



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Gemeinde Simmozheim

Landkreis Calw

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung)

„Mittelfeld III 2019 - 1. Änderung“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 05.07.2024/ 10.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Bebauungsplangebiet	2
1.1	Lage und Größe	2
1.2	Bestand	2
1.3	Umgebung	2
2.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Bebauungspläne.....	4
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.	Erfordernis der Planaufstellung	4
4.	Verfahren.....	5
5.	Planinhalte, Festsetzungen.....	5
6.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
6.1	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken	6
7.	Umweltbelange	6
8.	Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung.....	6
9.	Anlagen	6

1. **Bebauungsplangebiet**

1.1 **Lage und Größe**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemeinde Simmozheim am südwestlichen Siedlungsrand, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Das Gebiet definiert künftig den südwestlichen Siedlungsrand und bildet gleichzeitig den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

Es wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Mittelfeldstraße.
- im Osten: durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Walter-Flex-Straße.
- im Süden: durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzendem Obstbaumbestand und Grünlandflächen.
- im Westen: ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Weg mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des seit dem 14.04.2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“.

1.2 **Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen exponierten, gleichmäßig geneigten Südhang. Entlang der nördlichen Grenze befindet sich das Gelände auf einem Niveau von ca. 502 m ü.NN. Es fällt gleichmäßig bis zum südlichen landwirtschaftlichen Weg um ca. 24 m auf ca. 478 m ü.NN.

In den Jahren 2023 - 2025 wird die Erschließung des Baugebietes „Mittelfeld III 2019“ hergestellt.

1.3 **Umgebung**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Nördlich und nordöstlich des Plangebiets schließt eine Wohnbebauung, vorwiegend in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach, an. Im Süden erstrecken sich vorwiegend ausgedehnte Grünlandflächen mit vereinzelt Obstbaumbeständen. Westlich des Bebauungsplangebiets schließen Ackerflächen an. Südlich liegt der Eulertgraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Er verläuft überwiegend entlang des asphaltierten Feldweges und schwenkt vor der Hauptstraße (K 4377) nach Norden ab. In seinem weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist der Bach innerhalb der Ortsbebauung verdolt.

Im Südosten liegt zwischen Hauptstraße (K 4377), der Rötestraße und der B 295, das Gewerbegebiet „Mönchgraben“. Hier besteht ein breites Spektrum an Betrieben.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplan



Abbildung 1: Auszug aus der rechtsverbindlichen Raumnutzungskarte der Region Nordschwarzwald (Plangebiet roter Kreis)

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Nordschwarzwald 2015 ist das Plangebiet als geplante „Siedlungsfläche“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Fließgewässer „Eulertgraben“ von Westen nach Osten. Angrenzend im Süden und Westen ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

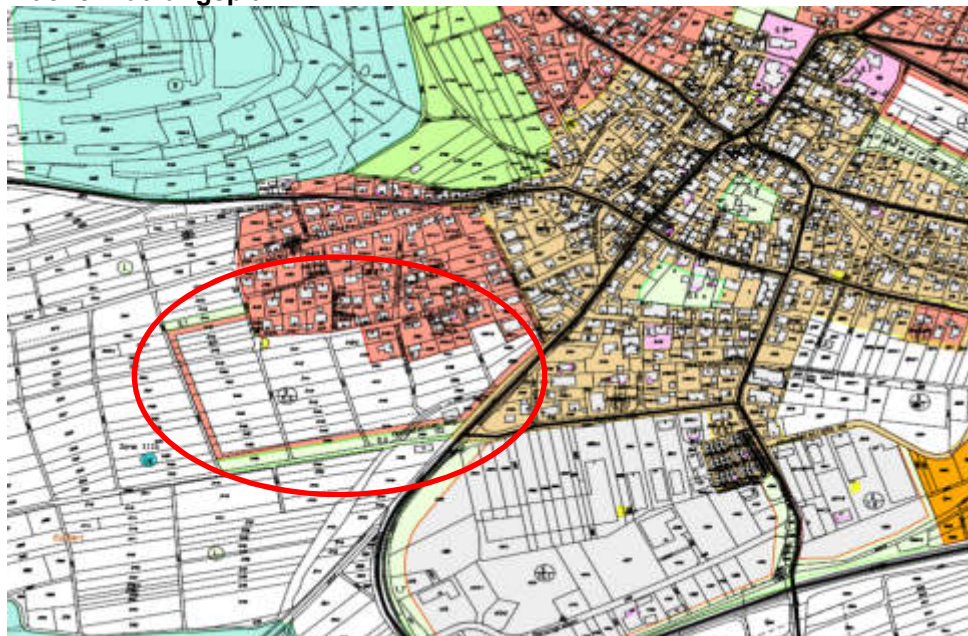


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim (Plangebiet roter Kreis)

Der genehmigte Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbands Althengstett und der Gemeinde Simmozheim stellt für das Bebauungsplangebiet geplante Wohnbaufläche dar. Der südliche Gebietsrand wird als geplante öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Damit entspricht die geplante Festsetzung des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ als allgemeines Wohngebiet den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

2.3 **Bebauungspläne**

Innerhalb des Planungsgebietes besteht der seit dem 14.04.2022 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“, dessen textliche Festsetzungen durch diese Bebauungsplanänderung in Teilen geändert bzw. ergänzt werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen des seit dem 14.04.2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ bleiben unverändert und in Kraft.

2.4 **Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

Schutzgebiete

Im Norden, außerhalb des Plangebiets, in ca. 350 m Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet „Hörnle und Geißberg“ (NSG 2.176). Südlich des Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Simmozheimer Wald (NSG 2.041). Das Landschaftsschutzgebiet „Hörnle und Geißberg“ (LSG 2.35.051) grenzt an das Plangebiet im Norden, Westen und Süden an. Verschiedene kartierte und nach § 33 NatSchG geschützte Biotope liegen innerhalb der Grenzen der o.g. Schutzgebiete.

„Natura 2000“ – Schutzgebiete

Nördlich und nordwestlich angrenzend an das Plangebiet sowie im südwestlichen Umfeld, in knapp 200 m Entfernung, befinden sich Teilflächen des Natura 2000-Gebiets „Calwer Heckengäu“ (FFH-Gebiet DE 7218-341). Ein Großteil der Flächen des FFH-Gebiets sind als FFH-Mähwiesen erfasst.

3. **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ trat am 14.04.2022 in Kraft.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens "Mittelfeld III 2019" entsteht ein Gesamtdefizit bei den Schutzgütern Arten/Biotope und Boden von 683.099 Ökopunkten. Das Defizit soll durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen vollständig ausgeglichen werden.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen einzelne Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durch neue Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen zu ersetzen bzw. anzupassen. Nach Satzungsbeschluss haben sich für die Gemeinde Simmozheim weitere Möglichkeiten für die Umsetzung von Maßnahmen auf ihrem Gemeindegebiet eröffnet, die in einem räumlich- funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Daher soll die bisherige externe Maßnahme A 10 (Maßnahme der Flächenagentur – Sanierung von Weinberg-Trockenmauern) durch neue Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden. Bei der Konkretisierung der Bodenschutzmaßnahme A6 (Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden) hat sich zudem herausgestellt, dass deutlich mehr Oberboden für die Verbesserung der externen Bodenflächen verwendet werden konnte. Insgesamt ergibt sich nun für die Gemeinde Simmozheim die Möglichkeit, die komplette Kompensation des Eingriffs auf dem Gemeindegebiet in einem räumlich- funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben durchzuführen.

Des Weiteren entfällt die Erforderlichkeit für Retentionszisternen für einzelne Baugrundstücke, da das notwendige Retentionsvolumen für das Baugebiet zentral vorgehalten werden kann. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits erteilt. Anstatt Retentionszisternen sollen reine Nutzzisternen vorgeschrieben werden.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ bleiben unberührt.

4. **Verfahren**

Der Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019 – 1. Änderung“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da lediglich einzelne Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durch neue Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen ersetzt bzw. angepasst werden. Des Weiteren entfällt bei den bisher bereits vorgeschriebenen Zisternen auf den Baugrundstücken die Notwendigkeit der Retention.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ gelten unverändert weiter.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da lediglich textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

5. **Planinhalte, Festsetzungen**

Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens "Mittelfeld III 2019" entsteht ein Gesamtdefizit bei den Schutzgütern Arten/Biotop und Boden von 683.099 Ökopunkten. Das Defizit wird durch Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen vollständig ausgeglichen.

Das Maßnahmenkonzept des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ umfasst insgesamt 10 Maßnahmen (A2 bis A11). Mit Ausnahme der Maßnahme A10 werden alle Maßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Simmozheim umgesetzt. Bei der Maßnahme A10 handelt es sich um eine Sanierung von Weinberg-Trockenmauern in der Gemeinde Illingen. Die Maßnahme sollte im Umfang von 194.331 Ökopunkten bei der Flächenagentur erworben werden.

Nach Satzungsbeschluss haben sich für die Gemeinde weitere Möglichkeiten für die Umsetzung von Maßnahmen auf dem Gemeindegebiet eröffnet, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Die Maßnahme A10 soll durch die zusätzlichen Maßnahmen (A12, A14a und A14c) ersetzt werden.

Bei der Konkretisierung der Bodenmaßnahme A6 hat sich zudem herausgestellt, dass deutlich mehr Oberboden für die Verbesserung der externen Bodenflächen verwendet werden kann.

Alle anderen bisherigen Maßnahmen bleiben unverändert, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser auf privaten Baugrundstücken

Im Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ wurden Retentionszisternen für die Baugrundstücke vorgeschrieben, um einen Teil des notwendigen Retentionsvolumens vorzuhalten. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde das notwendige Retentionsvolumen zentral auf öffentlichen Flächen nachgewiesen. Daher entfällt die Notwendigkeit für Retentionszisternen auf privaten Flächen.

Um zusätzlich ökologischen Mehrwert zu generieren werden auf den privaten Baugrundstücken Zisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswassers festgesetzt.

Neben dem zusätzlichen Rückhalt von Regenwasser in privaten Zisternen wird dadurch der Frischwasserverbrauch reduziert. Das gespeicherte, sogenannte "Grauwasser" kann nicht nur für die Gartenbewässerung, sondern auch im Haushalt (Waschmaschine, Toilettenspülung, etc.) genutzt werden. Die Festsetzung dient unter anderem auch der Entlastung des Kanalsystems, insbesondere bei stärkeren Regenereignissen.

Der Speicher für das Wasser kann je nach Größe entweder im Keller oder im Außenbereich im Boden platziert werden.

7. Umweltbelange

Da das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung findet, kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch ist kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderungen im Textteil bezüglich der baulichen Nutzung lassen nicht erwarten, dass die natürlichen Schutzgüter nachteilig betroffen sein könnten.

Auf die „Änderung Maßnahmenkonzept zum Ausgleich und Ersatz auf externen Maßnahmenflächen und Darstellung Umweltbelange“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 05.07.2024/ 10.10.2024 als Bestandteil dieser Begründung wird verwiesen.

8. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Zusätzliche Erschließungskosten sind nicht zu erwarten.

9. Anlagen

Änderung Maßnahmenkonzept zum Ausgleich und Ersatz auf externen Maßnahmenflächen und Darstellung Umweltbelange, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 05.07.2024/ 10.10.2024.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Simmozheim
Stuttgart, den 05.07.2024/ 10.10.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)