

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WOLFWEGL" DER GEMEINDE ST. PETER, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Notwendigkeit der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung dient der Bereitstellung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung auf dem am Westrand des Bebauungsplanes „Wolfweg“ festgesetzten Dorfgebiet.

Das hier maßgeblich betroffene ca. 0,4 ha große Flurstück 121 wurde in der bisherigen Planung wegen der auf Teilflächen betriebenen Landwirtschaft (Wirtschaftsgebäude und Weideland) von weiteren überbaubaren Flächen freigehalten und die Gesamtfläche als Dorfgebiet festgesetzt. Nach zwischenzeitlicher Reduzierung der Weidewirtschaft auf dem Grundstück sind die Gründe für diese eng gefasste überbaubare Fläche entfallen. Nachdem das nördliche Hofgebäude bereits umgebaut worden ist, entstand innerhalb der Familie des Hofbesitzers der Wunsch, auf dem östlichen Teil des Grundstückes Baugrundstücke für die Kinder auszuweisen. Insgesamt können drei zusätzliche Grundstücke entstehen, von denen 1 Grundstück durch die Gemeinde an örtliche Bewerber vergeben werden kann. Die verbleibenden Flächen dienen dem familiären Bedarf.

Es besteht erheblicher innerörtlicher Bedarf an der Bereitstellung von Bauplätzen, so dass sich die Notwendigkeit zur Planänderung ergibt.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet liegt im nördlich der L 127 gelegenen älteren Dorfbereich. Im Rahmen der erstmaligen Baugebietsausweisung Wolfweg, wurde dieser ältere Teil der bestehenden Dorflage mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Änderung umfasst das Ecke Scheuergasse / Wolfweg gelegene Grundstück Lgb.Nr. 121 und Teile des dort anliegenden Wolfwegs. Das Flurstück 121 ist im bisherigen Bebauungsplan insgesamt als Dorfgebiet ausgewiesen - wie die südlich gelegene Fläche auch. Es ist im Südwesten bestanden mit einem Schuppen für landwirtschaftliche Geräte und Fahrzeuge und im nördlichen Anschlussbereich mit einem Wohnhaus mit Fremdenverkehrsbeherbergung. Für den Schuppen liegt zwischenzeitlich ein Bauantrag vor, mit dem Ziel ein Wohnhaus mit Garagen für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu errichten. Zwischen den Gebäuden liegen größere Hof- und Stellplatzflächen, ebenso zwischen dem Schuppen und dem Wolfweg. Der Nordrand wie die östliche Plangebietshälfte werden als Weideland genutzt.

Der Änderungsbereich ist im Norden und Osten von Wohngebäuden umgeben. Im Süden liegt Wohnen und Nebenerwerbslandwirtschaft vor. Westlich der Scheuergasse liegt dem Änderungsbereich eine große Weidefläche mit Stall gegenüber, daran schließt sich nach Norden eine Wohnnutzung gefolgt von

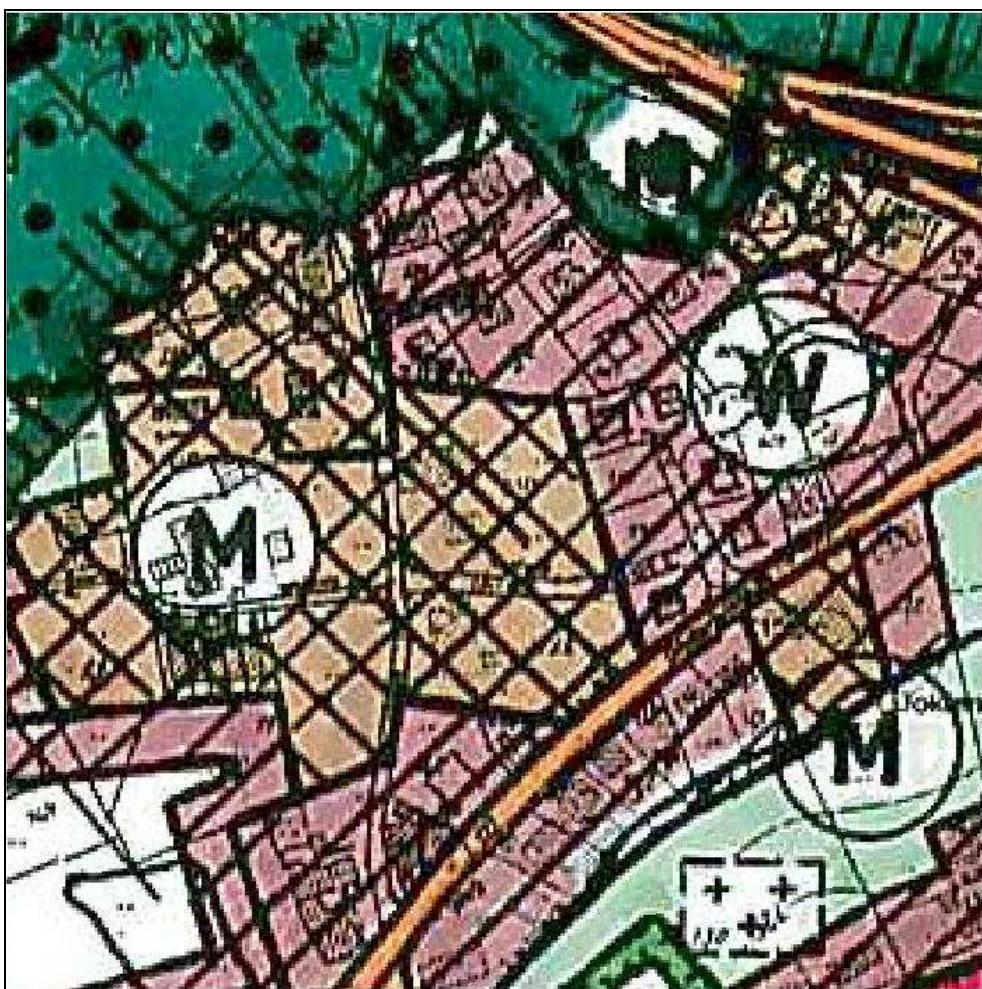
einem holzverarbeitenden Betrieb und einem Forstbetrieb des Landes Baden-Württemberg an.

Das Gelände hat mit ca. 8 % eine leichte nach Südosten abfallende Hanglage.

3 Eingliederung in die Bauleitplanung

Die bisherige Nutzungsausweisung als Dorfgebiet bleibt unverändert. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich, einschließlich der im Süden, Westen und Nordwesten umgebenden Flächen, als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Änderung entspricht damit volumnäßig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Planauszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



4 Verfahren

Die Änderung wird als Deckblattänderung vorgenommen. Aufgrund der seit Gültigkeit des Ursprungsplanes erfolgten Änderungen im Bereich der Rechtsgrundlagen und aus Gründen der einfachen Handhabung in den sich anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren, werden die Bebauungsvorschriften neugefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geändert. Die Planänderung dient der besseren Nutzbarkeit dieser Innerortslage, sowohl zur Sicherung von Arbeitsplätzen und Fahrzeugunterständen im landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbereich, wie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 4.713 m², die maßgebende Grundfläche einschließlich des Privatweges 1.820 m². Gegenüber dem bisherigen Planstand ergibt sich eine minimale Erhöhung der Grundfläche von 92 m². Die durch die Änderung bewirkte Vergrößerung der überbaubaren Grundfläche beträgt ca. 1.806 m². Der gemäß §13a (1) Ziffer 1 maßgebliche Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird weit unterschritten.

Weitere Bebauungspläne, die mit der vorliegenden Planänderung in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, erweitert oder geändert werden, liegen nicht vor.

Zudem begründet die Bebauungsplanänderung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

5 Änderungsinhalte

Gegenstand der Änderung ist das in Teilen landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzte Flurstück Nr. 121. Von der ursprünglichen Hofstelle entlang der Scheuergasse sind noch vorhanden das Wohngebäude und der im Süden gelegene Schuppen, der der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte dient. Diese Nutzung wird auch weiterhin verbleiben. Die bisherige östliche Weidefläche soll für Wohnbebauung nutzbar gemacht werden. Teilstücken im Nordosten sollen bis zur Inanspruchnahme durch die Kinder weiterhin als Weidefläche nutzbar bleiben. Der Nebenerwerbsbetrieb hat ausreichende Ausweichflächen im Anschlussbereich, so dass diese Umstufung die Fortführung der Nebenerwerbslandwirtschaft am Standort nicht berührt. Zentrale Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, sind:

- a) die Vergrößerung der überbaubaren Fläche um die ergänzende Wohnbebauung bei Beibehaltung der Nutzungsmöglichkeiten für einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und der übrigen dorftypischen Nutzungsarten wie z.B. der Beherbergung und
- b) die Aufnahme eines Privatweges, um die angedachten Wohnbaugrundstücke aus dem Gesamtgrundstück Lgb.Nr. 121 bilden zu können.

6 Erschließung

Bis auf die, wie ein privater Zuweg mit entsprechenden Hausanschlüssen zu behandelnde, private Erschließungsmaßnahme ändert sich am Bestand nichts. Die öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben unverändert. Sie sind ausreichend leistungsfähig und sind entsprechend der nahezu gleichbleibenden Grundflächenzahl und Gebietsauslegung bereits in der ursprünglichen Planung ordnungsgemäß dimensioniert. Die Entwässerung erfolgt unverändert im Trennsystem. Auf die dezentrale Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser und die Rechtsverordnung ist in den Bebauungsvorschriften hingewiesen.

7 Lärmimmissionen

7.1 Glottertalstraße (L 127)

Aus dem Zwischenbericht von Februar 2015 zum Lärmaktionsplan der Gemeinde St. Peter (Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation GmbH) ergibt sich, dass für den Änderungsbereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet sowohl tags wie nachts eingehalten sind.

Die dabei zum Ansatz kommende Berechnungsmethodik unterscheidet sich relativ geringfügig gegenüber den Berechnungsverfahren der DIN 18005, kommt aber in der Regel sogar zu höheren Werten. Angesichts höherer Orientierungswerte für das hier vorliegende Dorfgebiet, bedarf dies jedoch keiner vertiefenden Betrachtung. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfweg“ durchgeführte Straßenverkehrslärmberechnung dies bestätigt, wenn die deutlich größeren Abstände des vorliegenden Änderungsbereiches entsprechend berücksichtigt werden.

7.2 Gewerbelärm

In der Nordhälfte von Flurstück Nr. 65/4 befindet sich die Betriebsstätte eines holzverarbeitenden Betriebes (Zimmerei). Dem Betriebsgebäude vorgelagert in Richtung Änderungsgebiet ist das zugehörige Wohnhaus. Die eigentliche Betriebsfläche hat einen Abstand zur nördlichen Baugrenze des Änderungsbereiches von 35 m im Bereich der Scheuergasse und von 65 m im östlichen Baufeldbereich. Die Bestandsbebauung im Änderungsbereich an der Scheuergasse hat 50 m Abstand. Da die dem Änderungsbereich vorgelagerte und dem Betrieb unmittelbar gegenüberliegende Bestandsbebauung, die als Wohnbebauung in Gemengelage einen vergleichbaren Schutzstatus wie das vorliegende Dorfgebiet aufweist, in nur 15 – 20 m Entfernung zur Zimmerei gelegen ist und der Betrieb diese vorgelagerte Bebauung zu beachten hat, ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Spannungen oder Konflikte. Zur Berücksichtigung der räumlichen Nähe, wird in die Bebauungsvorschriften eine Empfehlung aufgenommen, im Nordbereich des Änderungsbereites die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass die Fenster von Schlafräumen dem Betrieb abgewandt sind und demgemäß vorzugsweise nach Osten zeigen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der Nutzung

Die bisherige Ausweisung als Dorfgebiet bleibt unverändert. Lediglich der bisherige nicht näher begründete Ausschluss von Gartenbaubetrieben entfällt. Der Ausschluss von Tankstellen wird wegen der sonst zusätzlichen Verkehrsbelastung im Bereich der relativ schmalen Scheuergasse unverändert beibehalten.

8.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Bereich der Grundflächenzahl unverändert bei 0,4 belassen. Die Geschossflächenzahl wird für den östlichen Planteil von bisher 0,4 auf 0,5 angehoben, da dort auf kleineren Grundstücken eine Zweigeschossigkeit ermöglicht werden soll. Im westlichen Bestandsbereich wird die Grundflächenzahl ebenfalls von 0,4 auf 0,5 angehoben, um der angestrebten behutsamen Verdichtung Rechnung zu tragen. Neu aufgenommen wird die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus für den östlichen Teilbereich um die Einfügung der neuen Gebäude in die umgebende Ein- und Zweifamilienhausstruktur und in die Grundstücksstruktur zu sichern.

Die bisherige Höhenfestlegung auf maximal 2 Vollgeschosse wird beibehalten. Es wird jedoch eine maximale Traufhöhe von 6,5 m über dem bestehenden Gelände ergänzt, analog zu den Bestimmungen im östlich angrenzenden Bestandsbereich des Bebauungsplanes „Wolfweg“, ob dabei das zweite Vollgeschoss im Keller oder im Dachraum entsteht, soll dem Bauherrn überlassen bleiben. Ebenso wird die Firsthöhe vom Ursprungsplan übernommen.

8.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Entsprechend der im Westen bestehenden Gebäudeausformung werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, im Ostteil wird entsprechend der ortstypischen und im Nachbarbereich vorhandenen Einzelhausbebauung nur solche zugelassen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der angestrebten baulichen Ergänzung großzügig bemessen. Entlang der Scheuergasse wird ein größerer Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt, der den fortführenden Baufluchten entspricht. Die übrigen Randabstände entsprechen den im östlichen Nachbarbereich gewählten Maßen der ursprünglichen Planung. Im Bereich des aus der überbaubaren Fläche ausgesparten Privatweges, sind Mindestvorgartentiefen von 3 m freigehalten. Im Gegenzug sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf zwei ergänzend ausgewiesenen Flächen für Garagen zugelassen. Für die Platzierung der Gebäude entsprechend ihrem Nutzungszweck und der vorgesehenen Grundstücksaufteilung ist somit ausreichend Spielraum. Nebenanlagen und Nebengebäude, wie Einfriedungen,

Mülltonnen- und Fahrradunterstände u.a., werden wegen der Zuordnung zum Straßenraum und ihrer untergeordneten Bedeutung auch weiterhin auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Durch die Grund- und Geschoßflächenzahl, die Bauweise und die Begrenzung der Wohnungsanzahl ist die Einbindung in das dörfliche, hier locker bebaute Erscheinungsbild sichergestellt.

8.5 Garagen

Die Anordnung der Garagen (dazu gehören auch Carports) ist freigestellt, so weit diese innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Garagen liegen. Damit sollen Störungen zu benachbarten Grundstücken vermieden und die Vorgartenzonen weitgehend offen gehalten werden.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der westliche Bestandsbereich erfährt keine Einschränkungen. Im Ostbereich wird eine Beschränkung vorgenommen, die der beschränkten Leistungsfähigkeit der vorgesehenen schmalen Privatstraße und dem baulichen Erscheinungsbild der östlichen Nachbarbebauung Rechnung trägt.

8.7 Sichtfelder

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

8.8 Flächen für Aufschüttung und Abgrabung zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung

Die Festsetzung weist auf die dem Straßenausbau folgenden Erforderlichkeiten wie Böschungen, Randabstützungen und Straßenbeleuchtungsstandorte hin und gibt die betroffenen Grundstückszonen an. Der Ausbau selbst ist erfolgt und kann in der Örtlichkeit nachvollzogen werden.

8.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Eintrag dient dem Bau der vorgesehenen Privatstraße, einschließlich der notwendigen Leitungs- und Kanalanschlüsse und ist dinglich zu sichern.

8.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hier sind insbesondere zum Schutz von Boden und Wasser Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern getroffen. Weiterhin sind Empfehlungen zur Rückhaltung des Dachflächenwassers, zur Niedrigenergiebauweise und zur Solarnutzung gegeben, die neben dem naturschutzfachlichen Beitrag betriebs-

kostensenkend wirken. Aufgrund der damit verbundenen höheren Baukosten, die einer hier angestrebten Wohnraumversorgung insbesondere junger und demgemäß finanzschwächerer Familien entgegenstehen, wird auf Festsetzungen verzichtet.

8.11 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Festgesetzt ist ein Pflanzgebot für Einzelbäume, um eine Mindestdurchgrünung des Änderungsgebietes zu erzielen und den Eingriff in den vorhandenen Baumbestand zu kompensieren.

8.12 Straßenbäume

Die im ursprünglichen Plan von 1987 im Zusammenhang mit den damals geplanten Wohnstraßen vorgesehenen Straßenbäume werden nicht mehr in das Deckblatt übernommen. Die spätere Straßenausführung hat abweichend vom Ursprungsplan aus Gründen des Winterdienstes auf Straßenbäume verzichtet. Die Anlagen sind seit langem fertig gestellt, eine Umsetzung der ursprünglichen Planung ist so nicht mehr möglich, zumal auch die bestehenden Einfahrten dem entgegenstehen.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer und Dachaufbauten / -anschlüsse

Entsprechend der dörflichen Struktur und zur Einbindung in die Umgebungsbebauung sind wie in der ursprünglichen Planung auch nur Satteldächer mit Ziegel- oder Dachsteineindeckung zugelassen. Um die Dachlandschaft der Umgebung anzugeleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte in ihrem Gesamtumfang beschränkt.

9.2 Werbeanlagen

Die Vorschrift dient der Herstellung eines gestalterisch ansprechenden Umfeldes wie einer dorf- und fremdenverkehrsgemäßen Präsentation der Gemeinde.

9.3 Einfriedungen

Die Vorschrift ist unverändert übernommen und dient einem einladenden offenen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

9.4 Mülltonnenabstellplätze

Die Vorschrift dient einer dem Dorf, dem Quartier, wie dem Tourismus angemessenen Präsentation der Freibereiche.

9.5 Antennenanlagen

Die Vorschrift soll die technisch machbare Zusammenfassung solcher Anlagen auf den Einzelgebäuden bewirken und Wildwuchs vermeiden.

10 Altlasten

Im Rahmen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen des Landkreises wurde aufgrund einer bis 1994 betriebenen Schreinerei auf dem Flurstück 121 ein Verdacht auf Altlasten festgestellt.

Auf dem Gesamtgrundstück war früher ein Bauernhof. Die Schreinerei befand sich in der südwestlich, Ecke Wolfweg/Scheuergasse gelegenen Scheune (1-Mann-Betrieb). Die früheren Gebäude wurden bis auf die Scheune durch Neubauten ersetzt. Die Scheune soll bis auf den Kellerbereich abgebrochen und auf dem verbleibenden Sockelgeschoss ein Einfamilienhaus neu errichtet werden. Das östliche unbebaute Wiesengelände war weder Schreinerei, noch wurden dort Schreinerarbeiten erledigt. Eine noch bestehende Altlastenrelevanz ist der Gemeinde angesichts der erfolgten Abbrüche und Neubauten nicht ersichtlich, auch erfolgte nach Kenntnis der Gemeinde keine Holzbehandlung. In Abstimmung mit der Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt wird daher in der Bebauungsplanänderung auf Bodenuntersuchungen verzichtet. Auf den Abstimmungsbedarf mit dem Landratsamt bei Baumaßnahmen ist in den Bebauungsvorschriften hingewiesen.

11 Klimaschutz

Festsetzungen und Vorschriften zum Klimaschutz sind nicht getroffen. Die freie Südhanglage legt die Nutzung solarer Energien nahe, sowie dies bereits im Bestand der Fall ist. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich insoweit auf Empfehlungen (siehe Ziffer 8.10 der Begründung). Planerisch ist darauf geachtet, dass die Nutzung solarer Energien nicht durch entgegenstehende Festsetzungen wie z.B. Gebäudeausrichtung, Pflanzgebote o.ä. behindert wird. Insgesamt kommt der Fläche wegen der geringen Größe der noch bebaubaren Fläche keine bedeutsame klimatische Funktion zu, insoweit können solche Überlegungen der Hochbauplanung selbst vorbehalten werden.

12 Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Bewertung und Abwägung nach §1a BauGB

Es handelt sich bei dem vorliegenden Änderungsverfahren grundsätzlich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Aufgrund der geringen zusätzlichen Grundfläche (unter 100 m²) ist hier kein Ausgleich erforderlich. Die örtliche Situation ist vergleichbar mit einer Baulücke. Die bestehende rechtliche Regelung weist den Änderungsbereich als Dorfgebiet aus und ordnet der Gesamtfläche eine Grundflächenzahl von 0,4 zu. Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche wird deutlich vergrößert, jedoch kann sie durch die festgesetzte Grundfläche nur zum Teil (max. 2/3) genutzt

werden. Darüber hinaus sind hier bislang grundsätzlich auch Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Hauptnutzung, die sowohl Wohnen, Gewerbe wie Landwirtschaft sein kann, zulässig. Da der Bebauungsplan „Wolfweg“ nach Baunutzungsverordnung 1977 erstellt wurde, unterliegen derartige Nebenanlagen auf der fraglichen Fläche keinerlei Beschränkungen. Der Versiegelungsgrad könnte hier theoretisch 100 % betragen. In Frage kämen für solche Nebenanlagen eine Vielzahl von grundsätzlich möglichen baulichen Anlagen wie befestigte Hofflächen, Scheunen, Schopfgebäuden, Stellplätzen bis hin zu Schwimmbädern, Terrassen, u.ä..

Demgegenüber weist die Planänderung nunmehr konkrete überbaubare Flächen für Hauptgebäude aus. Durch die Anwendung der BauNVO 1990 für den Änderungsbereich wird zusätzlich der Umfang möglicher Nebenanlagen drastisch eingeschränkt. Der theoretisch mögliche Versiegelungsgrad sinkt von bisher 100 % auf maximal 60 % ab. Der wahrscheinliche Versiegelungsgrad aus dem bisher bestehenden Baurecht und dem neu geplanten Baurecht wird als vergleichbar eingeschätzt (weniger Nebenanlagen zugunsten von mehr Hauptgebäuden). Im Übrigen wird auf die im Rahmen der Planänderung getroffenen Minderungsmaßnahmen (siehe auch Ziffer 8.10 und 8.11 der Begründung) verwiesen.

Soweit sich aus der Planänderung Auswirkungen durch die verbesserte Nutzbarkeit im Bereich Wohnen ergeben, sind davon die Schutzgüter Boden und Wasser in Folge der möglicherweise erhöhten Versiegelung betroffen. Zur Verminderung der Versiegelung und damit des Eingriffes sind entsprechende Festsetzungen in den Vorschriften getroffen.

Die Auswirkungen im Bereich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind durch die Teilumstellung von trittbelasteten hängigen Intensivweiden in Hausgärten gering bzw. positiv. Zur weiteren Aufwertung sind Mindestbaumpflanzungen festgesetzt.

Aufgrund der Innerortslage und der Intensivbeweidung ist nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. mit Auswirkungen, die Störungen des Erhaltungszustandes der entsprechenden lokalen Population verursachen, zu rechnen.

Aufgrund der von Bebauung umgebenden hängigen Innerortslage und den verbleibenden Freiflächen sind Auswirkungen auf das Schutzgebiet Klima/Luft als gering einzustufen. Die ergänzend ermöglichte Bebauung fügt sich nahtlos in das Ortsbild ein. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht ersichtlich.

Erholungsbelange sind nicht negativ tangiert. Immissionskonflikte werden nicht verstärkt bzw. sind ausgeräumt. Insgesamt ist das Schutzgut Mensch von der vorliegenden Planänderung nicht negativ betroffen.

13 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Änderung ermöglicht Bauflächen mit einer maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 1.728 m². Vorhaben der in

Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. In Anwendung von §13a Abs. 3 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

14 Flächengliederung

Dorfgebiet	ca.	0,43 ha	=	91,5	%
Verkehrsfäche	ca.	0,04 ha	=	8,5	%
Geltungsbereich	ca.	0,47 ha	=	100,0	%

15 Kosten und Finanzierung

Aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde St. Peter keine weiteren Kosten.

16 Beabsichtigte Maßnahmen

Die Bebauungsplanänderung soll erforderlichenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Grenzregelung
- Bebauung.

Freiburg, den 18. Januar 2016

St. Peter, den 18. Januar 2016

.....
Der Planer

.....
Bürgermeister Rudolf Schuler

KORNELIUS BRENNER
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg