

Fertigung:

Anlage:.....2.....

Blatt:1 - 11

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbepark Unter dem Jörgle"

der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde St. Peter beabsichtigt, das Gewerbegebiet "Gewerbepark – Unter dem Jörgle" zu erweitern.

Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen für St. Peter ist dringend erforderlich, da die beengten Verhältnisse im Ortskern die Wettbewerbsfähigkeit und damit die Existenzgrundlagen der ortsansässigen Betriebe nachhaltig erschweren und Flächen im "Gewerbepark – Unter dem Jörgle" nicht mehr zur Verfügung stehen.

Konkrete Fragen nach gewerblichen Flächen liegen vor von

- Elektrobetrieb
- Montage- und Zimmereibetrieb
- Erweiterung landwirtschaftlicher Fahrzeugverleih
- Kfz-Betrieb

Erforderliche Betriebserweiterungen der heimischen Handwerksbetriebe, die der Existenzsicherung dienen, sind im Ortskern nicht durchführbar, da keine ausreichende Flächen zur Verfügung stehen. Die in den letzten Jahren weiter gestiegene Bedeutung der Gemeinde als Fremdenverkehrsort brachte diesbezüglich auch Nutzungskonflikte mit sich.

Im Ortskern mit seiner historischen Bausubstanz wird den Belangen des Fremdenverkehrs als bedeutendem wirtschaftlichen Faktor Vorrang eingeräumt.

Dabei darf aber die Entwicklung und Förderung der gewerblichen Betriebe nicht vernachlässigt werden. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, sind die Betriebe gezwungen zu expandieren und neue rationelle Produktionsmethoden anzuwenden. Dies erfordert zusätzliche Bauflächen, die auf den vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken im Ortskern nur selten zur Verfügung stehen.

Mit der Bereitstellung von Bauflächen für die heimischen Handwerksbetriebe wird sichergestellt, dass die vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und neue geschaffen werden. Dies kommt aufgrund der Lage von St. Peter abseits der Verdichtungsgebiete (Rheinebene) insbesondere den ortsansässigen Arbeitskräften zugute.

Bedingt durch die exponierte Lage der Gemeinde St. Peter sowie der sehr eng um die Ortslage gefassten Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes "St. Peter – St. Märgen" verfügt St. Peter nur über wenige freie Flächen. Unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der angrenzenden Nutzungen sind diese für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet.

Mit einer dezentralen Unterbringung der Gewerbegebiete würden sich auch verstärkt die Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung ergeben.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes bietet sich als einzig sinnvolle und wirtschaftliche Möglichkeit an, den vorhandenen Bedarf an Erweiterungsflächen kurzfristig zu decken.

Um die Fragen bezüglich Ökologie, Erschließung, Entwässerung und landschaftliche Einbindung optimal berücksichtigen zu können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

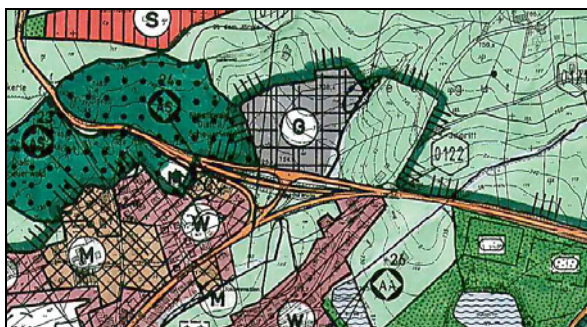
2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

St. Peter wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein¹ als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" ausgewiesen. St. Peter ist bezüglich der Fremdenverkehrssituation als "Luftkurort" gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Peter ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt.



¹ vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 1995, Freiburg, Juni 1995

Deshalb ist eine Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP erfolgte am 28.11.2011. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 25.07. – 03.09.2012.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Planungsgebiet grenzt im Norden im Bereich der Grabenrinne an das Landschaftsschutzgebiet "St. Peter – St. Märgen". Deshalb sind hier auch tiefe Grünflächen ausgewiesen, die eine breite Distanzzone zu dem Betriebsgelände sichern.

Bereits bei der Ausweisung des bestehenden Gewerbeparks 1992 wurde die heute geplante Erweiterungsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

2.4 Besonders geschützte Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes ist im Norden ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop ausgewiesen. Dieses Biotop wurde bereits neu kartiert und wird entsprechend nachrichtlich in den Plan übernommen.

Aufgrund der Nähe des Biotops und des Artenschutzes fand im November 2010 eine Begehung des Gebietes mit dem Dipl.-Biologen Carsten Brinckmeier statt.

Dabei wurde festgestellt: Die ausgewiesene Biotopfläche entspricht aufgrund der intensiveren Beweidung nicht mehr den Bedingungen der ursprünglichen Biotop-Kartierung. Andererseits hat sich aber südlich des ausgewiesenen Biotops im Bereich des Einmündungstrichters ein Bestand an Borstgrasrasen entwickelt. Dieser wird ausgeglichen.

2.5 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

3 Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 1,08 ha.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde St. Peter jenseits der L 127. Die Flächen im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet sind nicht bebaut. Das Gelände steigt von Süden nach Nordosten von ca. 727 m +NN auf ca. 743 m +NN an.

Das Baugebiet wird im Westen durch den Jörgleweg und die bebauten Gewerbegrundstücke begrenzt.

Einbezogen in das Planungsgebiet sind somit Teilflächen der Flst.Nrn. 151 und 634. Darüber hinaus sind Teilflächen des Grundstücks Flst.Nr. 634/1 an der L 127 einbezogen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

4 Städtebauliche Konzeption

Gesamtkonzept

Im Planungsgebiet können ca. 4 Betriebe untergebracht werden. Die Anlage der gesamten Gewerbefläche ist wie im bestehenden Gebiet als "Gewerbepark" vorgesehen. Deshalb sind die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen nicht nur am Rand des Planungsgebietes (äußere Eingrünung), sondern auch längs der Erschließungsstraßen auf den privaten Grundstücken und längs des Grabens auf öffentlichen Flächen vorgesehen (innere Eingrünung). Hierdurch soll erreicht werden, dass das Gewerbegebiet von den angrenzenden Freiflächen und Wanderwegen im Norden und Osten sowie von der L 127 aus als Parklandschaft mit Gebäuden erscheint und nicht als flächenhaftes Gewerbegebiet.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird entsprechend ihrer Lage im Gebiet gestaffelt. Vorgesehen ist am nördlichen Rand, wo das Gelände am deutlichsten ansteigt, die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren.

Von einer Bebauung freigehalten wird der in der Senke zwischen Bestand und Erweiterung verlaufende Wassergraben. Dieser wird vom LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz als Gewässer 2. Ordnung eingestuft (Oberlauf des Eschbaches).

Mit der Erschließung des Gebietes soll dieser Wasserlauf in Teilen verlegt und naturnah gestaltet werden.

Um die Maßnahmen am Wassergraben planungsrechtlich zu sichern und die neuen Stichstraßen an die Ringerschließung – Jörgleweg – anbinden zu können, werden Teile des Bebauungsplanes "Gewerbepark Unter dem Jörgle" von 1993 in das Planungsgebiet einbezogen.

Damit können die im Änderungsbereich ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen entsprechend dem Flächenbedarf für das Gewässer angepasst werden. Darüber hinaus wird das Biotop im Norden nachrichtlich nachgetragen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbepark – Unter dem Jörgle" von 1993 wird im überlagernden Bereich mit dem Satzungsbeschluss aufgehoben.

Die vom Jörgleweg nach Osten geführten neuen Erschließungsstraßen ermöglichen die Errichtung von mindestens 4 unabhängig erschlossenen gewerblichen Baugrundstücken.

Erschließung

Das Planungsgebiet wird über 2 kurze Stichstraßen, die an den Jörgleweg angebunden werden, verkehrlich erschlossen. Diese werden ohne Gehwege angelegt, da die Länge nur ca. 23 m bzw. 53 m beträgt und voraussichtlich lediglich je 2 Betriebe darüber erschlossen werden. Die Stichstraßen werden als "Grünfläche" verlängert zu dem Grünstreifen, der die äußere Eingrünung des Planungsgebietes bildet. Damit wäre im Bedarfsfall eine langfristig nicht auszuschließende Erschließung weiterer Flächen grundsätzlich möglich. Außerdem und insbesondere können hier gegebenenfalls erforderliche Leitungen verlegt werden und auch die anfallenden Schneemengen im Winter gelagert werden.

Nutzung

Die Bauflächen werden ebenso wie das bestehende und bebaute Gewerbegebiet "Unter dem Jörgle" als "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauGB ausgewiesen. Um Konflikte mit anderen Nutzungen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (Verkehrsaufkommen etc.). Auch Wohnungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.

Störungen der umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten – nicht zuletzt aufgrund der Vorbelastung durch die im Süden gelegene Landesstraße. Die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Anwesen am Schmittenbach dürfte sich nicht merklich erhöhen, zumal hier von der Nutzungsart her nicht mit Konflikten zu rechnen ist. Im nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb – der auch die Flächen für das Gewerbegebiet bereitstellt – Schmittenbach 1, ergibt sich folgende Wohnaufteilung Richtung Nordwesten zum Gewerbepark: EG: Küche, Bad, Stall, OG: Bad, Kinderzimmer, Heulager, DG: Küche, Bad. Durch das benachbarte Stall- und Wirtschaftsgebäude ist eine Abschirmung zum Gewerbepark vorhanden. Die Bebauung südlich der Landesstraße wird durch den Fahrbahndamm der L 127 abgeschirmt – wie das bestehende Gewerbegebiet auch.

Wassergraben

Am östlichen Rand des bebauten Gewerbegebietes verläuft ein Wassergraben, der im Süden ab der Stichstraße verdolt ist.

Dieser Graben wird im Bereich der nördlichen Stichstraße nach Westen verschwenkt. Damit können die gewerblichen Flächen zumindest südlich der Stichstraße vergrößert werden, was im Hinblick auf die wenigen zur Verfügung stehenden Flächen von größter Bedeutung für St. Peter ist. Dies um so mehr, als im Norden bedingt durch das Biotop und die Topographie die gewerblich nutzbaren Flächen äußerst begrenzt sind.

Im Bereich der beiden Straßenquerungen wird der Graben verdolt.

Der Wassergraben mündet in die vorhandene Dole südlich der kurzen Stichstraße. Dieses sichert einen gedrosselten Abfluss der anfallenden Oberflächenwasser aus der Geländesenke.

Nach Einschätzung des Landratsamtes, FB 430/440 handelt es sich bei dem Wassergraben um ein Gewässer II. Ordnung (Oberlauf des Eschbachs). Die Zulässigkeit der Gewässerverlegung wurde in einem eigenständigen Wasserrechtsverfahren nach § 68 WHG geprüft. Mit Schreiben vom 21.12.2012 wurde die wasserrechtliche Genehmigung für die Verlegung erteilt.

Aufgrund der vorhandenen Topographie sowie dem angrenzenden Biotop im Norden sind die verbleibenden Flächen für die geplante Bebauung begrenzt. Trotzdem wird das Gewässer mit einer naturnahen Linienführung des Bachbetts in der öffentlichen Grünfläche umgestaltet.

Festsetzungen

Generell wird durch die getroffenen Festsetzungen den einzelnen Bauherren ein größtmöglicher Freiraum bei der Planung ihrer Bauvorhaben überlassen. Damit soll auch ein uniformes Baugebiet vermieden und die optimale Ausnutzung der Grundstücke und Orientierung der Gebäude unter energetischen und topographischen Gesichtspunkten ermöglicht werden.

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass durch ein Einzelbauvorhaben die Angrenzer nicht unzumutbar belastet werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wand- und Firshöhen
- Festsetzung von Baugrenzen, Grünflächen und Flächen mit Pflanzgeboten zur Sicherung von Freiräumen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Soweit möglich wurden die Festsetzungen von dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbepark – Unter dem Jörgle" übernommen.

Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Ausnahme zugelassen, um Einschränkungen der Gewerbenutzung durch die Ansprüche einer benachbarten Wohnung zu minimieren.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden generell ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von max. 150 m² je Betrieb.

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von den Betrieben zugeordneten Verkaufsstätten wird außerdem eine Störung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten nicht in das Preisgefüge für Gewerbeflächen in St. Peter einzubinden sind.

Bei ungesteuerter Freigabe des Gewerbegebietes für den Einzelhandel und Vergnügungsstätten könnten die zu erwartenden Bodenpreise ansteigen, was eine Verschlechterung des Bodenmarktes für Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge hätte. Insbesondere Spielhallen u.a. Vergnügungsstätten sind i.d.R. in der Lage, deutlich höhere Bodenpreise zu bezahlen.

Die Ansiedlung von Spielhallen, Vergnügungsstätten und Bordellen etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung als hochwertiges Gewerbegebiet entgegenstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Durchgrünung ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet entsprechend dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der knappen Bauflächen möglich und der Flächenverbrauch minimiert.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und dem Geländeverlauf wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ohne Dachschrägen. Aufgrund der Hanglage wird das untere Vollgeschoss hangseitig in das Gelände eingebunden sein.

4.3 Bauweise

Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den bestehenden Jörgleweg, von dem 2 Stichstraßen in das Erweiterungsgebiet geführt werden.

Aufgrund der geringen Länge und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens werden die 2 Stichstraßen als gemischt zu nutzende Verkehrsflächen für Autofahrer, Radfahrer und Fußgänger ohne Abgrenzung der Verkehrsarten hergestellt.

Die Stichstraßen enden ohne öffentliche Wendemöglichkeit.

Dies bedeutet, dass Fahrzeuge nur unter Inanspruchnahme angrenzender privater Bauflächen wenden können. Gegebenenfalls müssen die Müllbehälter am Abfuhrtermin von den Anliegern bis zur Ringstraße gebracht werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird auch für die 2 Stichstraßenstraße vom Ing.-Büro Raupach & Stangwald eine Entwurfsplanung² angefertigt. Der entsprechende Erläuterungsbericht wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Vorgesehen ist die Weiterführung des von Nordosten kommenden Wassergrabens längs der Erschließungsstraße. Zur Sicherung des Gewässers werden die angrenzenden Flächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und Pflanzgebote festgesetzt.

Damit stehen Flächen zur Erhaltung bzw. Förderung des naturhaften Umfeldes entlang des Gewässers – einschließlich eines standortgerechten Uferbewuchses zur Verfügung.

Die Böschungen längs der Landesstraße sollten mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um die Einsicht von St. Peter bzw. von der Landesstraße aus zu reduzieren.

Neben den festgesetzten Pflanzgeboten am Randes des Planungsgebietes und längs des Entwässerungsgrabens und an den öffentlichen Straßen werden zusätzliche Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken ohne Festsetzung der genauen Lage vorgesehen. Je nach Grundrissgestaltung bzw. betrieblich erforderlicher Freiflächen für die einzelnen Gewerbebetriebe sind von den Grundstückseigentümern auf ihrem Grundstück Anpflanzungen vorzunehmen.

Um eine Eingrünung des Planungsgebietes zu unterstützen sind Grasdächer grundsätzlich zulässig und wünschenswert – auch für Nebengebäude und Garagen. Außerdem sollen große ungegliederte Wandflächen (Betriebsgebäude) eingegrünt werden.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben und dienen dem erforderlichen Ausgleich.

² Erläuterungsbericht zur Erschließung des Baugebiets, Ing.-Büro Raupach & Stangwald, vom 20.06.11

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze und Lagerflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, Kies) festgelegt.

Im Gebiet ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen flächensparend zu dimensionieren. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden nicht angelegt.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird hinsichtlich der Lage dahingehend eingeschränkt, dass Werbeanlagen auf den Dächern nicht zugelassen werden, um eine ruhige Dachlandschaft in dieser Ortsrandlage zu sichern. Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten ausgeschlossen. Auch damit soll die Einbindung in den Landschaftsraum unterstützt und Störungen für die Anwohner und den Fahrverkehr vermieden werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbepark – Unter dem Jörgle" von 1993.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Eine Bilanzierung der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen wird in den Fachbeitrag Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgenommen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung und Wasserversorgung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Entwurfsplanung² für die Erschließung des Gebietes bezüglich Entwässerung und Wasserversorgung vom Büro Raupach & Stangwald angefertigt. Der entsprechende Erläuterungsbericht wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die örtliche Kanalisation.

Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Wasserlauf wird entgegen der ersten Plankonzeptionen nicht mehr vorgesehen, um eine Verschärfung des Hochwasserabflusses zu vermeiden. Eine Rückhaltung der Niederschlagswasser erfolgt auf den privaten Grundstücken mittels Retentionszisternen. Die Größe dieser Zisternen wurde vom Ing.-Büro Raupach und Stangwald dimensioniert.

7.2 Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist badenova.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

8 Flächenbilanz • Statistik

Gesamtfläche:	ca.	1,08	ha
Gewerbegebiet	ca.	0,62	ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,05	ha
Grünflächen	ca.	0,33	ha
Biotop	ca.	0,08	ha

Geplante Neubebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

Baugrundstücke:	4 St. auf	ca.	6.240 m ²
	Grundstücksgröße	ca.	1.290 -1.700 m ²

² Erläuterungsbericht zur Erschließung des Baugebiets, Ing.-Büro Raupach & Stangwald, vom 20.06.11

9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde St. Peter.

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	ca.	70.000 €
Entwässerung incl. Gewässerumgestaltung	ca.	77.000 €
Wasserversorgung	ca.	69.000 €
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	ca.	55.000 €

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 06.12.2010 BU-ba St. Peter, den

20.04.2011

06.06.2011

26.03.2012

20.02.2013

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer
 148Beg07.DOC

.....
 Schuler, Bürgermeister

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

St. Peter, den

.....
 Schuler, Bürgermeister