

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Starennest-Riegel matt“ soll erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Fa. Hornberger Druck GmbH zu schaffen.

Die Fa. Hornberger Druck GmbH betreibt auf den Grundstücken Flst.Nr. 722/2 und 721/1 einen Druckereibetrieb und benötigt Erweiterungsflächen für den bestehenden Standort. Bereits im Jahr 2008 hat die Firma hierüber eine Bauvoranfrage an die Gemeinde gerichtet. Beabsichtigt ist der Bau einer Halle als Anbau an das bestehende Betriebsgebäude. Ein bestehendes Wohnhaus mit Garage soll abgerissen werden, um Platz für die Betriebserweiterung zu schaffen.

Die Gemeinde Maulburg hat 1972 den Bebauungsplan „Starennest-Riegel matt“ aufgestellt, das Plangebiet ist inzwischen in dem Bereich zwischen der Belchenstraße und der Feldbergstraße vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan sieht als Nord-Süd-Verbindung zwischen der Belchenstraße und der Feldbergstraße eine Verkehrsfläche vor, die im nördlichen Abschnitt auf den Grundstücken Flst.Nr. 721/1 und 721/2 liegt. Eine plangemäße Bodenordnung oder Umlegung ist in diesem Bereich aber bis heute unterblieben. Der südliche Straßenabschnitt hingegen ist als eigenes Straßengrundstück mit der Bezeichnung „Hotzenwaldstraße“ ausgemarkt und im Eigentum der Gemeinde. Dieser Abschnitt ist nur provisorisch ausgebaut und wird von den westlichen Anliegern als Zufahrt genutzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat bereits 1998 den Beschluss gefasst, die Hotzenwaldstraße nicht - wie im Bebauungsplan vorgesehen – auszubauen. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen für eine Umnutzung der Verkehrsflächen im Sinne der geplanten Betriebserweiterung.

Es wurden nachfolgend aber auch Alternativen geprüft. Bei einer Drehung der geplanten Halle in Nord-Süd-Richtung hätte die Verkehrsfläche freigehalten werden können, jedoch hätte die Erweiterung dann eine Teilfläche des südlich angrenzenden Grundstückes Flst.Nr. 720 in Anspruch nehmen müssen. Die Verhandlungen mit der dort ansässigen Fa. Remondis haben jedoch ergeben, dass von dort keine Verkaufsbereitschaft vorliegt.

Insofern bleibt die Überbauung der Verkehrsfläche die einzige Möglichkeit zu Erweiterung der Druckerei Hornberger am bestehenden Standort. Eine Betriebsverlagerung wurde ebenfalls erwogen, wurde jedoch aufgrund der in den letzten Jahren getätigten Bauinvestitionen am Standort als wirtschaftlich nicht darstellbar verworfen.

Der Gemeinderat hat sich im Februar 2010 nochmals mit dem Vorhaben befasst und der geplanten Erweiterung grundsätzlich zugestimmt.

Der Bebauungsplan soll daher geändert werden, um die beabsichtigte bauliche Nutzung zu ermöglichen. Die Innenverdichtung wird gefördert, indem eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Verkehrsfläche wird im nördlichen, auf den Grundstücken Flst.Nr. 721/1 und 722/2 gelegenen Abschnitt, aufgehoben.

Die Fläche wird stattdessen dem gewerblichen Betriebsgrundstück zugeordnet und die überbaubare Fläche erweitert. Der von Verkehrsfläche in Nutzungsfläche umgewandelte Grundstücksteil wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) ausgewiesen. Diese Gliederung erfolgt zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, da die Straße als Pufferzone zwischen gewerblicher und Wohnnutzung entfällt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die nach ihrem Emissionsverhalten auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Da mit dem geplanten Erweiterungsbau die festgesetzte GRZ von 0.6 überschritten wird, erfolgt mit der Planänderung eine Erhöhung auf 0.8 für den Änderungsbereich. Darüber hinaus wird die Bauweise in abweichende Bauweise bis max. 85 m Gebäudelänge geändert, da mit dem geplanten Anbau die bisher zulässige Länge von 50 m (offene Bauweise) überschritten wird.

Westlich der „Hotzenwaldstraße“, wo eine plangemäße Bodenordnung ebenfalls bis heute unterblieben oder unvollständig geblieben ist, wird die überbaubare Fläche innerhalb der bestehenden WA-Ausweisung neu festgesetzt. Damit wird das vorhandene Grundstücksnetz berücksichtigt und bessere Klarheit bezüglich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Zur straßenmäßigen Erschließung dieser Grundstücke bleibt die „Hotzenwaldstraße“ als Verkehrsfläche erhalten, wobei offen bleiben kann, ob eine Umwandlung in einen privaten Erschließungsweg erfolgt.

3 ERSCHLIEßUNG

Die Zufahrt zu allen betroffenen Grundstücken bleibt auch bei Aufhebung der durchgängigen „Hotzenwaldstraße“ erhalten. Sonstige Auswirkungen auf die Erschließung ergeben sich nicht. Die Versorgungsträger wurden angehört und haben keine Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Fläche für eine erforderliche Betriebserweiterung nutzbar gemacht wird, die zuvor nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht baulich nutzbar war. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Nachfolgend wird der Bestand an Schutzgütern sowie die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt.

Umweltentwicklung ohne die Erweiterung

Umweltentwicklung ohne Vorhaben

Ohne die Erweiterung des Betriebsgebäudes wäre die Fläche weiterhin mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut und ansonsten als Straßenfläche planungsrechtlich ausgewiesen.

Für die umweltrelevanten Themenfelder ergeben sich allein durch die Aufhebung der Straßenfläche und Umwandlung in betriebliche Erweiterungsfläche keine nachhaltigen Veränderungen, da sich weder hinsichtlich des Versiegelungsgrades noch hinsichtlich der betriebsbedingten Emissionen entscheidungsrelevante Veränderungen ergeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorbemerkung

Die Fläche ist überwiegend bereits durch Betriebsgebäude, Wohnhaus und Garage samt Nebenanlagen überbaut. Die noch unbebauten Flächenanteile sind Hausgartenflächen mit Rasen und Ziersträuchern. Die Erhöhung der GRZ von 0.6 auf 0.8 führt faktisch nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung, da nach der alten Planfassung die Nebenanlagen noch nicht mitzurechnen waren und keine Kappungsgrenze

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STARENNEST-RIEGELMATT“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.02.2010

zu berücksichtigen war. Die Versiegelung wird sich insgesamt durch den Wegfall der Straßenfläche und die Berücksichtigung der Kappungsgrenze eher verringern. Da sich keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen ergeben, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Boden

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Wasser

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Klima / Luft

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Erholung / Landschaftsbild

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Erholung/Landschaftsbild führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Biologische Vielfalt

Vorbemerkung

Da sich die maximal zulässigen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen nicht signifikant erhöhen und keine erheblichen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten sind, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt führen könnten, wird hier auf weitere Ausführungen verzichtet.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Vorbemerkung

Anstelle der bisherigen Straßenverkehrsfläche wird eine erweiterte Baufläche für eine Betriebshalle vorgesehen. Nach den bisher bekannten Plänen des Vorhabenträgers sind in der neuen Halle Lager- und Verwaltungsräume vorgesehen. An- und Auslieferung bleiben an der Ost und an der Nordseite der bestehenden Gebäude. Eventuell erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen an der westlichen Gebäudedefassade sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STARENNEST-RIEGELMATT“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.02.2010

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorbemerkung Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Emissionen und Energienutzung

Vorbemerkung Durch die Aufhebung der Straßenverkehrsfläche und Erweiterung der Betriebsfläche ist keine entscheidungserhebliche Erhöhung der Schadstoffemissionen für die Energie- und Wärmeversorgung der Gebäude zu erwarten.

Wechselwirkungen

Vorbemerkung Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen und sich auch keine sonstigen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben, die zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen könnten, sind auch keine zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Darstellung von umweltbezogenen Plänen

Vorbemerkung Derzeit liegen für das Plangebiet keine umweltbezogenen Pläne vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Zusätzliche Angaben

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung Es ergaben sich keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Erfassung des Datenmaterials.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Vorbemerkung Die Festlegung von Monitoring-Maßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Ergebnis

Ergebnis Die für die Bestandsbeschreibung zur Verfügung stehenden Datengrundlagen reichen aus. Sonderuntersuchungen zu umweltrelevanten Themenfeldern sind nicht erforderlich.
Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder –Überbauungen erfolgen und sich über die Aufhebung der Straßenfläche und Umnutzung zu Betriebsfläche keine sonstigen bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben, sind durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder der zu untersuchenden umweltrelevanten Themenfelder zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffe in den Naturhaushalt werden somit ebenfalls nicht erforderlich. Auch die Festlegung von Monitoring-Maßnahmen wird nicht notwendig.

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „STARENNEST-RIEGELMATT“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 14.02.2010

5 HINWEISE BODENSCHUTZ UND ARTENSCHUTZ (LRA LÖRRACH)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der schwermetalbelasteten Wiesentalauesedimente. Bei Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist nicht frei verwertbar, sondern muss vorab untersucht und entsprechend seiner Belastung entsorgt werden.

Bei der geplanten Abrissmaßnahme sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu beachten. Mindestens Gebäudebrüter und Fledermäuse sollten überprüft werden.

6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Starennest-Riegel matt" in der am 12.06.1972 genehmigten Fassung, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

7 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Starennest-Riegel matt“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbau- und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

8 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

aufgestellt:

Maulburg, den 15. Feb. 2011



Jürgen Multner
Bürgermeister



Wehr, den 14.02.2010
GEOplan



Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

