Stand: 23.09.2013 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern, 5. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL 1 – EINLEITUNG 4

1 ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 4
1.1 Anlass und Erforderlichkeit 4
1.2 Verfahrensart 4
1.3 Aufstellungsverfahren 5
2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6
3 GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung 7
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 12
4.1 Raumordnung 12
4.2 Flächennutzungsplan 12
4.3 Fachplanungen 13

TEIL 2 – PLANUNGSBERICHT 14

5 ÄNDERUNG VON FESTSETZUNGEN: 14
5.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.3 Bauweise 14
5.4 Übersicht der Änderungen 14
5.5 Änderungen des zeichnerischen Teils 15
5.6 Überschwemmungsgebiet 16
5.7 Grünflächen 16
5.8 Versorgungsleitungen, Leitungsrechte 16
6 AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES WESTLICH DER SCHUTTER 16
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 17
7.2 Erschließung 17
7.3 Ver- und Entsorgung 17
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt 17
7.5 Bodenordnende Maßnahmen 18

TEIL 3 – UMWELTPRÜFUNG 19

8 EINLEITUNG 19
8.1 Rechtsvorschriften 19
8.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes 19
8.3 Ziele des Umweltschutzes 19
9 BESCHREIBUNG DES BESTANDES 21
9.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch) 21
9.2 Beschreibung der Umwelt 21
10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT 26
10.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 26
10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild 27
10.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 27
10.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 28
10.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften 28
10.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft 29
10.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter 29
10.8 Wechselwirkungen 29
11 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG 30

12 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS 30
13 ZUSAMMENFASSUNG 30

TEIL 4 – ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG 32

14 EINLEITUNG 32
15 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 32
16 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 32
17 BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG 33
18 ABWÄGUNG MIT ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 33

Teil 1 – Einleitung

1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Im Jahr 1974 wurde der Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wies umfangreiche Gewerbegebiete einschließlich öffentlicher Einrichtungen wie Sporthalle und Bauhof aus. Der Bebauungsplan sah ferner eine Begradigung und den Ausbau der Schutter im Zusammenhang mit der Planung einer Umgehungsstraße vor. Nach drei punktuellen Planänderungen wurde im Jahr 2006 als 4. Änderung dieses Bebauungsplanes der Teilbereich „Schlossackern“ abgetrennt und als eigenständiger Bebauungsplan „Schlossackern neu“ aufgestellt. In diesem Teilbereich wurde auch die Umgehungsstraße herausgenommen, nachdem auch schon bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001 diese Straße nicht mehr aufgenommen wurde.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Fa. JULABO konnte die Firma das angrenzende Gelände (ehem. Zimmerei Heier) erwerben. Dadurch hat sich die Situation grundlegend geändert. Die Stichstraße „Badmatten“ wird in dem Umfang nicht mehr benötigt, zumal auch der im Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern“ vorgesehene Wendehammer nie gebaut wurde. Bei den zahlreichen Betriebserweiterungen der Firma JULABO war es erforderlich, von bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen. Einige Festsetzungen – auch in anderen Bereichen dieses Gewerbegebietes – entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und bedürfen der Überarbeitung. Deshalb erstreckt sich diese Bebauungsplanänderung auch auf einen größeren über das Betriebsgelände der Fa. JULABO hinausgehenden Teilbereich.

Die tatsächliche Bebauung des Geländes hat sich am bisherigen Verlauf der Schutter orientiert. Der Bebauungsplan sah aber ursprünglich eine Begradigung vor, verbunden mit einer Umgehungsstraße westlich der Schutter. Deshalb ist es nicht möglich, nur den östlichen Bereich des Bebauungsplanes zu überarbeiten. Da eine Bebauung westlich der Schutter nicht mehr denkbar ist, ist beabsichtigt, im westlichen Gewässerrandstreifen der Schutter noch einen Wirtschafts- und Pflegeweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke vorzusehen und im Übrigen den Bebauungsplan aufzuheben. Damit wird die Planung für eine Umgehungsstraße auf der gesamten Länge aufgehoben.

1.2 Verfahrensart

Das Plangebiet liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schlossackern“ i. d. F. der 4. Änderung. Dieser Bebauungsplan hat in weiten Teilen seine Funktion verloren, weil die Ortsumfahrung sowie Schutterverlegung nicht mehr realisiert werden. Darüber hinaus wurde das Plankonzept durch viele Befreiungen aufgeweicht. Mit ihm kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert bzw. aufgehoben. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist in dem Umweltbericht zu dokumentieren. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

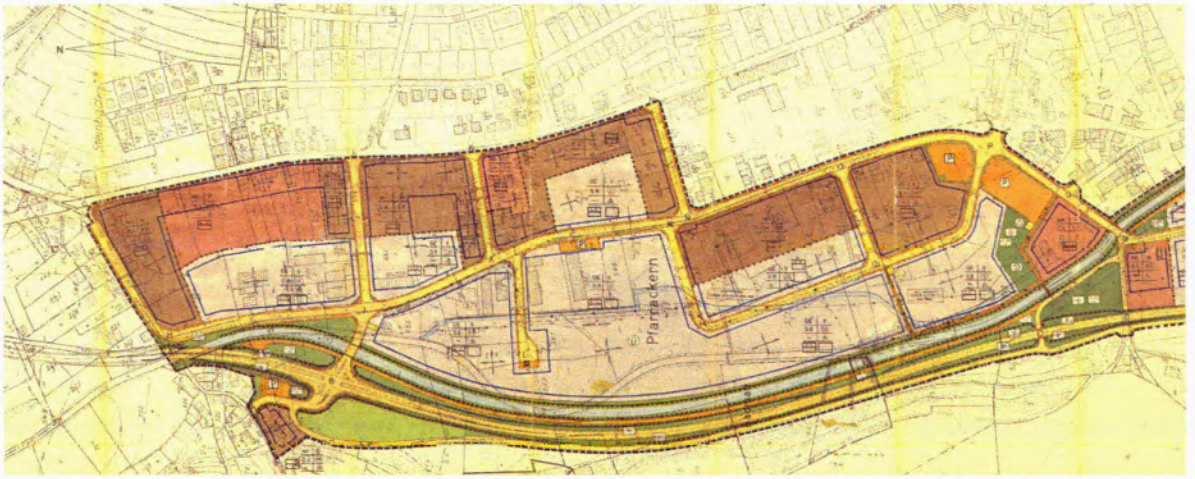


Abbildung 1 – Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern“ aus dem Jahr 1974 (nördlicher Teilbereich)

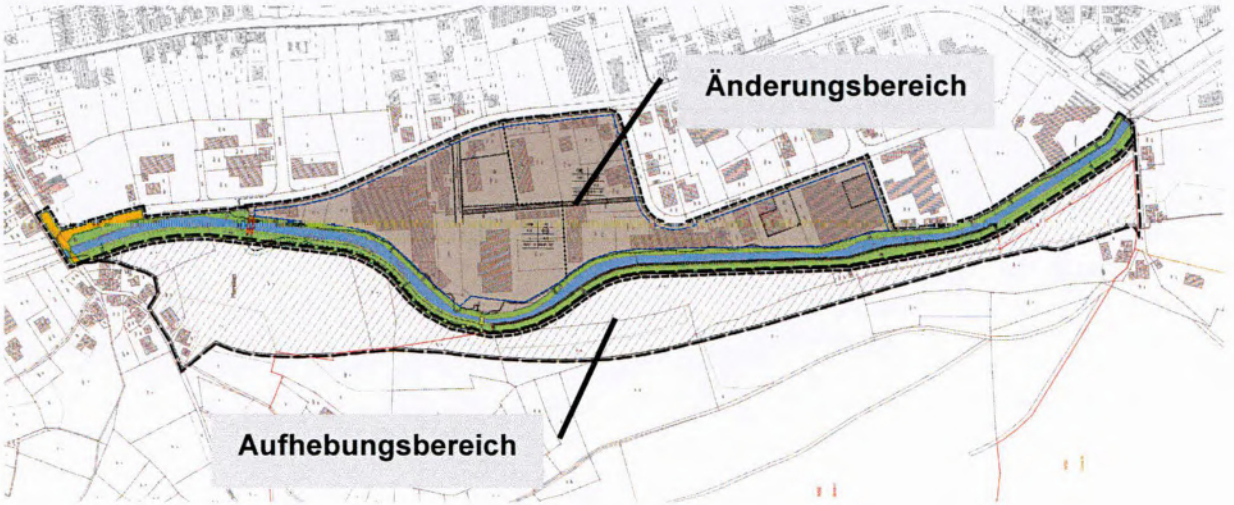


Abbildung 2 - Lageplan mit Darstellung des Änderungs- bzw. Aufhebungsbereichs

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 13.02.2012 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 5. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Pfarrackern Schlossackern“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.02.2012 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.02.2012 bis einschließlich 13.03.2012 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 21.02.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 24.06.2013 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.06.2013 wurde vom 22.07.2013 bis zum 22.08.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.07.2013 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.07.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.06.2013 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.09.2013 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgendem Punkt geändert:
- 10.3 Höhe der Gebäude vom höchsten Punkt des umgebenden Geländes bis zur höchsten Traufe (Traufhöhe)

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten.

Der Bebauungsplan wurde am 23.09.2013 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom ..... in Kraft getreten.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gewerbebetriebe geschaffen werden. Da eine weitere Flächeninanspruchnahme im Gewerbegebiet „Pfarrackern-Schlossackern" nicht möglich ist, sollen Erweiterungsmöglichkeiten hauptsächlich für die Höhenentwicklung geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes westlich der Schutter die nicht mehr realisierbare Schutterbegradigung und Ortsumgehung aufgehoben werden.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Seelbach, etwa 500 m nordwestlich des Ortskernes. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 11 ha, wobei hiervon 6,6 ha im Änderungsbereich und 4,6 ha im Aufhebungsbereich liegen.

Begrenzt wird der Änderungsbereich

- im Norden durch die ‚Steinbachstraße',
- im Osten durch die ‚Eisenbahnstraße' sowie die Straße ‚Im Wiesengrund',
- im Süden durch die ‚Ludwig-Auerbach-Straße sowie den Bauhof der Gemeinde Seelbach und
- im Westen durch die Schutter inklusive eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens auf der westlichen Seite.

Begrenzt wird der Aufhebungsbereich

- im Norden durch die Bebauung entlang der Straße ‚Steingraben',
- im Osten durch den westlichen Gewässerrandstreifen der Schutter,
- im Süden durch die ‚Ludwig-Auerbach-Straße und
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.2.1 Örtliche Gegebenheiten

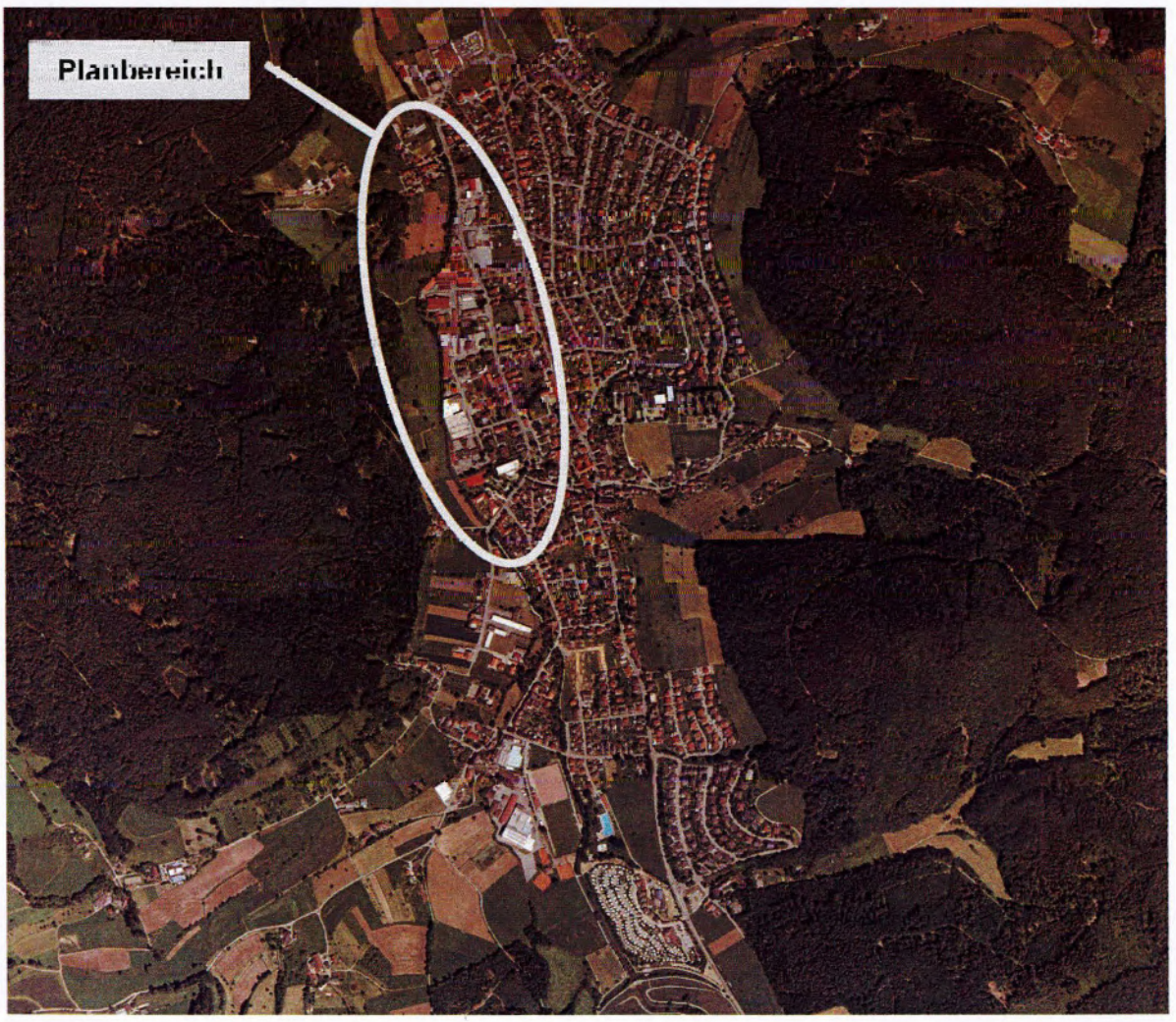


Abbildung 3 - Luftbild der Gemeinde Seelbach, Stand: 2011

Das Plangebiet befindet sich zwischen Schutter und ‚Eisenbahnstraße'. Das Gewerbegebiet ist bereits weitgehend bebaut. Der Bereich westlich der Schutter wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

3.2.2 Erschließung

Über die ‚Eisenbahnstraße' ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits im modifizierten Mischsystem. Hierbei wird unbelastetes Niederschlagswasser direkt in die Schutter eingeleitet. Schmutzwasser und Regenwasser der Umschlagplätze wird über den Verbandssammler abgeleitet. Aufgrund der geplanten Bebauung durch die Fa. JULABO ist der Umbau des Verbandssammlers erforderlich, da ein Schacht mit einer Halle überbaut werden soll.

Die Trasse des Verbandssammler quert das Plangebiet von der Straße ‚Im Wiesengrund' bis zur Straße ‚Badmatten'. Dort verläuft die Trasse nach Osten im Bereich der bestehenden Stichstraße. Die Trasse des Verbandssammlers wird über ein Leitungsrecht gesichert.

In der bislang öffentlichen Straße ‚Badmatten' befinden sich Telekommunikationslinien. Durch die Änderung des Bebauungsplanes steht diese Straße zukünftig nicht mehr als öffentliche Fläche zur Verfügung. Die bestehenden Telekommunikationslinien sollen deshalb durch Dienstbarkeit gesichert werden.

3.2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung und Aufhebung des Bebauungsplanes nicht negativ betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000" ist durch die im Bebauungsplan „Pfarrackern Schlossackern – Änderung und Teilaufhebung" ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

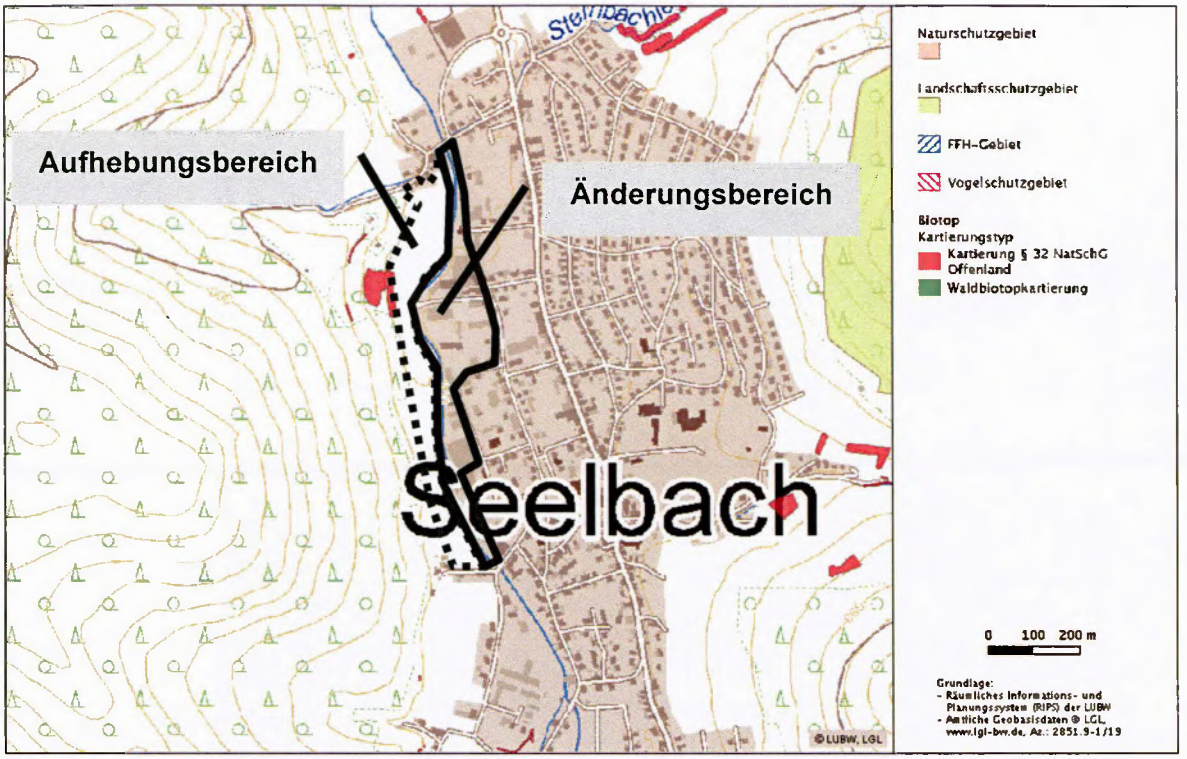


Abbildung 4 - Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

3.2.6 Grundwasser

Unmittelbar westlich der Schutter schließt auf einer Länge von etwa 450 m die engere Schutzzone (Zone I) bzw. auf einer Länge von etwa 20 m der Fassungsbereich (Zone I) der Wassergewinnungsanlage „Bürklequellen und Badmattquelle“ an. Gemäß der Verordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Bürklequellen und Badmattquelle“ der Gemeinde vom 08.02.1999 ist der Um- und Ausbau von Feld- und Waldwegen im Fassungsbereich sowie auch der engeren Schutzzone II verboten. In diesem Bereich ist daher die Anlage eines Wirtschafts- und Pflegeweges entlang der Schutter nicht mit dem Grundwasserschutz vereinbar.

3.2.7 Hochwasser und Hochwasserschutz

Direkt westlich des Plangebietes verläuft die Schutter. In den Randbereichen entlang der Schutter kann das Plangebiet bei Hochwasser überflutet werden. Im Bebauungsplan ist für den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen Bereich der 100-jährliche Hochwasserschutz nachzuweisen. Außerdem ist das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

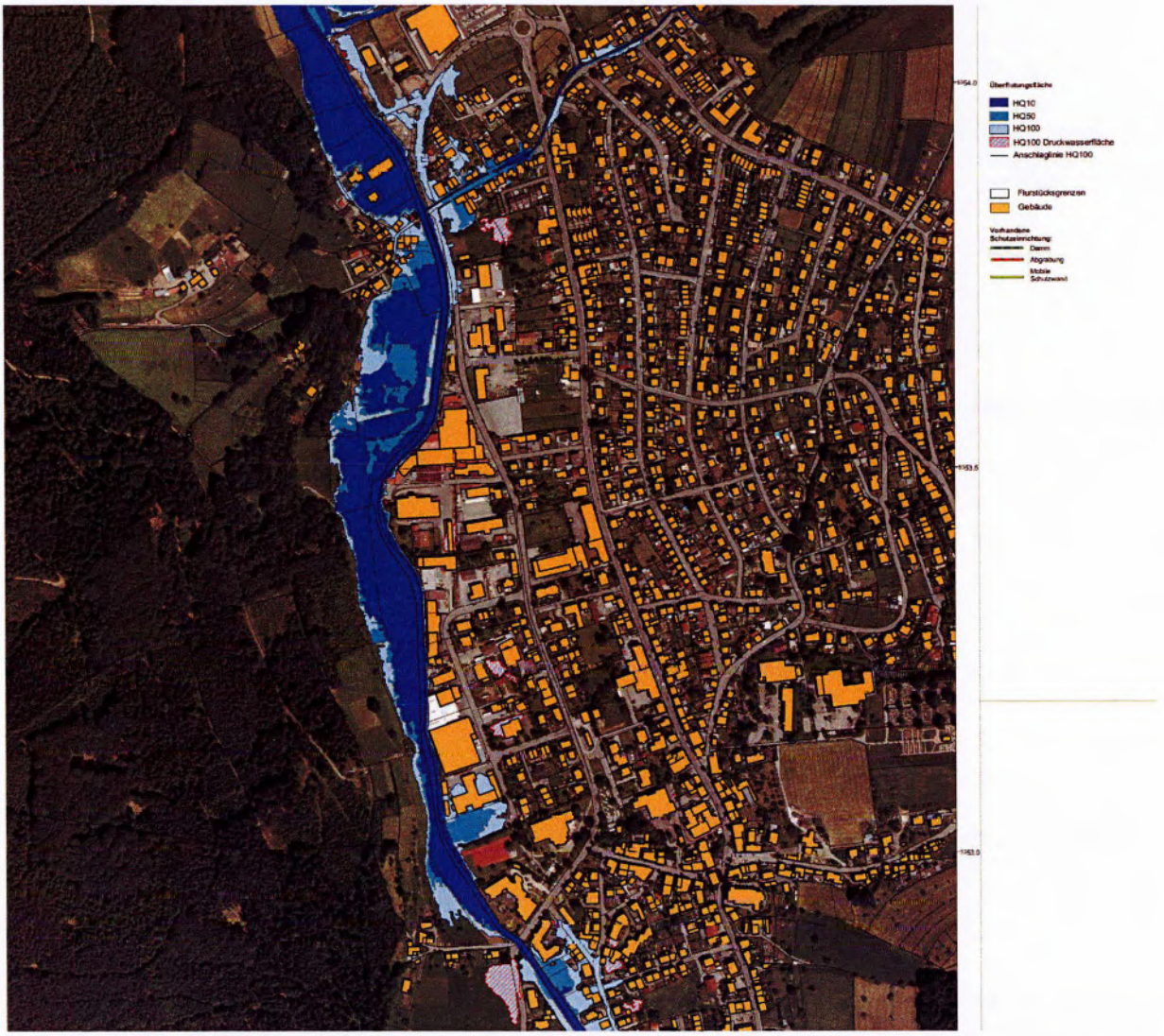


Abbildung 5 – Hydraulische Berechnungen Schutter, Überflutungsflächen HQ10, HQ50, HQ100, Ingenieurbüro Wald + Corbe, Hügelsheim, Stand: 05.04.2012 (Vorabzug)

3.2.8 Altlasten

Im Planaufstellungsverfahren ist zu klären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung entgegenstehen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung ausreichen. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotential für Menschen und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z.B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind drei Altlasten/Altlastverdachtsflächen und ein A-Fall bekannt:

1. Altstandort „Fehrenbach Teku / Kunststoffwaren“, Flst.-Nr. 1310/1, Obj. Nr. 03785
   Von 1980 bis 1983 wurde dort Kunststoffherstellung und –verarbeitung betrieben.

2. Altstandort „Blechner / Kfz-Werkstatt“, Flst.-Nr. 1310/2, Obj. Nr. 03786
   Von 1979 bis 1982 wurde die Werkstatt betrieben.

   Die Altstandorte wurden auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Des Weiteren wurden die Altstandortflächen nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten am 01.10.2010 erneut bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hierbei, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

   Die beiden Altstandorte sollen in der Änderung des Bebauungsplanes als Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Zusatz, dass es sich um eine Sanierungsfläche im ‚Rahmen der Altlastenbearbeitung‘ handelt, gekennzeichnet werden.

3. Altstandort „Weber / Bauhof und Brennstoffhandel“, Flst.-Nr. 1373/2, Obj. Nr. 03761
   Von 1965 bis 1994 wurde der Betriebshof mit Tankstelle und Werkstatt betrieben.

   Der Altstandort wurde auf der Grundlage von Ergebnissen einer Gefahrverdachtserkundung auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

   Der Altstandort sollen in der Änderung des Bebauungsplanes als Fläche, deren Boden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet ist, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

4. Altstandort „Heier / Zimmerei“, Flst.-Nr. 1371, Obj. Nr. 06400
   Von 1980 bis 2011 wurde die Zimmerei betrieben.

   Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann.

3.2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet sowie die Grundstücke des geplanten westlichen Gewässerrandstreifens befinden sich in privatem Eigentum. Schutter und Straßenflächen sind im Eigentum der Gemeinde.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 ist das Plangebiet als Gewerbefläche festgelegt. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

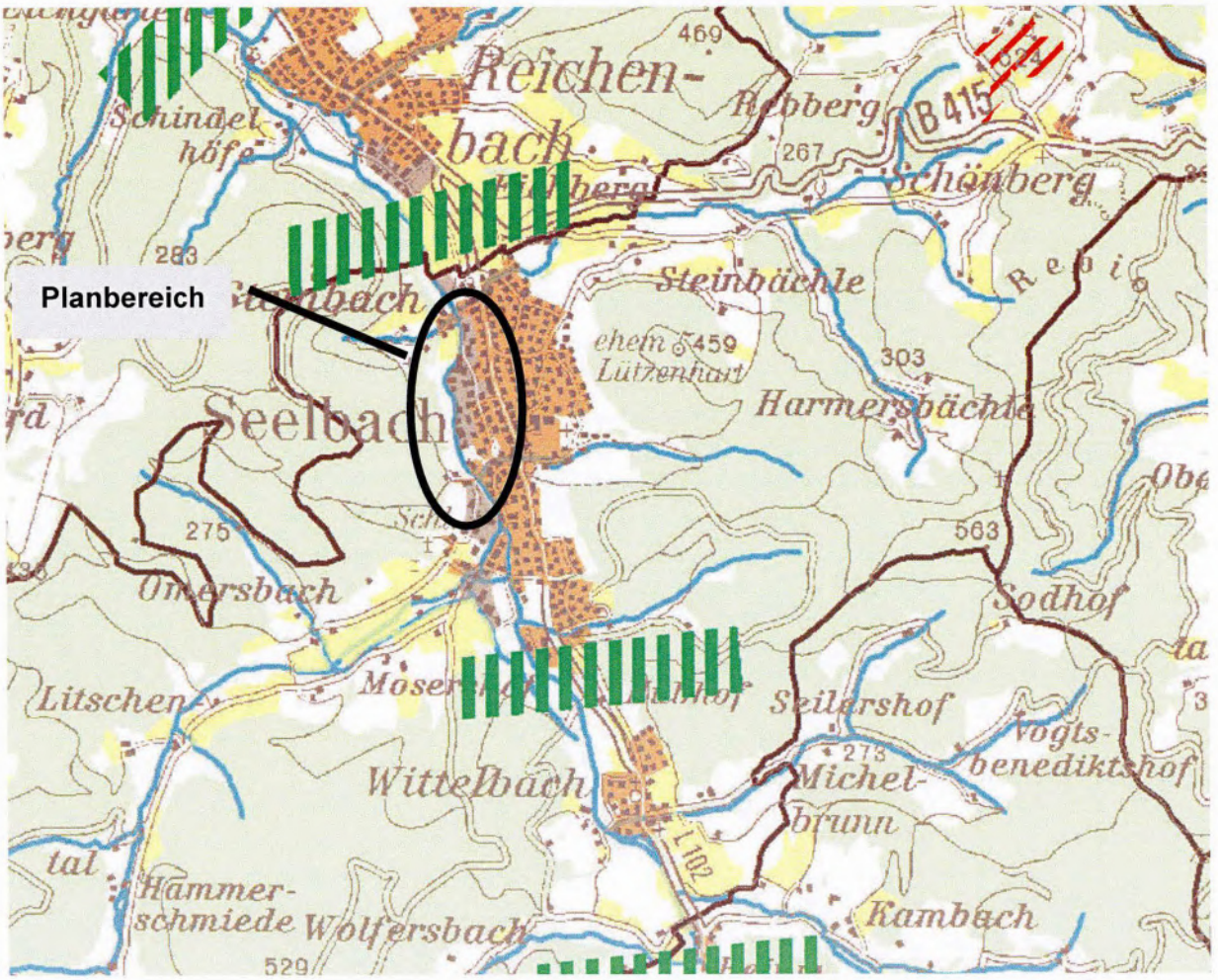


Abbildung 6 – Auszug aus dem Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen, Raumnutzungskarte i. d. Fassung vom 18.01.2011

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pfarrackern Schlossackern“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet östlich der Schutter als gewerbliche Baufläche, westlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ortsumfahrung Seelbach sowie Schutterverlegung sind im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt. Die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.



Abbildung 7 – Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal, i. d. F. der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 18.03.2005

4.3 Fachplanungen

Gemäß § 38 BauGB genießt die Fachplanung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung Vorrang gegenüber der kommunalen Planungshoheit („Vorrang der Fachplanung“). Das bedeutet, dass der Träger einer Fachplanung einen entgegenstehenden Bebauungsplan unter gewissen Umständen überwinden kann. Aufgrund des Vorrangs der Fachplanung unterliegen diese Vorhaben nicht dem Abwägungsgebot der gegenseitigen öffentlichen und privaten Interessen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Im Plangebiet sind keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung geplant.

Teil 2 – Planungsbericht

5 Änderung von Festsetzungen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht geändert. Dort gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schlossackern". Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist dies Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungen werden vorrangig zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Hierbei werden die Festsetzung von Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Teilbereich der Änderung erhöht. Außerdem wird die Traufhöhe im gesamten Änderungsbereich erhöht, so dass zukünftig eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist. Die Traufhöhe ist zukünftig nicht mehr an die Geschossigkeit der jeweiligen Gebäude gekoppelt, sondern nur noch an die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse. So ist im Änderungsbereich des Bebauungsplanes bei der Festsetzung Z = II eine Traufhöhe von maximal 8 m zulässig, bei Z = III eine Traufhöhe von maximal 11 m.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird dahingehend geändert, dass bauliche Anlagen nicht angerechnet werden, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig befestigt sind. Als wasserdurchlässig gelten hierbei Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll eine geringe Versiegelung der Grundstücke gefördert werden.

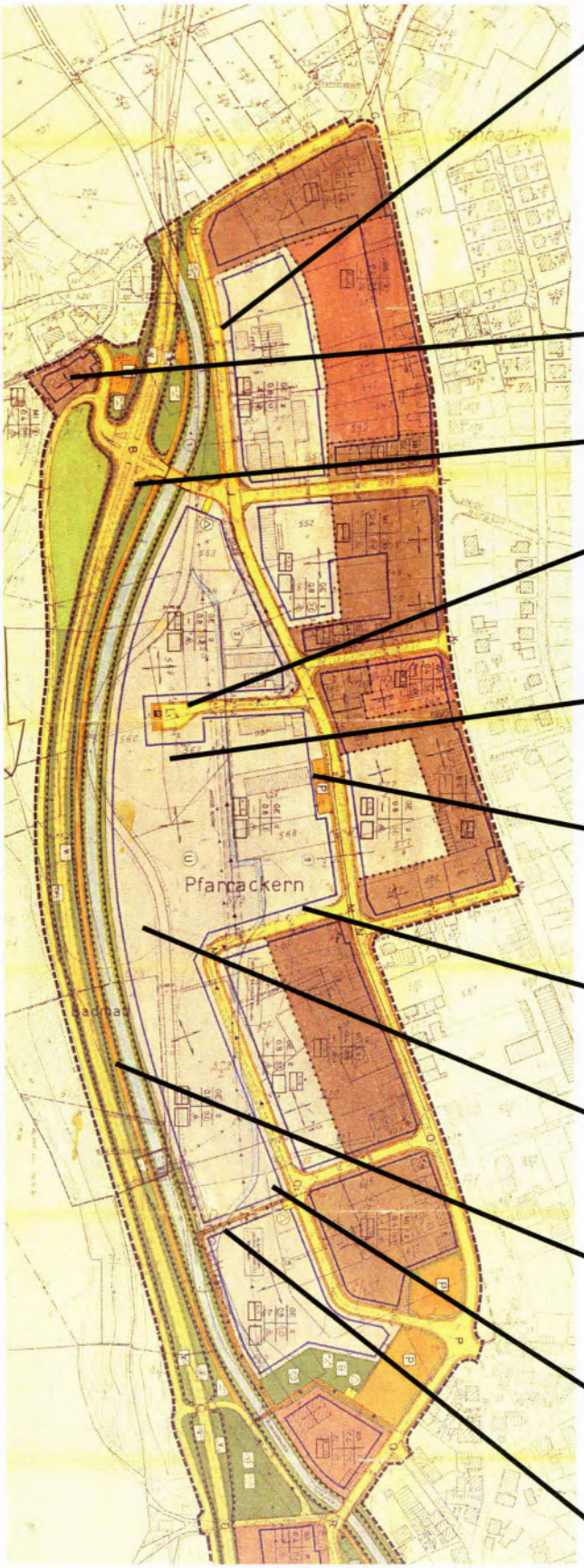
5.3 Bauweise

Die Bauweise ist im Plangebiet bislang als offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass Gebäude bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig sind. Diese wird in abweichende offene Bauweise geändert, so dass zukünftig Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Dies entspricht der Nutzung als Gewerbegebiet, in dem eine Längenbeschränkung auf 50 m der tatsächlichen Nutzung nicht gerecht wird.

5.4 Übersicht der Änderungen

	Bestand	**Änderung**
GFZ	1,2	2,0
Vollgeschosse	II	III
Höhe baulicher Anlagen	eingeschossig: 4,50 m zweigeschossig: 6,50 m dreigeschossig: 9,25 m	Z = I: 5 m Z = II: 8 m Z = III: 11 m
Bauweise	o	ao Gebäudelänge > 50 m

5.5 *Änderungen des zeichnerischen Teils*



Die ‚Eisenbahnstraße' wird im Bereich zwischen ‚Talstraße' und ‚Steinbachstraße' wird an die tatsächliche Umsetzung angepasst. Dort war im Zuge der Planung der Umgehungsstraße eine andere Straßenführung vorgesehen.

Mischgebiet wird aufgehoben.

Schutterbegradigung und Ortsumgehung entfallen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ‚Badmatten' entfällt und wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenzen in diesem Bereich entfallen.

Im nördlichen Änderungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse von zwei auf drei erhöht.

In der ‚Eisenbahnstraße' waren bislang öffentliche Parkplätze vorgesehen. Diese werden nicht mehr umgesetzt und entfallen.

Die Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von 3 m statt 5 m festgesetzt.

Die Gewerbegebietsflächen westlich des tatsächlichen Schutterverlaufs werden aufgehoben.

Westlich des tatsächlichen Schutterverlaufs wird ein Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Im Plangebiet waren zwei Standorte für Trafostationen vorgesehen. Diese Standorte entfallen.

Der Fußweg zur Schutter entfällt.

5.6 Überschwemmungsgebiet

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfarrackern Schlossackern" ist das Plangebiet komplett als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die hydrologisch-hydraulischen Untersuchungen der Schutter haben ergeben, dass bei einem hundertjährlichen Hochwasser drei Gebäude betroffen sind. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von einem hundertjährlichen Hochwasser nicht betroffen.

In Teilbereichen entlang der Schutter bestehen im Plangebiet Ausuferungen durch die Schutter bei einem hundertjährlichen Hochwasser. Es handelt sich hierbei um überwiegend bereits bebaute Grundstücke. Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 1371, 1372 und 1372/1 werden durch die Änderung des Bebauungsplanes als neue Baugrundstücke aufgenommen; diese waren bislang Flächen für die Begradigung der Schutter. In diesem Bereich wird das neue Baufenster deshalb so festgesetzt, dass die bislang unbebauten hochwassergefährdeten Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

5.7 Grünflächen

Auf der westlichen Seite der Schutter wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. In diesem Gewässerrandstreifen soll teilweise ein Pflegeweg zur Unterhaltung der Schutter sowie zur Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen angelegt werden. Hierbei müssen die engere Schutzzone (Zone II) sowie der Fassungsbereich (Zone I) des Wasserschutzgebietes „Bürklequellen und Badmattquelle" berücksichtigt werden. In diesen Schutzzonen ist der Um- und Ausbau von Feld- und Waldwegen nicht zulässig. Aus diesem Grund wird nördlich des Gebäudes ‚Eisenbahnstraße Nr. 49' eine neue Brücke über die Schutter errichtet, über die die landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden können. Darüber hinaus muss der Pflegeweg nicht durchgehend entlang der Schutter angelegt werden.

5.8 Versorgungsleitungen, Leitungsrechte

Im Plangebiet verläuft, teilweise auf privaten Baugrundstücken, die Trasse eines Verbandssammlers. Im Bebauungsplan wird diese Hauptabwasserleitung aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

In der nun als Baugrundstück festgesetzten Stichstraße ‚Badmatten' befinden sich darüber hinaus verschiedene Versorgungsleitungen (Telekommunikation, Wasserversorgung). Diese bisher öffentliche Fläche wird zukünftig privates Baugrundstück, so dass diese Versorgungsleitungen durch Leitungsrechte gesichert werden müssen. Aus diesem Grund wird der Bereich der Straße ‚Badmatten' als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche festsetzt.

6 Aufhebung des Bebauungsplanes westlich der Schutter

Im Jahr 1974 wurde der Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern" aufgestellt. Der Bebauungsplan sah eine Begradigung und den Ausbau der Schutter im Zusammenhang mit der Planung einer Umgehungsstraße vor. Der südliche Teilbereich wurde bereits im Jahr 2006 als Bebauungsplan „Schlossackern neu" abgetrennt. In diesem Teilbereich wurde auch die Umgehungsstraße herausgenommen.

Der Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern" wird deshalb auf den tatsächlichen Verlauf der Schutter zurückgenommen. Hierbei wird ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m auf der westlichen Seite der Schutte beibehalten.

Westlich der Schutter war für die (Teil-) Grundstücke Flst.-Nr. 659 und 659/1 Mischgebiet festgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich werden diese Grundstücke dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeführt. Die Grenze zum Außenbereich beginnt dann zukünftig an der hinteren Wand des jeweiligen Hauptgebäudes. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke zukünftig nicht mehr im gleichen Umfang ausgenutzt werden können, da zumindest die südlichen Teilbereiche zukünftig im Außenbereich liegen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Grundstücke westlich der Schutter werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wieder dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt. Für die (Teil-) Grundstücke Flst.-Nr. 659 und 659/1 gelten nach der Aufhebung als Mischgebiet zukünftig die Kriterien des § 34 BauGB. Die Grenze zum Außenbereich beginnt dann zukünftig an der hinteren Wand des jeweiligen Hauptgebäudes. Das bedeutet, dass die Baugrundstücke nach der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr im gleichen Umfang ausgenutzt werden können, da zumindest die südlichen Teilbereiche zukünftig im Außenbereich liegen.

Für die Baugrundstücke im Gewerbegebiet werden durch die Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ‚Badmatten' wird entwidmet und als Gewerbegebiet festgesetzt.

7.2 Erschließung

Am westlichen Rand der Schutter wird die Herstellung eines Pflegewegs erforderlich. Dieser dient auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke, die durch den Wegfall der Straße ‚Badmatten' sonst nicht mehr erreichbar wären. Hierzu ist geplant, nördlich des Gebäudes ‚Eisenbahnstraße' Nr. 49 eine neue Brücke über die Schutter zu errichten.

7.3 Ver- und Entsorgung

In einem Teilbereich soll der Verbandssammler mit einer Halle überbaut werden (südlich der ehemals öffentlichen Verkehrsfläche ‚Badmatten'). Dort wird ein Schacht verlegt.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000" ist durch die im Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern", 5. Änderung festgesetzten Baugebiete somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

Teil 3 – Umweltprüfung

8 Einleitung

8.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

8.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern - 5. Änderung" ist eine Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen für das vorhandene Gewerbegebiet den heutigen Standards angepasst. Die Änderungen der Standards beziehen sich im Wesentlichen auf die Angaben der First- und Traufhöhe. Neben der Änderung der Standards wird auch die Ausweisung der Stichstraße "Badmatten" aufgehoben.

Außerdem orientiert sich die tatsächlich vorhandene Bebauung am Verlauf der Schutter. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah jedoch eine Begradigung der Schutter, verbunden mit dem Bau einer Umgehungsstraße westlich der Schutter, vor.

Im neuen Bebauungsplan wird die Planung westlich der Schutter nicht mehr weiterverfolgt. Hier ist nur noch der Bau eines landwirtschaftlichen Weges vorgesehen. Die Schutterbegradigung und die Ortsumgehung werden aufgehoben. Der neue Bebauungsplan ist in einen Änderungsbereich und einen Aufhebungsbereich unterteilt (siehe Abbildung 2, Seite 3 - Begründung).

8.3 Ziele des Umweltschutzes

8.3.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung von § 14 – Eingriffe in Natur und Landschaft, § 15 – Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 18 – Verhältnis zum Baurecht, berücksichtigt.

8.3.2 Naturschutzgesetz / Wassergesetz Baden-Württemberg

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der 4. Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d.h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das vorliegende Plangebiet (Änderungsbereich) ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 31 und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 – Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparke, § 28 Biosphärengebiet, § 29 – Landschaftsschutzgebiete, § 30 – Naturparks, § 31 – Naturdenkmale und § 33 – geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabens-bereich nicht vor.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. im Plangebiet (Aufhebungsbereich) befinden sich jedoch zwei nach § 32 geschützte Biotope.

Es handelt sich um das Biotop Nr. 176133176568 (Schilfröhricht an der Schutter W Seelbach) und um das Biotop Nr. 176133176566 (Biotopkomplex N Badmatt W Seelbach). Der Aufhebungsbereich liegt in großen Teilen im WSG "Badmattquelle" und "Bürklequelle" - Zone II.

8.3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ist das Plangebiet - Änderungsbereich - als gewerbliche Baufläche enthalten.

Die Ortsumfahrung sowie die Schutterverlegung sind im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan - Änderung und Teilaufhebung - aus dem Flächennutzungsplan.

9 Beschreibung des Bestandes

9.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet - Änderungsbereich - weist eine gewerbliche Bebauung auf.

Das Gebiet ist über die Eisenbahnstraße und die Straße "Im Wiesengrund" erschlossen.

Durch die vorhandene, intensive gewerbliche Nutzung ist eine Vorbelastung gegeben.

Das Gewerbegebiet selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

An das Gewerbegebiet schließt im Westen der Aufhebungsbereich an.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Aufhebungsbereich verläuft die Schutter.

Der Aufhebungsbereich wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Eine Erholungsfunktion besitzt der hier vorhandene landwirtschaftliche Weg, der von der Stichstraße "Badmatten" über die Schutter in Richtung Wald führt.

9.2 Beschreibung der Umwelt

9.2.1 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet (Änderungs- und Aufhebungsbereich) befindet sich im Talbereich der Schutter.

Der Planbereich zur Änderung wird bereits als Gewerbegebiet genutzt.

Das Landschaftsbild wird hier durch die vorhandene gewerbliche Bebauung bestimmt.

Der Aufhebungsbereich ist nahezu unbebaut. Hier bestimmt die landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild.

Die Schutter bildet den westlichen Rand des Änderungsbereiches. Im nördlichen Bereich hat sich entlang der Schutter ein mehr oder weniger ausgeprägter Gehölzbestand entwickelt. Dieser Gehölzbestand trägt zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft bei.



Abbildung 8 – *Planungsbereich westlich der Schutter (Aufhebungsbereich)*



Abbildung 9 – *Gehölzbestand entlang der Schutter - Blick in Richtung Norden*



Abbildung 10 – *Gehölzbestand entlang der Schutter - Blick in Richtung Süden*

9.2.2 Schutzgut Boden-/Wasserhaushalt

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich - wie zuvor bereits erwähnt - im Talbereich der Schutter.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Mittleren Schwarzwald zuzuordnen.

Im Änderungsbereich weist das Plangebiet - mit Ausnahme der Schutter - flächendeckend anthropogen veränderte Böden auf.

Im Bereich der Schutter und im Aufhebungsbereich sind die Böden noch weitgehend unverändert erhalten.

Die Bewertung der Böden erfolgt nach der Bodenschutzkarte. Sie bezieht sich auf den Aufhebungsbereich und den Bereich der Schutter.

Hierbei werden folgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschutzkarte kann für die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation im Plangebiet fast durchgehend keine hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Planungsgebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet kann als mittel bis hoch bezeichnet werden.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wird von mittel bis hoch eingestuft.

Das Filter- und Puffervermögen wurde entsprechend der Bodenschutzkarte ebenfalls mit mittel bzw. hoch ausgewiesen. Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder. Im Bereich der Schutter ist das Filter- und Puffervermögen durchgehend hoch eingestuft.

Für den Änderungsbereich werden in der Karte keine Angaben getroffen.

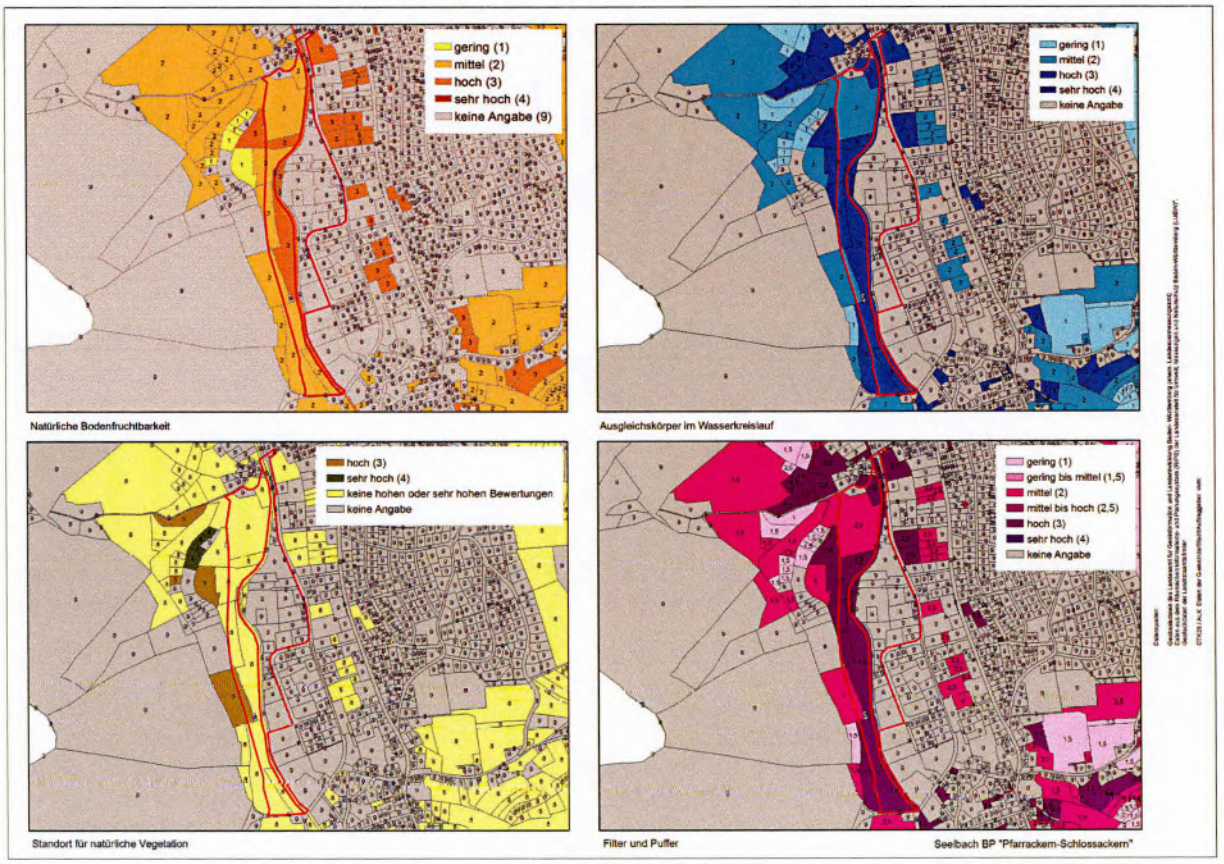


Abbildung 11 – *Karte Bodenschutzfunktionen*

Schutzgut Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Schutter. Die Schutter besitzt ein relativ einheitliches, ausgebautes Trapezprofil.

In den Randbereichen entlang der Schutter kann das Plangebiet bei Hochwasser überflutet werden.

9.2.3 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich der Vorbergzone.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 8° - 9° C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 900 - 950 mm.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen der Kaltluftbildung.

Im Bereich der Schutter kann Kaltluft abgeleitet werden.

9.2.4 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 11,2 ha.

Hierbei entfallen 6,6 ha auf den Änderungsbereich, einschl. Schutter und 4,6 ha auf den Aufhebungsbereich.

Der Änderungsbereich wird heute gewerblich genutzt.

Dieser Bereich ist - mit Ausnahme der Schutter - von geringer ökologischer Bedeutung.

Die Schutter selbst verläuft am westlichen Rand des Änderungsbereiches. Sie besitzt im Plangebiet ein ausgebautes Trapezprofil mit abschnittsweiser Gehölzbepflanzung.

Der Aufhebungsbereich ist nahezu unbebaut. Hier sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden (Acker- und Wiesenflächen), die zum Teil mit Einzelbäumen (Obstbäumen) bestanden sind. Angrenzend an den Aufhebungsbereich befindet sich der Biotopkomplex "N Badmatt". Im südlichen Bereich ist entlang der Schutter ein geschütztes Schilfröhricht vorhanden.

9.2.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

Vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

10 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

Durch die Beibehaltung des Schutterverlaufes hat sich die Bebauung am ursprünglichen Verlauf orientiert.

Die hierdurch entstandenen Verschiebungen in Bezug auf die geplante bzw. tatsächlich erfolgte Bebauung können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und bleiben deshalb bei der Bewertung unberücksichtigt (siehe Abbildung 1 und 2 , Seite 3 - Begründung).

10.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet - Änderungsbereich - wird durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bestimmt.

Im Osten begrenzen die Eisenbahnstraße und die Straße "Im Wiesengrund" das Plangebiet. Im Westen verläuft die Schutter. Im Süden schließen weitere gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden wird das Plangebiet durch die Steinbachstraße begrenzt.

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Die Änderung der Festsetzung der Gebäudehöhe kann als unerheblich für das Schutzgut Mensch bezeichnet werden. Die max. Gebäudehöhe (Traufhöhe) liegt zukünftig bei 11 m. Diese Gebäudeerhöhung bezieht sich auf den westlichen Planungsbereich.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes westlich der Schutter hat ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zur Folge.

Die vorhandene Nutzung bleibt hier erhalten.

Durch den Verzicht auf den Bau der Umgehungsstraße werden Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen auf die Umgebung verhindert.

Auch die Erholungsfunktion in diesem Bereich wird nicht beeinträchtigt. Der hier vorgesehene Wirtschafts- und Pflegeweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ersetzt die heute vorhandene Zuwegung über die Stichstraße in Richtung Wald. Durch die Ausweisung des Pflegewegs entlang der Schutter wird die Erholungsfunktion im Plangebiet erhöht.

10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch die vorhandene gewerbliche Nutzung bestimmt.

Die Anpassung der Festsetzungen erlaubt zukünftig den Bau von Gebäuden bis max. 11 m Traufhöhe. Die Gebäudehöhe wurde bisher über die Geschosszahl, einschl. Dachneigung bestimmt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe auf 11 m wird eine dreigeschossige Bebauung im westlichen Planungsbereich ermöglicht. Gleichzeitig wird eine zusätzliche Ausdehnung in die Fläche reduziert.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes ist durch die Anpassung der Festsetzungen nicht zu erwarten.

Außerdem bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes die Schutter mit ihrem Gehölzbestand erhalten, d.h. die geplante Schutterverlegung entfällt und somit der hiermit verbundene Eingriff ins Landschaftsbild.

Im Aufhebungsbereich wird durch die Planänderung eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erzielt.

Das vorhandene Landschaftsbild, das durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt wird, bleibt erhalten.

Auf eine Bebauung wird verzichtet. Lediglich ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist vorgesehen.

10.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Bebauungsplanänderung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Im Änderungsbereich ist bereits heute eine weitgehend geschlossene Bebauung vorhanden.

Die Grundflächenzahl wird hier nicht verändert. Sie ist im bestehenden Bebauungsplan mit 0,8 angegeben.

Die Verschiebung der Bauflächen durch die Beibehaltung des bisherigen Verlaufes der Schutter gleicht sich intern aus.

Im Aufhebungsbereich führt der Verzicht auf den Bau der Umgehungsstraße zu einer deutlichen Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

Eine Versiegelung heute offener Flächen erfolgt nicht.

Hier ist lediglich der Bau eines landwirtschaftlichen Weges vorgesehen. Der Weg wird mit einer wassergebundenen Decke versehen.

10.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

10.4.1 Grundwasser

Im Änderungsbereich sind keine weitergehenden Auswirkungen zu erwarten.

Durch die vorhandene Bebauung liegt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser bereits vor. Durch die Planänderung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff.

Im Aufhebensbereich wird der Eingriff in das Grundwasser deutlich reduziert. Durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt keine weitergehende Versiegelung. Die Grundwasserneubildungsfunktion bleibt erhalten. Der geplante landwirtschaftliche Weg wird mit einer wassergebundenen Decke versehen. Hier erfolgt nur eine Teilversiegelung. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort wieder dem Grundwasser zugeführt.

10.4.2 Oberflächengewässer

Die Schutter bleibt in ihrem Verlauf erhalten.

Es erfolgt kein weitergehender Eingriff in den Gewässerlauf.

Lediglich im Bereich der neuen Wirtschaftswegbrücke muss punktuell in die Schutter eingegriffen werden.
Die vorhandene Brücke in Verlängerung der Badmatten entfällt.

Der 100-jährliche Hochwasserschutz ist für den innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen Bereich nachzuweisen.

10.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Änderungsbereich sind keine weitergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Das Gebiet wird bereits heute durch die gewerbliche Nutzung bestimmt. Die max. Grundflächenzahl wird nicht verändert, lediglich bei der Gebäudehöhe wird eine Änderung vorgenommen. Hier wird die Traufhöhe auf max. 11 m festgelegt.

Etwaige Neubebauungen oder Umbauten im Änderungsbereich führen somit zu keinen zusätzlichen Eingriffen.

Die Erhaltung des Schutterverlaufes sowie die Erhaltung der im Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Aufhebungsbereich) stellt eine wesentliche Reduzierung der Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften dar.

Die Schutter als Landschaftselement und Lebensraum bleibt unverändert erhalten. Gleiches gilt für die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Aufhebungsbereich erfolgt keine Neubebauung. Lediglich der Bau eines Weges zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke ist geplant.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes führt somit zu einer deutlichen Eingriffsminderung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

10.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben.

Durch die Planänderung können im westlichen Teil des Änderungsbereiches Gebäude mit einer Traufhöhe von max. 11 m errichtet werden.

Bei Gebäudeumbauten bzw. bei evtl. Neubebauungen kann es hier im Zuge der Bauphase zu temporären Immissionen durch Baufahrzeugen und Baumaschinen kommen. Diese Beeinträchtigungen sind als gering zu werten.

Anlagebedingt ist mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Aufhebungsbereich findet eine deutliche Reduzierung des Eingriffes statt. Durch den Verzicht auf den Bau der Umgehungsstraße erfolgt keine weitere Versiegelung.

Auch betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehrslärm entfallen.

10.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens im Änderungsbereich nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

10.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

11 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Der Änderungsbereich wird durch die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung bestimmt.

Der Landschaftsbereich ist bereits grundlegend verändert.

Durch die vorgesehene Planänderung ergeben sich hier keine zusätzlichen Eingriffe im Hinblick auf den Artenschutz.

Die Erhaltung des Verlaufes der Schutter sowie die Aufhebung der Bebauung westlich der Schutter führen zu einer deutlichen Eingriffsreduzierung.

Die heutigen Lebensraumbedingungen bleiben erhalten.

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Arten ist hier nicht gegeben.

12 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Nach § 15 Absatz 1 / Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Bei der vorgesehenen 5. Planänderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schloßackern" handelt es sich um die Überarbeitung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes hat keine weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu Folge. Die Überarbeitung führt vielmehr zu einer Reduzierung der bisher möglichen Eingriffe. Auf die Angabe von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird deshalb verzichtet.

13 Zusammenfassung

Die Gemeinde Seelbach plant die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schloßackern".

Durch die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird der Planbereich in einen Aufhebungs- und in einen Änderungsbereich unterteilt.

Im Änderungsbereich - Bereich östlich der Schutter - werden im Wesentlichen die Standards aktualisiert, d.h. vor allem Aktualisierung der Festlegung der Gebäudehöhe.

Auf einen Eingriff in die Schutter - wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen - wird verzichtet.

Im Aufhebungsbereich - Bereich westlich der Schutter - führt die 5. Planänderung zu einer deutlichen Eingriffsreduzierung.

Die Bebauung in diesem Bereich wird aufgehoben.

Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

Lediglich der Bau eines Wirtschaftsweges zur Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke ist vorgesehen.

Die 5. Planänderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schloßackern" hat somit keine Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter zur Folge.

Somit sind keine Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Teil 4 – Zusammenfassende Erklärung

14 Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schlossackern, 5. Änderung“ bestehen in der

- Sicherung des Gewerbestandorts Seelbach durch Erweiterungen der bestehenden Gewerbebetriebe,
- Sicherung der freien Landschaft westlich der Schutter.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Pfarrackern-Schlossackern“ geändert und insbesondere die Höhe baulicher Anlagen angehoben. Außerdem wird der Teilbereich westlich der Schutter aufgehoben und dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeführt.

15 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch die Planung nur geringe Umweltauswirkungen vorbereitet werden können. Diese bestehen im Wesentlichen nur für das Schutzgut Landschaftsbild durch Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen.

Im Aufhebungsbereich westlich der Schutter führt die 5. Planänderung zu einer deutlichen Eingriffsreduzierung. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

Die 5. Planänderung des Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schlossackern" hat somit keine Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter zur Folge. Somit sind keine Minderungs-, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

16 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.02.2012 bis einschließlich 13.03.2012 im Rathaus eingesehen werden. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Der Anregung, die Zulässigkeit von Flachdächern eindeutig zu regeln, konnte entsprochen und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.06.2013 wurde vom 22.07.2013 bis zum 22.08.2013 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

17 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 21.02.2012. frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Anregungen, insbesondere zum Wasserschutzgebiet „Bürklequellen und Badmattquelle“, zum Schutz vor einem hundertjährlichen Hochwasser und zur Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen wurde in der weiteren Planung Rechnung getragen.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 22.07.2013 bis zum 22.08.2013.

Eine in diesem Zusammenhang vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, gemachte Anregung hinsichtlich der Konkretisierung der Traufhöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse konnte berücksichtigt werden. Da es sich hierbei lediglich um eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen handelte, war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

18 Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Pfarrackern-Schlossackern“ im Jahr 1974 waren eine Begradigung und der Ausbau der Schutter im Zusammenhang mit der Planung einer Umgehungsstraße vorgesehen. Nachdem die Umgehungsstraße bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2001 herausgenommen wurde, entfiel diese auch im 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schlossackern“ im Jahr 2006 (Bebauungsplan „Schlossackern neu). Eine Realisierung der Umgehungsstraße und Begradigung der Schutter waren demnach nicht mehr möglich. Aus diesem Grund bestand keine Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes westlich der Schutter.

Zur weiteren Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe war erforderlich, höhere Ausnutzungen zu ermöglichen. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig bebaut, so dass nur eine Entwicklung in die möglich war. Um Gewerbebetriebe und Arbeitsplätze in Seelbach zu erhalten, war auch für diese Entwicklung keine Alternative gegeben.

Seelbach, den 23.09.2013
Der Bürgermeister

GEMEINDE 2 SEELBACH

Lauf, den 23.09.2013 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser