

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	3
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	4
3	SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG.....	5
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	6
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
4.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	7
4.5	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
5.1	Dächer .....	8
5.2	Werbeanlagen.....	8
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen .....	8
5.4	Einfriedungen.....	8
6	UMWELTBETRAG.....	9
7	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG .....	9
8	BODENORDNUNG.....	9
9	KOSTEN.....	10
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	10

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Unternehmen Josef Ruf Bäckerei und Lebensmittel KG hat sich in den vergangenen Jahren unter dem Label Beckesepp stark entwickelt und beliefert inzwischen zahlreiche Filialen mit frischen Backwaren. Die Backstube im Jörgleweg ist damit an ihre Kapazitätsgrenze gestoßen. Zudem entspricht sie nicht mehr den heutigen Anforderungen, die an einen solchen Bäckereibetrieb gestellt werden. Deshalb möchte der Unternehmer das vorhandene Betriebsgebäude durch einen modernen Neubau ersetzen und damit die Produktion am vorhandenen Standort in St. Peter langfristig sichern. Neben der Vergrößerung des Betriebs sollen insbesondere die Betriebsabläufe effizienter gestaltet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Einhausung der Ladezone verträglicher gestaltet werden.

Das Neubauvorhaben konnte auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden. Deshalb soll durch eine Bebauungsplanänderung eine Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Erhöhung der Nutzungsziffern, um eine effiziente und flächensparende gewerbliche Nutzung des wertvollen Standorts zu ermöglichen. Damit soll auch ein Ausgreifen des Gewerbegebiets in den Außenbereich vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung des Betriebsstandorts und kann im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in St. Peter im „Gewerbepark - Unter dem Jörgle“ nördlich des Jörglewegs. Der Geltungsbereich wird begrenzt auf die Flurstücke 631 und 632. Im Plangebiet befinden sich das vorhandene Betriebsgebäude sowie ein Betriebs- und Mitarbeiterwohngebäude.



### 1.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt bislang der Bebauungsplan „Gewerbepark – Unter dem Jörgle“, der am 19.01.1994 in Kraft getreten ist.

Im Geltungsbereich befinden sich Gewerbegebietsflächen, die auf der Grundlage der Abstandsliste von 1990 eingeschränkt wurden. Die Nutzungsziffern lagen im Süden bei GRZ 0,6/GFZ 0,8 und im Norden bei GRZ 0,5/GFZ 0,5. Zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und den Gewerbegebietsflächen wurden Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt, die jedoch im gesamten Straßenzug – größtenteils wegen der vorhandenen Einfahrten - nicht umgesetzt wurden. Auf den angrenzenden Grünflächen nördlich und östlich des Änderungsbereichs befinden sich Grünstrukturen, die weiterhin eine wirksame Begrünung sichern und gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung gewährleisten.



Auszug aus „Bebauungsplan Gewerbepark – Unter dem Jörgle“ von 1994

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich der Bebauungsplanänderung als Gewerbefläche dar. Die Bebauungsplanänderung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

### 1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen Innenbereich. Das Ziel der Gemeinde ist es, Gewerbe aufgrund der Flächenknappheit mehrgeschossig zu entwickeln.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 3.224 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Die Umweltbelange werden in Anlehnung an einen Umweltbericht in einem Umweltbeitrag dokumentiert und auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

### **Verfahrensablauf**

20.05.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Unter dem Jörgle“ gem. § 2 (1) BauGB
20.05.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Unter dem Jörgle“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
.....	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom .....mit Frist bis .... xx.xx.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark „Unter dem Jörgle“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Die Konzeption des Vorhabens sieht die Anordnung des Betriebsgebäudes im Westen des Grundstücks vor. Damit kann das Betriebs- und Mitarbeiterwohnhaus erhalten und weiterhin genutzt werden. Das Entwicklungskonzept bietet zudem Raum für eine spätere Erweiterung des Betriebsgebäudes im Nordosten des Geltungsbereichs.

Schon in einer Bauvoranfrage aus dem Jahr 2018 war vorgesehen, die lärmrelevante Warenauslieferung an der Südfassade anzuordnen und vollständig ins Gebäude zu integrieren. Aufgrund der Einhausung und Abschottung durch Rolltore können die nächtlichen Ladevorgänge abgeschirmt und Geräuschentwicklungen der Warenauslieferung effizient reduziert werden. Dies ist von großer Bedeutung, weil der Warenausgang überwiegend während der Nachtstunden vor 6 Uhr erfolgt.

Die Anlieferung war ursprünglich an der Westfassade angeordnet und wurde vom Lärmgutachter schon dort als verträglich eingestuft, weil die Anlieferung der Produktionsmittel während der Tageszeit zwischen 6 und 22 Uhr erfolgt. Zum Schutz der Nachbarschaft wurde die Planung inzwischen weiter optimiert und die Anlieferung an

der Ostfassade platziert. Damit können Störungen vermieden und der Erschließungsaufwand bzw. die notwendige Flächenversiegelung minimiert werden.

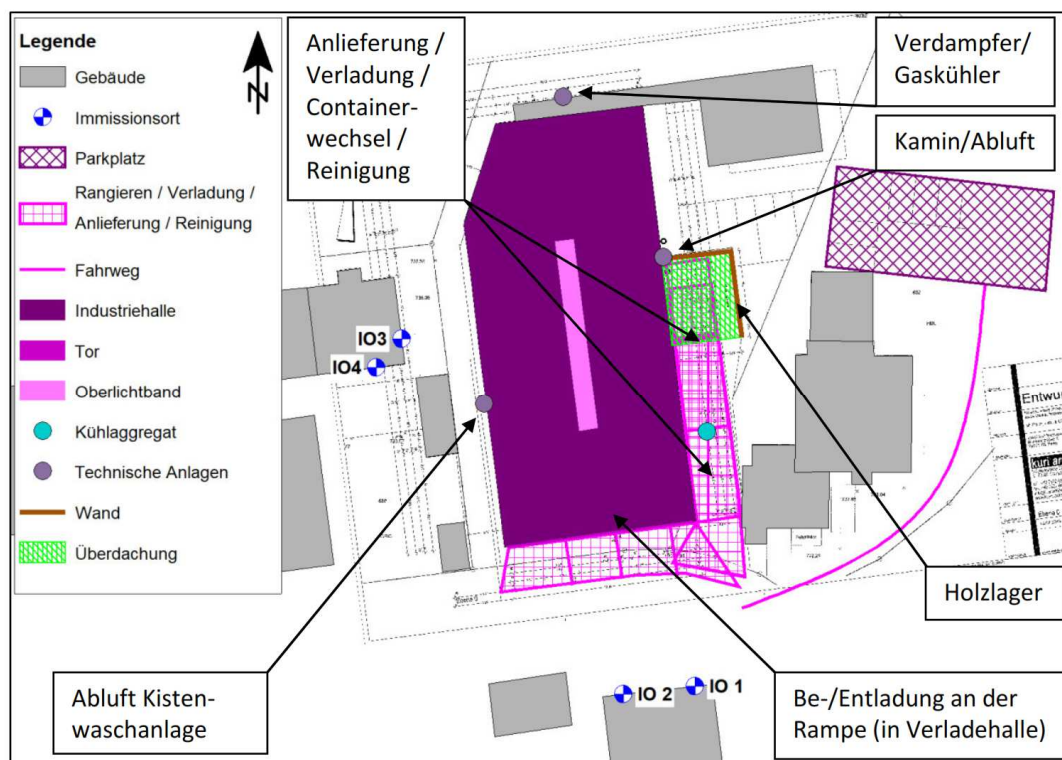
Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über den Jörgleweg und die vorhandene Ortsinfrastruktur.

### 3 SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG

Zur Ermittlung und Bewertung von möglichen Schallimmissionen, die sich auf die umgebenden Nutzungen auswirken könnten, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand 3. Mai 2019) durch das Büro Heine + Jud in Freiburg angefertigt.

Die nächstgelegenen, zu überprüfenden Immissionsorte liegen südlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Jörgleweg 6, Immissionsorte 1 und 2) sowie am westlich gelegenen Nachbargebäude (Jörgleweg 7, Immissionsorte 3 und 4). Für Gewerbelärm gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Grundsätzlich wurden in die Untersuchung und die Berechnungen alle maßgeblichen Schallquellen eingestellt. Hierzu gehören die Geräusche im Inneren des Produktionsgebäudes (Innenpegel), die Zu- und Abfahrten des Parkplatzes, der Parkplatz, LKW- sowie Transporter-Fahrwege und Rangiervorgänge, Containerwechsel, Kühlaggregat, Hochdruckreiniger, Mehlanlieferung, Verladung/Anlieferung sowie technische Einrichtungen. Die angesetzten Schallleistungspegel der Schallquellen basieren auf einer Maximalauslastung („worst-case“). Mit den gewählten Ansätzen befinden sich die ermittelten Beurteilungspegel voraussichtlich an der oberen Grenze der zu erwartenden Schallemissionen. Die konkrete Planungskonzeption des Betriebs sieht eine Begrenzung der Schallabstrahlung durch diverse technische Anlagen vor, die Be- und Entladung der ausliefernden Transporter findet vollständig innerhalb des Gebäudes hinter verschlossenen Toren statt und die Anlieferung wurde östlich des Produktionsgebäudes mit einer Einhausung angeordnet.



Im Ergebnis werden an den 4 untersuchten Immissionsorten tags maximal 59 dB(A) und nachts maximal 46 dB(A) erreicht. Damit werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete tags und nachts bei weitem eingehalten. Die errechneten Spitzenpegel halten den Maximalpegel nach TA Lärm ebenfalls ein.

Durch umfangreiche Maßnahmen und konzeptionelle Anordnung der schallintensiven Vorgänge wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft soweit minimiert, dass keine Lärmkonflikte nachgewiesen werden konnten.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zum Schutz der bestehenden und auch zukünftigen Wohnlagen außerhalb und innerhalb des Plangebiets wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Das bedeutet, es sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Hierdurch wird eine nachbar- und wohnverträgliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben gewährleistet.

Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen (Z. B. Trading-Down-Effekte) und Gewährleistung eines qualitätsvollen Gewerbebestands werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Betriebswohnungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet zur Belebung und sozialen Kontrolle allgemein zulässig. Im Rahmen der Baugenehmigung ist allerdings durch Baulast zu sichern, dass die Wohnungen nur in Verbindung mit den zugeordneten Betriebsstätten zulässig und diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete und ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die festgesetzte GFZ schöpft die Maximalwerte nach § 17 BauNVO nicht ganz aus. In Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe ergibt sich somit eine dem Standort angemessene, nicht zu mächtige Baumasse. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine der Ortsrandlage und der nördlich angrenzenden weitläufigen Wiesen- und Weidenflächen angemessene und sorgsame bauliche Entwicklung.

Die Gestaltung der Gebäudehöhen im Bereich des gesamten Gewerbegebiets „Unter dem Jörgle“ und dessen Erweiterung im Osten erfordert einen behutsamen Umgang mit der bewegten Topographie, dem sensiblen Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand und den Sichtbeziehungen auf das Kloster St. Peter. Die Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen ist im Bereich von stark bewegter Topographie sinnvoll, um die Gebäudehöhen unabhängig von Geländemodellierungen (Aufschüttungen, Abgrabungen etc.) eindeutig zu regeln.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird gegliedert in GEE1 (westlich) und GEE2 (östlich). Im GEE1 orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe an der westlichen Nachbarbebauung. Im GEE2 orientiert sich die Gebäudehöhe an der östlichen Nachbarbebauung in der Gewerbegebietserweiterung. Aufgrund des von Norden nach Süden abfallenden Geländes wird durch die Höhenfestsetzungen sichergestellt, dass im GEE1 ein an der Straße beispielsweise 9 m hohes Gebäude mit 2 Vollgeschossen, im Norden zur freien Landschaft hin nur noch 2-3 m über Gelände und im GEE2 ein an der

Straße ca. 12 m hohes Gebäude mit 3 Vollgeschossen nach Norden hin nur noch ca. 4-5 m (eingeschossig) in Erscheinung tritt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann betriebs- und konstruktionsbedingt geringfügig überschritten werden. Dies ermöglicht eine zeitgemäße, dem modernen Produktionsablauf angemessene Betriebserweiterung, bei denen bestimmte lichte Geschosshöhen notwendig sind. Diese ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit setzt allerdings voraus, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch die geplante Traufhöhe eingehalten wird. Auf diese Weise wird zum einen dem sensiblen Ort- und Landschaftsbild Rechnung getragen und zum anderen ein zukunftsfähiger und langfristiger Bäckereibetrieb in St. Peter mit der Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Für betrieblich notwendige, untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen etc.) und Anlagen zur erneuerbaren Energiegewinnung sind ebenfalls Überschreitungen der festgesetzten Höhen zugelassen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption und der betrieblichen Erfordernisse auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Das Baufenster wurde einem Gewerbegebiet entsprechend großzügig mit einem Abstand von 2,5 m zum Gebietsrand festgesetzt. Hierdurch wird ein ausreichender Spielraum zur Grundstücksorganisation und Erweiterung ermöglicht.

#### **4.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Garagen und Carports sind aus verkehrsfunktionalen und städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zum einen entsteht an der Straßenfläche ein Stauraum, der ein Be- und Entladen ermöglicht, ohne den Straßenraum zu behindern. Gleichzeitig wird die gewünschte Offenheit des Straßenraums gewährleistet. Der Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der Baufenster im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets schützt zusätzlich das Landschaftsbild und den Ortsrand.

Nebenanlagen hingegen und offene Stellplätze dürfen außerhalb der Baufenster angeordnet werden. Offene Stellplätze treten baulich nicht in Erscheinung und können oftmals am effektivsten und flächensparend entlang von Grundstücksgrenzen angeordnet werden. Die Anordnung von Nebenanlagen hängt stark von deren Zweck und Nutzungszuordnung zum Hauptgebäude ab, wodurch Flexibilität in der Positionierung geboten ist.

#### **4.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer durch sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z. B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatz- und Wegeflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Hiervon sind

jedoch Fahrspuren und diejenigen Flächen ausgenommen, auf denen ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund möglich ist.

Durch Baumpflanzungen soll ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt und die Einbindung in die Landschaft verbessert werden. Auch tragen Bäume insbesondere in den Sommermonaten durch ihre schattenspendenden Eigenschaften zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **5.1 Dächer**

Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen entsprechen der Ortstypik und dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets. Die Dachoberfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, weshalb das Material der Eindeckung eingeschränkt wird.

### **5.2 Werbeanlagen**

Die Regelungen zu Werbeanlagen wurden getroffen, um einen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen im Plangebiet und Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Werbung von nicht im Plangebiet ansässigen Unternehmen zu vermeiden. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig. Eine optisch zurückhaltende Gestaltung von Werbeanlagen ist ebenfalls vor dem Hintergrund der Lage am Ortsrand von St. Peter geboten.

### **5.3 Gestaltung unbebauter Flächen**

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso müssen unattraktive Abstell- und Lagerplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

### **5.4 Einfriedungen**

Sofern es einer Einfriedigung bedarf, sind Holzzäune grundsätzlich zu bevorzugen, da sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen können. Gefährliche Einfriedigungen (z.B. Jägerzäune) sollen ausgeschlossen werden. Deshalb werden ausschließlich Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zugelassen. Um unerwünschte Ausprägungen zu vermeiden, wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen. Um einen offenen und freundlichen Charakter zu sichern, werden alle Einfriedigungen in der Höhe beschränkt. Dies ist insbesondere für geschlossene Einfriedigungen relevant, die nach Möglichkeit aus natürlichen Materialien (Naturstein, Gabionen etc.) hergestellt werden sollen.



## **6 UMWELTBEITRAG**

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das faktorgruen in Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt, die als Festsetzungen und Hinweise in die Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden.

Im Ergebnis kommt es durch die Bebauungsplanänderung insgesamt zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es wird keine zusätzliche Fläche außerhalb des bereits bestehenden festgesetzten Gewerbegebietes in Anspruch genommen. Die umlaufende Grünfläche wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Trotz der Ausdehnung der Baugrenzen und der zulässigen Baumasse kommt es in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachbegrünung und Pflanzgeboten zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Schalltechnische Konflikte sind gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine+ Jud nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der in die Festsetzungen zum B-Plan übernommenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ergibt sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unter dem Jörgle“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen.

## **7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass im Plangebiet aufgrund der Habitatstrukturen Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, nicht ausgeschlossen werden können. Für Reptilien wurde daher eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung mit örtlichen Bestandserfassungen durchgeführt. Es wurden drei Begehungen des Plangebiets im Zeitraum von April bis Juni 2019 durchgeführt. Im Rahmen dieser Begehungen wurden keine planungsrelevanten Reptilien wie beispielsweise die Zauneidechse nachgewiesen. Aufgrund der Habitatstrukturen können andere planungsrelevante Arten ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen für Reptilien sind nicht notwendig.

Als Brutvögel sind weit verbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Planungsrelevante Vogelarten können nicht vollständig ausgeschlossen werden, sind aber unwahrscheinlich.

Sonstige artenschutzrechtliche relevanten Tier- und Pflanzenarten können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## **8 BODENORDNUNG**

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche. Eine Grundstücksneubildung wird vom Erbpachtnehmer angestrebt. Diese kann durch Fortführungsnachweis durchgeführt werden. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**9 KOSTEN**

Die Kosten für die Planung und die notwendigen Gutachten werden vom Vorhabenträger bzw. Erbpachtnehmer getragen.

**10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	3.224 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>3.224 m<sup>2</sup></b>

St. Peter, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Rudolf Schuler  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde St. Peter übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist.  
Amtliches Mitteilungsblatt vom ---.---.2019  
Aushang vom ---.---.---- bis---.---.2019  
Tag des Inkrafttretens ---.---.2019

St. Peter, den

St. Peter, den

Rudolf Schuler  
Bürgermeister

Rudolf Schuler  
Bürgermeister