

Fertigung: .....

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

Blatt: .....1 – 20 .....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan "Gerbe"**

### **und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**

### **mit Artenschutzrechtlicher Vorprüfung**

### **der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)**

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde St. Peter beabsichtigt, den Bereich südlich der Zähringer Straße neu zu ordnen.

Hierzu wird für ein Teilgebiet zwischen Zähringer Straße, Roter Weg, Am Birkenrain und Bürgerschaft der Bebauungsplan "Gerbe" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Für den östlich angrenzenden Bereich zwischen Zähringer Straße (K 4909), Seelgutweg, In der Wiehre und Roter Weg wird der Bebauungsplan "Wiehre-Nord" aufgestellt.

Vorrangiges Ziel ist eine Bebauung der brachliegenden Freiflächen im Zentrum des Areals zu ermöglichen. Hierzu ist es erforderlich, die entsprechenden Erschließungsanlagen herzustellen bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Darüber hinaus sollen mit dem Bebauungsplan folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Erschließung für die Grundstücke abseits der Straßen am Rand des Planungsgebietes sichern
- Aufwand für die Erschließung minimieren
- Aktivierung innerörtlicher Freiflächen
- Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Wohnhäuser und Betriebe
- Verdichtung entsprechend der in St. Peter vorhandenen, intensiv durchgrünten Baustruktur
- Bebauung unter Berücksichtigung der Hanglage
- Erhaltung und Sicherung von Freiflächen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rossweiher – Metzgermatten" vom 1959. Darüber hinaus ist ein kleiner Teilbereich im Südwesten durch den Bebauungsplan "Spittelhof IV" von 1972 überlagert.

Die von dem Bebauungsplan "Gerbe" überlagerten Bereiche werden aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Gerbe" ersetzt.

Während im älteren Bebauungsplan von 1959 lediglich die Baufluchten festgelegt wurden, trifft der Bebauungsplan "Spittelhof IV" konkrete Festsetzungen auch zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile. Deshalb werden diese Festsetzungen für den Bebauungsplan "Gerbe" weitgehend übernommen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes geschaffen.

Der Gemeinderat beschloss am 01.03.2010, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich neu zu ordnen und hierzu ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

## 1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzbarmachung und Erschließung von innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Damit wird insbesondere eine Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (5.000 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = ca. 2.000 m<sup>2</sup>, max. ca. 10.600 m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = ca. 6.360 m<sup>2</sup>, gesamt: ca. 8.360 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, erfolgt durch den angrenzenden Bebauungsplan "Wiehre-Nord" mit einer anzurechnenden Grundfläche von 10.850 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich (10.850 m<sup>2</sup> + 8.360 m<sup>2</sup> = 19.210 m<sup>2</sup> < 20.000 m<sup>2</sup>)
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

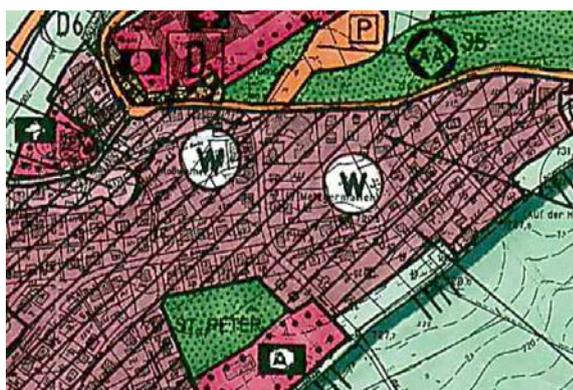
## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

St. Peter wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein<sup>1</sup> als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" ausgewiesen. St. Peter ist bezüglich der Fremdenverkehrssituation als "Luftkurort" gekennzeichnet.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Peter als "Wohngebiet" dargestellt.



Die Ausweisung als Wohngebiet wird mit dem Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten. Jedoch wird der nördliche und östliche Bereich entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsvielfalt – Hotel, Wohngebäude, Läden, Bäckerei, Friseur, Blechnerei etc. – als Mischgebiet ausgewiesen. Dabei sind die geschäftlichen Nutzungen auch mit Wohnungen – zumeist in den Obergeschossen – verbunden.

Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der FNP ist zeitnah entsprechend zu berichtigen, d.h. die Mischgebietsnutzungen längs der Zähringer Straße und Roter Weg im Osten werden auch im FNP wie im Bebauungsplan dargestellt ausgewiesen.

### 2.3 Altlastverdächtige Flächen

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde derzeit keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

<sup>1</sup> vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan 1995, Freiburg, Juni 1995

## 2.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope.

## 3 Geltungsbereich

Die Fläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 1,63 ha.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Zähringer Straße.

Es wird im Westen durch die Straße Bürgerschaft, im Osten durch Roter Weg eingefasst.

Im Süden bilden die vorhandenen und bebauten Grundstücke nördlich der Straße Am Birkenrain die Grenze.

Die das Gebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht in das Plangebiet einbezogen.

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

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Bestand

Das Gelände fällt südlich der Zähringer Straße steil ab, so dass die hier vorhandenen Gebäude zur Talseite (nach Süden) 1 – 2 Geschosse mehr aufweisen als zur Zähringer Straße. Die vorhandene private Erschließungsstraße Zur Gerbe bildet die Talsohle des Planungsgebietes. Südlich davon steigt das Gelände wieder an.

### 4.2 Gesamtkonzept

Die bauliche Konzeption für das Gebiet wurde unter besonderer Berücksichtigung der brachliegenden Flächen und des faktisch vorhandenen jedoch nicht öffentlich-rechtlich gesicherten inneren Erschließungsweges Zur Gerbe erstellt. Dabei wurde von einer möglichst flächenschonenden Bebauung und Nachverdichtung dieses Areals entsprechend der Zielsetzung, Neubebauungen möglichst naturverträglich zu planen, ausgegangen.

Ein darauf abgestimmtes Erschließungssystem mit möglichst sparsamer Versiegelung von Flächen sieht die Nutzung der vorhandenen Trasse (Zur Gerbe) vor.

Die von Ost nach West leicht fallende Erschließungsstraße Zur Gerbe ermöglicht die Errichtung von unabhängig erschlossenen Wohngebäuden auf den brachliegenden Wiesenflächen südlich der Straße.

### 4.3 Erschließung

Um die bisher unbebauten Grundstücksflächen im Zentrum des Planungsgebietes einer Bebauung zuführen zu können, wird auf der Trasse der vorhandenen Straße Zur Gerbe eine private Straße (Privatwege 2 – 4) ausgewiesen. Erst damit wird eine Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen auf den angrenzenden Grundstücken gesichert. Die Straße wird nur im mindestens notwendigen Umfang ausgebaut mit einer Gesamtbreite von i.d.R. 4,75 m. Da der zu erwartende Verkehr sich im Wesentlichen auf die Anlieger beschränkt, wird auf die Anlage von Gehwegen verzichtet. Auch ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine durchgehende Fahrverbindung nicht zu sichern.

Da weder Wendeflächen ausgewiesen sind noch eine durchgehende Befahrung der Straße "Zur Gerbe" gesichert ist, muss davon ausgegangen werden, dass Müllfahrzeuge die Privatwege nicht benutzen. Somit sind die Müllbehälter an anfahrbaren Stellen (Roter Weg, Bürgerschaft) an den Abfuhrtagen von den Anliegern bereitzustellen.

Das Erschließungssystem wurde sparsam und flächenschonend angelegt. Deshalb wurde auch auf große Wendeflächen verzichtet.

Mit dem Privatweg werden die brach liegenden Freiflächen im Zentrum des Gebietes angebunden, so dass eine ergänzende Bebauung und Nutzung auch hier möglich ist.

Die Geh- und Fahrrechte gr2, fr2 gelten nur für die südlich angrenzenden Grundstücke und die Gemeinde bzw. die Versorgungsträger. Das Leitungsrecht lr2 gilt für die Gemeinde und alle an die öffentlichen Kanäle anzuschließenden Privatleitungen.

Die historische Fußwegverbindung "Zur Gerbe" zwischen Roter Weg und Bürgerschaft bleibt bestehen.

Die Leitungsrechte lr3 und lr4 gelten auch für die dortigen nördlich angrenzenden Grundstücke.

Darüber hinaus werden auch im Südosten des Geltungsbereichs gelegene Baugrundstücke über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Privatweg 1) zugunsten der Anlieger erschlossen.

Ein Ausbau der neu anzulegenden Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen und damit eine Bebauung der darüber erschlossen Grundstücke ist erst zulässig, wenn die Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung gesichert ist und die Gemeinde Eigentümerin der benötigten Flächen bzw. der erforderlichen Rechte (Sicherungen) ist.

### 4.4 Bebauung und Freiflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anlage eines möglichst ökonomisch geführten Straßennetzes, welches in Verbindung mit der konzipierten Grundstückseinteilung i.d.R. eine unter energetischen Gesichtspunkten optimale Ausrichtung der zusätzlichen Baukörper in südliche Richtungen ermöglicht.

Im Zentrum des Gebietes wird auch im Interesse des Grundstückseigentümers eine private Grünfläche als Gartenland mit Baumbestand erhalten.

Aufgrund der relativ geringen Größe der neu zu bebauenden Flächen und der nur schrittweise möglichen Realisierung – es handelt sich ausschließlich um private Baugrundstücke – ist der Bau eines Spielplatzes im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Jedoch ist ein Kinderspielplatz in der Nähe, am Parkplatz Rossweiher wie auch in der Lindenbergstraße, vorhanden.

#### **4.5 Nutzungen**

Das Planungsgebiet wird entsprechend den vorhandenen Nutzungen gegliedert in Mischgebiete im Norden und Osten und Allgemeine Wohngebiete im Süden.

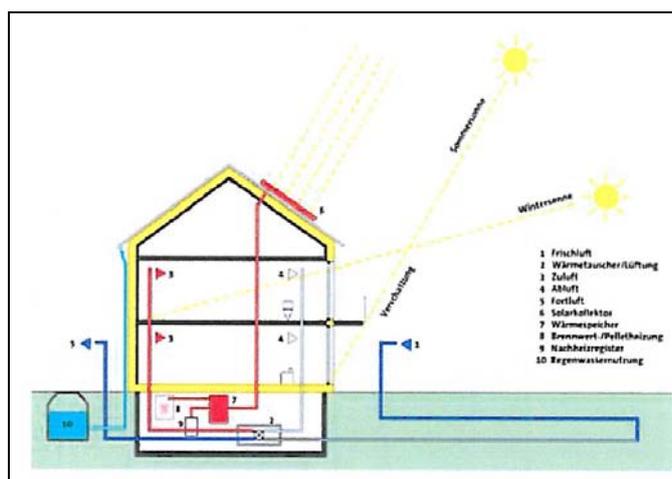
Mischgebiete werden festgesetzt, da sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen im Norden und Osten des Planungsgebietes befinden – u.a. Hotel, Friseur, Läden, Blechnerei, Bäckerei, Fernmeldebetriebsgebäude etc.

Wohnnutzungen und örtliche Handwerksbetriebe existieren in dem gewachsenen Ortskern nebeneinander. Da es sich lediglich um kleinere Betriebe handelt, sind auch keine Probleme bezüglich der Emissionen (Lärm etc.) bekannt. Größere Betriebe wurden und werden im Gewerbegebiet von St. Peter angesiedelt. Die hier ansässigen Betriebe – auch eine Kfz- und Zweiradwerkstatt – dienen lediglich der örtlichen Versorgung. Es dürfen in den Mischgebieten keine wesentlich störenden Arbeiten durchgeführt werden.

#### **4.6 Bebauung und Ökologie**

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Empfohlen werden:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.  
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Nebengebäuden zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Regenwassernutzung über Zisternen.  
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.



### Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (CO<sub>2</sub>-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung
- Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf den privaten Grundstücken in (bewirtschaftbaren) Zisternen mit Drosselabfluss. Notüberlauf in öffentliche Kanalisation

## 4.7 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 Gesichtspunkten ermöglicht werden.

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

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen und Grünflächen zur Sicherung von Freiräumen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

### 4.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Allgemeines Wohngebiet im Süden und Mischgebiet im Norden und Osten ausgewiesen.

#### Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung dient der Zielsetzung, vorrangig Wohnbaugrundstücke zu schaffen und Anlagen wie Gartenbaubetriebe mit vergleichsweise großer Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Diese Einschränkungen dienen letztlich dazu, flächenintensive und gerade bezüglich des Verkehrslärms störende Nutzungen zu minimieren ohne dabei den Gebietscharakter zu verändern.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

#### Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im gesamten Mischgebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung dient der Zielsetzung, vorrangig die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten und Anlagen wie Gartenbaubetriebe mit vergleichsweise großer Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen und Vergnügungsstätten mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessene Erschließungsstraße ist zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die vorhandene Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

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 Mischgebiet entgegenstehen.

Diese Einschränkungen dienen letztlich dazu, flächenintensive und gerade bezüglich des Verkehrslärms störende Nutzungen zu minimieren ohne dabei den Gebietscharakter zu verändern.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

#### **4.7.2 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 im Ortskern und dem Ziel nach einer intensiven Durchgrünung bei gleichzeitiger Verdichtung ergeben.

##### Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in einigen Bereichen gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Mischgebiete reduziert. Damit wird die Versiegelung der Fläche begrenzt und eine gute innere Durchgrünung des Gebietes gefördert.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ i.V.m. der Höhenbegrenzung hinreichend bestimmt ist. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO sind einzuhalten.

##### Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Topographie und der bestehenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Diese orientieren sich an den vorhandenen Wand- und Firsthöhen.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt größtenteils eine Bebauung mit mindestens zwei bis drei Vollgeschossen. Unter Berücksichtigung der Hanglage und der Dachgeschosse können auch weitere Vollgeschosse entstehen, um eine intensivere Geschäftsnutzung im MI längs der Zähringer Straße zu ermöglichen.

Aufgrund der Topographie wurde die zulässige Wandhöhe vielfach für jedes durch Baugrenzen bestimmte Baufeld separat festgelegt – ebenso wie der jeweils zugehörige Bezugspunkt.

Die festgesetzte Firsthöhe wird auf die hergestellte (vorhandene) Wandhöhe bezogen und soll sicherstellen, dass auch bei tiefen Baukörpern der First nicht unverhältnismäßig hoch wird.

#### **4.7.3 Bauweise**

Im gesamten Gebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

#### **4.7.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Zur Sicherung der inneren Eingrünung des Baugebietes werden Pflanzgebote erlassen.

Das Pflanzgebot sichert Baumanpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Entsprechend den Festsetzungen sind einheimische standortgerechte Laub- und Obstgehölze, Sträucher und Hecken anzupflanzen.

#### **4.7.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)**

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild 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.

So wird nur der Abstand der Gauben zur Giebelaußenwand festgelegt, nicht aber die Länge der Gauben.

Die zulässigen Dachneigungen wurden entsprechend den vorhandenen Dachneigungen festgelegt.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Im Hinblick auf die vorhandene Grünstruktur wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt und Mauern nicht zugelassen.

Deshalb werden auch Vorgaben zur gestalterischen Einbindung von Tankbehältern festgelegt. Diese sind im Einzelfall erforderlich, da keine Gasversorgung in St. Peter vorhanden ist.

Im Gebiet ist vorgesehen, die Verkehrsflächen flächensparend zu dimensionieren. Zusätzliche öffentliche Stellplätze längs der Privatwege und der angrenzenden Straßen werden nicht angelegt.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Dies entspricht den Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem muss mit einem erhöhten PKW-Bestand gerechnet werden, da der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen, ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

## **5 Umweltbelange**

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Gerbe" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

### **5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit**

#### **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 vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen 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 Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Auch für Projekte in Ortslagen muss die mittel- und unmittelbare Wirkung auf Natura 2000 Flächen berücksichtigt werden. Bei den relativ kleinen Flächen des vorliegenden Projektes reicht der Abstand zu vorhandenen FFH- und SPA-Gebieten aus um erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern aus der Natura 2000 Kulisse auszuschließen.<sup>2</sup>

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Bericht zum Artenschutz im Bebauungsplangebiet „Gerbe“ in St Peter § 13 Verfahren, Büro ABL Artenschutz Biotop-pflege und Landschaftspflege, Freiburg, 13.08.2012 – siehe Anlage!



Abbildung 1: LUBW - Schutzgebiete

Tabelle 1: Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.: St. Peter, St. Märgen / 3.15.031	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.: Südschwarzwald / 6	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	○
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.: Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken / 8013342	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Abbildung 2: Luftbild - Bestand



Tabelle 2: Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja *1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Versiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen.			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja *2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*2 Versiegelung reduziert die Neubildungsrate.			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name: Elzmattenbach Gewässer II. Ordnung, zu ca. 80,5 % verdolt im Planungsbereich, vorh. Bach in privater Gartenanlage, parallel zur vorh. Bebauung, ca. 154 lfm Gesamtlänge, davon ca. 124 lfm verdolt			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 keine Änderungen gegenüber früher - bis auf ca. 15 m neue Grundstückslänge (Baugrenze in 5 m Abstand) am Südufer, Bestand: Wiese, Vorhaben Garten.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja *4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Versiegelung beeinflusst das Kleinklima negativ.			
<b>Arten und Biotope</b>			
	<u>Biotoptypen:</u> - versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplätze, Zufahrten, Wege) - Freiflächen (Wiesen, Gärten, Grabeland) - Bäume / Gehölze	<input checked="" type="checkbox"/> ja *5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> vermutlich relevante Tierarten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein <sup>3</sup>
*5 Die Neubebauung führt zum Verlust von Wiesen- und Gartenflächen sowie Bäumen und Sträuchern.			
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*6 Durch 2 neue Bauplätze verändert sich die gegebene Situation mit den im Quartier innenliegenden Garten-, Wiesen- und Grünflächen.			
<b>Mensch</b>			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

<sup>3</sup> Bericht zum Artenschutz im Bebauungsplangebiet „Gerbe“ in St Peter § 13 Verfahren, Büro ABL Artenschutz Biotoppflege und Landschaftspflege, Freiburg, 13.08.2012 – siehe Anlage!

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch den Bebauungsplan "Gerbe" erfolgen Eingriffe in die Schutzgüter Luft/Klima, Arten/Biotope und Landschaftsbild.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten diese Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Folgende landschaftsplanerische Hinweise sollten Berücksichtigung finden:

Wenn Gehölze von einer Baufeldräumung betroffen sind, so sind diese Maßnahmen in der Zeit von September bis Ende Februar abzuschließen.

Die Konnektivität für Fledermäuse, Libellen und andere auf die Leitstruktur Bach ausgerichtete Gruppen sollte durch den Erhalt des Baches, der vorhandenen Gehölze und seitlichen Wiesen / Grünbereiche sowie einem Abstand der künftigen Bebauung von min. 5 m erhalten werden.

Andererseits ist der vorhandene Elzmattenbach – Gesamtlänge von ca. 154 m – auf eine Länge von ca. 124 m verdolt. Westlich der Straße „Bürgschaft“ ist der Bach ebenfalls verdolt. Es handelt sich also um einen Bereich von ca. 30 m, der offen, aber auch durch die vorhandene Bebauung im Norden bzw. Gartennutzung beeinträchtigt ist.

## 5.2 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten konnte bei der Begehung des Biologen C. Brinkmeier<sup>4</sup> nicht festgestellt werden und sind von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen. Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

<sup>4</sup> Bericht zum Artenschutz im Bebauungsplangebiet „Gerbe“ in St Peter § 13 Verfahren, Büro ABL Artenschutz Biotoppflege und Landschaftspflege, Freiburg, 13.08.2012 – siehe Anlage!

### 5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Gerbe" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Entwässerung und Wasserversorgung

Die geplante Bebauung wird über das bestehende Leitungsnetz in den tangierenden Straßen erschlossen. Darüber hinaus werden in der internen Straße Zur Gerbe neue Leitungen zur Erschließung der Baugrundstücke verlegt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Es wird empfohlen, auf jedem Grundstück eine bewirtschaftbare Zisterne mit einem Rückhalteraum von 2 m<sup>3</sup> und einen Drosselabfluss von 1 l/s anzuordnen.

Die Zisterne mit einem Gesamtvolumen von 4 – 5 m<sup>3</sup> sollte so angeordnet werden, dass das Differenzvolumen zur Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken genutzt werden kann.

### 6.2 Stromversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die badenova.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

### 6.3 Gasversorgung

Das Gebiet wird nicht mit Erdgas versorgt, da in St. Peter keine Gasversorgung vorhanden ist.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	1,63	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	0,34	ha
Mischgebiet MI	ca.	1,07	ha
Verkehrsflächen (Privatwege)	ca.	0,10	ha
Grünflächen – privat	ca.	0,12	ha

## 8 Kostenschätzung

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

Es werden keine Erschließungskosten für die Gemeinde anfallen, da keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant sind.

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

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

Freiburg, den 31.05.2012 BU-ba  
26.07.2012  
22.10.2012  
07.02.2013  
28.02.2013

St. Peter, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....  
Planer

.....  
Schuler, Bürgermeister

 151Beg09.DOC

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