

# **Gemeinde St. Peter**

## **Bebauungsplan „Wechselfeld“ 3. Änderung und Erweiterung mit örtlichen Bauvorschriften**

**Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (14.09. – 15.10.2020) mit Stellungnahmen der Gemeinde St. Peter (Beschluss vom 03.04.2023)**

---

### **1. bnNetze, Freiburg** (Schreiben vom 06.10.2020)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine

2. Rechtsgrundlage: entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung u. Rechtsgrundlage:

Das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes der Lindenbergsstraße wassertechnisch erschlossen werden. Weiterhin befindet sich eine Niederspannungs- und eine Netzanschlussleitung Strom im Verfahrensgebiet. Diese müssen gegebenenfalls außer Betrieb bzw. umverlegt werden. Die Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz. Dafür sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Kabelverlegungen notwendig.

Wir bitten um Zuweisung der Leitungstrassen gemäß DIN 1998. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

#### ***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Die technischen Angaben werden in Ziffer 1 der Hinweise (Satzung) übernommen.*

### **2. Bürger Energie St. Peter eG, St. Peter** *Keine Stellungnahme*

### **3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg** *Keine Stellungnahme*

**4. Gemeindeverwaltung Buchenbach**

*Keine Stellungnahme*

**5. Gemeindeverwaltung Stegen**

(Schreiben vom 05.10.2020)

Keine Bedenken und Anregungen

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Kenntnisnahme*

**6. Industrie- und Handelskammer, IHK, Freiburg**

(Schreiben vom 29.09.2020)

Bearbeiterin: Andrea Steuer

wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 10.9.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung Folgendes zu äußern:

Laut Begründung soll mit vorliegendem Entwurf weiterer Bedarf an Wohnbauflächen für St. Peter gedeckt werden. Im Entwurf wird auf aktuelle Nachfragen von 25 Bauwilligen verwiesen.

Die IHK bekennt sich seit langem zu einer effizienten Umgangsweise mit der stetig knapper werdenden Ressource Fläche/Boden. Die Flächeneffizienz der vorliegenden Planung erscheint in Gesamtschau jedoch sehr gering. Der vorhandene Bedarf könnte damit sicher nur unwesentlich gedeckt werden. Welche Zielgruppen sind angedacht?

Besonders hinsichtlich des Grundstücks östlich der Lindenbergstraße erscheint der Aufwand zum Nutzen (Anzahl neuer Bewohner) recht hoch: Lage z.T. im Landschaftsschutzgebiet, Realisierung eines einzigen Wohnhauses auf sehr großer Grundstücksfläche, sehr geringfügige Effizienz beim Verbrauch der knappen Ressource Fläche. Auch erschließt sich nicht, warum optisch ein Einzelhaus ggü. einem Doppelhaus grundsätzlich ansprechender sein sollte. Unserer Erfahrung nach werden bei solch exponierter Lage mit Topausblick sicher auch keine drei Wohnungen, sondern eher ein großzügiges Wohnobjekt mit einer einzigen Wohneinheit, ggf. auch nur mit einem Vollgeschoss realisiert werden. Wir regen an, dies zu überdenken und eine flächensparendere Bauweise vorzugeben.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Bei den Grundstücken in der westlichen Hälfte ist die Zielgruppe Familien mit Kindern, wofür derzeit 65 Bewerbungen vorliegen.*

*Auf dem östlichen Flurstück ist nur eine reduzierte Bebauung vorgesehen. Der Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Eine verdichtete Wohnbebauung findet hier nicht statt.*

**7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 09.10.2020)

**Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiter: Florian Biggel Tel: 4142

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Soweit Planungen zur Ausweisung von Siedlungsflächen und für sonstige Nutzungen dem Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes widersprechen, kön-

**Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)**

---

nen Flächennutzungsplan und Bebauungspläne nicht rechtswirksam werden. Sofern keine Befreiung von den Schutzvorschriften durch die zuständige Naturschutzbehörde in Betracht kommt, kann die abschließende Beschlussfassung und die Inkraftsetzung der Planung daher erst nach Herausnahme solcher Flächen durch Änderung / Neuordnung der betreffenden Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgen (vgl. Ziffer 1.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz).

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:  
Kenntnisnahme und Zustimmung.***

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Zur Zusammenstellung der Rechtsgrundlagen weisen wir auf die aktuellen Änderungen des BauGB und der GemO BW hin.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:  
Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.***

3.2 Bei dem vorliegenden zeichnerischen Teil handelt es sich nicht um ein Deckblatt im Sinne des § 2 des Satzungsentwurfs, das auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden kann. Wir gehen daher davon aus, dass für den zeichnerischen Teil der 3. Änderung zur Offenlage, spätestens zum Satzungsbeschluss, ein Deckblatt, eine neue Nutzungsschablone und eine Ergänzung der Zeichenerklärung / Legende angefertigt werden. Dabei bitten wir darauf zu achten, dass alle Unterlagen so aufbereitet werden, dass sie sinnvoll auf dem Ursprungsplan angebracht werden können (wie bereits im Rahmen der 2. Änderung erfolgt).

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:  
Zustimmung, das Deckblatt wird entsprechend ausgelegt.***

3.3 Nach § 2 des Satzungsentwurfs werden die textlichen Bebauungsvorschriften vom 16.12.1986 für den Bereich der 3. Änderung teilweise übernommen. Dieses Datum bitten wir zu überprüfen. Nach unseren Aufzeichnungen erfolgte der Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplans am 22.10.1986.

Zudem regen wir an, in § 2 des Satzungsentwurfs nicht nur auf den ursprünglichen Bebauungsplan abzustellen, sondern auch auf die 1. Änderungssatzung, mit der die ursprünglichen Festsetzungen teilweise geändert wurden.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:  
Zustimmung***

3.4 Gemäß § 2 des Satzungsentwurfs sollen einige der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich der 3. Änderung unverändert „übernommen“ werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass für die Erweiterungsfläche der 3. Änderung die aktuellen Gesetzesgrundlagen Anwendung finden, insbesondere die BauNVO 2017. Die auf Basis der BauNVO 1977 erlassenen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans können daher nicht ohne Weiteres übernommen werden. Dies gilt etwa für § 1, § 3 Abs. 2 und § 6 des ursprünglichen

**Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)**

---

Bebauungsplans. Zudem sollen § 4 Abs. 2 und Abs. 3 unverändert übernommen werden, aus der Begründung geht jedoch hervor, dass Kettenhäuser und eine Vorgabe der Gebäudestellung nicht vorgesehen sind. Wir regen daher an, nochmals ganzheitlich zu prüfen, welche Festsetzungen übernommen werden können und raten im Zweifel, die gewünschte Regelung für den Bereich der 3. Änderung neu zu fassen.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Zustimmung. Die Bebauungsvorschriften werden für den Erweiterungsbereich vollständig neu gefasst, wobei keine jedoch wesentlichen inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden sollen.*

3.5 Unter § 7 Abs. 1 wird die Ermittlung und maximale Zulässigkeit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe definiert. Die getroffenen Festsetzungen dürften jedoch dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot nicht genügen. Rechtsnormen müssen inhaltlich so eindeutig bestimmt sein, dass ihre Anwendung hinreichend vorhersehbar ist. Die angedachte Berücksichtigung der Höhendifferenz des Geländes zur Straße erscheint danach zu unbestimmt. Aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 09.05.2019 (Az. 5 S 2015/17 – juris) ergibt sich, dass die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagennach § 18 Abs. 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. Zudem besteht ein Widerspruch zwischen Festsetzung und zugehörigen Begründung, so dass unklar ist, ob die Straßenmitte oder der Randstein für die Ermittlung der Rohfußbodenhöhe anzusetzen ist. Insofern halten wir es für eine von der Topografie abhängige Festsetzung für geboten, die vorhandenen Geländehöhe in der Planzeichnung zu dokumentieren. Auch sollte eindeutig festgelegt werden, wie die Gebäudemitte zu ermitteln ist, wenn die Grundfläche nicht viereckig ist.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Die Festsetzung wird vereinfacht, indem nur auf die vorhandene natürliche Geländehöhe Bezug genommen wird. Diese kann aus dem Lageplan zur Erschließung entnommen werden, der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen noch nicht vorlag und nun dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird. Für den Gebäudebezugspunkt gilt der Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes.*

3.6 Die Gemeinde sollte sich noch näher damit auseinandersetzen, ob auf das Plangebiet Immissionen einwirken, die einen potentiellen Nutzungskonflikt darstellen können, etwa ausgehend von dem östlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Dabei sind auch angemessene Entwicklungsperspektiven des Betriebs zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 3.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft).

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Die Ausweisung des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ ist möglich, da die Grenzwerte der Geruchseinwirkung durch den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der Entfernung zum Baugebiet nicht überschritten werden.*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)

---

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**  
*Kenntnisnahme, Zustimmung*

**8. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 420 - Naturschutz**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiterin: Maritta Kienzler Tel: - 4217

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Landschaftsschutzgebiet „St. Peter, St. Märgen“

Ein Teilbereich (557 m<sup>2</sup>) im Südosten des Bebauungsplangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „St. Peter, St. Märgen“ (Schutzgebietsverordnung vom 20. Juli 2001).

Das Vorhaben läuft dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zuwider. Von den Geboten und Verboten des Bundesnaturschutzgesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder kann eine Befreiung erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Hierzu fanden bereits im Jahr 2019 Vorabstimmungen statt. Der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung aufgrund einer unzumutbaren Belastung bzw. unbeabsichtigten Härte (Durchschneidung der Grundstücke durch das Landschaftsschutzgebiet) in Aussicht gestellt werden könnte, sofern das Baufenster 2 so weit wie möglich nach Nordwesten hin zur Lindenbergsstraße verschoben wird, dass es zumindest > 50 % noch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.

Entgegen der stattgefunden Abstimmungen liegt das Baufenster 2 laut vorliegender Planung zu 2/3 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Die Verwirklichung der Planung würde dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets zuwiderlaufen. Die Planungen sollten gemäß den vorigen Absprachen angepasst werden.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Der Planentwurf wird für die Offenlage geändert, indem das Baufenster etwas modifiziert wird und die Randbereiche des Grundstücks 238/16 mit einem zu erhaltenden Grünstreifen festgesetzt werden.*

*Bei der o.g. Stellungnahme wurde möglicherweise übersehen, dass der größte Teil des Flurstücks 238/16, das durch die LSG-Grenze ohne erkennbaren Bezug zum bestehenden Gelände (z. B. Waldrand, Wegrand, Böschungsrand, Grundstücksgrenze oder dergl.) durchschnitten wird, weiterhin als bepflanzte Grünanlage erhalten bleibt und hier keine Überplanung oder Nutzungsänderung erfolgt. Die für das Landschaftsbild wesentliche Ortseingrünung bleibt also weiterhin erhalten. Ohne entsprechende Nutzung durch das vorgesehene Baufenster wäre das Grundstück kaum sinnvoll bebaubar.*

Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)

---

1.2 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Der Umweltbericht ist ausführlich und nachvollziehbar. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung ist schlüssig, lediglich die externen Ausgleichsmaßnahmen fehlen noch. Diese sind im Zuge der Offenlage vorzulegen. Den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ist eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung beigefügt. Es sind Erhebungen für die Artengruppen Vögel (7 Begehungen) vorgesehen.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Die externen Ausgleichsmaßnahmen (insbesondere Baumpflanzungen) werden im Umweltbericht benannt und beschrieben.*

1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen **vor** dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Gemeinde St. Peter Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls **vor** Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.

Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Die öffentlich-rechtlichen Verträge werden bis zum Satzungsbeschluss vorbereitet und abgeschlossen.*

1.4 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde St. Peter in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Die Ausgleichsmaßnahmen werden in das Kompensationsverzeichnis eingestellt.*

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Es wird angeregt, die Eingrünung des Baugebiets nach Süden zur freien Landschaft mit einer standortheimischen Hecke vorzunehmen. Außerdem wird angeregt an der südlichen Zufahrt ins Baugebiet zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen um eine Art pflanzliche Torwirkung am Ortseingang zu erzielen.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Der Baumbestand östlich der Lindenbergsstraße bleibt größtenteils bestehen. Die gut sichtbare Bebauung entsteht nur westlich der Straße. Da hier von Süden keine Verschattung für die geplanten, im Wesentlichen nach Südosten ausgerichteten Gebäude erfolgen soll, wird auf ein Pflanzgebot verzichtet.*

**9./10. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Daniele Ziegler Tel: - 4320

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Kenntnisnahme*

**11. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 450 – Gewerbeaufsicht**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Kenntnisnahme*

**12. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 470 Vermessung und Geoinformation**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Reinhold Hug Tel: - 4850

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Im Plangebiet befindet sich auf Flurstück 238/16 ein Gartenhaus, das nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen ist und deshalb auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes fehlt.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Kenntnisnahme. Ein Eintrag würde übernommen werden, wenn es im Liegenschaftskataster enthalten wäre.*

**13. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 510 Forst**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Karl-Ludwig Gerecke Tel: - 5100

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Das „Wäldchen“ ist kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG, insofern sind forstliche Belange nicht berührt, keine weitere Beteiligung im Verfahren

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***  
*Kenntnisnahme*

**9. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***  
*Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Ein Hydrant ist in dem erforderlichen Abstand vorhanden.*

**15. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 540 Flurordnung und Landentwicklung**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

**Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)**

---

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:  
Kenntnisnahme***

**16. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald**

**Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine
- 2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine
- 3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
- 3.1 Plangebiet

Am südöstlichen Ortsrand von St. Peter wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Wechselfeld aus dem Jahr 1986 neuer Wohnraum über 0,3 ha ausgewiesen. Aktuell wird das künftige Wohnbau Flst. 238/6, zusammen mit dem angrenzenden Flst.-Nr. 238, von einem ortsansässigen Haupterwerbslandwirt als Weide für seine Tiere genutzt. Flst.-Nr. 243 dient einem weiteren Tierhalter als Hauptfütterfläche und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Ca. 350 m östlich vom Plangebiet ist der Betriebssitz eines tierhaltenden Haupterwerbslandwirts, auf dessen Hofstelle sind Stallungen, Fahrsiloanlage und eine Festmistlagerstätte untergebracht, Reitplätze liegen nur ca. 200 m vom Plangebiet entfernt.

Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass

- neue Wohngebiete nicht so nahe an bestehende Tierhaltende Landwirtschaftsbetriebe heranrücken dürfen, dass Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten können. Der Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe ist mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden. Im Zweifelsfall müssen die erforderlichen Mindestabstandsflächen nach den aktuellen VDI-Richtlinien festgestellt werden.
- zukunftsfähige Betriebe sich vergrößern können müssen. Aussiedlungen aus beengter Bebauung sind zu berücksichtigen.
- laut Stellungnahme der zuständigen Sachbearbeiterin beim Regierungspräsidium Freiburg vom 29.09.2020 aktuell die Mindestabstände (ca. 305 m) zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsbetrieb gerade noch eingehalten sind. Das geplante Gebiet wird nicht mit Geruchsstundenhäufigkeiten über 10 % Jahresgeruchsstunden beaufschlagt, zukünftige Erweiterungen aus Gründen der planerischen Vorsorge werden aber sehr schwierig. Mangels geeigneter Windstatistik und hohen Starkwindanteilen aus Osten, die damit auf das Wohngebiet gerichtet sind, wird die Einholung eines externen Gutachtens empfohlen.
- die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch

**Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)**

---

die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm wie z.B. (Maschinen, Holzarbeiten). Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Da die Mindestabstände zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsbetrieb laut o.g. Stellungnahme eingehalten werden, das geplante Gebiet nicht mit Geruchsstundenhäufigkeiten über 10% Jahresgeruchstunden beaufschlagt wird und das Baugebiet nicht in der Hauptwindrichtung (Südwest) von dem landwirtschaftlichen Betrieb liegt und eine dichte Bepflanzung das Wohngebiet im Südosten abgrenzt, wird kein Änderungsbedarf an der Planung gesehen.*

*Eine spätere Erweiterung des Wohngebietes und damit ein Heranrücken an den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb kann aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden.*

*Auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen wird im Textteil hingewiesen (Ziffer 3, Hinweise in der Satzung).*

**3.2 Kompensationsmaßnahmen**

Nach aktuellem Planungsstand ist davon auszugehen, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig werden. Bei der Planung dieser Maßnahmen bitten wir um die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange und einen schonenden Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen. Diese Vorgabe ist insbesondere bei der Auswahl von Ausgleichs-/Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes zu beachten und sachgerecht in die Abwägung einzustellen. Wir bitten bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen um frühzeitige Einbindung – noch in der Planungsphase - der zuständigen Landwirtschaftsbehörde gem. § 15 Abs. 6 NatSchG. Evtl. Baumpflanzungen entlang der Lindenbergstraße müssen in Absprache mit den jeweiligen Landbewirtschaftern erfolgen, damit die Zufahrt und Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen weiterhin uneingeschränkt möglich ist.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Es sind externe Baumpflanzungen nach Absprache mit den Eigentümern vorgesehen. Landwirtschaftliche Flächen gehen dadurch nicht verloren. Der Fachbereich Landwirtschaft wird im Rahmen der Offenlage wiederum am Verfahren beteiligt.*

**17. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald  
Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis  
als Straßenbaulastträger**

(Schreiben vom 06.10.2020)

Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Fortführung des 1,5 m breiten Gehwegs, entsprechend Punkt 6 der Begründung wird begrüßt.

**Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:**

*Der Gehweg wird fortgeführt, jedoch aufgrund des geringen Fußgängerverkehres nur mit einer Breite von 1,2 m.*

**18. Naturpark Südschwarzwald, Feldberg**

*Keine Stellungnahme*

**19. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

*Keine Stellungnahme*

**20. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Luftverkehr**

*Keine Stellungnahme*

**21. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege**

*Keine Stellungnahme*

**22. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

(Schreiben vom 14.10.2020)

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Paragneis), die von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensi-

**Abwägung der Behördenstellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB (14.09. – 15.10.2020)**

---

cherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Die geotechnischen Hinweise werden in Ziffer 2 der Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.*

**Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

**Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Grundwasser**

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.

**Bergbau**

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Allgemeine Hinweise**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Die allgemeinen Hinweise werden in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.*

**23. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 25.09.2020)

Bearbeiter: Ingo Jehle

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Wechselfeld“ umfasst im Wesentlichen eine Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebiets WA von etwa 0,2 ha.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt und entwickelt sich laut Ziffer 2 der Begründung aus dem Flächennutzungsplan.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

***Stellungnahme der Gemeinde St. Peter:***

*Kenntnisnahme*

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde St. Peter:**

Datum: 10.03.2023/27.06.2023

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel, Waldkirch