

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HÄUSLERAIN" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit der Planänderung

Anlass zur Planänderung ist ein Antrag zur Nutzungsänderung des auf Flurstück 34/1 am südöstlichen Plangebietsrand des Bebauungsplanes "Häuslerain" vorhandenen Schreinereigebäudes. Die vorhandenen Baulichkeiten sollen dabei zur Motorradinstandsetzung und -handel genutzt werden. Aufgrund der Umnutzung kann nicht mehr von einem Bestandsschutz ausgegangen werden, so dass sich hier die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes, der im fraglichen Bereich eine öffentliche Grünfläche vorsieht, durchsetzen würden. Angesichts der sich hier am Ortsrand einfügenden Bausubstanz, der grundsätzlichen Eignung des Gebäudes für die neue Nutzung und des guten Gesamtzustandes des vorhandenen Gebäudes erscheint, auch im Hinblick auf einen anzustrebenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden und vorhandenen Ressourcen, die Umsetzung des Bebauungsplanes an dieser Stelle in seiner ursprünglich 1991 entwickelten Plankonzeption nicht angemessen; insoweit wird eine Modifizierung der hier getroffenen Festsetzung des Bebauungsplanes notwendig.

2 Art und Umfang der Planänderung

Aufgrund weitgehend vollzogener Bebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet und stark veränderter Katastergrundlage wird der im Rahmen der vorausgegangenen 1. Änderung erstellte Zeichnerische Teil vom 15. September 1999 (Änderung rechtskräftig seit 9.10.1999) durch eine Neuzeichnung ersetzt. Die Bebauungsvorschriften einschließlich der dort unter Teil B bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit beinhalteten textlichen Festsetzungen vom 2. Oktober 1991 bleiben, wie bereits auch in der vorausgegangenen 1. Änderung, unberührt. Die Neuzeichnung umfasst drei Änderungstatbestände, dies sind:

- Die Modifikation der Festsetzungen im Bereich der ehemaligen Schreinerei (Lgb.-Nr. 34/1).
- Die Modifikation der Festsetzungen im Bereich des bisherigen Holzlagerplatzes zur Unterbringung einer Halle für Hackschnitzzellagerung.
- Die Anpassung der Erschließung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Änderungen werden im folgenden im Einzelnen erläutert. Im übrigen wird der bisherige Bebauungsplan übernommen. Soweit notwendig werden dabei Anpassungen an den Bestand getroffen und in Einzelfällen die Darstellungen an die Planzeichenverordnung angepasst. Die Anpassungen an den Bestand wie die Verbesserung in der Darstellungstechnik sind dabei jedoch nur redaktioneller Natur. Alle inhaltlichen Änderungen sind abschließend unter Ziffer 5 der Begründung benannt.

Die Änderung erfolgt im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung betrifft im wesentlichen nur die Festsetzungen einzelner (zweier) Grundstücke (Schreine-

reigebäude und Holzlagerplatz), der grundsätzliche Charakter des Gewerbegebietes bleibt unangetastet. Weder die bauordnungsrechtlichen noch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden verändert.

3 Ziele und Zwecke der Planungsänderung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des ehemaligen Schreinereigebäudes auf Lgb.-Nr. 34/1 und zur Errichtung einer Halle für Hackschnitzzellagerung am Westrand des Planbereiches.
- Förderung und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten von ortsansässigem Gewerbe.
- Reduzierung von Versiegelungsflächen der Erschließung.
- Anpassung des Bebauungsplanes an tatsächliche Gegebenheiten.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich "Häuslerain" (Sim 11) als gewerbliche Baufläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan hat an dieser Stelle den bestehenden Bebauungsplan "Häuslerain" inhaltlich übernommen. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen sind die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 BauGB.

5 Inhaltliche Änderungen

5.1 Bereich der ehemaligen Schreinerei am südöstlichen Plangebietsrand zwischen Wilde Gutach (Aubach), L 173 und Gebietszufahrt

Der bisher gültige Bebauungsplan sieht in diesem östlich der Wilden Gutach gelegenen dreiecksförmigen Grundstücksbereich öffentliche Grünfläche vor. Die zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planerstellung hier ansässige Firma Terö-Plastic sollte in die neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen verlagert werden, da sie am bisherigen Standort, ohne massive Beeinträchtigung des Ortsbildes, keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hatte. Gleichzeitig sollte mit dieser geplanten Grünfläche ein Beitrag zur Ortsbildverschönerung geleistet werden. In der Folge kam der hier zugrunde gelegte Grundstückstausch nicht zustande, da die Firma einen verkehrstechnisch günstiger liegenden Standort in Untersimonswald beziehen konnte. In der Folge verblieb es hier bei der im Gebäude ansässigen Schreinerei, und das zugehörige, relativ große Flurstück 34/1 gelangte weder durch Tausch noch durch Direkterwerb in das Eigentum der Gemeinde Simonswald.

Nach Auslaufen der Nutzung der Gebäude als Schreinerei, soll der südliche Grundstücksteil von Flurstück Nr. 34/1, der schon immer betrieblich genutzt war, nunmehr für Motorradhandel und –instandsetzung genutzt werden. Die entgegenstehenden Bebauungsplanfestsetzungen sollen für diesen gewerblich genutzten Teilbereich, gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2004 aufgegeben werden. Hierzu erfolgen folgende Einzeländerungen:

- Für die bereits gewerblich genutzten Flächen von Lgb.-Nr. 34/1 einschließlich der hier mit umfangener Trafostationsfläche Lgb.-Nr. 41/2 wird die bisherige Ausweisung als öffentliche Grünfläche abgeändert auf eingeschränktes Gewerbegebiet, so wie es der bisherige Bebauungsplan für die westlich der Wilden Gutach gelegenen Bauflächen bereits aufweist.
- Ergänzend wird das vorhandene gewerbliche Hauptgebäude mit einer eng umgrenzten Baugrenze umschrieben.
- Zusätzlich werden die vorgelagerten, wie seitlich Richtung Osten gelegenen Stellplatzflächen durch eine entsprechende Fläche für Stellplätze umfahren. Die überbaubaren Flächen sind eng am Bestand orientiert, um die derzeit gegebene Einfügung der baulichen Anlagen in das Ortsbild nicht durch unmaßstäbliche Erweiterungen zu gefährden.
- Im Sinne einer guten Ortsrandausbildung ist die östlich vor dem Betriebsgebäude bestehende Birke als zu erhaltender Baum aufgenommen.
- Die nördlich der Betriebsflächen gelegenen Grundstücksteile von Lgb.-Nr. 34/1 werden von der bisherigen Flächenausweisung "öffentliche Grünfläche" auf nunmehr "private Grünfläche" geändert. Die Abänderung trägt den Eigentumsverhältnissen Rechnung, die Pflege verbleibt wie bisher beim Eigentümer.

Die getroffenen Änderungen stellen die Fortnutzung des bisherigen, sich in den Ortsrand einfügenden Gebäudebestandes sicher. Durch die Fortnutzung wird die Neuausweisung gewerblicher Flächen an anderer Stelle vermieden, damit wird dem Gebot nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch den Erhalt der nördlich angrenzenden Grünfläche in Form einer privaten Grünfläche wird ein angemessener Ausgleich zwischen den Belangen des Ortsbildes und den Belangen einer Gewerbeflächenbereitstellung hergestellt. Die für den Bestand nunmehr zusätzlich ausgewiesene, eingeschränkte Gewerbegebietsfläche beträgt 0,14 ha. Aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8, die wiederum der Kappungsgrenze gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO entspricht, ergibt sich daraus ein maximaler Versiegelungsgrad von 1.133 qm. Aufgrund der bestehenden betrieblichen Anlagen entsteht tatsächlich keine zusätzliche Versiegelung.

5.2 Planungsrechtliche Sicherung einer Lagerhalle für Hackschnitzel auf dem bisherigen Holzlagerplatz am Westrand des Plangebietes

Westlich der Gebietsrandstraße/heutiger Waldrandweg ist auf dem trapezförmigen Restflächenanteil von Flurstück 46/1 im bisherigen Bebauungsplan die Anlage eines Wendehammers und von 9 Stellplätzen sowie eines Holzlagerplatzes vorgesehen. Wie unter der folgenden Ziffer 5.3 erläutert, sollen die Verkehrsflächen auf ihren derzeitigen Bestand reduziert werden, Wendehammer und Stellplätze entfallen damit. Gleichzeitig soll die für den Holzlagerplatz getroffene Ausweisung "öffentliche Grünfläche" entfallen. Die bisherigen Festsetzungen sollen durch die Festsetzung einer Versorgungsfläche ersetzt, bzw. abgeändert werden.

Die jetzt vorgesehene Versorgungsfläche ist unmittelbar zugeordnet der im Gebietsinnern gelegenen Hackschnitzelheizung auf Lgb.-Nr. 46/7, die wiederum sowohl das Gewerbegebiet wie das anschließende Wohnbaugewerbe Jockenhof (24 Bauplätze) beheizt. Die Versorgungsfläche wird beschränkt auf die Unterbringung einer Halle für Hackschnitzellagerung. Für diese 18 x 8 m

große Halle wird ergänzend eine überbaubare Fläche festgesetzt. Die Ausformung der überbaubaren Fläche wird auf der Grundlage einer Abstimmung mit dem örtlichen Revierförster mit einem Abstand von 10 m zum Waldrand vorgenommen. Zur Berücksichtigung der örtlichen Geländeverhältnisse und der östlich verlaufenden 20 kV-Freileitung bei der späteren konkreten Baumaßnahme, wird das Baufeld etwas größer als die Halle selbst angelegt. Die Festsetzung als Versorgungsfläche für den Änderungsbereich stellt den inhaltlichen Zusammenhang mit der im Gebietsinneren gelegenen Hackschnitzelheizung sicher und sorgt dafür, dass hier keine unerwünschten, andersartigen gewerblichen Anlagen entstehen können. Im Hinblick auf den insgesamt damit verfolgten forstwirtschaftlichen Zweck führt die hier getroffene Festsetzung den ursprünglichen Sinngehalt des Holzlagerplatzes fort.

5.3 Anpassung der Verkehrsflächen an den zwischenzeitlich hergestellten Bestand und den örtlichen Bedarf

Der ursprüngliche Bebauungsplan "Häuslerain", der in seinen Grundzügen, insbesondere auch der vorgesehenen Erschließung, bereits 1991 ausgearbeitet wurde, sah eine bogenförmige Gebietserschließung beginnend an der L 173 am Südostrand des Plangebietes und dann weiterverlaufend am Süd- und Westrand vor. Die Straße wurde an der Nordwestecke des Plangebietes aus dem Planbereich herausgeführt in Richtung Sportplatz. Die geplante Erschließungsstraße folgte grundsätzlich dem hier vorhandenen Wirtschaftsweg. Die Erschließungsplanung sah eine Verlegung der Einmündung in die L 173 um ca. 25 m nach Süden vor, weiterhin eine neue Brücke über die Wilde Gutach und die Anlage eines Zwischenwendehammers am Westrand des Plangebietes, etwa auf Höhe der Mittelachse des Gesamtbereichs mit einem Durchmesser von 18 m. Ergänzend waren dort noch 9 PKW-Parkplätze ausgewiesen. Die Straßendimensionierung war mit 5,50 m Fahrbahnbreite, 1,50 m Gehweg in Richtung Gewerbegebietsfläche und 1,50 m Bankett dargestellt. Die Straßenerschließung lief ausschließlich am Rand der damals neu geplanten Gewerbefläche, eine innere Erschließung des rund 200 x 300 m großen, eingeschränkten Gewerbegebietes war zum Erhalt möglichst großer Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung nicht dargestellt (siehe auch Begründung vom Oktober 1991, Seite 2 unten).

Im Zuge der Ausbildung sinnvoller Grundstücksgrößen wurde die innere Erschließung zwischenzeitlich erstellt. Der Ausbau erfolgte in Form einer mittig gelegenen Nord-Süd-gerichteten Straße von 6 m Breite, ohne Gehweg und Schrammborde. Am nördlichen Ende wurde ein Wendehammer mit 18 m Durchmesser angelegt. Die übrigen Verkehrsflächen entsprechen hinsichtlich Linienführung und Ausbaubreite grundsätzlich noch dem Stand vor der Inangriffnahme des Bebauungsplanes. Die Verkehrsererschließung wird mit der vorliegenden Änderung an den Bestand und die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Unter Beibehalt der vorhandenen Brücke über die Wilde Gutach als Engstelle wird dabei das im Gewerbegebietsinneren vorhandene 6 m breite Straßenprofil einheitlich bis zum Anschluss an die L 173 (Obertalstraße) fortgesetzt. Auf die Anordnung eines begleitenden Gehweges und Bankettes wird verzichtet. Die Einmündung in die L 173 wird in ihrer Lage beibehalten. Der Anschluss nach Süden wird so bemessen, dass ein Lastzug nach Süden (= untergeordnete Nebenrichtung) unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn der

L 173 gut ausfahren kann. Der weiter nach Westen an die eigentliche Gebietserschließungsstraße anbindende, bestehende Fahrweg in Richtung Sportplatz hat für das Gewerbegebiet keine nennenswerte Bedeutung mehr, er wird in seinem vorhandenen Bestand übernommen. Die ursprünglich hier geplante Wendepalte und die PKW-Parkplätze sind für die Gebietserschließung ohne Bedeutung und entfallen ersatzlos.

Die so veränderte Erschließung, die im wesentlichen dem Bestand entspricht, stellt unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Anpassung der Erschließung an den Charakter eines kleinen dorfgemäßen Gewerbegebietes dar. 6 Handwerks- bzw. handwerksartige Betriebe sind vorhanden, maximal 2 weitere könnten hinzutreten. Das hieraus resultierende Fahrzeugaufkommen ist äußerst gering. Straßenführung und Brückenengstelle lassen nur geringe Fahrgeschwindigkeiten zu, so dass insgesamt auf zusätzliche Gehwege verzichtet werden kann. Die hieraus erzielte Einsparung an Straßenfläche beträgt 1.550 qm. Bei dieser Zahl ist die neue, innere Erschließungsstraße nicht angesetzt, da sie auch bei der ursprünglichen Planung zur sinnvollen Grundstücksaufteilung hätte gebaut werden müssen.

Resultierend aus der Übernahme der gebietsinternen Stichstraße erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Fläche entlang dieses neuen Straßenabschnitts, die Baugrenze wird dabei mit 2,5 m Abstand umlaufend um die Straße vorgesehen. Dieser Abstand wird aufgrund der schon vollzogenen Bebauung auch am Südrand des eingeschränkten Gewerbegebietes so übernommen. Trotz der Verkürzung des Abstandsmaßes von bisher 5,0 m auf 2,5 m in diesem Bereich ergibt sich aufgrund der geänderten Linienführung der Straße zu den südlich gelegenen Gebäuden auf Lgb.-Nr. 47/1 keine Verringerung der daraus resultierenden Abstände zwischen gewerblichem Baufeld und außenliegender Bebauung.

6 Redaktionelle Anpassungen

Neben der Anpassung von Planzeichen an die Planzeichenverordnung (z.B. Landschaftsschutzgebiet, Feuchtbiotop und Gewässerschutzstreifen als überlagernde Festsetzung) und der Bestandsübernahme von zwischenzeitlich erstellten Gebäuden wie neu gebildeten Grundstücken, wurde die im ursprünglichen Plan vorgesehene Bachverlegung an den erfolgten Ausbau angepasst. Der Graben wurde in der Örtlichkeit aufgemessen, dargestellt ist die dortige Böschungsoberkante. Die begleitenden Festsetzungen wie z.B. Gewässerschutzstreifen, Pflanzgebot, Baugrenze sind entsprechend redaktionell angepasst.

Ein weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich am Westrand des eingeschränkten Gewerbegebietes aufgrund der dort vollzogenen Grenzziehung und bereits erfolgten Bebauung. Im Ergebnis reduziert sich hier die gewerbliche Fläche um 741 qm zugunsten der östlich vom Graben im Bereich des Feuchtbiotops ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Auch hier erfolgt in diesem Zusammenhang eine Anpassung der überbaubaren Fläche. Unter Beibehalt des ursprünglichen Mindestabstandes zum Biotop von 5 m wird die überbaubare Fläche nunmehr mit 3 m parallel zum westlichen Grenzverlauf des eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt. Infolge der Vergrößerung der Grünfläche ergeben sich hieraus grundsätzlich größere Abstände zum Biotop und zum Graben im Vergleich mit der bisherigen Planung.

Um eine vollständige Abdeckung des ursprünglichen Plangebietes zu erzielen, wird der Geltungsbereich unverändert beibehalten. Die infolge der reduzierten Verkehrsflächen nicht mehr beanspruchten Grundstücksteile werden entsprechend ihrer bestehenden Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nachrichtlich übernommen werden der Hinweis auf den FFH-Nachmeldevorschlag 2004, Gebiet Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach, für das Gewässer Wilde Gutach selbst und die Darstellung des besonders geschützten Biotops "Naturnahe Abschnitte der Wildgutach" sowie die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes entlang der "Wilden Gutach". Weiterhin wird das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan schon nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet (damals beidseits der Wilden Gutach) auf seinen jetzigen Verlauf am Westrand des Plangebietes korrigiert.

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

Die Bewertung erfolgt anhand des nach bisherigem Planungsrecht möglichen Versiegelungsgrades und der sich aus der Planüberarbeitung ergebenden Veränderung des Versiegelungsumfanges. Es ergibt sich folgendes:

Durch die gebietsinterne Sticherschließung mit Wendehammer ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, da diese bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehen, jedoch ihre genaue Lage aus Gründen der Flexibilität im Zeichnerischen Teil offen geblieben war.

Aus der planungsrechtlich, bislang nicht vorhandenen, tatsächlich jedoch bestehenden Betriebsfläche der ehemaligen Schreinerei in einer Gesamtgröße von 1.417 qm ergibt sich bei einem Versiegelungsgrad von 80 % eine maximal mögliche Versiegelung von 1.134 qm. Dem stehen gegenüber die eingesparte versiegelte Straßenfläche in einem Umfang von 1.550 qm und die Flächenreduzierung des eingeschränkten Gewerbegebietes am Westrand zugunsten der öffentlichen Grünfläche in einem Umfang von 741 qm mit einer möglichen Maximalversiegelung von 80 % und einer daraus resultierenden Wenigerversiegelung von 593 qm. Die Wenigerversiegelung beträgt in der Summe somit 2.143 qm, so dass eine Gesamtentlastung von 1009 qm eintritt. Der Versiegelungsgrad im Bereich der Lagerhalle für Hackschnitzel wird dabei gegenüber dem bisherigen Planungsstand vereinfachend als gleichbleibend angesetzt, wiewohl aus der früheren Nutzung Wendehammer, Parkplatz und Holzlagerplatz hier ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten war. Wird im Bereich der ehemaligen Schreinerei der dort heute schon bestehenden Situation mehr Gewicht beigemessen, steigt die Minderversiegelung auf über 2.100 qm.

Für die einzelnen Schutzgüter wie z.B. Flora, Fauna, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, etc. ergeben sich aus der Planüberarbeitung keine spezifischen Verschlechterungen. Erkennbar ist jedoch die Verbesserung der räumlichen Situation im Bereich des Feuchtbiotops durch die ergänzende Bereitstellung öffentlicher Grünfläche.

Insgesamt wird mit der Planänderung eine Reduzierung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Die erzielte Versiegelungsverminde-

rung wird im Zuge der parallel im Verfahren befindlichen Erweiterung der Ab-
rundungssatzung Oberdörfle in Ansatz gebracht und dort verrechnet.

8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, da keine in Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) prüfungs- oder vorprüfungspflichtige Vorhaben vorliegen bzw. die entsprechenden Schwellenwerte bei weitem nicht erreicht werden. Da das Verfahren vor dem 20.07. 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es nach dem alten Recht abgewickelt, so dass die am 20.7.2004 in Kraft getretene Baurechtsnovelle keine Anwendung findet.

9 Planverwirklichung und Kosten

Aus der Planänderung entstehen für die Gemeinde Simonswald gegenüber der bisherigen Planung keine weiteren Maßnahmen oder zusätzliche Kosten. Durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte tritt eine Kostenentlastung ein.

Freiburg, den 27.07.2005



.....
Der Planer

Simonswald, den 27.07.2005

.....
Der Bürgermeister

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg