

Fertigung:.....

Anlage:.....7.....

Blatt.....1 - 4.....

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum B-Plan "Erweiterung Gewerbepark Unter dem Jörgle" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Peter (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

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

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

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

Dabei darf aber die Entwicklung und Förderung der gewerblichen Betriebe nicht vernachlässigt werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 05.08.2011 bis zum 05.09.2011 statt. Die Offenlage erfolgte vom 17.08.2012 bis 20.09.2012. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.03.2013 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche wurde im Parallelverfahren auch im Flächennutzungsplan St. Peter ausgewiesen.
- Das Baugebiet wird über kurze Stichstraßen flächenschonend an die bestehende Ringerschließung angebunden. Damit wird eine wirtschaftliche Erschließung ermöglicht.
- Zu dem Landschaftsschutzgebiet "St. Peter – St. Märgen" wurden breite Grünflächen ausgewiesen, die eine Distanzzone zu dem Betriebsgelände sichern.
- Bereits 1992 bei der Ausweisung des bestehenden Gewerbeparks wurde die heute geplante Erweiterungsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.
- Innerhalb des Planungsgebietes ist im Norden ein besonders geschütztes Biotop ausgewiesen. Zu diesem Biotop werden die erforderlichen Freiflächen (Distanzbereiche) vorgehalten.
- Von einer Bebauung freigehalten wird der in der Senke zwischen Bestand und Erweiterung verlaufende Wassergraben einschließlich eingegrünter Randbereiche.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser werden Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) werden rechtlich verbindlich und dauerhaft gesichert über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden (ggf. nach Abwägung gegeneinander und untereinander) soweit wie möglich berücksichtigt:

- Anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden vom Landratsamt, FB 420 - Naturschutz, Maßnahmen zur Sicherung der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und zum Ausgleich für nicht umgesetzte Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan gefordert:
 - Die plangemäße Umsetzung und Pflege der internen Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen wird über ein Monitoring überwacht und ggf. durch die Gemeinde (§ 178 BauGB) durchgesetzt.
 - Die externe Ausgleichsmaßnahme „Wiedervernässungsmaßnahmen im westlichen Moorteil des Harzmooses“ wird bezüglich Planung und zeitnaher Umsetzung mit der unteren Naturschutz- und Forstbehörde detailliert abgestimmt.

- Für die fehlende Umsetzung des rechtskräftigen Grünordnungs- und Ausgleichskonzepts wird im Rahmen des jetzigen Verfahrens ein umfassender Ausgleich erbracht.
- Die Sicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über öffentlich-rechtlichen Vertrag.
- Vom Landratsamt, FB 580 - Landwirtschaft, wurde die Berücksichtigung landwirtschaftlicher Interessen gefordert und auf Immissionen hingewiesen.
 - Es wurde nur der für die Betriebe erforderliche Teil der Wiesen im Einvernehmen mit und von dem Landwirt erworben, so dass von einer Existenzgefährdung nicht gesprochen werden kann. Ein Hinweis auf die landwirtschaftlichen Emissionen wird in den Textteil aufgenommen.
- Vom Landratsamt, FB 430/440 – Wasser, Boden, Altlasten, wurde anlässlich der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Gewässerlauf als einer der zahlreichen namenlosen Entwässerungsgräben von wasserwirtschaftlicher untergeordneter Bedeutung nach § 1 (5) Wassergesetz eingestuft. Im Rahmen der Offenlage wurde der Wassergraben aber doch, topografisch bedingt, als das ursprüngliche Quellgebiet des Eschbaches und damit als Gewässer 2. Ordnung angesehen. Die Entwässerungsplanung sah vor, das Gewässer als Regenrückhaltebecken (quasi im Hauptschluss) auszubauen. Dies wird als wasserrechtlich problematisch angesehen. Wegen der natürlichen Entwässerungseigenschaft für das Einzugsgebiet oberhalb des Gewerbegebietes muss auch die hydraulische Dimensionierung der Brücken bzw. Durchlassquerschnitte nachgewiesen werden.
 - Anlässlich der Besprechung in St. Peter am 08.10.2012 wurden folgende Ziele formuliert, die in der aktuellen Fassung der Entwässerungsunterlagen berücksichtigt wurden:
 - Auf öffentliche Rückhaltebecken im Zuge des Bachlaufs wird verzichtet.
 - Ableitung in Leitungen über das vorhandene Baugebiet mit Rückhaltung in Zisternen auf den Baugrundstücken
 - Die Grünfläche wird in der geplanten Größe beibehalten.
 - Die von der Dohle max. aufzunehmende Wassermenge wird neu berechnet.
- Vom Landratsamt, FB 410 – Baurecht- und Denkmalschutz, wurde ange-regt, die verwendeten Begriffe und Festsetzungen noch genauer zu erläutern bzw. zu begründen.
 - Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und geändert. Außerdem wurde auf "unbestimmte" Formulierungen verzichtet.
- Vom Landratsamt, FB 660/680 – Untere Straßenverkehrsbehörde, wurden breitere Straßen, Gehwege und Wendehammer am Ende der Stichstra-ßen angeregt. Ferner sollte die Erschließung des südlichen Grundstücks ausschließlich über den Jörgleweg erfolgen und ein Ein- und Ausfahrverbot auf die Abfahrtsspanne von der L 127 im Bebauungsplan festgelegt werden.

- Da lediglich 2 – 3 Betriebe über die Stichstraßen erschlossen werden und die Straße übersichtlich ist, wurde auf einen separaten Gehweg verzichtet, die Straße aber auf 6,00 m verbreitert.
- Auf eine Wendefläche am Ende der Stichstraßen wird verzichtet aufgrund des hohen Flächenverbrauchs gerade für den Schwerlastverkehr und der Hanglage. Die Fahrzeuge können auf dem jeweiligen Firmengelände wenden.
- Ein- und Ausfahrtsverbot auf die L 127 ist festgesetzt.
- Vom Landratsamt, FB 320 - Gesundheitsschutz, wurde angeregt, allergen wirkende Pflanzen nicht in die "Artenliste" aufzunehmen.
 - Auf allergen wirksame Pflanzen (Birke, Hasel, Erle, Holunder) wird verzichtet – auch da die Gemeinde St. Peter als Kooperationspartner der Hochschwarzwald Tourismus GmbH (HTG) an dem Projekt Allergikerfreundlicher Schwarzwald teilnimmt.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 – Raumordnung – wurde angeregt, unzulässige Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen.
 - Einzelhandelsagglomerationen sind in diesem Gebiet nicht beabsichtigt und wirtschaftlich nicht sinnvoll. Deshalb wird Einzelhandel i.d.R. ausgeschlossen. Die zulässige Verkaufsfläche wird für die Gewerbebetriebe begrenzt (Werksverkauf bis max. 150 m² Verkaufsfläche).
- Vom Landratsamt, FB 410 – Baurecht- und Denkmalschutz, wurden Aussagen zu möglichen Nutzungskonflikten bzgl. Lärm gefordert.
 - Im nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb – der auch die Flächen für das Gewerbegebiet bereitstellte – Schmittenbach 1, sind die Aufenthaltsräume vorwiegend vom Gewerbegebiet abgewandt, so dass mit unzulässigen Störungen nicht zu rechnen ist. Durch das benachbarte Stall- und Wirtschaftsgebäude ist zusätzlich eine Abschirmung zum Gewerbepark vorhanden. Die Bebauung südlich der L 127 wird durch den Fahrbahndamm abgeschirmt.
- Von der badenova AG & Co.KG und dem Landratsamt, FB 410 – Baurecht- und Denkmalschutz, wurde darauf hingewiesen, dass ergänzende Aussagen zum Wasserbedarf und auch zum Löschwasserbedarf aufzunehmen sind
 - Entsprechende Angaben wurden vom Ingenieurbüro Stangwald & Raupach ermittelt und in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Ausweisung der kleinen Gewerbegebietserweiterung werden mind. 4 gewerbliche Baugrundstücke bereitgestellt, die für Gewerbebetriebe eine Bebauung in St. Peter wieder ermöglichen.

Freiburg, den 20.02.2013 BU-ta  148Erk02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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