

**3. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES
ST. PETER MIT DEN GEMEINDEN ST. PETER, ST. MÄRGEN UND GLOTTERTAL**

BEGRÜNDUNG

28. OKTOBER 2024

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND:

ST. PETER

vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Herrn Karl-Heinz Gnant

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO THIELE

Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Telefon 0761 12021-0 * Fax 0761 12021-20

E-Mail info@architekturbuero-thiele.de

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES ST. PETER MIT DEN GEMEINDEN
ST. PETER, ST. MÄRGEN, GLOTTERTAL
STAND 28.10.2024

AZ: 1846_2024-10-28_Begründung.docx

INHALT

1.	Erforderlichkeit und Anlass der Flächennutzungsplanänderung	4
2.	Lage im Siedlungsbereich der Gemeinde Glottertal	5
3.	Verfahren	6
4.	Zieljahr	6
5.	übergeordnete Planungen	7
6.	Flächenreserven im Flächennutzungsplan des GVV St. Peter	8
6.1	St. Peter	9
6.2	St. Märgen.....	9
6.3	Glottertal.....	9
6.4	Zusammenfassung.....	10
7.	Standortalternativen	10
8.	Bedarfsbegründung	15
8.1	Wohnen.....	15
8.2	Dörflicher Ergänzungsbedarf.....	16
9.	Inhalte der Planung	17
9.1	Bisherige Darstellung	17
9.2	Geänderte Darstellung	18
10.	Städtebauliche Auswirkungen / Nutzungskonflikte	19
11.	Umweltbericht	20
12.	Flächenbilanz	21

Anlage 1 ➤ Bebauungspläne

Anlage 2 ➤ Baulückenkataster

1 ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit Ausnahme von Einzelbaulücken weist der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Glottertal keine noch zu entwickelnden Bauflächen auf. Das letzte, nur sehr kleine Baugebiet "Rotburenhof Süd" (6 Bauplätze) konnte im Innenbereich durch Verlagerung des Bauhofs in ein freigewordenes Grundstück im Gewerbegebiet entwickelt werden. Das drei Jahre zuvor entwickelte Wohngebiet „Heldhansenhof“ (15 Bauplätze) konnte noch durch flächengleichen Austausch der letzten im FNP im Gemeindebereich Glottertal gelegenen Wohnbaufläche (westlich „Am Schloßsträßle“) realisiert werden. Der Sachverhalt ist Resultat einer sehr restriktiven Flächenausweisung seit Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes. Er ist begründet sowohl in der landwirtschaftlichen Grundlage der Gemeinde wie in der Erfahrung mit dem Baugebiet „Am Schloßsträßle“, bei dem die Gemeinde praktisch keine eigene Fläche einbringen konnte und von damals im Rahmen der erneuten Überplanung (Erstfassung 1959) 27 neu ausgewiesenen Bauplätzen noch 12 unbebaut sind. Um solche Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist es gemeindliche Zielvorgabe, neue Flächen, wenn irgend möglich, nur dann zu entwickeln, wenn die Gemeinde über den Zeitraum der baulichen Umsetzung bestimmen kann.

Die letzte Baugebietsausweisung mit 6 Bauplätzen (Rotburenhof Süd) liegt 8 Jahre zurück. Die Gemeinde kann seit langem keine eigenen Bauplätze mehr vergeben, der private Grundstücksmarkt trägt praktisch nichts zur Bedarfsdeckung bei. Bereits 2017 hat die Anzahl der Bewerber die mögliche Bauplatzvergabe für den Bereich „Rotburenhof Süd“ um den Faktor 3 überstiegen. Seither hat die Anzahl der Bauplatzbewerber ständig zugenommen und beträgt zum Stand 17.03.2023 90 Bewerber. Die Gemeinde hat zur Bedarfsdeckung (Schwerpunkt junge Familien) und zur Bodenpreisdämpfung im Jahre 2019 eine ca. 0,9 ha große Wiesenfläche im Anschluss an den Siedlungskörper im Bereich Oberglottertal erwerben können. Die zunächst vorgesehene Umsetzung im Rahmen der verfahrenstechnischen Möglichkeiten nach § 13b kann aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Umgebung so nicht rechtssicher vollzogen werden. Dies bildet den Anlass zur Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV St. Peter.

2 LAGE IM SIEDLUNGSBEREICH DER GEMEINDE GLOTTERTAL



Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Plangebiet rot umrandet; M 1:10.000

Der Änderungsbereich betrifft die Gemeinde Glottertal im Bereich der Gemarkung Oberglottertal. Er liegt etwa 70 m unterhalb der Sonderbaufläche „Klinik“ und etwa 340 m östlich der Liegewiese des Freibades.

Der Änderungsbereich liegt im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper nördlich der L112 (Talstraße) im Abstand von ca. 50 – 60 m und angebunden an diese über den Krämerweg. Der Bereich hat eine Ausdehnung von ca. 150 m in Ost-West-Richtung und ca. 60 m in Nord-Süd-Richtung. Er ist landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

Er grenzt im Süden an gemischte Bauflächen und im Osten wie im Norden an Wiesenflächen an. Nach Westen schließen sich weitere gemischte Bauflächen mit von Norden eingeschobener Obstwiese mit ca. 35 m Tiefe und 60 m Länge an.

Die westlich gelegene Obstwiese ist Teil der Existenzgrundlage des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes und wird daher ausgespart. Die östlich, zwischen dem Änderungsbereich und dem bestehenden Siedlungsbereich, gelegene Wiesenfläche steht im Privateigentum und wird, sowohl aus Gründen des Bedarfsnachweises wie der mangelnden Sicherung einer zeitgerechten baulichen Umsetzung, nicht in den Änderungsbereich einbezogen.

3 VERFAHREN

Bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des GVV St. Peter handelt es sich um eine punktuelle Änderung, die nur 1 Teilfläche der Gemeinde Glottertal umfasst. Sie wird im 2-stufigen Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (2) BauGB sowie nachfolgender Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hausmatte-Altenvogtshof“.

Verfahrensdaten der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes:

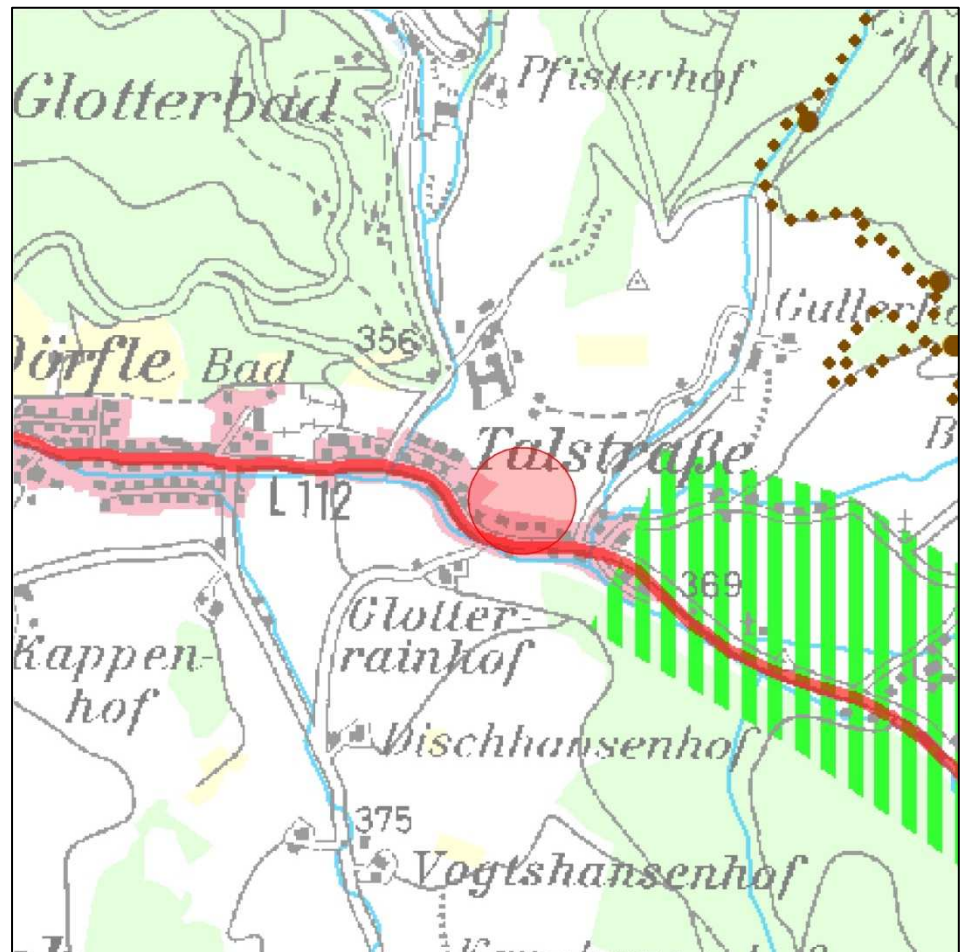
Änderungsbeschluss	am 08.08.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörde	vom 08.09.2023 bis 10.10.2023
Offenlagebeschluss	am 16.01.2024
Offenlage	vom 01.03.2024 bis 05.04.2024
Feststellungsbeschluss	am 28.10.2024

4 ZIELJAHR

Die punktuelle Änderung soll den Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde Glottertal für die kommenden 5 Jahre decken.

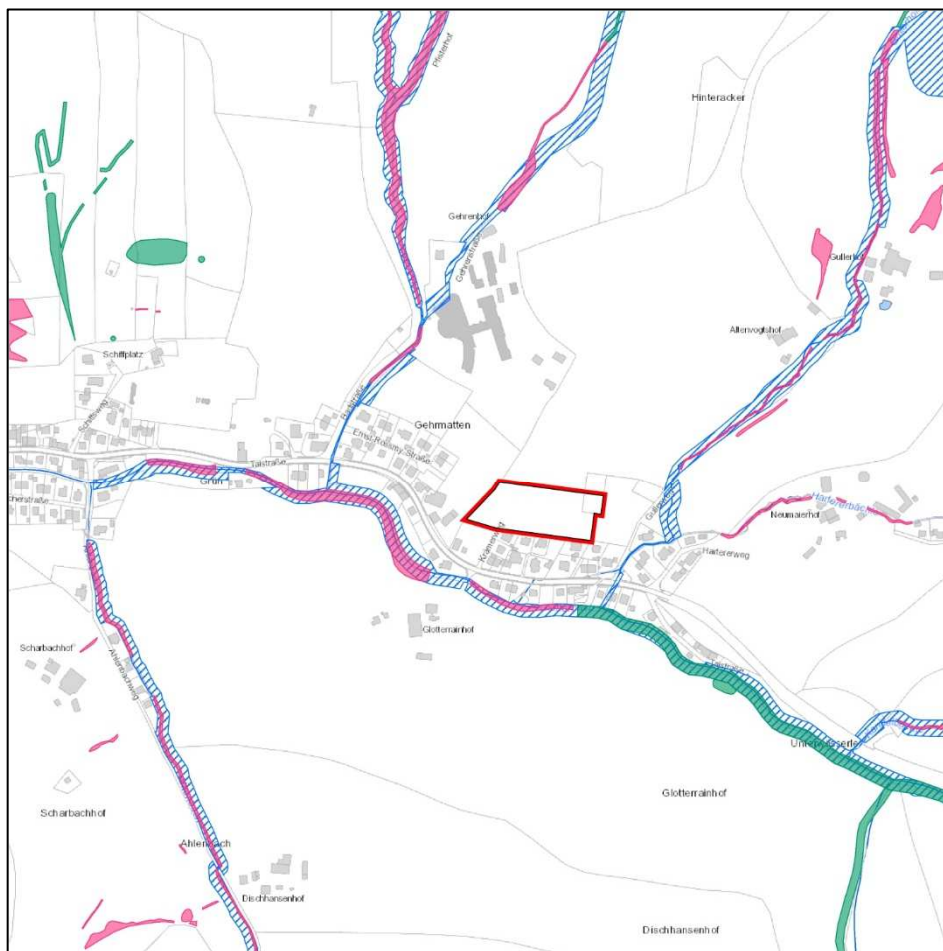
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein weist keine flächenhaften Restriktionen auf. Die bedarfsbezogenen Vorgaben und Orientierungswerte werden entsprechend berücksichtigt. Nähere Ausführungen dazu sind unter Ziffer 7 dieser Begründung getroffen.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte; Plangebiet rot markiert; M 1:15.000

Ausweislich des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt der Änderungsbereich außerhalb ökologisch relevanter Schutzgebiete.



Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg; Plangebiet rot umrandet; M 1:10.000

6 FLÄCHENRESERVEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GVV ST. PETER

Die Reserven an Bauflächen (ohne Baulücken nach § 34 BauGB) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Peter stellen sich für die drei beteiligten Gemeinden sehr unterschiedlich dar. Die Flächenermittlung wurde auf der Grundlage des Geoinformationssystems (GIS) Karte Bauwesen und Flächennutzung des vom Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald zur Verfügung gestellten interaktiven Geopor-

tals vorgenommen. Abweichungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind daher grundsätzlich möglich. Da die getroffenen Angaben nur einen Gesamtüberblick vermitteln sollen, sind mögliche Abweichungen vorliegend nicht relevant. Im Einzelfall gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan.

6.1 St. Peter

6.1.1 Wohnbauflächenreserve

• Hinter Gasthaus zum Kreuz	3,28 ha
• Müllerberg	1,67 ha
• Schweighof	0,40 ha
• Erweiterung Wechselfeld	<u>0,06 ha</u>
Summe	5,41 ha

6.1.2 Gemischte Bauflächenreserve

Keine Reserveflächen vorhanden.

6.1.3 Gewerbliche Bauflächenreserve

Keine Reserveflächen vorhanden.

6.2 St. Märgen

6.2.1 Wohnbauflächenreserve

• Nördlich Südhang	0,61 ha
--------------------	---------

6.2.2 Gemischte Bauflächenreserve

• Westlich Rankhofstraße	0,17 ha
• Beim Meierhof	<u>0,35 ha</u>
Summe	0,52 ha

6.2.3 Gewerbliche Bauflächenreserve

• Sägenbachkehre „Beim Klausen“	0,41 ha
---------------------------------	---------

6.3 Glottertal

6.3.1 Wohnbauflächenreserve

Keine Reserveflächen vorhanden.

6.3.2 Gemischte Bauflächenreserve

Keine Reserveflächen vorhanden.

6.3.3 Gewerbliche Bauflächenreserve

- Gschwandersäge ca. 2,0 ha
gewerbliche Brachfläche mit baurechtlich nicht genehmigter ge-
werblicher Nachnutzung und juristischen Auseinandersetzungen,
Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar

6.4 **Zusammenfassung**

6.4.1 St. Peter verfügt über ausreichende Flächenreserven im Wohnungsbereich. Ergänzungsbedarf besteht im gewerblichen Bereich. Die Weiterentwicklung ist angelagert an das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. Entsprechende Vorüberlegungen sind noch nicht abgeschlossen.

6.4.2 St. Märgen verfügt nur noch über kleine Restflächen im Wohnflächenbereich, ebenso bei den gemischten und gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde prüft mögliche Ergänzungsflächen.

6.4.3 Glottertal verfügt über keine Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan. Über die vorliegende punktuelle Änderung wird angestrebt, den Wohnflächenbedarf der nächsten 5 Jahre abzudecken. Im gewerblichen Bereich bietet die punktuelle Änderung nur Möglichkeiten für nichtstörende kleinteilige Betriebe (z.B. Handwerker, Dienstleister oder Verwaltungsteile ohne Produktion). Die Bedarfsdeckung größerer ortsansässiger Betriebe gestaltet sich sehr schwierig aufgrund der Lage des bestehenden Gewerbegebietes an der Gemeindegrenze und der Beschränkungen aus dem Hochwasserschutz, so dass eine Erweiterung dort stark problembehaftet ist.

7 **STANDORTALTERNATIVEN**

Im Hinblick auf die Dringlichkeit der Flächenbereitstellung und die positiven Vorprüfungen im Rahmen des Grundstückserwerbs für den vorliegenden Standort einschließlich der vorliegenden Prüfungsergebnisse zur ursprünglich als § 13b-Verfahren eingeleiteten Bebauungsplanaufstellung wird die Alternativprüfung auf gemeindeeigene Flächen im Siedlungsbereich oder angrenzend an diesen beschränkt.

Ziel dieser Beschränkung auf Neuausweisungen von W- und M-Flächen im FNP, die maßgeblich im Besitz der Gemeinde stehen, ist das Horten von Bauland von Privaten zu vermeiden. Entsprechend hat die Gemeinde bisher nahezu ausschließlich in der Flächennutzungsplanung neben Bestandsflächen nur diese Flächen oder solche mit vorliegender verbindlicher Bauleitplanung aufgenommen.

Die hohe Bedeutung dieser Vorgehensweise für die tatsächliche Umsetzung neu geplanter Siedlungsflächen erschließt sich aus der genaueren Betrachtung der derzeit noch bestehenden Baulücken (vergleiche Ziffer 8 und Anhang).

- Baulücken insgesamt 37 davon 26 in Bebauungsplänen = 70,3 %
- 11 im übrigen Siedlungsbereich = 29,7 %
- Durch die seit 1958 in Kraft getretenen insgesamt 13 Bebauungspläne wurden 225 neue Wohn- oder gemischte Bauplätze geschaffen, d.h. der Baulückenanteil beträgt heute 11,6 %.
- Vor 1985 erlassene Bebauungspläne sind weitgehend aufgefüllt (6 Bebauungspläne mit 90 Bauplätzen und 5 Baulücken = 5,6 %).
- Werden die älteren Pläne ausgeklammert, ergibt sich folgendes Bild:

B-Pläne mit maßgeblichem Eigenbesitz der Gemeinde	B-Pläne ohne maßgeblichen Eigenbesitz der Gemeinde * = Fußnote
4 Pläne seit 1987	2 Pläne seit 1985
99 Bauplätze	36 Bauplätze
6 Baulücken = 6,1 %	15 Baulücken = 41,7 %
Fazit: Der Baulückenanteil in privat geprägten Bebauungsplänen ist in Glottertal rund 7-mal so hoch wie der in Plänen mit gemeindegeprägter Ausgangslage.	

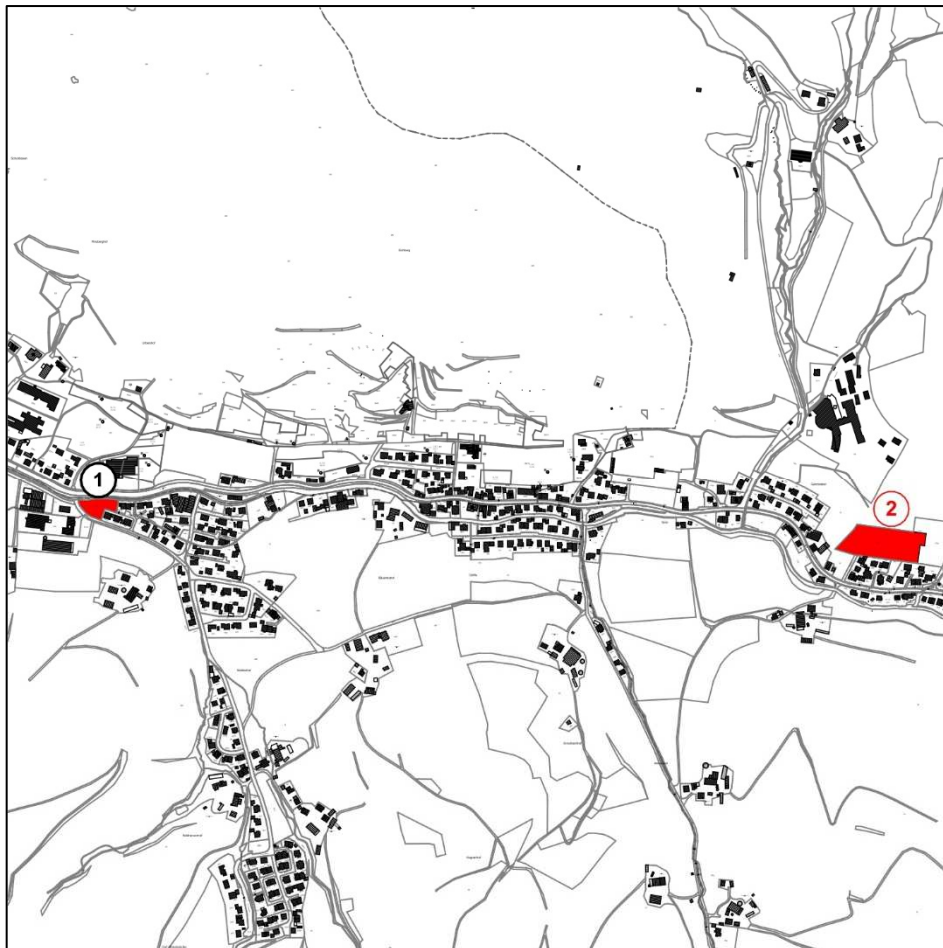
** Die Abweichung vom Grundsatz, vorrangig Bebauungspläne im Bereich gemeindeeigener Flächen zu entwickeln, resultiert im Wesentlichen aus Nichtvollziehbarkeit der ursprünglichen Bauleitplanung und dem Zwang städtebauliche Missstände zu verhindern.*

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES ST. PETER MIT DEN GEMEINDEN
ST. PETER, ST. MÄRGEN, GLOTTERTAL
STAND 28.10.2024

Dies hat sowohl Auswirkungen auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wie die gemeindlichen Aufwendungen bei der Vorhaltung von Infrastruktur im sozialen Bereich, im Bildungsbereich, im Erschließungsbereich, etc. Daher werden andere Standorte nur im Fall, dass die gemeindeeigenen Flächen ungeeignet sind, weiter geprüft.

Im Gemeindebereich befinden sich nur 2 Standorte im oder angelagerten Siedlungsbereich. Diese sind:

- 1 - Ecke Talstraße / Kandelstraße östlich Eichberghalle
- 2 - Südlich Rehaklinik Glotterbad in Verlängerung Krämerweg



Standort 1 – Ecke Talstraße / Kandelstraße östlich Eichberghalle

	<u>Eignung:</u>
a) Landwirtschaft: keine landwirtschaftliche Nutzung	geeignet
b) Topografie: eben	geeignet
c) Verkehrliche Erschließung: vorhanden	geeignet
d) Ver- und Entsorgung: vorhanden	geeignet
e) Größe Zuschnitt: 0,2 ha abzüglich Ersatz von Retentionsraum deutlich unzureichend	ungeeignet
f) Konflikte u benachbarten Nutzungen: Störungen aus Verkehrslärm	bedingt geeignet
g) Nutzungskonkurrenz zu anderen Siedlungsnutzungen: Vorplanung zu Flüchtlingswohnheim erstellt	bedingt geeignet
h) Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit: städtisches Grundstück, aber HQ ₁₀₀ belastet	bedingt geeignet
Fazit: Die Fläche ist zu klein und scheidet als Standortalternative aus.	

Standort 2 - südlich Rehaklinik Glotterbad in Verlängerung Krämerweg

	<u>Eignung:</u>
a) Landwirtschaft: untergeordneter Teil einer großflächigen Wiesennutzung, Anbaubeschränkungen (gering) aus Schwermetallbelastungen aus Historischem Bergbau (Blei, Cadmium)	bedingt geeignet
b) Topografie: schwach geneigt	geeignet
c) Verkehrliche Erschließung: angebunden an Durchgangsstraße L 112	geeignet
d) Ver- und Entsorgung: gesichert	geeignet
e) Größe / Zuschnitt: ausreichende Größe, Wirtschaftlichkeit gegeben	geeignet
f) Konflikte u benachbarten Nutzungen: Störungen aus landwirtschaftlicher / gewerblicher Nutzung	bedingt geeignet
g) Nutzungskonkurrenz zu anderen Siedlungsnutzungen: keine	geeignet
h) Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit: zu 93 % im Eigentum der Gemeinde	geeignet
<p>Fazit: Die Fläche ist gut geeignet. Der Verkauf der Wiesenfläche erfolgte durch den Landwirt und Nutzer und betrifft nur einen unwesentlichen Teil seiner landwirtschaftlichen Fläche. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bekannt gewordenen Störungen (Geruch, Lärm) aus von Landwirtschaft mitgezogener gewerblicher Nutzung lassen sich konfliktfrei lösen. Entsprechende Gutachten zum Bebauungsplan liegen vor. Der genaue Nachweis wird im Bebauungsplan geführt.</p>	

8 BEDARFSBEGRÜNDUNG

8.1 Wohnen

Wie unter Ziffer 1.1 bereits ausgeführt, liegen der Gemeinde Glottertal aktuell 90 Bewerbungen auf einen Bauplatz vor. Die Anzahl hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre mehr als verdoppelt (von 39 auf 90 Bewerbungen). Eine abnehmende Tendenz ist bislang nicht sichtbar. Da keine gesicherten Angaben zum Verhältnis Bewerbung / Erfüllung der Bewerbungsvoraussetzungen / späterer Kauf getroffen werden können, gibt die Bewerberanzahl nur eine Tendenz wieder, die sich unter anderem darin begründet, dass seit 8 Jahren keine neue Baugebietsausweisung erfolgt ist und die Gemeinde dem Oberzentrum Freiburg benachbart ist. Im Weiteren wird auf die entsprechenden Orientierungswerte des Regionalplanes Südlicher Oberrhein zurückgegriffen.

8.1.1 Bedarfsberechnung gemäß orientierenden Vorgaben des Regionalplanes

Glottertal ist gemäß Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplanes Eigenentwickler. Damit verbunden ist ein Zuwachsfaktor bis zu 0,25 % pro Jahr, bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt, sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors in einen Flächenansatz, eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar.

Ausgehend von 3.291 Einwohnern (Stand Sept. 2022) ergibt sich für den unter Ziffer 4 benannten Planungshorizont von 5 Jahren ein rechnerischer Einwohnerzuwachs von 41 Einwohnern. Der regionalplanerische Flächenbedarf ergibt sich unter Einschluss der vorbenannten Bruttowohndichte rechnerisch wie folgt:

$$\frac{3.291 \text{ EW} \times 0,25 \% \text{ pro Jahr} \times 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ EW/ha}} = 0,82 \text{ ha}$$

Bei der Bedarfsberechnung sind die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen (PS 2.4.0.3 Abs. 3 (Z) Regionalplan). Abzüglich der Baulücken von 0,15 ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,67 ha.

Die vorliegende Neuausweisung einer 0,9 ha großen Mischbaufläche ist dem rechnerischen Flächenbedarf von 0,67 ha mit dem hälftigen Flächenanteil für Wohnen = 0,45 ha gegenüberzustellen.

Fazit: Die Neuausweisung bleibt unter der Berechnung nach den regionalplanerischen Ansätzen und deckt unter raumordnerischen Gesichtspunkten einen Zeitraum von

3-4 Jahren ab.

Aus systematischen Gründen und unter Einschluss des für die Umsetzung der Bebauung, benötigten Zeitraumes (B-Planfertigung, Erschließung, Bauplatzvergabe, Baugenehmigung, Baumaßnahme) verbleibt es bei dem getroffenen 5-Jahresansatz.

Anmerkung zu Baulücken im Bestand:

Die im Innenbereich sowohl in Bebauungsplänen als auch in nach § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich vorhandenen Baulücken wurden ermittelt (siehe Anlage 2-4) [Aufstellung 2 Seiten + 2 Pläne]. Daraus ergibt sich für Glottertal ein Innenpotential von 1,85 ha Wohnbaufläche. Das Ergebnis wird der hier vorliegenden Bedarfsabschätzung zu Grunde gelegt. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum. Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem Teil angerechnet. Für die Laufzeit einer FNP-Gesamtfortschreibung wird dafür ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum.

8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum.

Somit sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsabschätzung von 1,85 ha Potentialflächen noch ca. 0,15 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

8.2 Dörflicher Ergänzungsbedarf

Der Bedarf an größeren gewerblichen Flächen ortsansässiger Betriebe lässt sich im Änderungsbereich nicht decken (vergl. Ziffer 6). Dies ist hinsichtlich der Zuordnung zum Bestand, der Umgebungsnutzung, des Störgrades, etc. hier nicht möglich. Der Änderungsbereich ist entsprechend seiner Einstufung als gemischte Baufläche und im Hinblick auf seine umgebende Bestandsnutzung auf „das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe“ beschränkt. Für die hierbei in Frage kommenden Nutzer, wie kleinere Beherbergungsbetriebe, Dienstleister, Handwerker oder auch ausgelagerte Verwaltungsbereiche

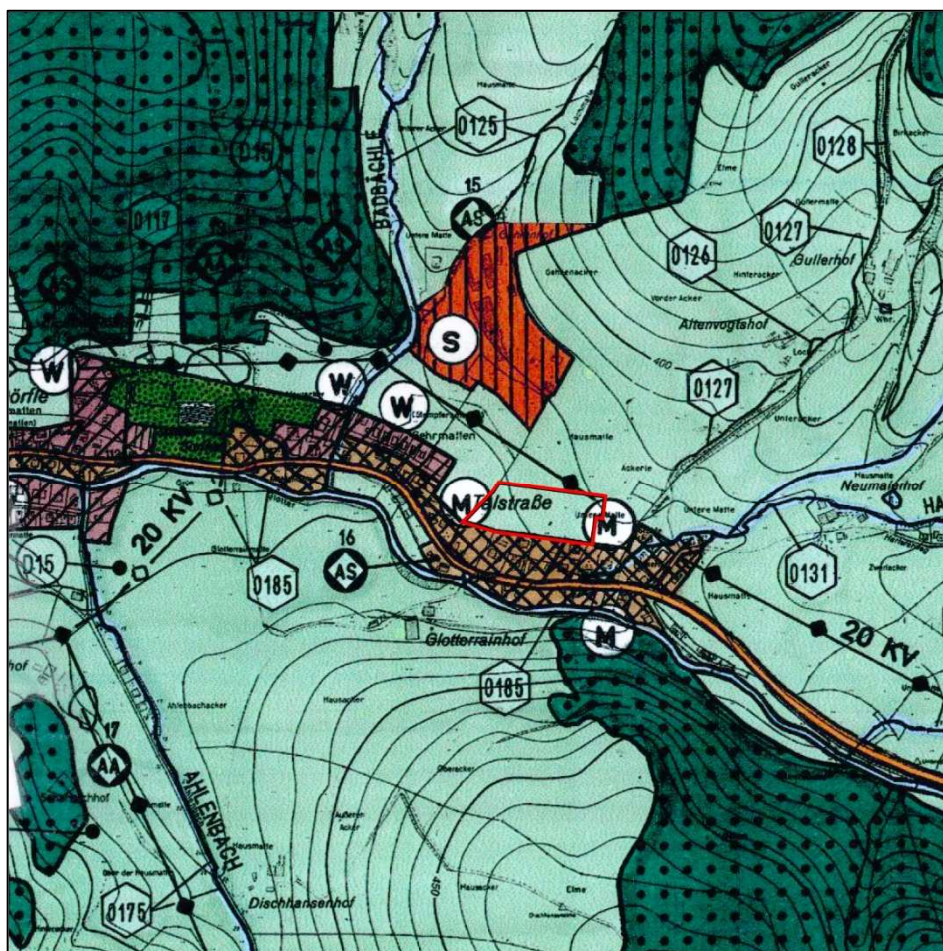
besteht in Glottertal ein grundsätzlicher Bedarf, in der Regel in Verbindung mit dem Wohnen. Dies entspricht den vorhandenen gewerblichen Nutzungen der umgebenden dörflichen Struktur. Der weitere Abgleich erfolgt entsprechend den betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen im Bebauungsplan.

Neue landwirtschaftliche Betriebe sind im Änderungsbereich nicht vorgesehen, ebenso sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Einzelhandelsflächen ausgeschlossen werden, ausgenommen solche, die im Zusammenhang mit Handwerk oder Dienstleistungen stehen bis max. 100 m² Verkaufsfläche.

9 INHALTE DER PLANUNG

9.1 Bisherige Darstellung

Das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes St. Peter umfasst die Gemeinden St. Peter, St. Märgen und Glottertal. Für das Verbandsgebiet wurde ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der nach der letzten Gesamtfortschreibung am 29.08.2002 rechtswirksam wurde. Für den Änderungsbereich stellt der Flächennutzungsplan bisher Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a) BauGB dar.

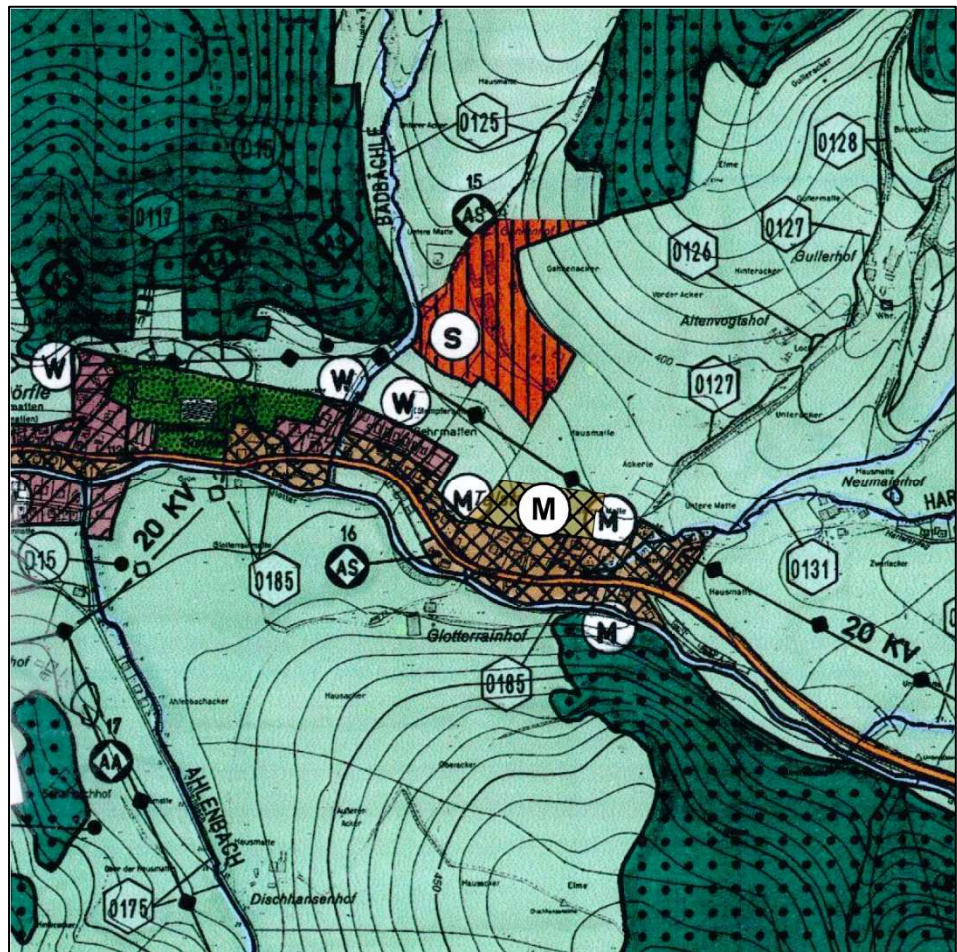


Ausschnitt: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002 einschl. 1. und 2. Änderung und aller Berichtigungen zum Stand 01.07.2023; Plangebiet rot umrandet; M 1:10.000

9.2 Geänderte Darstellung

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und zur Berücksichtigung des gewerblichen wie landwirtschaftlichen Bedarfs bzw. der entsprechenden Belange erfolgt südöstlich etwa 70 m unterhalb des im FNP ausgewiesenen Sondergebietes Rehaklinik die Ausweisung einer gemischten Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO. Die Ausweisung einer gemischten Baufläche berücksichtigt die Prägung des Änderungsbereiches durch benachbarte / umgebende landwirtschaftliche Betriebe. Die Baugebietsausweisung selbst (MI, MD, MDW) bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Fläche liegt im Rückraum einer die Talstraße (L112) begleitenden gemischten Baufläche und schließt an diese direkt an. Sie ist erschlossen durch eine vorhandene Wohnstraße, die wiederum

direkt in die Talstraße einmündet. Diese wird im Zuge der Erschließung verbreitert. Die Verbreiterung ist vertraglich gesichert und im Bebauungsplan ersichtlich. Ebenso ist die Ver- und Entsorgung über die Bestandsanlagen und ergänzend über die verbindliche Bauleitplanung und der Folgeplanungen sichergestellt.



Ausschnitt: Wirksamer Flächennutzungsplan von 2002 einschl. 1. und 2. Änderung und aller Berichtigungen zum Stand 01.07.2023; geänderte Darstellung im Deckblattbereich; M 1:10.000

10 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN / NUTZUNGSKONFLIKTE

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Güte „Vorrangflur Stufe II“ (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) und „Vorrangfläche Stufe 2“ (landbauwürdige mittlere Böden mit Ackerzahlen bis zu 59 mit geringer Hangneigung). Ein ortsansässiger Haupterwerbslandwirt mit Tierhaltung bewirtschaftet die Planfläche. Dieser hat die Fläche an die

Gemeinde zur Entwicklung von Baufläche veräußert. Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen jedoch ausreichende Bewirtschaftungsflächen zur Verfügung.

Immissionskonflikten mit der Umgebung wurden im Rahmen des parallel entwickelten Bebauungsplans intensiv nachgegangen. Die dazu im Entwurf vorliegenden Gutachten zu Lärm- und Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, zeigen auf, dass solche Konflikte gut ausräumbar sind. Die Darstellung im Detail und die dazu zu treffenden Festsetzungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Vom Gebiet selbst gehen auf die Umgebung keine bedeutsamen Emissionen aus.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der vorliegenden Planung erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden (Qualitätsstufe Z2). Aufgrund der vorgefundenen geogenen Schwermetallbelastung ist eine Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs jedoch möglich. Weitere Sicherungsmaßnahmen z.B. Überdeckung von Spielbereichen mit unbelastetem Material sind ggf. zu beachten.

11 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstwirt H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch wird ein Umweltbericht für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

12 FLÄCHENBILANZ

<u>gemischte Baufläche (M)</u>	ca. 0,9 ha
Änderungsbereich	ca. 0,9 ha

St. Peter, den

Der Vorsitzende des
Gemeindeverwaltungsverbandes
St. Peter Herr Karl-Heinz Gnant

Bebauungspläne einschließlich überführter Straßen- und Baufluchtenpläne

1. Dätschermatte

Erstfassung in Kraft seit 12.08.1958
 neu gebildete Baugrundstücke = 25
 davon unbebaut = 0

2. Ohrensbächle

Erstfassung in Kraft seit 30.04.1970
 neu gebildete Baugrundstücke = 9
 davon unbebaut nach 53 Jahren = 1 = 11,1 %

3. Vorm Dörfle

Erstfassung in Kraft seit 06.06.1980
 neu gebildete Baugrundstücke = 12
 davon unbebaut = 0 kein Besitz der Gemeinde

4. Ob dem Weg

Erstfassung in Kraft seit 23.12.1981
 damaliger Bestand = 10 bebaute Grundstücke
 Gesamtanzahl Grundstücke = 17 = 7 neu
 davon nach 42 Jahren 2 unbebaut = 28,6 % der neugebildeten Grundstücke
 = 11,8 % der Gesamtanzahl

5. Nonnenmacher /Nonnenmacher West

überwiegend Bestandsüberplanung, Erstfassung in Kraft seit 07.10.1983
 Nonnenmacher West in Kraft seit 17.12.1991
 neu gebildete Baugrundstücke = 25
 davon nach 40 Jahren 1 unbebaut = 4,0 %

6. Gehmatten

Erstfassung in Kraft seit 20.08.1984
 neu gebildete Baugrundstücke = 12
 davon unbebaut nach 39 Jahren = 1 = 8,3 %, kein Besitz der Gemeinde

7. Engelwirtshof-Rinzberg

Erstfassung in Kraft seit	12.04.1985	
damaliger Bestand	= 2	bebaute Grundstücke
Gesamtanzahl Grundstücke	= 11	= 9 neu
davon nach 38 Jahren	3 unbebaut	= 33,0 % der neugebildeten Grundstücke = 27,3 % der Gesamtanzahl

8. Rotburenhof

Erstfassung in Kraft seit	03.03.1987	
neu gebildete Baugrundstücke	= 16	
davon unbebaut	= 0	Eigenbesitz Gemeinde

9. Wiggishag

Erstfassung in Kraft seit	21.04.1994	
damaliger Bestand an		
bebauten Grundstücken	= 16	
Gesamtanzahl Grundstücke	= 63	= 47 neu
davon nach 29 Jahren	5 unbebaut	= 11,6 % der neugebildeten Grundstücke = 7,9 % der Gesamtanzahl größere Fläche im Besitz der Gemeinde

10. Rotburenhof II

Erstfassung in Kraft seit	09.03.1996	
neu gebildete Baugrundstücke	= 15	
davon unbebaut	= 0	Eigenbesitz Gemeinde

11. Teilbebauungsplan „Unter dem Schloßstraße“

festgestellt als Straßen- und Baufluchtenplan am 30.12.1959. Konnte im rückwärtigen Teil nicht realisiert werden. Der damaligen Planung mangelte es an der notwendigen Umlegungsvoraussetzung. Aus entwässerungstechnischen Gründen (Grabenführung) war eine Wiederaufnahme der Planung 1997 unumgänglich. Der Plan trat 2003 in Kraft. Aus der Ursprungsplanung von 1959 waren 15 Grundstücke bebaut, weitere 27 neue Baugrundstücke konnten gebildet werden, davon sind bis heute, d.h. nach 20 Jahren 12 Grundstücke (= 44,4 %) noch unbebaut! Bezogen auf die Ursprungsplanung sind nach 64 Jahren immer noch 33,3 % unbebaut.

**ANLAGE 1 ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DES GEMEINDEVERWALTUNGS-
VERBANDES ST. PETER MIT DEN GEMEINDEN ST. PETER, ST. MÄRGEN, GLOTTERTAL
STAND 28.10.2024**

12. Heldhansenhof

Erstfassung in Kraft seit 27.01.2014
 neu gebildete Baugrundstücke = 15
 davon unbebaut nach 9 Jahren = 1 = 6,7 % Eigenbesitz Gemeinde

13. Rotburenhof Süd

Erstfassung in Kraft seit 18.12.2017
 neu gebildete Baugrundstücke = 6
 davon unbebaut = 0 Eigenbesitz Gemeinde

Bebauungspläne Zusammenfassung

Bebauungsplan	in Kraft seit	neue Grundstücke	unbebaut		nach Jahren	Besitz der Gemeinde ausschl. maßgebl.	X O
			Anzahl	%			
1. Dätschermatte	12.08.1958	25	0	0,0	-	./.	
2. Ohrensächle	30.04.1970	9	1	11,1	53	./.	
3. Vorm Dörfle	06.06.1980	12	0	0,0	-	./.	
4. Ob dem Weg	23.12.1981	7	2	28,6	42	./.	
5. Nonnenmacher / N.-West	07.10.1983	25	1	4,0	40	./.	
6. Gehrmatten	10.08.1984	12	1	8,3	39	./.	
7. Engelwirthshof-Rinzberg	12.04.1985	9	3	33,0	38	./.	
8. Rotburenhof	03.03.1987	16	0	0,0	-	X	
9. Wiggishag	21.04.1994	47	5	11,6	29	O	
10. Rotburenhof II	09.03.1996	15	0	0,0	-	X	
11. Unter dem Schloßsträßle	26.03.2003	27	12	44,4	20	./.	
12. Heldhansenhof	27.01.2014	15	1	6,7	9	X	
13. Rotburenhof Süd	18.12.2017	6	0	0,0	-	X	
Bebauungspläne		225	26	11,6			
Innenbereich n. §34 BauGB	-	-	11	-	-	./.	
Gesamt	-		37	-	-	./.	

Baulückenkataster

Wohnbauflächen		Mischbauflächen	
Flst. Nr.	Fläche m²	Flst. Nr.	Fläche m²
142	412	121	2.183
18/10	297	131	557
18/4	962	14/2	872
217/17	680	15/6	423
217/24	515	16	1.079
351	679	18/1	614
357	272	20/4	454
360	601	22	951
383	535	23/8	1.654
391	455	345	601
405	512	346	619
409	848	5/3	522
412	710	5/8	793
414	514		
420	321		
421	315		
422	475		
423	555		
425	471		
429	322		
430	321		
440	397		
441	569		
9/6	518		
9/9	598		
Summe Wohnbauflächen	12.854	Summe Mischbauflächen	11.322
		davon als Wohnbau- fläche anzurechnen 50 %	5.661
		auf den Wohnflächen- bedarf anzurechnen Summe	18.515