

Fertigung:.....

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

Blatt:1 - 20

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Wiehre-Nord"

mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

- Öffentliche Erschließung für die Grundstücke abseits der vorhandenen Straßen sichern
- Aufwand für die Erschließung minimieren
- Aktivierung innerörtlicher Freiflächen
- Schaffung 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 und Anpflanzungen
- Einrichtungen für Tagespflege

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rossweiher – Metzgermatten" von 1959

Im Bebauungsplan "Rossweiher – Metzgermatten" sind lediglich die Baufluchten festgelegt (sog. "Baufluchtenplan").



Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine geordnete Erschließung und ergänzende 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 m² beträgt (21.090 m² x GRZ 0,4 = ca. 8.450 m², ca. 4.000 m² x GRZ 0,6 = ca. 2.400 m², gesamt: ca. 10.850 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- 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.

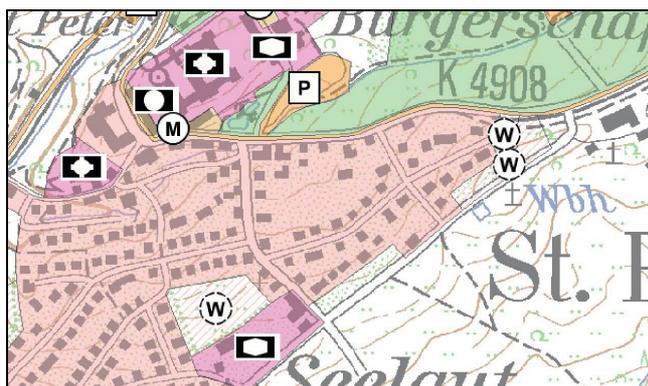
2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

St. Peter wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein¹ als "Gemeinde mit Eigenentwicklung" ausgewiesen. St. Peter ist bezüglich der Fremdenverkehrsfunktion 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 Bereich an der Zähringerstraße entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsvielfalt – Arztpraxis, Apotheke, Drechslerei, Wohngebäude, Läden, etc. – als Mischgebiet ausgewiesen. Dabei sind die geschäftlichen Nutzungen auch mit Wohnungen verbunden.

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

Der FNP ist bei der nächsten Fortschreibung entsprechend anzupassen.

2.3 Altlastverdächtige Flächen

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde derzeit keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

2.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine besonders geschützten Biotope.

3 Geltungsbereich

Die Fläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 2,51 ha.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Zähringerstraße.

Es wird im Osten durch den Seelgutweg, im Westen durch Roter Weg eingefasst.

¹

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

Im Süden bildet die Straße In der Wiehre 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 steigt südlich der Zähringerstraße an und wird zur Bebauung längs der südlichen Gebietsgrenze steiler, so dass die hier vorhandenen Gebäude zur Talseite (nach Norden) 1 Geschoss mehr aufweisen als zur Straße In der Wiehre.

4.2 Gesamtkonzept

Die bauliche Konzeption für das Gebiet wurde unter besonderer Berücksichtigung der brachliegenden Flächen im Zentrum des Planungsgebietes und der fehlenden inneren Erschließungswege erstellt. Dabei wurde von einer möglichst flächenschonenden Bebauung und Nachverdichtung dieses Areals entsprechend der Zielsetzung, Neubebauungen möglichst naturverträglich zu planen, ausgegangen.

Die von Nord nach Süd ansteigende neue Erschließungsstraße ermöglicht die Errichtung von unabhängig erschlossenen Wohngebäuden auf den brachliegenden Wiesenflächen längs der geplanten Straße. An der Einmündung der Wohnstraße in die Zähringerstraße wird eine Einrichtung für Tagespflanzung untergebracht.

4.3 Erschließung

Um die bisher unbebauten Grundstücksflächen im Zentrum des Planungsgebietes einer Bebauung zuführen zu können, wird eine neue öffentliche Straße ausgewiesen. Erst damit wird eine öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke möglich. Die Straße wird nur im notwendigen Umfang ausgebaut mit einer Gesamtbreite von i.d.R. 5,00 m. Da der zu erwartende Verkehr sich im Wesentlichen auf die Anlieger beschränkt, wird auf die Anlage von Gehwegen verzichtet.

Das Erschließungssystem wurde damit sparsam und flächenschonend angelegt, ohne dass lange Stichstraßen mit großen Wendeflächen für Müllfahrzeuge angelegt werden müssen.

Mit dieser Straße werden nicht nur die Freiflächen sondern auch weitere angrenzende Grundstücke öffentlich angebunden, so dass eine ergänzende Bebauung und Nutzung auch hier, d.h. auf bebauten Parzellen möglich wird. Ein Ausbau der neu anzulegenden Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen und damit eine Bebauung der darüber erschlossenen Grundstücke erfolgt erst, wenn die Erschließung einschließlich Ver- und Entsorgung gesichert 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 Baukörper in südliche Richtungen ermöglicht.

Aufgrund der relativ geringen Größe der neu zu bebauenden Flächen und der nur schrittweise zu erwartenden Realisierung – es handelt sich ausschließlich um private Baugrundstücke – ist der Bau eines Spielplatzes im Gebiet 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.

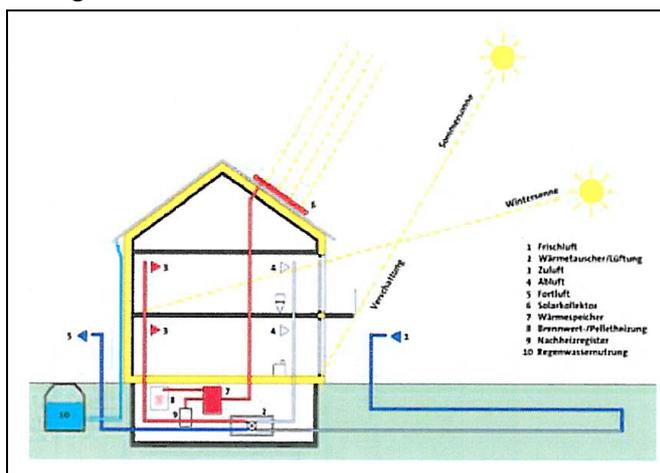
Mischgebiete werden festgesetzt, da sich zahlreiche gewerbliche Nutzungen im Norden des Planungsgebietes befinden – u.a. Arztpraxis, Apotheke, Läden, etc. Diese teilweise gewerbliche Nutzung erstreckt sich im Osten auch auf die Anwesen am Seelgutweg.

4.6 **Bebauung und Ökologie**

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung 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/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung 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 (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit max. 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 Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

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 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 zu begrenzen.

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.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gegenüber dem lt. § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete reduziert. Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand festgelegt.

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 max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt. Der jeweils maßgebende untere Bezugspunkt ist im Plan gekennzeichnet.

Spezielle Vorgaben werden für die ebenfalls zulässigen Pultdächer getroffen. Damit werden übermäßig hohe Wandflächen nahe der Grundstücksgrenzen vermieden.

Zur Verdeutlichung der prinzipiellen Höhenentwicklung wurden Schema-schnitte mit verschiedenen Dachformen angefertigt. Diese sind aber lediglich als beispielhafte Auslegung der Festsetzungen zu verstehen – nicht als Vorgabe.

Die festgesetzte maximale Wandhöhe erlaubt größtenteils eine Bebauung mit mindestens zwei bis drei Vollgeschossen.

Um Dachgauben und Widerkehren auch auf der Außenwand zu ermöglichen, werden hierfür größere Wandhöhen zugelassen.

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

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

Für die Baufläche Ml^2 mit der geplanten Tagespflege wird in unmittelbarer Nähe zu dem großen Gebäudekomplex an der Ecke Roter Weg / Zähringerstraße eine Firsthöhe von bis zu 7,50 m zugelassen.

4.7.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Angesichts des Charakters von St. Peter ist aber eine unangemessen dichte Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet zu vermeiden. Deshalb werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass keine überlangen Reihenhauszeilen entwickelt werden können. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

4.7.4 **Bebauung**

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, da auf den noch freien Grundstücksteilen sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen möglich sind. Lediglich wenn Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, ist die Firstrichtung zwingend festgesetzt um zu vermeiden, dass aneinander gebaute Einheiten mit unterschiedlichen Firstrichtungen hergestellt werden.

Im gesamten Gebiet wird alternativ zu den Einzelhäusern der Bau von Doppelhäusern oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen. Um dabei eine abgestimmte Bebauung sicherzustellen, werden für Doppelhäuser bzw. Hausgruppen ergänzende Festsetzungen getroffen, die sichern, dass sich die beiden Hauseinheiten bezüglich Höhen, Dachneigung und Dachform anpassen.

4.7.5 **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.

4.7.6 **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 einzelnen Gauben.

Die zulässigen Dachneigungen werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform festgelegt – bei Pultdächern wird die zulässige Höhe und damit die Dachneigung reduziert.

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

Im Gebiet ist vorgesehen, die öffentlichen Verkehrsflächen flächensparend zu dimensionieren. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum 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. Abweichend hiervon wird für kleine Wohnungen unter 35 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz gefordert, da davon auszugehen ist, dass diese kleinen Wohnungen von nur einer Person bewohnt werden.

Die erhöhte Stellplatzverpflichtung 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

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Luftbilder, 2016)

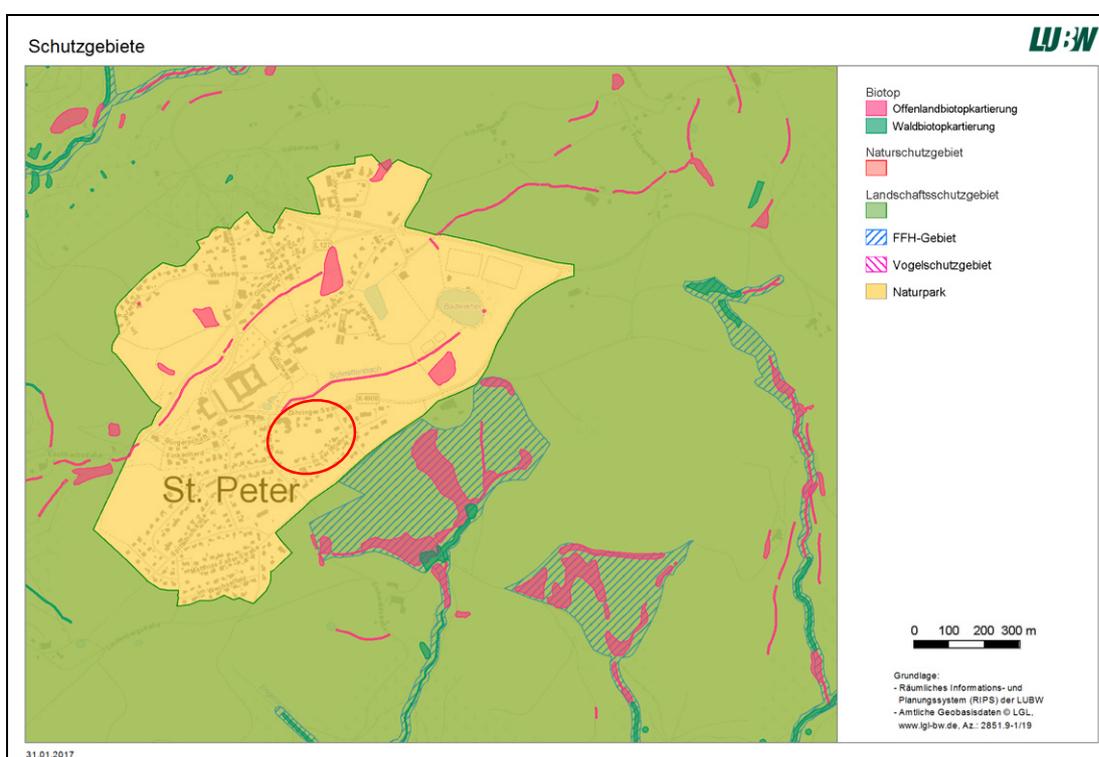
Da es sich bei dem B-Plan "Wiehre Nord" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a 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.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

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

5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, 2017)

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: St. Peter, St. Märgen / Nr.: 3.15.031 (Abstand ca. 85 m)	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Südschwarzwald / Nr.: 6	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/

g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Bachlauf O Kloster St. Peter / Nr.: 1791-43150-0171 (Abstand ca. 10 m)	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a des LWaldG Name: / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken / Nr.: 8013-342 (Abstand ca. 85 m)	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- u. Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotop lt. RVSO 1995	/
v)	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 DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

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 direkt 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. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	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
<p>*1 Da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist und der Bebauungsplan das Ziel verfolgt den Bestand zu sichern und die im Zentrum des Areals liegenden Freiflächen zu bebauen, ist insbesondere mit Neuversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Zentrum des B-Plans zu rechnen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
<p>*2 Da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist und der Bebauungsplan das Ziel verfolgt den Bestand zu sichern und die im Zentrum des Areals liegenden Freiflächen zu bebauen, ist insbesondere mit Neuversiegelung und Reduzierung der Grundwasserneubildungen im Zentrum des B-Plans zu rechnen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p>			
Oberflächengewässer			
Name: Schmittbach			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*3
<p>*3 Der Schmittbach verläuft als verdolter Bachlauf ganz im Nordwesten des B-Plans (Flst.Nr. 226/13). Eine Veränderung des Fließgewässers ist nicht vorgesehen.</p>			
Luft/Klima			
	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
<p>*4 Da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist und der Bebauungsplan das Ziel verfolgt den Bestand zu sichern und die im Zentrum des Areals liegenden Freiflächen zu bebauen, ist insbesondere mit Neuversiegelung und klimatischen Beeinträchtigungen im Zentrum des B-Plans zu rechnen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p>			

Pflanzen und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> Gebäude, Hofflächen, Gärten z.T. ältere Bäume	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> - Bericht zum Artenschutz, erstellt von Dipl.-Biol. C. Brinckmeier, ABL Freiburg, August 2012 - Artenschutzrechtliche Einschätzung der Tiergruppen Vögel und Schmetterlinge, erstellt von Dr. Steiner und Dipl.-Biol. Prinz, IFÖ, Bad Krozingen, Mai 2013 - Artenschutzrechtliche Prognose - Gutachten zu Reptilien und Höhlenbäumen 2016 mit CEF-Maßnahmen für Reptilien, erstellt von Dipl.-Biol. C. Brinckmeier, ABL Freiburg, Dezember 2016 / April 2017	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*5 Da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist und der Bebauungsplan das Ziel verfolgt den Bestand zu sichern und die im Zentrum des Areals liegenden Freiflächen zu bebauen, ist mit Neuversiegelung und Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope in diesem Bereich zu rechnen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*7	<input type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da das Planungsgebiet bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist und der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die im Zentrum des Areals liegenden Freiflächen zu bebauen. Dies führt jedoch zum Verlust von Vielfalt und Naturnähe.</p>			
Mensch			
Lärm	Kann der B-Plan 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 B-Planes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der B-Plan 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 B-Plan 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 B-Planes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Elektromagnetische Felder	Kann der B-Plan 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?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[] ja	[x] nein

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Wiehre-Nord" ist bereits zu einem großen Prozentsatz bebaut ist. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, den Bestand zu sichern und eine angepasste ergänzende Bebauung im Zentrum des Areals zu ermöglichen.

Es ergeben sich durch den Bebauungsplan "Wiehre-Nord" keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

5.2 Artenschutz

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

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden nachfolgende Gutachten, die aufeinander aufbauen, erstellt:

- **Bericht zum Artenschutz**, erstellt von Dipl.-Biologe C. Brinckmeier, ABL Freiburg, August 2012
- **Artenschutzrechtliche Einschätzung der Tiergruppen Vögel und Schmetterlinge**, erstellt von Dr. Steiner und Dipl.-Biologe Prinz, IFÖ, Bad Krozingen, Mai 2013
- **Artenschutzrechtliche Prognose – Gutachten zu Reptilien und Höhlenbäumen 2016 mit CEF-Maßnahmen für Reptilien**, erstellt von Dipl.-Biologe C. Brinckmeier, ABL Freiburg, Dezember 2016 / April 2017

Die Gutachten werden als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Gutachten kurz zusammengefasst:

Bericht zum Artenschutz, August 2012

Mit Fledermausvorkommen in Form von regelmäßig nahrungssuchenden Individuen und in drei Bäumen auch in Ruhestätten und möglicherweise Reproduktionsstätten ist zu rechnen. Ob ein Verlust essentieller Nahrungsflächen oder Zerstörungen von Quartieren vorliegt, wäre zu prüfen damit Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse ausgeschlossen sind.

*Verbotstatbestände durch Zerstörung von Revieren sind bei folgenden **Vögeln** der Obstwiesen und strukturreichen Gärten: Gartenrotschwanz, Girlitz, Bluthänfling möglich. Diese Arten gelten als Vorwarnlistenarten bzw. Rote Liste Arten und sind von einem bundesweiten Negativtrend betroffen. Daher sollte mit einem Ersatzbedarf gerechnet werden oder es wird durch eine ornithologische Studie belegt, dass diese Arten nicht betroffen sind.*

Die Freiflächen dienen als Nahrungssuche-Habitat von bis zu zwei Eulenarten.

*Vorkommen von streng geschützten **Reptilien** sind aufgrund der vorgefundenen Strukturen und der Höhenlage nicht sehr wahrscheinlich. Dennoch sollte durch eine herpetologische Studie belegt werden, dass diese Arten nicht betroffen sind.*

Das Potential für die **Spanische Fahne** (*Callimorpha quadripunctaria*) und den **Dohlenkrebs** ist aufgrund der Nähe zum FFH- Gebiet durch entsprechende Experten zu prüfen.

Falls durch die empfohlenen weiteren Untersuchungen streng geschützte Arten gefunden würden, wäre durch Festlegung und Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wahrscheinlich dennoch eine Bebauung rechtskonform möglich.

Artenschutzrechtliche Einschätzung der Tiergruppen Vögel und Schmetterlinge, Mai 2013

Vögel

Die mit z.T. älteren Obstbäumen bestandene Wiesenfläche im Bebauungsgebiet „Wiehre-Nord“ ist als Nahrungshabitat für die in den angrenzenden Hausgärten brütenden Vogelarten und auch für Vogelarten aus der weiteren Umgebung von Bedeutung. Die mit Obstbäumen bestandene Fläche selbst scheint als Bruthabitat nur für die Blaumeise eine Rolle zu spielen. Da jedoch die beiden ersten Begehungen bei regnerischem und sehr kühlem Wetter stattfanden und dieses Jahr insgesamt ein extrem nasser Frühling und Frühsommer zu verzeichnen war, muss bei der abschließenden Beurteilung darauf hingewiesen werden, dass sich mitunter diese Witterung negativ auf das Brutverhalten und die Singtätigkeit ausgewirkt hat.

Durch die Bebauung der mit Obstbäumen bestandenen Wiese wird das derzeitige Nahrungshabitat der im unmittelbar angrenzenden Umfeld brütenden Vogelarten langfristig verändert und reduziert. **Eine erhebliche Auswirkung des Vorhabens auf die lokalen Vogelpopulationen der aufgelisteten Arten kann jedoch ausgeschlossen werden**, da diese auf den unweit vom Bebauungsgebiet befindlichen Wiesen weiterhin Nahrung finden werden.

Schmetterlinge

Die mit vielen Kräutern versehenen Wiesenbereiche des Untersuchungsgebietes sind Nahrungs- und/oder auch Reproduktionshabitat für etliche häufige und weit verbreitete Schmetterlingsarten sowie für mindestens zwei geschützte Arten. **Eine erhebliche Auswirkung des Vorhabens auf die lokale Schmetterlingspopulation der aufgelisteten Arten kann dennoch ausgeschlossen werden**, da diese in der näheren Umgebung innerhalb und außerhalb der Bebauung ebenfalls Nahrungs- und Reproduktionshabitate vorfinden. Dennoch ist ein Ausgleich für die zwei genannten Arten der Roten Liste Ba.-Wü. Rotklee-Bäuling und Brauner Feuerfalter in Form von Extensivierung von Intensivgrünland zu erbringen. Die Landwirtschaft kann wesentlich zum Erhalt der beiden Arten beitragen, wenn sie auf intensive Düngung und mehr als zweimalige Mahd pro Jahr verzichtet, also günstige Bedingungen für die Raupen-Futterpflanzen Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) schafft (SETTELE, 2008). Es wird davon ausgegangen, dass durch den Ausgleich für die verlorenen gehenden Biotope auch der entsprechende Ausgleich für diese zwei Schmetterlingsarten erbracht wird.

Artenschutzrechtliche Prognose – Gutachten zu Reptilien und Höhlenbäumen, Dezember 2016 mit CEF-Maßnahmen für Reptilien, April 2017

Ergebnis Reptilien

Von den streng geschützten Arten kann im Plangebiet ein **Vorkommen der Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) **aufgrund eines recherchierten Nachweises nicht ausgeschlossen werden**. Der Nachweis einer Ringelnatter in einem Gartenteich weist auf sporadische Zuwanderung aus bodenständigen Vorkommen im Umfeld des Vorhabens hin.

Ergebnis Höhlenbäume/Fledermäuse

Es wurden insgesamt 24 Bäume und deren potentielle Quartiere für Fledermäuse untersucht. Dabei wurden in 11 Bäumen potentielle Quartiere (hohle Stämme, Faulhöhlen, Spechthöhlen, Nistkästen oder potentiell Rindenquartiere) gefunden. Zwei Apfelbäume enthielten in den hohlen Stämmen gut geeignete Quartiere, deren Nutzung durch Kotkrümel belegt ist. In den anderen Höhlen kann eine sporadische Nutzung nicht ausgeschlossen werden, es handelt sich allerdings nicht um aktuelle Wochenstuben-Quartiere (Reproduktionsstätten). **Ein Konflikt mit dem Ruhestättenschutz aus BNatSchG liegt vor. Eine Betroffenheit von Reproduktionsstätten im Sinne von §44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Durch Maßnahmen werden die Verbotstatbestände vermieden.**

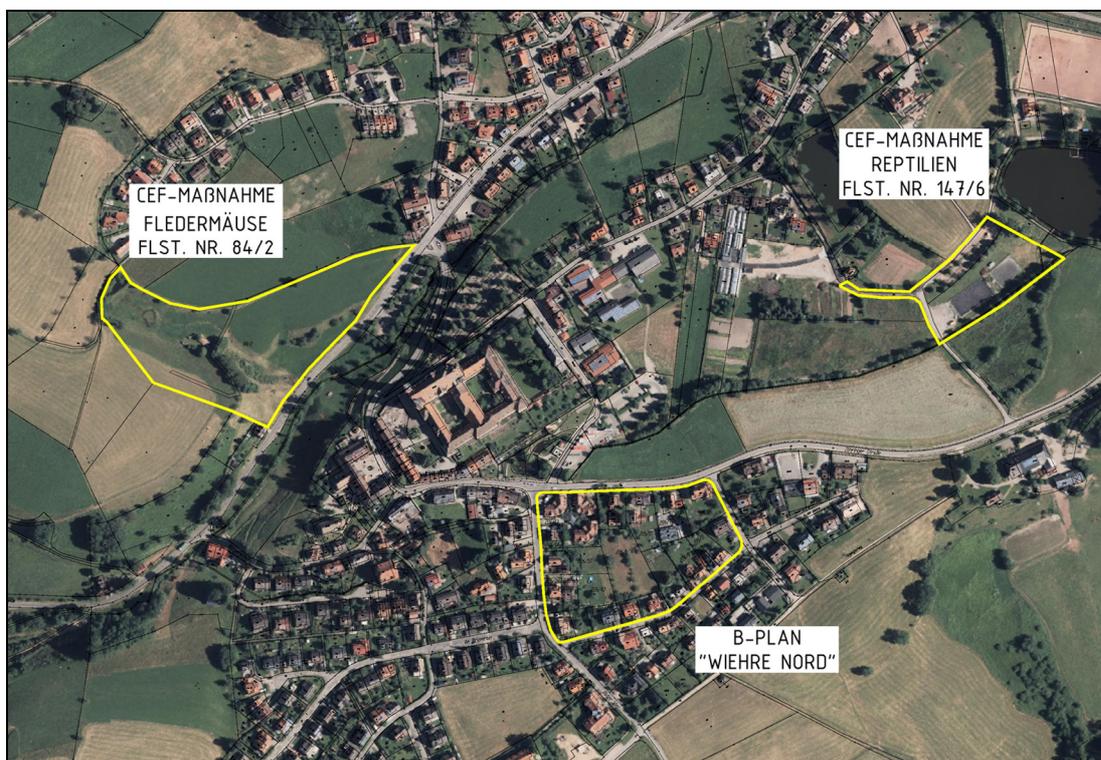
Entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prognose – Gutachten zu Reptilien und Höhlenbäumen 2016, erstellt von Dipl.-Biologe Brinckmeier, sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Diese wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Zuordnungsfestsetzungen aufgenommen.

Nachfolgend werden die entsprechenden Maßnahmen aus dem Gutachten dargestellt:

Für Fledermäuse ist eine Vermeidungsmaßnahme (V1 Vermeidung von Tötungen während der Rodung /Baufeldräumung) in Form einer Kontrolle vor der Rodung durch Endoskopie notwendig.

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktionen) gemäß BNatSchG §44 Abs. 5 Satz 2

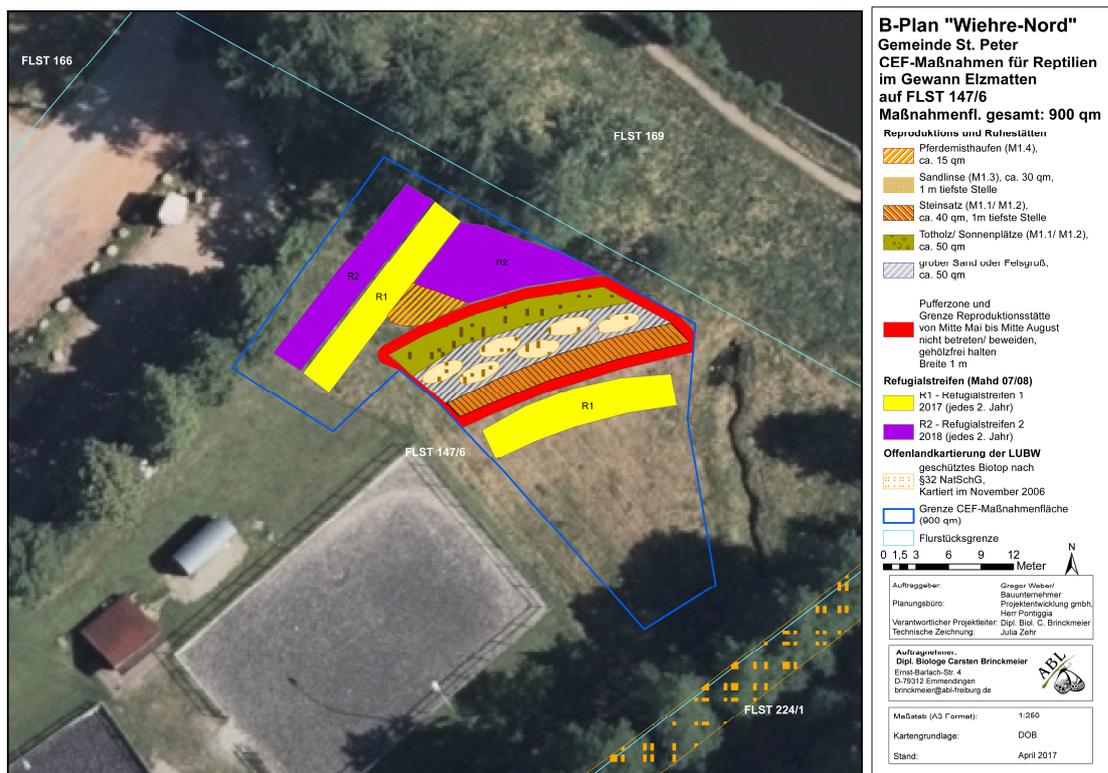
Luftbildausschnitt: Lage des Baugebietes und der CEF-Maßnahmenflächen Flst.Nr. 147/6 für Zauneidechsen und Flst.Nr. 84/2 für Fledermäuse



(Quelle: Büro Fischer, 2017)

Für Zauneidechsen/Reptilien sind im räumlichen Zusammenhang CEF-Maßnahmen (M 1.1 – M 1.4) für 6 Individuen notwendig (gemäß Laufer / LUBW mittels Korrekturfaktor 6). Dafür sind ca. 900 qm auf dem **Flurstück 147/6** in der Nähe vorhandener potentieller Reptilienlebensräume vorgesehen.

Plan: CEF-Maßnahme Flst. Nr. 174/6



(Quelle: CEF-Maßnahmen für Reptilien im Gewinn Elzmatten, April 2017, Dipl.-Biologe C. Brinckmeier)

Für die Fortsetzung der ökologischen Funktion für Fledermäuse sind die Höhlen von 11 Quartierbäumen mittels der Formel 1:2 im räumlichen Zusammenhang zu ersetzen. Ein Teil der Maßnahmen (5 Kästen) sollte **planintern** durchgeführt werden. Der größere Teil der Maßnahmen für Fledermäuse (17 Kästen) kann auf dem **gemeindeeigenen** Flurstück 84/2 im Umfeld eines geeigneten Habitatkomplexes aus Streuobst, Feldgehölzen und Feuchtwiesen durchgeführt werden. 6 Ablenkkästen für Meisen und andere Konkurrenten werden mit eingeplant. Zur langfristigen Übernahme der Funktionen sind alte höhlenreiche Baumbestände zu entwickeln. Auch diese Maßnahme ist auf der o.g. Fläche realisierbar.

5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei dem B-Plan "Wiehre-Nord" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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 m² 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, wenn die in den artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

6 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen sind soweit möglich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in öffentliche Flächen zu verlegen.

6.1 Entwässerung und Wasserversorgung

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

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Vorgesehen ist, auf jedem Grundstück eine bewirtschaftbare Zisterne mit einem Rückhalteraum von min. 2 m³ und einen Drosselabfluss von 0,7 l/s anzuordnen.

Die Zisterne mit einem Gesamtvolumen von 4 – 5 m³ 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 bnNETZE.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

6.3 Gasversorgung

Das Gebiet wird nicht mit Erdgas versorgt.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	2,509	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	1,410	ha
Mischgebiet MI	ca.	1,010	ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,089	ha

8 Kostenschätzung

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

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 03.03.2011 BU-ba
26.07.2012
11.07.2016
19.09.2016
28.02.2017
18.05.2017 FEU-ta

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

.....
Rudolf Schuler, Bürgermeister

 150Beg10.doc