässt sich zusammenfassend entnehmen, dass der Betrieb der geplanten Anlage 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 voraussichtlich erfüllt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist somit keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Mensch zu erwarten.	keine
		Schutzgut Tiere und Pflanzen Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit bereits weitgehend überbaut oder durch Verkehrsflächen 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 ist aufgrund seiner Lage im Innenstadtbereich in naturschutzfachlicher Hinsicht unterdurchschnittlich ausgeprägt. Das Plangebiet stellt ausschließlich einen Lebensraum für siedlungsadaptierte Tierarten dar. Es sind außerdem keine Biotoptypen vorhanden, bei denen derzeit	keine

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheb-lichkeit
		eine Gefährdung besteht oder die spezifische Standortansprüche haben. Relevante Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Mitte I“ betreffen insbesondere die dauerhafte Überplanung von gering- und mittelwertigen Vegetationsstrukturen. Zudem werden die drei vorhandenen Gebäude abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen entstehen jedoch nicht. Die zusätzliche Flächenversiegelung von 1.739 m² von intensiv genutzten Grünland und Gehölzen im Siedlungsbereich ist nicht als erheblich einzustufen. Die betroffenen Vegetationsstrukturen können durch die Pflanzgebote der Einzelbäume teilweise ersetzt werden. Eine Grünfläche am südwestlichen Rand inkl. zweier Einzelbäume und alle angrenzend oder in der Umgebung vorhandenen hochwertigen Strukturen außerhalb des Plangebiets bleiben unverändert erhalten.	
		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. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen wird ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG verhindert. Detaillierte Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen sind der artenschutzrechtlichen Einschätzung vom 11.11.2025 von galaplan decker zu entnehmen.	keine
		Schutzgut Boden Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit „Auensand“. Bodenkundliche Einheiten sind für das Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht ausgewiesen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit bereits weitgehend überbaut oder durch Verkehrsflächen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind somit an den versiegelten Stellen bereits vollständig verloren gegangen. St. Blasien ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind keine Altlasten bekannt. Auch Geotope sind im Plangebiet oder dem direkten Umfeld nicht vorhanden. Durch die Planaufstellung ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Die Flächen sind bereits baulich realisiert und in Nutzung. Die zulässige Gesamtversiegelung des Planbereichs erhöht sich gegenüber dem tatsächlichen Bestand um 1.739 m². Zudem werden Maßnahmen zum Bodenschutz festgesetzt (z. B. wasserdurchlässige Versiegelung von Wegen-, Hof- und Stellplatzflächen). Aufgrund der derzeit fast vollständigen intensiven Nutzung des Plangebiets wird nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgegangen.	keine
		Schutzgut Oberflächengewässer Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine amtlich ausgewiesenen Fließ- oder Stillgewässer. Circa 60 m nordöstlich fließt die „Hauensteiner	keine

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblichkeit
		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. Hochwässer der Kategorie HQ-Extrem treten statistisch gesehen seltener als einmal in 100 Jahren auf. Unter Beachtung der Hochwasser- und Starkregenthematik entstehen für das Schutzgut Oberflächengewässer keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
		Schutzgut Grundwasser 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 Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung von maximal 1.739 m² 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.	keine
		Schutzgut Klima / Luft 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. 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. Als Vorbelastung sind außerdem die bereits vorhandenen Schadstoffemissionen durch den Ziel- und Quellverkehr zu nennen. Die Vorbelastungen sind somit als hoch einzustufen. 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	keine

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblichkeit
		zahlreiche Stellplätze vorhanden und die Gebäude werden bis auf den ehemaligen Supermarkt (Gebäude Nr. 3) noch genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes Klima / Luft.	
		Schutzgut Landschaftsbild / Erholung Das Plangebiet 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. 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. 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.	keine
		Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht betroffen	keine
		Schutzgut Fläche Durch die geplante Neustrukturierung der Baugrundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs kann dem Schutzgut Fläche und der damit verbundenen Einsparung von zusätzlichen Flächenversiegelungen entsprechend Rechnung getragen werden, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Verkehrstechnisch ist das Plangebiet bereits gut erschlossen. Wald- oder landwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht umgenutzt. Mit der GRZ von 0,8 wird der Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten und eine kompakte Bebauung angestrebt. Damit kann den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.	keine
		Biologische Vielfalt Das Plangebiet befindet sich inmitten des bestehenden Siedlungsbereichs und weist daher keine hohe biologische Vielfalt auf.	keine

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblichkeit
		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.	
		Wechselwirkungen nicht betroffen	keine
1.5	*…die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*	Die Bebauungsplanaufstellung hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da sich der Geltungsbereich auf bestehende Sonder- und Mischgebietsflächen ohne geschützte Bereiche bezieht.	keine

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

Nr.	Kriterien Anlage 2 BauGB zu § 13a	Erläuterung	Erheblichkeit
2.1	*…die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen*	Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung des zukünftigen Sondergebiets; das Eintreten der Beeinträchtigungen ist daher als sicher und dauerhaft anzusehen. Da das Plangebiet allerdings bereits fast vollständig bebaut ist und die Aufstellung lediglich der geregelten innerörtlichen Nachverdichtung dient, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.	keine
2.2	*…den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*	Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans über bereits bestehende Sonder- und Mischgebietsflächen in St. Blasien ergeben sich keine grenzüberschreitenden Auswirkungen. Die Grenze zur Schweiz befindet sich in einer Entfernung von mehr als 16 km Luftlinie. Der Einwirkungsbereich des Vorhabens ist gering und betrifft höchstens die direkt angrenzenden, ebenfalls bereits bestehenden Siedlungsbereiche der Stadt. Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen ohnehin keine erheblichen Auswirkungen der Planung. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen kann somit ausgeschlossen werden.	keine
2.3	*...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)*	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen ein neuer Lebensmittelmarkt mit Drogeriemarkt und ergänzenden Nutzungen wie z. B. ein Schulungszentrum. Diese Nutzungen beherbergen keine erwähnenswerten Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit. Es handelt sich nicht um gefährliche Nutzungen oder Nutzungen, die hohe Emissionen nach sich ziehen. Mit Unfällen ist nicht zu rechnen. Gemäß der schalltechnischen Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Kallstadt vom 14.07.2025 werden die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten. Die vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen sind einzuhalten.	keine

2.4	*…den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*	Die Auswirkungen bleiben auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans inkl. die angrenzenden Bereiche beschränkt. Es ergeben sich keine entscheidungserheblichen Veränderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.	keine
2.5	*…die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten*	Die Bedeutung bzw. Sensibilität des betroffenen Gebiets ist aufgrund seiner Bestandsnutzung sowie der vorhandenen Versiegelung als gering einzustufen. Es sind keine besonders hochwertigen / sensiblen Strukturen vorhanden. Im Hinblick auf die bereits bestehende Nutzung ist keine wesentliche Erhöhung der Nutzungsintensität erkennbar. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist durch die Nachverdichtung nicht zu erwarten.	keine

2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	*… Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.6.2	*... Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	nicht betroffen	keine
2.6.3	*... Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	nicht betroffen	keine
2.6.4	*... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG*	Das Plangebiet befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen und Verboten der Gebietsverordnung. Gesonderte Ausnahmegenehmigungen sind innerhalb der Entwicklungszone nicht erforderlich.	keine
2.6.5	*... gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.6.6	*… Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie*	nicht betroffen	keine

	Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG		
2.6.7	*... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind*	nicht betroffen	keine
2.6.8	*... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG*	nicht betroffen	keine
2.6.9	*... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.*	nicht betroffen	keine

3 Ergebnis

Ergebnis

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Bebauungsplanaufstellung „Neue Mitte I“ gemäß § 13a (1) Abs. 2 kommt zu dem Ergebnis, dass nach Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 des BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind. Somit kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Allerdings sind in Bezug auf die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit sowie Tiere / Pflanzen bzw. den Artenschutz, den Boden, das Oberflächengewässer, das Grundwasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.