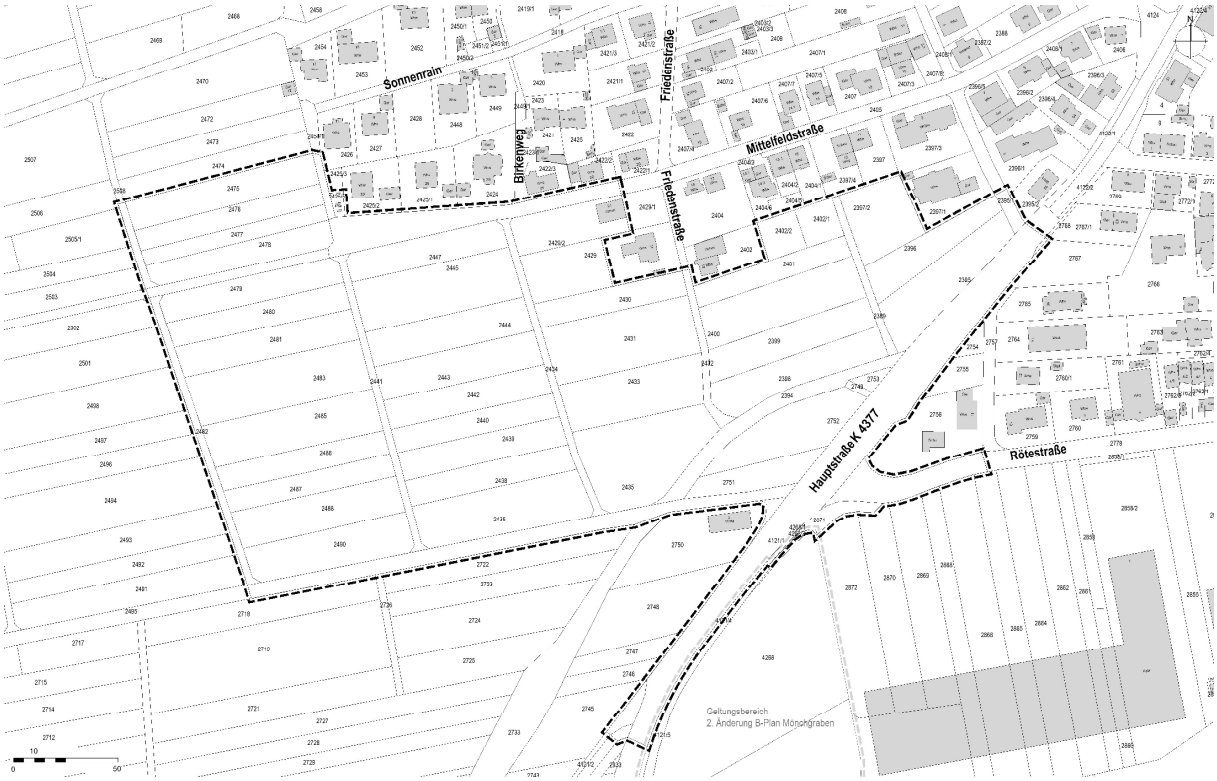
Beteiligung der Öffentlichkeit – Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Mittelfeld III 2019“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Der Gemeinderat der Gemeinde Simmozheim hat in der öffentlichen Sitzung am 29.07.2021 den Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO (Landesbauordnung) im Entwurf festgestellt und den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.
Auslegungsbeschluss und Geltungsbereich werden hiermit öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt, entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 30.06.2021 (siehe nachfolgende Abbildung).



Der Gemeinderat der Gemeinde Simmozheim hat des Weiteren die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs und des Inhalts des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO ist der Lageplan mit Planzeichenerklärung der ARP Architekten Partnerschaft, Stuttgart, im Maßstab 1:500 vom 30.06.2021, der Textteil und die Begründung vom 30.06.2021 sowie der Umweltbericht und Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz als Teil der Begründung, des Büro Blank, Stuttgart vom 30.06.2021.

Ziele und Zwecke der Planung
Mit dem Bebauungsplan „Mittelfeld III 2019“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet von hoher Qualität geschaffen werden, das in einer zeitgemäßen Ausformung heutigen Wohn- und Lebensanforderungen entspricht und gleichzeitig in die umgebende Bau- und Freiraumstruktur eingebunden ist. Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele, zur Schaffung

der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) erforderlich.

Auslegung
Der Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO, die Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen vom **16.08.2021 bis 27.09.2021** (je einschließlich) im Rathaus der Gemeinde Simmozheim, Zimmer 2, Hauptstraße 8, 75397 Simmozheim während der Dienststunden für die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) zur Einsichtnahme aus. Die Einsichtnahme ist darüber hinaus auch außerhalb dieser Zeiten nach vorheriger Vereinbarung möglich. Zusätzlich sind die Planunterlagen auf der Website der Gemeinde www.simmozheim.de einzusehen. Stellungnahmen zu den Planunterlagen können während der Auslegungsfrist vorgebracht bzw. abgegeben werden.

Hinweis:
Es sind folgende Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar:

1. Umweltbericht
Der Umweltbericht beschreibt den Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans. Er stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes dar. Die Umweltauswirkungen werden beschrieben und bewertet. Dazu gehört die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sowie Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Es werden geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Es werden keine verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.
Zusätzliche Angaben zur Methodik, zum Monitoring sowie die allgemeine verständliche Zusammenfassung runden den Umweltbericht ab.
Mit dem Umweltbericht werden folgende Schutzgüter betrachtet:

Mensch
Durch bestehenden Verkehrslärm sind für einen Teilbereich der zukünftigen Bebauung im Osten des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Tiere und Pflanzen
Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem Verlust der Biotopstrukturen. Es handelt sich bei etwas mehr als der Hälfte der Flächen um Biotopstrukturen von sehr geringer und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Acker, Feldgarten, Wege) sowie bei der anderen Hälfte um Biotopstrukturen mittlerer und hoher Bedeutung (Wiesen, Magerwiesen und Streuobstwiesen). Neue Biotopstrukturen entstehen durch die Anlage von Retentionsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie durch Pflanzgebote für Bäume, die Anlage von Dachbegrünungen, Tiefgaragenbegrünungen und Gartenflächen. Im südlichen Plangebiet ist die Anpflanzung von Streuobstgehölzen vorgesehen.

Das Artenschutzschutzgutachten umfasst neben der Habitatpotentialanalyse die vertieften Untersuchungen zu den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und zur Zauneidechse sowie eine Prüfung des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) mit Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Fläche

Bei dem Vorhaben gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Es handelt sich um Flächen der "Vorrangflur Stufe II". Das Vorhaben wurde in der Regionalplanung bereits als Siedlungsfläche berücksichtigt.

Boden
Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Bereich der Gärten (geplante private Grünflächen) und die Maßnahmenfläche im Nordwesten (FFH Gebiet) bleiben unverändert, die Böden bleiben dort unverändert erhalten. Unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen stellt das Befahren und Umlagern des vorhandenen Bodenmaterials nur eine geringe Beeinträchtigung dar. Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG wird vom Büro Terra Fusca ein Bodenschutzkonzept erstellt sowie eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt. Der Oberboden mit mittlerer sowie mittlerer bis hoher Wertigkeit, der bei den Erschließungsarbeiten anfällt, wird zur Bodenverbesserung auf externen Ackerflächen im Gewann Kehle und Hasenäcker im Norden der Gemeinde Simmozheim verwendet.

Wasser
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft im modifizierten Mischsystem. Das verschmutzte Abwasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeführt. Aufgrund der Standortverhältnisse (überwiegend bindige Schichten) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen) und anschließend im südöstlichen Plangebiet in einen unterirdischen Retentionsbehälter und anschließend gedrosselt in den Eulertgraben (Talackerbach) eingeleitet.

Klima/ Luft
Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen sowie klimaaktive Gehölzstrukturen verloren. Die Kaltluftmassen bewegen sich von Nord nach Süd hangabwärts und im Tal am Eulertgraben nach Osten in Richtung Siedlungsflächen. Der großräumige Kaltluftstrom selbst wird durch das Vorhaben nicht unterbrochen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut, der Talbereich mit dem Eulertgraben bleibt weitgehend unverändert. Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen von Simmozheim sind durchgrünt und weder siedlungsklimatisch noch lufthygienisch belastet.

Landschaft
Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild am Siedlungsrand verändert. Die bestehenden Streuobstwiesen als Strukturelemente entfallen. Gleichzeitig werden durch Pflanzgebote neue Gehölzstrukturen geschaffen. Der seitherige Ortsrand verlagert sich nach Südwesten. Die Neubebauung wird vorwiegend parallel zu den Höhenlinien und nach Süden ausgerichtet und durch Straßenzüge in unterschiedliche Bauquartiere gegliedert.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen

Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und auf das Schutzgut Boden werden durch umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.
Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich dabei nach den betroffenen Schutzgütern.
Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

2. Streuobstwiesen
Mit dem neu geschaffenen § 33a des Naturschutzgesetzes vom 23.07.2020 sind Streuobstbestände ab 1.500 m² zu erhalten und dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.
Die Streuobstbestände im Plangebiet umfassen eine Fläche von ca. 1,5 ha. Mit Begründung vom 05.05.2021 wurde ein Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG gestellt.

Die Planung umfasst den teilweisen Bestandserhalt und die Neupflanzung der entfallenden Bäume auf Ersatzflächen. Insgesamt werden somit die entfallenden Streuobstwiesen in Fläche (ca. 1,5 ha) und Anzahl der Bäume (mindestens 101 Stück) wiederhergestellt.

3. Schutzgebiete "Natura 2000"
Das Vorhaben befindet sich in Randlage zu dem FFH-Gebiet Nr. 7218-341 "Calwer Heckengäu". Für das Vorhaben wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Da es sich bei dem tatsächlichen Eingriff um eine Flächenbeanspruchung von 330 m² der Flachlandmähwiese handelt, liegt das Vorhaben unterhalb der Bagatellgrenze für eine erhebliche Beeinträchtigung. Eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

4. Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange benennen folgende Umweltbelange:
- Abwasser und Regenwasser
- Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet
- FFH Gebiet 7218-341 „Calwer Heckengäu“
- Klimatische Belange des Neubaugebietes
- Artenschutz, Vorkommen der Zauneidechse, Vogelschlagrisiko, Lichtimmissionen
- Streuobstwiesen
- Bodenschutz
- Schutz vor Starkregen
- Pflanzliste

Darüber hinaus liegen folgende umweltbezogene Gutachten sowie Anträge vor:
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzgutachten
- Baugrundgutachten
- Antrag auf Genehmigung einer Umwandlung nach § 33a Abs. 3 NatSchG für geschützte Streuobstwiesen
- FFH-Vorprüfung FFH-Gebiet 7218-341 "Calwer Heckengäu"

Abgabe von Stellungnahmen
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Es wird hiermit auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom jeweiligen Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Simmozheim, 06.08.2021

gez.
Stefan Feigl
Bürgermeister