Anlage Nr. 3
3. Fertigung

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“

Begründung

Inhalt :

		Seite
1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
2	Übergeordnete und sonstige Planungen	2
3	Plangebiet und Rahmenbedingungen	4
4	Ziele und Zwecke der Planung	8
5	Städtebauliches Konzept	9
6	Planinhalt und Festsetzungen	10
7	Umweltprüfung	14
8	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
9	Flächenbilanz	17
10	Kosten	17
11	Umweltbericht	17
12	Eingriffs-Ausgleichsbewertung	28
13	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	32
14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33

Bebauungsplan / ~~Änderungsplan~~ genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 25. JAN. 2007
LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Seelbach, 18. Dez. 2006

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 18. Dez. 06 Kr/Zim/we

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

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Ortsmitte Seelbach besteht ein Vollversorgungsmarkt mit etwa 780 m², der jedoch auf Grund einer nicht mehr ausreichenden räumlichen Situation nicht mehr weiter betrieben werden soll. Die Gemeinde Seelbach sieht durch den drohenden Verlust ihres einzigen Vollversorgermarktes die Nahversorgung gefährdet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes nach heutigen Anforderungen geschaffen werden.

2 Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Seelbach liegt im ländlichen Raum und ist als Siedlungsbereich außerhalb einer Landesentwicklungsachse festgesetzt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 ist Seelbach als Kleinzentrum festgelegt. Als Kleinzentrum hat Seelbach die Aufgabe, den allgemein und häufig wiederkehrenden örtlichen Bedarf der Grundversorgung decken zu können.

Kleinzentren sind grundsätzlich nicht zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Eine Ausnahme besteht in der Sicherung der Grundversorgung. Das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich Seelbach (Gemeinde Seelbach mit den Ortsteilen Wittelbach und Schönberg) und darf nicht auf Kaufkraft außerhalb der Gemeinde abzielen (z.B. Schuttertal, Lahr-Reichenbach). Von der Edeka Handelsgesellschaft Südwest mbH wurde hierzu eine Vorhaben- und Strukturbetrachtung erstellt (17.03.2006), in der die Verträglichkeit des Vorhabens festgestellt wurde (vgl. Punkt 2.2 – Zentrenverträglichkeit).

Das Plangebiet liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

2.2 Zentrenverträglichkeit

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens wurden von der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Offenburg, untersucht und die Ergebnisse in einer Vorhaben- und Strukturbetrachtung zusammengestellt (17.03.2006).

Vorgehensweise:

Um die Verträglichkeit des Vorhabens untersuchen zu können, wird das Kaufkraftvolumen in Seelbach ermittelt und die Kaufkraftbindung vor bzw. nach der Realisierung des Vorhabens berechnet.

Zur Ermittlung des Kaufkraftvolumens in Seelbach ist neben der Erhebung der Wohnbevölkerung von Seelbach (5.140 Einwohner; Stand: März 2006) der Ausgabenbetrag pro Einwohner und Jahr für Nahrungs- und Genussmittel relevant. Dieser liegt in Seelbach bei 1.675 € pro Einwohner und Jahr für Nahrungs- und Genussmittel. Somit ergibt sich in Seelbach ein Kaufkraftvolumen von etwa 8,6 Mio. €.

Hinzu kommen noch die Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel der Übernachtungsgäste in Höhe von etwa 0,6 Mio. €. In Seelbach ergibt sich folglich im Nahrungs- und Genussmittelbereich ein jährliches Gesamtkaufkraftvolumen von etwa 9,2 Mio. €.

Die bestehenden Vollversorger (E neukauf, Treff Discount) können etwa 5,0 Mio. € in Seelbach binden; dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von rund 55%.

Nach Realisierung des geplanten Lebensmittelmarktes und der Verlagerung des bestehenden Treff-Discount-Marktes kann in Seelbach eine Kaufkraft von 8,4 Mio. € gebunden werden; dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von etwa 91%.

Das Vorhaben dient demnach der Grundversorgung der Gemeinde Seelbach und zielt nicht auf Kaufkraft außerhalb der Gemeinde ab.

2.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist nur teilweise im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal als Grünfläche dargestellt. Das Grundstück Flst. Nr. 437 wurde vom Stadtteil Lahr-Reichenbach umgemarkt und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lahr als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung in eine Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ ist somit erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

3 Plangebiet und Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Seelbach, etwa 1 km nördlich des Ortskerns. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die L 102 begrenzt; im Süden durch die Straße „Am Bahndamm“. Im Westen befindet sich ein Betriebsgrundstück des E-Werks Mittelbaden. Die nördliche Grenze entspricht der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Reichenbach.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,26 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Seelbach:
Lgb. Nr. 1034/2, 1338, 1338/1, 1481 (Teil), 1483, 1483/1 (früher: Flst. Nr. 437 der Gemarkung Reichenbach),1503 (Teil).

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Nutzung und Baubestand

Das Plangebiet wird bislang als landwirtschaftliche Fläche (Grünland, Acker) genutzt. Durch das Plangebiet verläuft der stark frequentierte Schuttertalradweg. Im westlichen Bereich befindet sich ein Entwässerungsgraben für Oberflächenwasser.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) westlich des Plangebietes wird vom E-Werk Mittelbaden genutzt. Südlich der Straße „Am Bahndamm“ befindet sich eine öffentliche Grünfläche, an die sich in etwa 50 m zum Plangebiet Wohnbebauung anschließt.

3.2.2 Topografie

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen ab. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 199,50 m ü. NN im Osten und 195,50 m ü. NN im Westen.

3.2.3 Baugrund

Von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Kirchzarten wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt. Hierzu wurden am 29.05.2006 drei Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) und drei Rammsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m unter GOK auf dem Baufeld abgeteuft.

Die angetroffenen Schichten wurden unter geologischen und bodenmechanischen Aspekten aufgenommen sowie organoleptisch überprüft. Die organoleptische Überprüfung ergab keine Auffälligkeiten.

Schichtenaufbau des Untergrundes

Der allgemeine Schichtverlauf kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **künstliche Auffüllungen, bereichsweise**
- **bindige und nichtbindige Talablagerungen**
- **Schwarzwaldkiese**
- **Schichten des Oberrotliegenden**

In der Rammkernsondierung RKS 1 folgen unter 0,2 m mächtigem Oberboden bis ca. 1,3 m unter GOK (ca. +196,2 m+NN) **künstliche Auffüllungen** in Form von sandigen, tonigen Schluffen, vermischt mit Ziegelresten. Bis ca. 3,0 m unter GOK (ca. +194,5 m+NN) wurden **bindige und nichtbindige Talablagerungen** erbohrt. Dies waren kiesige Sande in lockerer Lagerung und Schluffe in weicher Konsistenz. Darunter standen dicht gelagerte Kies-/-Sandschichten an, die den Übergang in die Schwarzwaldkiese markieren. Bei ca. 4,8 m unter GOK (ca. 192,7 m+NN) war kein Bohrfortschritt mehr möglich. Vermutlich wurden größere Steine als Bohrhindernis angetroffen.

In den Rammkernsondierungen RKS 2 und RKS 3 wurden unter 0,2 – 0,4 m mächtigem Oberboden **bindige und nichtbindige Talablagerungen** angetroffen. Es handelte sich dabei um kiesige Sande in lockerer Lagerung und weiche bis steife sandige Schluffe.

Ab ca. 3,0 bzw. 4,2 m unter GOK (ca. 194,8 bzw. + 194,0 m+NN) wurden mitteldicht bis dicht gelagerte **Schwarzwaldkiese** erbohrt. Sie wurden als stark feucht und mit rotbrauner Farbe angesprochen.

Die laut geologischer Karte im tieferen Untergrund anstehenden Schichten des Oberrotliegenden wurden nicht erbohrt.

Hydrogeologische Verhältnisse

Bei der Herstellung der Sondierungen wurde kein Wasser angetroffen. Westlich grenzt das Gelände direkt an die nach Nordwesten abfließende Schutter an.

Ergebnisse der bodenmechanischen Laboruntersuchungen

Im Bereich der bindigen Talablagerungen wurden Wassergehalte von 23,7 bis 26,1 % ermittelt. Es handelt sich hierbei um stark feuchte Böden mit weicher Konsistenz.

Die Wassergehaltsbestimmungen ergaben im Bereich der nichtbindigen Talablagerungen und der Kies-/Sandschichten Wassergehalte zwischen 10,3 und 14,0 %. Insgesamt sind die nichtbindigen Bodenschichten als feucht anzusprechen.

3.2.4 Hochwassersituation HQ 100

Im Auftrag des Regierungspräsidiums Freiburg wurde eine hydrologisch-hydraulische Untersuchung für die Schutter zwischen Schweighausen und Lahr bearbeitet, in deren Rahmen insbesondere auch die Überschwemmungsflächen unterschiedlicher Jährlichkeiten ermittelt und dargestellt wurden. Es handelt sich bei den Unterlagen um Vorabzugsunterlagen, da die Untersuchung bisher noch nicht veröffentlicht wurde.

Eine Ausuferung der Schutter nach Osten hin direkt in Höhe der geplanten Baugebietserweiterung ist nicht festzustellen, da das höher liegende Gelände zwischen Schutter und der geplanten Gebietserweiterung eine Ausdehnung der Überflutungsfläche verhindert. Auf Grund der topographischen Rahmenbedingungen ist von einer Ausuferung der Schutter südlich des ehemaligen Klärwerksgeländes mit Überflutung der Straße am Bahndamm sowie nördlich des höherliegenden Geländes auszugehen. Die Überschwemmungslinie nördlich des Klärwerksgeländes wird durch das ansteigende Gelände abgegrenzt und befindet sich an der Gemarkungsgrenze ca. 60 m westlich des Schuttertalradweges. Auf Grund der topographischen Rahmenbedingung verursacht die Überschwemmung eine Überflutung des auf der Ostseite parallel zum Klärwerksgelände verlaufenden Grabens, der unmittelbar nördlich der Straße am Bahndamm endet.

Nach der vorliegenden Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Überflutungsfläche nördlich des ehemaligen Klärwerksgeländes in der dargestellten Ausprägung bereits beim 10-jährlichen Hochwasserereignis entsteht, wobei bei den weiterhin untersuchten Hochwasserereignissen der Jährlichkeit TN = 10 a bis TN = 100 a keine signifikanten Änderungen hinsichtlich der Ausdehnung der Überschwemmungsfläche zu erwarten sind. Die Überflutung des Grabens östlich des ehemaligen Klärwerksareales ist bereits beim Hochwasserereignis der Jährlichkeit TN = 20 a zu erwarten. Auch hier sind dann bei einem selteneren Hochwasserereignis keine stärkeren Ausdehnungen der Überflutungsfläche zu erwarten.

Der Hochwasserspiegel im Bereich des Planungsgebietes wird ein Höhenniveau von etwa H = 196,5 m+NN erreichen. Eine exakte Wasserspiegellage für den Planungsbereich liegt nicht vor.

Ausgehend von der Straße am Bahndamm auf einer Strecke von ca. 90 m in nordwestlicher Richtung liegt die Überschwemmungsfläche im Bereich der geplanten überbaubaren Fläche des Lebensmittelmarktes. Eine Abschätzung führt zu dem Ergebnis, dass ca. I = 477,0 m^3 ≅ 480 m^3 an Retentionsvolumen im maßgebenden Bereich festzustellen ist. Ein Großteil des Retentionsvolumens wird dabei im Grabenprofil bereitgestellt, während des Retentionsvolumen weiter östlich im Bereich der Geländeoberfläche als gering einzustufen ist.

Unter Berücksichtigung der Abflussfülle der Hochwasserwelle im Bereich der Schutter und den außerhalb des Planungsgebietes aktivierten Retentionsflächen ist das im Bereich des 90 m langen Grabenteilabschnittes vorhandene Retentionsvolumen von seiner hochwasserabflussdämpfenden Wirkung her als sehr gering einzustufen. Da die Gemeinde Seelbach im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzkonzept Steinbächle den Bau einer Flutmulde mit Anschluss an die weiterführende Schutter auf der Nordwestseite des Erweiterungsgebietes plant, wird der entstehende Volumenverlust kompensiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der geplante Querschnitt der Flutmulde deutlich größer ist als die Abmessung des Grabens.
Sollte zur Entlastung des Steinbächles eine andere Variante gewählt werden (siehe Punkt 3.2.5), ist davon auszugehen, dass durch diese Maßnahme auch eine wesentlich höhere Kompensation von Rückhaltevolumen erfolgt als durch die Bebauung verloren geht. Auf die Forderung eines Volumenausgleichs wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens deshalb verzichtet.

3.2.5 Hochwasserschutzkonzept Steinbächle

Das Steinbächle mündet etwa 100 m westlich des Plangebietes in die weiterführende Schutter. Frühere Untersuchungen haben ergeben, dass das Steinbächle – auch beeinflusst durch den Rückstau aus der Schutter – bei einer Hochwasserführung keine ausreichende Abflussfähigkeit hat und deshalb bereits bei Hochwasserereignissen mit einer Wiederkehrzeit von ca. 10 Jahren mit Ausuferung im bestehenden Ortsbereich zu rechnen ist. Mit dem Ziel, die Hochwasserabflussverhältnisse zu verbessern, wurde Mitte der 80er Jahre im Auftrag der Gemeinde Seelbach ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Als Maßnahmen wurden mehrere Varianten vorgeschlagen, die vom Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens bis zur Entlastung des Steinbächles mittels eines Hochwasserentlastungsgerinnes in verschiedenen Linienführungen reichten.

Im Jahre 1997 wurde von der Gemeinde Seelbach der Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ aufgestellt. Im Zuge dieser Aufstellung wurde die Variante der Entlastung des Steinbächles mittels eines Hochwasserentlastungsgerinnes dargestellt, um eine spätere Realisierung dieser Variante ermöglichen zu können.

Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ ist eine Verlegung des im bestehenden Bebauungsplan eingezeichneten Hochwasserentlastungsgerinnes nach Nordwesten vorgesehen. Am 17. Mai 2006 fand bezüglich dieser geplanten Änderung und bezüglich geplanter Änderungen im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ein sogenannter „Scoping-Termin“ (Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung) statt. Aufgrund der Anforderungen des Wasserrechts bei einer Bauleitplanung den 100-jährlichen Hochwasserschutz zu gewährleisten, wurde die Gemeinde Seelbach von Seiten des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, gebeten, sowohl den Einfluss der ca. 100 m westlich fliesenden Schutter als auch des Steinbächle, auf den Geltungsbereich des genannten Bebauungsplans zu betrachten.

Aufgrund der Topographie ist die von der Änderung betroffene Fläche des Bebauungsplanes vom Hochwasser des Steinbächles nicht betroffen. Die Änderung berührt die Hochwasserproblematik des Steinbächle lediglich durch der erforderlichen Verschiebung des Hochwasserentlastungsgerinnes.

Bei der Umsetzung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ wurde das Gelände für die neu zu bebauenden Grundstücke soweit aufgefüllt, dass sie über der damals ermittelten Wasserspiegellage für ein Hochwasserereignissen TN = 100 a am Steinbächle liegen. Lediglich für die Altbebauung und für die auf der Altbebauung gründenden neuen Gebäude besteht kein ausreichender Hochwasserschutz. Um jedoch künftig auch für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ bestehende Altbebauung einen ausreichenden Hochwasserschutz sicherstellen zu können soll der Genehmigungsantrag zur „Sicherstellung des Hochwasserschutzes“ am Steinbächle bis Mitte 2007 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht werden.

3.2.6 Bestehende Infrastruktur

Es befinden sich mehrere unterirdische Leitungen im Plangebiet.
Im Schuttertalradweg liegen eine Gashochdruckleitung nebst Steuerkabel (badenova) und Fernmeldeleitungen (Deutsche Telekom AG). Von der Umspannanlage westlich des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Leitung erst in östlicher, dann in nördlicher Richtung bis zum Schuttertalradweg und von dort ebenfalls in der Trasse des Radwegs. Drei 20-kV-Leitungen liegen teilweise im nördlichen Bereich des Plangebietes.
Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein offener Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet „Ortsrand Steinbach“.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ aus dem Jahr 1999. Der Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ in dessen Geltungsbereich überlagert und verdrängt („Kollisionsregel“). Ein gesondertes Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ wird nicht durchgeführt.

Für die entsprechende Fläche im Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ bzw. „Flutmulde“ ausgewiesen. Die Führung der Flutmulde ist entlang der Straße „Am Bahndamm“ und dem E-Werk-Gelände festgesetzt. Weiter besteht auf dem Grundstück Flst. Nr. 1338 eine Dienstbarkeit für die 110 kV-Leitungstrasse.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung in Seelbach. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung geschaffen. Der bestehende Vollversorgermarkt soll von der Ortsmitte an den neuen Standort umziehen. Favorisiert war von der Gemeinde, einen Standort für den Vollversorgermarkt im Ort zu finden bzw. den bestehenden Standort zu erhalten und zu erweitern. Es stehen jedoch keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen an einen Vollversorgermarkt genügen.

Im Zuge der Auslegung des Vollversorgermarktes soll der bestehende Treff-Discount-Markt in die größeren, frei werdenden Verkaufsräume umziehen. Die Erhaltung dieses Einkaufsmarktes im Ortskern wurde bis ins Jahr 2016 vertraglich gesichert.

Ein weiteres Ziel ist es, mit dem neuen Markt einen ansprechenden Ortseingang zu schaffen. Großer Wert wird deshalb auf die Gestaltung des Baukörpers gelegt.

5 Städtebauliches Konzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den wichtigen nördlichen Ortseingang von Seelbach und der Standort ist durch die Tallage der Gemeinde von weitem einsehbar. Von großer Bedeutung ist deshalb die Gestaltung des Baukörpers und Parkplatzes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden deshalb zwei Bebauungsvarianten untersucht:

Variante 1

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes wird im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet. Die Kundenparkplätze befinden sich zwischen dem Gebäude und der L 102, der Eingangsbereich auf der östlichen Seite des Marktes. Die Anlieferung soll im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze über eine separate Zufahrt erfolgen.

Der bestehende Schuttertalradweg wird verlegt und verläuft dann zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Gelände des E-Werks Mittelbaden. Nördlich des Marktes schwenkt der Radweg wieder auf die bestehende Trasse.

Das Plangebiet wird von der Flutmulde für das Steinbächle eingefasst, die wiederum den neuen Ortsrand bildet.

Vorteil dieser Variante ist, dass der Lebensmittelmarkt vom Ortseingang her mit seiner repräsentativen Eingangsfassade wahrgenommen wird und die rückwärtige Gebäudeseite zum E-Werk Mittelbaden angeordnet wird. Nachteilig ist jedoch, dass die Kundenparkplätze als Blickfang von der L 102 fungieren. Ebenso müssen bei dieser Variante die bestehende Gasleitung sowie die 110-kV-Leitung verlegt werden, was zu höheren Kosten führt. Für das Gebäude muss außerdem der Hochwasserschutz gewährleistet sein, so dass hier das Gelände aufgeschüttet werde muss. Die Flutmulde liegt nördlich des Plangebietes teilweise auf Reichenbacher Gemarkung.

Variante 2

Variante 2 sieht die Anordnung Lebensmittelmarktes im östlichen Bereich an der L 102 vor. Der Eingangsbereich ist nach Westen orientiert. Die Anlieferung erfolgt im südlichen Bereich des Gebäudes. Die Kundenparkplätze befinden sich zwischen Markt und dem Gelände des E-Werks Mittelbaden und werden durch das Gebäude von der L 102 verdeckt. Auch bei dieser Variante muss der Schuttertal-Radweg verlegt werden und wird zwischen Parkplätzen und bestehendem Graben geführt. Die Flutmulde kann auf der Fläche für die vorgesehene Streuobstwiese südlich der Straße "Am Bahndamm" geführt werden und dann im westlichen Plangebiet im Bereich des bestehenden Grabens verlaufen oder wie in Variante 1 nördlich des Plangebietes.

Vorteil der Variante 2 ist, dass die im bestehenden Schuttertalradweg liegenden Leitungen nicht verlegt werden müssten. Ebenfalls verlegt werden muss der Schuttertalradweg. Des Weiteren stellt Variante 2 einen sehr hoher Anspruch an die

Gestaltung des Lebensmittelmarktes, insbesondere an die rückwärtige, der L 102 zugewandten Fassade. Die Möglichkeit der Führung der Flutmulde im südlichen Bereich muss aufgrund der topographischen Verhältnisse noch näher untersucht werden. Vorteil ist, dass das Gebäude des Lebensmittelmarktes außerhalb des hochwassergefährdeten Bereichs eines HQ 100 liegt und hier also keine weiteren Maßnahmen erforderlich wären.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten hat der Gemeinderat beschlossen, Variante 1 als Grundlage für den Bebauungsplan weiter zu bearbeiten.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung

Im Plangebiet soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) angesiedelt werden. Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet ausgewiesen. Um negative Auswirkungen auf den Versorgungskern zu vermeiden, werden die zulässigen Sortimente fest gesetzt und die Verkaufsfläche auf 1.800 m² beschränkt.

Von den 1.800 m² Verkaufsfläche sind maximal 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig für Lebensmittel als Hauptsortiment und die nahversorgungsrelevanten, lebensmittelmarkttypischen Randsortimente Drogeriewaren, Haushaltswaren und Kosmetika.
Maximal 400 m² Verkaufsfläche der 1.800 m² Verkaufsfläche sind zulässig für Getränke als Hauptsortiment.

Weitere Randsortimente wie z.B. Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Blumen sind zulässig bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche von 1.800 m², was einer Verkaufsfläche von 180 m² entspricht. Eine Unterscheidung in zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente wird nicht vorgenommen, sondern die zulässigen Randsortimente werden generell auf 10 % der Verkaufsfläche bzw. 180 m² Verkaufsfläche begrenzt.

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 24.11.2005 mehrere Entscheidungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben getroffen und unter anderem die Berechnung der Verkaufsfläche klargestellt. In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es

nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

Das Maß der Bebauung wird definiert durch die Festlegung der Grundflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt und darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Stellplätze, die mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. Dadurch ist eine Überschreitung der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze von 0,8 möglich. Auf Grund der beengten Verhältnisse im Plangebiet ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar. Des Weiteren wird die Bodenfunktion durch die Teilversiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen wenigstens teilweise erhalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer maximalen Wandhöhe von 5,0 m und Gebäudehöhe von 8,0 m bewusst relativ niedrig gehalten. Dadurch wird, in Verbindung mit dem begrünten, windschiefen Dach erreicht, dass das Gebäude sich harmonisch in die Landschaft einfügt und nicht wuchtig in Erscheinung tritt.

Ebenfalls aus diesem Grund wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird mit 198,00 m + NN festgesetzt, damit die Hochwassersicherheit gewährleistet ist und die Erschließung von der Straße „Am Bahndamm“ erfolgen kann.

Das Gebäude wird im westlichen Planbereich angeordnet; die Kundenparkplätze im östlichen Bereich zwischen Gebäude und Landesstraße 102. Die Andienung des Marktes erfolgt im rückwärtigen Bereich. Dadurch können Kunden- und Andienungsverkehr getrennt werden.
Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagen-Abstellplätze und Müllcontainer-Standorte sind innerhalb des Baufensters und auch innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

6.2 Verkehr

Der bestehende kombinierte Fuß- und Radweg (Schuttertalradweg) wird verlegt und verläuft westlich und nördlich des Sondergebietes. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Straße „Am Bahndamm“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Neubau des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Straße „Am Bahndamm“ kommen. Im Verkehrskonzept der Gemeinde Seelbach ist diese Straße jedoch zur Anbindung der Gewerbegebiete „Pfarrackern“ und „Schloßackern“ sowie verschiedener Wohngebiete vorgesehen. Außerdem dient die Straße zur Entlastung der „Hauptstraße“. Daher ist die Straße „Am Bahndamm“ ausreichend dimensioniert und kann auch zusätzliche Verkehrsströme aufnehmen. Bereits

bei der Realisierung des Baugebietes „Ortsrand Steinbach“ wurde die zulässige Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert, um Lärmbelastungen der Wohnbevölkerung zu reduzieren. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für „Allgemeine Wohngebiete“ werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen deutlich unterschritten (vgl. Pkt. 6.6 Immissionsschutz).

Die Zufahrt zum Kundenparkplatz sowie zur Anlieferung und zum Mitarbeiterparkplatz erfolgt getrennt über die Straße „Am Bahndamm“. Dadurch ergeben sich 2 Querungen des straßenbegleitenden Fuß- und Radweges. Die notwendigen Sichtfelder zur Sicherheit der kreuzenden Radfahrer liegen in den Verkehrsflächen und werden nicht eingetragen. Festgesetzt werden die Sichtfelder auf bevorrechtigte Fahrzeuge in der Straße „Am Bahndamm“.

6.3 Grünkonzept

Das Sondergebiet wird durch eine öffentliche Grünfläche großzügig eingegrünt. Dadurch kann der bedeutende nördliche Ortseingang von Seelbach ansprechend gestaltet und eine Ortsrandeingrünung geschaffen werden.
Des Weiteren wird ein Teil der Grünfläche für die Hochwasserentlastung Steinbächle zur Verfügung gestellt, wenn die Variante der Flutmulde realisiert wird.

Im Abstimmungstermin zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung („Scoping“) wurde die Bedeutung der Ortsrandgestaltung hervorgehoben. Daher wird im Bereich des Parkplatzes die Anpflanzung größerer Bäume festgesetzt. Die äußere Baumreihe wird mit einem Stammumfang (StU) von 20-25 cm, die innere Bepflanzung des Parkplatzes mit 18-20 cm vorgeschrieben.

6.4 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Gashochdruckleitung nebst Steuerkabel sowie die Telekommunikationsleitungen müssen wegen des Vorhabens verlegt werden. Die Verlegung erfolgt in den Parkplatzbereich und die Fläche wird entsprechend mit einem Leitungsrecht belastet.

Die 110 kV-Stromleitungstrasse wird parallel zum bestehenden Mischwasserkanal neu verlegt. Dessen Trasse liegt nördlich der Umspannanlage auf den Grundstücken Flst. Nr. 446 und 447 der Gemarkung Reichenbach. Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 1338 (Gemarkung Seelbach) verlaufende 20 kV-Leitungstrasse kann bestehen bleiben.

6.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für das Steinbächle wurde im Jahr 2000 ein Hochwasserschutzkonzept durch das Büro Zink Ingenieure, Lauf erstellt. Favorisiert ist der Bau einer etwa 550 m langen Flutmulde

vom Bereich der Hochgerichtstraße bis zum Anschluss an die Schutter. Für den Verlauf der Flutmulde liegt bisher keine verbindliche Detailplanung vor. Die Flutmulde wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ berücksichtigt.

Durch die Überplanung des Bereiches muss die Flutmulde weiter nach Norden verlegt werden. Dazu wird ein Teil der Grünfläche als Fläche für Wasserwirtschaft festgesetzt.

Die Überarbeitung des Hochwasserschutzkonzeptes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sondern wird in einem separaten Verfahren durchgeführt. Im Bebauungsplan werden lediglich die Flächen für eventuell durchzuführende Maßnahmen gesichert.

6.6 Immissionsschutz

Um mögliche Lärmeinwirkungen des Lebensmittelmarktes auf die Nachbarschaft beurteilen zu können, wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. I 06-1116 vom 16.08.06) durchgeführt.

Aufbauend auf eine Schallimmissionsprognose wurde untersucht, ob im südlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die Immissionsrichtwert nach der TA Lärm/1/ (55 dB(A) „tags“ / 40 dB(A) „nachts“) eingehalten werden. Berücksichtigt werden musste die mögliche Lärmvorbelastung aus den westlich und östlich gelegenen „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (GEe) sowie die Zusatzbelastung aus dem Betrieb des Lebensmittelmarktes (Parken, Andienung, Haustechnik). Beide Werte, Vor- sowie Zusatzbelastung, ergaben die Gesamtbeurteilungspegel, die mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm/1/ für „Allgemeine Wohngebiete“ verglichen werden.

An einem Immissionsort wurde eine geringe Überschreitung des Nachtrichtwertes um 0,3 dB(A) durch den Gesamtbeurteilungspegel errechnet. Diese geringe Überschreitung ist jedoch weder wahrnehmbar noch messbar, da erst Pegeländerungen von 3 dB(A) und mehr deutlich wahrnehmbar sind. An den anderen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte unterschritten.

Durch den Abstand des Plangebietes zum südlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiet“ von 50 m ist ein Betrieb des Lebensmittelmarktes, auch im Hinblick auf die voraussichtliche Freigabe der Öffnungszeiten, von 6.00 bis 22.00 Uhr möglich. Zum Schutz des südlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebietes“ wird allerdings festgesetzt, dass ins Freie schallabstrahlende haustechnische Anlagen wie z.B. Ventilatoren oder Kühlaggregate nur an der nordwestlichen Gebäudeseite angebracht werden dürfen. Der immissionswirksame Gesamtschallleitungspegel dieser Anlagen darf einen Wert von „tags“/“nachts“ L_{WA} = 95/80 dB(A) nicht überschreiten und die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein. Außerdem muss die allgemeine Andienung des Marktes in der Regel „tags“ (6.00-22.00 Uhr) erfolgen; „nachts“ (22.00-6.00 Uhr) ist nur eine Andienung gestattet.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und die Andienungszeiten sind jedoch nicht im Bebauungsplan festsetzungsfähig. Diese Punkte werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Seelbach und dem Betreiber geregelt.

Untersucht wurden auch die Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs (Kunden, Mitarbeiter und Andienung des Lebensmittelmarktes) auf öffentlichen Verkehrsflächen. Heranzuziehen waren die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV/2/ für „Allgemeine Wohngebiete“ von „tags“ 59 dB(A) und „nachts“ 49 dB(A).
Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Fahrzeugbewegungen wurden im südlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiet“ Beurteilungspegel errechnet, welche die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschreiten. Selbst bei einer Verdoppelung des Verkehrs würden die Immissionsgrenzwerte noch deutlich unterschritten. Somit ist es nicht erforderlich zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Ziel ist, einen Baukörper zu schaffen, der mit der umgebenden Landschaft des Schuttertales harmoniert. Vorgesehen ist ein offenes, helles Gebäude mit großzügiger Glasfassade zum Parkplatz. Das Dach wird als „windschiefes“ Dach ausgebildet, mit dem die bewegte Topographie aufgenommen wird und der Lebensmittelmarkt sich in die Landschaft einfügt.

Aus stadtgestalterischen Gründen und Rücksichtnahme auf die umgebende Bebauung wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Für Einzelhandelsbetriebe spielt Werbung allerdings eine große Rolle, deshalb sind Werbeanlagen in einem gewissen, verträglichen Maß zulässig. Am Gebäude ist je Gebäudeseite eine Werbeanlage an der Fassade zulässig; freistehende Werbeanlagen sind dagegen nur ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über der festgelegten Oberkante Fertigfußboden (198,00 m ü. NN) zulässig. Es wird Wert gelegt auf das Zusammenspiel von Werbeanlagen und Architektursprache.

Der Andienungsbereich wird zumeist gestalterisch vernachlässigt und wirkt ungeordnet. Hier verläuft jedoch der stark frequentierte Schuttertalradweg. Wichtig ist es, Lagerplätze wie z.B. für Müllcontainer oder Leergut mit Sichtschutzmaßnahmen einzufrieden, damit diese nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß-/Radweg, Straße „Am Bahndamm“) eingesehen werden können.

Der Planstandort befindet sich an der wichtigen nördlichen Eingangssituation zur Gemeinde Seelbach. Leitungen im Plangebiet müssen deshalb aus stadtgestalterischen Gründen als Erdkabel ausgeführt werden.

7 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Begründung (siehe Punkt 11).

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Im Vorfeld der Planung wurde das Grundstück Flst. Nr. 437 aus der Gemarkung Reichenbach in die Gemarkung Seelbach umgemarkt und in das Liegenschaftskataster durch den Veränderungsnachweis Nr. 2006/1 vom 26. Mai 2006 übernommen. Die neue Flurstücksnummer auf Gemarkung Seelbach lautet 1483/1. Dadurch kann die notwendige Fläche für einen Lebensmittelmarkt bereitgestellt werden.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Bahndamm“.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird an das bestehende Netz des E-Werk Mittelbaden angebunden.

8.5 Entwässerung

8.5.1 Vorhandene Entwässerungsanlagen und Untersuchungen

Im Zuge des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“, der die Wohnbebauung im Süden berücksichtigt, wurde ein Bodengutachten erstellt, in welchem die Versickerung des Untergrundes bewertet wird. Entsprechend diesem Gutachten ist es im Einzugsbereich nicht möglich, unbelastetes Oberflächenwasser der Versickerung zuzuführen. Nach dem vorliegenden Gutachten sind mächtige Lös-Lehm-Schichten vorhanden.

Die Entwässerung der Gemeinde Seelbach ist vorwiegend im Mischsystem ausgebaut. Im nördlichen Einzugsgebiet der Gemeinde Seelbach wurden die Neubaugebiete im Trennsystem erstellt. Auch das Neubaugebiet „Ortsrand Steinbach“ wurde in der Trennkanalisation ausgebaut. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird im Regenwasserkanal gesammelt und in den vorhandenen Entwässerungsgraben, der sich westlich der Baugebietserweiterung befindet, eingeleitet. Dieser Graben entwässert zur Schutter.

8.5.2 Geplante Entwässerungsanlagen

Die Baugebietserweiterung berücksichtigt die Erstellung eines Einkaufsmarktes mit Gebäudekomplex und Parkplätzen. Gemäß Bebauungsplan ist diese Fläche als Sondergebiet ausgewiesen. Das Erschließungsgebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

8.5.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an den bestehenden Sammler angeschlossen. Die Schmutzwasserableitung erfolgt Richtung Lahr-Reichenbach mit Abwasserbehandlung an der zentralen Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Raumschaft Lahr“.

8.5.2.2 Regen- bzw. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist separat zu sammeln und in den bestehenden Entwässerungsgraben bzw. den geplanten Hochwasserentlastungsgraben einzuleiten. Der vorhandene Graben und insbesondere der geplante Hochwasserentlastungsgraben sind ausreichend, um die zusätzlich anfallenden Oberflächenwasserabflüsse des Baugebietes der Schutter zuzuleiten. Die Schutter ist ein leistungsfähiger Vorfluter. Weitergehende Berechnungen sind nicht erforderlich.

Im Bereich der westlichen Baugebietsgrenze ist ein Entwässerungsgraben vorhanden. Hier ist der Regenwasserkanal aus dem bestehenden Wohngebiet „Steinbächle“ zu verlängern und am nordwestlichen Gebietsrand an den offenen Graben anzuschließen.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Einzugsbereich ist entsprechend dem vorliegenden Gutachten für das angrenzende Neubaugebiet, wie bereits erwähnt, nicht möglich.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Parkplatzflächen und der Zufahrtswege sind möglichst Fugensteine oder Pflaster für eine Teilversickerung zu wählen. Soweit möglich, ist auch eine flächige Oberflächenwasserableitung in die Grünflächen anzustreben.

Für das geplante Sondergebiet wird davon ausgegangen, dass kein verschmutztes Oberflächenwasser anfällt. Bei der Planung der Entwässerungskanäle ist darauf zu achten, dass die Oberflächenwasserabflüsse der Dach-, Abstell- und Verkehrsflächen getrennt dem Entwässerungsgraben zugeführt werden. Hierbei besteht zu gegebener Zeit die Möglichkeit, für den Oberflächenwasserabfluss der Verkehrsflächen (bei festgestellten stärkeren Verschmutzungen) eine Schmutzfangzelle nachzurüsten.

9 Flächenbilanz

Sondergebiet		**8.480 m²**
Verkehrsflächen		**980 m²**
- Geh-/Radweg	900 m²	
- Zufahrt	80 m²	
Grünflächen		**3.140 m²**
- Verkehrsgrün	600 m²	
- öffentliche Grünfläche	870 m²	
- Flutmulde	1.670 m²	
Größe Geltungsbereich		**12.600 m²**

10 Kosten

Durch die Planung fallen Kosten an, weil verschiedene Leitungen sowie der Schuttertalradweg verlegt werden müssen. Die Kosten für die Verlegung der Leitungen werden vom Investor getragen; die Gemeinde Seelbach übernimmt die Kosten für die Verlegung des Schuttertalradweges.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie §1a BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

11.1.2 Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ vorgesehen.
Das ca. 1,26 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Seelbach.
Die Ausweisung des Baugebietes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) sowie Wand- und Gebäudehöhe geregelt. Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Sie darf bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
Die max. Wandhöhe beträgt 5,00 m; die max. Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

11.1.3 Ziele des Umweltschutzes

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 § 18 – Eingriffe in Natur und Landschaft, § 19 – Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 21 – Verhältnis zum Baurecht, berücksichtigt.

Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

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 ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 – Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparks, § 28 Biosphärengebiet, § 29 – Landschaftsschutzgebiete, § 30 – Naturparks, § 31 – Naturdenkmale, § 32 – besonders geschützte Biotope und § 33 – geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor. Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen.
Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet i. S. § 24 WG BW betroffen.

Das natürliche Überschwemmungsgebiet der Schutter im 100-jährlichen Hochwasserfall tangiert den westlichen Bereich des Planungsgebietes. Dieser Teil ist jedoch bereits Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“. Der Volumenverlust ist unter Berücksichtigung der hydrologisch - hydraulischen Rahmenbedingungen entlang der Schutter als „gering“ einzustufen und wird zukünftig durch den Bau der geplanten Flutmulde kompensiert.

Außerdem wird das Geländedreieck zwischen Schutter und Vorflutgraben (Flutmulde) teilweise abgesenkt, so dass auch hier zusätzliches Volumen zur Verfügung gestellt wird.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nur zum Teil Bestandteil des gültigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren abgehandelt.

11.2 Beschreibung des Bestandes

Hinweis:

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ ist Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ von 1999 (siehe Anhang 2).

Dieser rechtsgültige Bebauungsplan beinhaltet in diesem Bereich sowohl die geplante und vorhandene Flutmulde als auch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese / Streuobstwiese.
Die geplanten Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt. Sie sind flächengleich oder wertgleich im neuen Bebauungsplan auszuweisen.

Für die Beschreibung des Bestandes wird der heutige Zustand zu Grunde gelegt. Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

11.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Allgemein

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenrationsmöglichkeiten, z.B. die Erholungsfunktion zu nennen.

Bestand

Der Planungsbereich ist unbebaut und dient mit Ausnahme der bestehenden Flutmulde der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die heute unbebaute Fläche wirkt sich vor allem auf Grund des vorhandenen Fuß- und Radweges (Schuttertalradweg) positiv auf die Erholung aus.
Der Schuttertalradweg wird von der Bevölkerung stark genutzt.

Die vorhandene Wohnbebauung liegt jenseits der an das Plangebiet anschließenden Straßen.

11.2.2 Beschreibung der Umwelt

11.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Allgemein

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist für sich betrachtet wenig abwechslungsreich. Es wird durch die landwirtschaftliche Nutzung (Acker und Wiese) geprägt.
Landschaftsbildprägende Strukturen sind mit Ausnahme der Straßenbepflanzung (Bereich Straße „Am Bahndamm“) und den wenigen Einzelgehölzen an der Flutmulde nicht vorhanden. In Bezug auf den Einfahrtsbereich von Seelbach ist dieser unbebaute Landschaftsteil in Verbindung mit der sich nach Norden fortsetzenden offenen Landschaft des Schuttertales jedoch von landschaftsästhetischer Bedeutung.

Eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes stellt die im Westen angrenzende vorhandene Nutzung durch Umspannstation, Bauhof usw. einschließlich deren Einfriedungen dar. Diese technischen Einrichtungen liegen höher als das natürliche Gelände des Umfeldes.

11.2.2.2 Boden

Allgemein

Das Schutzgut Boden besitzt die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestand

Die bestehende Fläche ist mit Ausnahme des Fuß- und Radweges (Schuttertalradweg) sowie des Fuß- und Radweges entlang der Straße „Am Bahndamm“ unbefestigt. Im Geltungsbereich sind vorwiegend von Auelehm überlagerte Kiese und Sande vorhanden.

11.2.2.3 Wasser

Allgemein

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierbei sind zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist am westlichen Rand eine Flutmulde vorhanden. Sie dient der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem südlich angrenzenden Baugebiet in die Schutter.
Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Die Flächen sind weitgehend unversiegelt. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist nahezu unbeeinträchtigt.

11.2.2.4 Klima und Luft

Allgemein

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

Bestand

Das Gebiet ist heute nahezu unversiegelt und dient somit der Produktion von Kalt- und Frischluft.
Durch die Straße „Am Bahndamm“ sowie die Zufahrtsstraße in die Ortsmitte von Seelbach (Hauptstraße) sind Vorbelastungen vorhanden.

11.2.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Allgemein

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Seelbach. Es wird auf der Ost- und Südseite von Straßen begrenzt; auf der Westseite ist eine Umspannstation vorhanden. Entlang der Straße „Am Bahndamm“ befindet sich eine Baumreihe aus Baumhasel und Linden (gesamt 12 Stück).

Das Planungsgebiet dient heute nahezu vollständig der landwirtschaftlichen Nutzung. Hierbei handelt es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche sowie um eine Wirtschaftswiese (Glatthaferwiese). Die Wiese weist im nördlichen Bereich zur angrenzenden Flutmulde kleinere feuchte Standorte auf, die durch Seggenbestände gekennzeichnet sind.

Die ökologische Bedeutung der Acker- und der Wiesenfläche ist als gering bis mittel einzustufen. Gehölze sind hier keine vorhanden. Die Bedeutung für die Avifauna ist gering. Mit geschützten oder gefährdeten Arten ist hier nicht zu rechnen.

Entlang des im Westen verlaufenden kleinen Vorflutgrabens (Flutmulde) sind nur einzelne wenige Sträucher vorhanden (3 Salweiden, 1 Purpurweide). Im Böschungsbereich treten abschnittsweise auch Brombeeren auf.

Im Sohlbereich des weitgehend trockenliegenden Grabens hat sich eine Vegetation aus Seggen, Röhricht und Stauden gebildet (versch. Seggen, Rohrkolben, Madesüß, Blutweiderich, Weidenröschen). Die Hochstauden erstrecken sich hierbei z.T. bis in die Uferbereiche (krautiger Ufersaum). Der Rohrkolbenbestand ist relativ klein. Dieser Vegetationsbestand stellt einen Kleinlebensraum vor allem für Insekten dar.

11.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemein

Unter Kulturgütern sind Gebäude und Gebäudeteile und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem oder sonstigem Wert sind, zu verstehen.

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

Als Sachgüter sind im Plangebiet hauptsächlich wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Es handelt sich hierbei um Gashochdruckleitungen der badenova, Fernmeldeleitungen der Telekom, eine 110 kV und eine 20 kV Leitung.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde der vorhandene Bereich entsprechend dem bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan entwickelt werden können, d.h. Umsetzung der Flutmulde und Ausbildung der Streuobstwiese. Darüber hinaus würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung weiterbetrieben werden können.

11.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

11.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die vorhandenen Wohnbebauungen liegen südlich / südöstlich der vorhandenen Straßen. Sie grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet an.

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen insbesondere durch Baumaschinen sowie verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen zu rechnen. Erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können hierdurch aber ausgeschlossen werden.

Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Um genaue Aussagen hierzu treffen zu können, wurde von Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat zum Ergebnis, dass auf Grund des großen Abstandes des geplanten Lebensmittelmarktes zum südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet der Betrieb mit Öffnungszeiten von 6-22 Uhr möglich ist.
Die geringe rechnerische Überschreitung des Nachtrichtwertes an einem Immissionsort (IP 1) ist weder wahrnehmbar noch messbar.
Der immissionswirksame Gesamtschallleistungspegel der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen auf dem nordwestlichen Dach des geplanten Marktes darf einen Wert von tags/nachts L_{WA} = 95/80 dB(A) nicht übersteigen.

Durch die beim Türen- und Kofferraumklappenschließen, bei der beschleunigten Abfahrt von Pkw und Lkw sowie durch Druckluftgeräusche von Lkw entstehenden Geräusche wird der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässige Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen von nachts (40 + 20) dB (A) = 60 dB (A) nicht überschritten.

Hinsichtlich des anlagebedingten Verkehrs werden selbst bei Verdoppelung des Verkehrs im Bereich der Straße „Am Bahndamm“ die Immissionsgrenzwerte für WA noch deutlich unterschritten.
Somit besteht gem. TA Lärm nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagebedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können (nähere Angaben siehe Anhang).

Die Erholungsfunktion des Gebietes bleibt durch die Verlegung des Fuß- und Radweges erhalten.

11.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im nördlichen Einfahrtsbereich von Seelbach. Es weist heute keine besonderen Strukturmerkmale auf. Dennoch trägt es als offener Landschaftsbereich wesentlich zur Ortsrandgestaltung von Seelbach bei.
Durch den Bau des Supermarktes wird dieser offene Landschaftsbereich verändert.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den Bau des Supermarktes einschließlich Parkplatz sind von deren Gestaltung und Einbindung abhängig. Sie können durch entsprechende Maßnahmen stark gemindert werden. Hierzu zählt vor allem die Ausweisung eines Gründaches in Verbindung mit der Gestaltung des Gebäudes. Daneben trägt die Ausweisung von Bäumen zur Einbindung der Anlage auch hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes über Gelände in das Gesamtbild bei. Der Parkplatz selbst liegt auf bestehender Geländehöhe. Ferner besteht durch die im Westen anschließende Nutzung bereits eine erhebliche Vorbelastung.

11.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich auf Grund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen. Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Bereich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen erfolgt nur eine Teilversiegelung. Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten. Im Bereich von Grünflächen werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt.

Die geplante Dachbegrünung trägt zur weiteren Eingriffsminderung bei.

11.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens kommt es jedoch zum Verlust des Rückhaltevermögens der Fläche sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Stellplatzbereich wird dieser Eingriff gemindert. Eine wesentliche Maßnahme zur Minimierung stellt die Dachgestaltung als Gründach dar. Hierdurch kann der Regenwasserabfluss durch Retentions- und Verdunstungsvorgänge wesentlich verzögert bzw. reduziert werden.

Die vorhandene Flutmulde entfällt. Sie wird je nach „Hochwasserschutzkonzept Steinbächle“ durch eine neue Flutmulde ersetzt.

11.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die künftige Nutzung und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme werden Lebensräume von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit überplant, d.h. diese Lebensräume gehen durch die Realisierung der Maßnahme verloren bzw. werden beeinträchtigt.
Durch die Ausweisung von Grünflächen (evtl. Flutmulde) sowie durch die Realisierung eines Gründaches werden Ausgleichs- / Minderungsmaßnahmen im Gebiet geschaffen.
Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

11.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Durch die Bebauung kommt es zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von natürlichen Oberflächen und somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und einer Einschränkung des Verdunstungspotentiales.

Insgesamt können ca. 9000 m² Fläche versiegelt / teilversiegelt bzw. überbaut werden, die derzeit der Produktion von Kalt- und Frischluft dienen. Durch die Ausbildung des Gründaches reduziert sich diese Fläche um ca. 2.600 m². Ca. 1.000 m² sind bereits heute befestigt.

Die geplante Parkplatzfläche wird mit hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt. Diese beschatten die befestigten Flächen und verbessern hierdurch die klimatische Situation.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht zu erwarten.

11.4.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.
Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

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

11.4.8 Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der o.g. Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabensgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen haben keine Auswirkungen auf den gesamten Ortsbereich. Über das Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

11.4.9 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.
Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	**Auswirkungen**	**erheblich**	**un-erheblich**
Mensch:	• Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm und Abgase) • Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch anlagebedingte Immissionen		x
Tiere und Pflanzen:	• Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme (Flutmulde, Wiese)	x	
Boden:	• Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung • Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit der Böden durch Versiegelung	x x	
Wasser:	• Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung • Produktion von Abwasser	x	 x
Klima und Luft:	• Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung • Produktion von Luftschadstoffen		x x
Landschaft:	• Veränderung der Eigenart des Ortsbildes • Verlust von Freiraum • Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen	x	 x x
Kultur- / Sachgüter		/	/

11.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Bau des geplanten Vollversorgermarktes erfährt der Landschaftsbereich Verluste hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit.
Wesentliche Eingriffsfaktoren bilden:

- Flächenverlust durch Überbauung (Biotopfunktionen)
- dauerhafte Inanspruchnahme von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die mit der Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch nachfolgend genannte Maßnahmen zu minimieren, auszugleichen oder an anderer Stelle zu kompensieren.

11.5.1 Beschreibung der noch auszuführenden Maßnahmen gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan geplante Flutmulde wird durch die im neuen Bebauungsplan vorgesehene Flutmulde flächengleich ausgeglichen. Im bestehenden Bebauungsplan sind ca. 1600 m² an Flutmuldenfläche enthalten. Der neue Bebauungsplan weist eine flächengleiche Größe auf.

Der Wegfall der geplanten Streuobstwiese/Wiese wird durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

11.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch den zur Genehmigung vorliegenden Bebauungsplan

11.5.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffes

Zur Vermeidung bzw. Minimierung zu erwartender, erheblicher anlagebedingter Beeinträchtigungen sind bezogen auf alle Schutzgüter die im Folgenden genannten grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung des Parkplatzes durch eine Baumreihe

- Eingrünung der nördlichen Gebäudeseite durch eine Baumreihe

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag und Ausweisung einer Dachbegrünung zur Reduzierung der Flächenversiegelung und des oberflächig abfließenden Wassers sowie zur Verbesserung des Lokalklimas

- weitgehende Erhaltung der vorhandenen Baumreihe entlang der Straße „Am Bahndamm“ (außerhalb der Zufahrtsbereiche)

11.5.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes.

Folgende Maßnahmen, die das Planungskonzept begleiten, sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Parkplatzbereich sowie entlang des Radweges zur Durchgrünung und Gliederung des Gebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas (Schadstofffilterung, Beschattung, Kühlung und Befeuchtung der Luft).

- Als Leuchtmittel bei der Parkplatzbeleuchtung sind Natriumdampf – Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.

- Die Fläche zwischen Parkplatz und Straßen ist als Grünfläche mit einzelnen Strauchgruppen einzurichten. Die Fläche trägt zur Verbesserung des Klimas und zur Ortsrandgestaltung bei.

- Bepflanzung der Flutmulde mit standort-heimischen Gehölzen zur Ortsrandgestaltung und zur Schaffung von neuem Lebensraum.

11.5.2.3 Maßnahmen zum Ersatz außerhalb des Planungsgebietes

Durch die oben beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen kann eine Minimierung und teilweise ein Ausgleich des Eingriffes erfolgen.

Zusätzlich werden zur vollständigen Kompensation Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Es handelt sich hierbei um ökologische Verbesserungsmaßnahmen an der Schutter. Über den Vorflutgraben stehen die Maßnahmen in Verbindung mit dem Plangebiet.

Die Planung sieht vor, oberhalb der Einmündung des Vorflutgrabens in die Schutter das Geländedreieck zwischen Schutter und Graben abzusenken. Die Hochwassersicherheit hinsichtlich der Schutter ist hierbei zu beachten. Durch diese Maßnahme wird der unnatürlich überhöhte Geländebereich zwischen Schutter und Graben abgesenkt. Es entsteht ein natürlicher Feuchtwiesenbereich, der entsprechend zu pflegen ist. Der Uferrandstreifen erhält die Grundlage zu einer natürliche Entwicklung. Außerdem ist die Ufersicherung im Bereich der Schutter auf der rechten Seite zu entfernen und bei Bedarf durch eine naturnahe Sicherung einschließlich Bepflanzung zu ersetzen.

Ferner ist ein Absturz einschließlich glatter Sohlgleite (in diesem Gewässerabschnitt der Schutter) in eine raue Sohlrampe umzugestalten. Hierdurch wird die Längsdurchgängigkeit in der Schutter verbessert. Die o.g. Maßnahmen sind auch im GEP (Gewässerentwicklungsplan) zur Schutter enthalten.

Für die geplanten Maßnahmen ist eine Entwurfs- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem LRA Ortenaukreis zu erstellen.

Der Maßnahmenbereich ist im Anhang 4 dargestellt.

12 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

(Bewertung nach Bewertungsmodell LUBW - ehem. LFU B-W)
Eingriff in Flächen mit besonderer Bedeutung für die Schutzgüter

12.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
A								
B	Gewässer Bäume/Sträucher	(12 P): (21 P): (14 P):	0,05 0,01 0,03	0,60 0,21 0,42	Gewässer Bäume	(12 P): (14 P): (21 P):	0,12 0,19 0,05	1,44 2,66 1,05
C	Fettwiese	(13 P):	0,37	4,81				
D								
E	Acker bef. Wirtschaftsweg Straßenbegleitgrün	(4 P): (1 P): (6 P):	0,69 0,10 0,01	2,76 0,10 0,06 8,96 ⇨89600	Verkehrsgrün Grünfläche Park- platz Grünfläche versiegelte Fläche teilversiegelte Fläche begrüntes Dach	(6 P): (6 P): (7 P): (1 P): (2 P): (4 P):	0,06 0,02 0,10 0,33 0,13 0,26	0,36 0,12 0,70 0,33 0,26 1,04 7,96 ⇨79600
Komp. defizit	10.000 Punkte							

Hinweis:
entfallende Gehölze = 3 Weidensträucher entlang der Flutmulde sowie
3 Bäume entlang der Straße „Am Bahndamm“
Neupflanzungen = 41 hochst. Laubbäume im Sondergebiet + Strauchpflanzungen und Bepflanzung der Flutmulde

12.2 Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Stufe	Landschaftsbild / Erholung			
	vorher		nachher	
A				
B	Bäume	0,04	Bäume Gewässer	0,19 0,17 } 0,36
C	Fettwiese Gewässer	0,37 0,05 } 0,42	begrüntes Dach zu 50 %	013
D	Acker Straßenbegleitgrün	0,69 0,01 } 0,7	Grünfläche begrüntes Dach zu 50 %	0,18 0,13 } 0,31
E	Wirtschaftsweg	0,10	unbegrüntes Gebäude teilversiegelte Flächen Straßen }	0,46

Komp. defizit	planintern kompensiert zusätzlicher Ausgleich durch Gestaltung des Gebäudes **- 0,32 x 1 + - 0,03 x 1 + 0,36 x 1 = - 0,01** Hinweis: Das Gründach wird zu 50 % unter Stufe C geführt, da es für das Landschafts-/ Ortsbild im Einfahrtsbereich von Seelbach von großer Bedeutung ist.

12.3 Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft

Stufe	**Klima / Luft**			
	vorher		**nachher**	
A				
B	Bäume	0,04	Bäume	0,19
C	Acker Gewässer Wiese	1,12	begrüntes Dach	0,26
D	Weg	0,10	restl. Wohngebiet	0,81
E				
Komp. defizit	0,71 x 1 + - 0,15 x 1 = 0,56 ha WE			

12.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

Stufe	**Boden**		
	vorher	**nachher**	
A			
B	NB / FP 0,46 (Gewässer + Fettwiese + Bäume)	NB / FP	0,36 (Gewässer/Grünfl./Bäume 50 %)
C	AW 1,16 NB / FP 0,70	AW NB / FP	0,60 0,24
D		AW NB / FP	0,26 (begrüntes Dach) 0,26 – " –
E	AW 0,1 (asph.Weg) NB/FP 0,1 (asph.Weg)	AW 0,40 NB/FP 0,40	(versieg.Fläche inkl. 50% teilv.Fläche) – " –
Komp. defizit	AW 0,30x2 + 0,26x1 = 0,86 NB/FP 0,30x2 + 0,26x1 + 0,1x1 = 0,96 0,96x2 = 1,92 + 0,86 = 2,78 : 3 = 0,93 ha WE		

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

12.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Stufe	Wasser	
	vorher	nachher
A		
B		
C		
D	Lößlehm 1,16	Lößlehm 0,54 Gründach 0,26 teilv. Fläche 0,06
E	versiegelte Fläche 0,1	versiegelte Fläche u. 50% teilv. Fläche 0,40
Komp. defizit	0,30 ha WE	

12.6 Zusammenfassung der Bilanzierung *(Punkt 12.1 bis 12.5)*

Die Zusammenfassung der Bilanzierung verdeutlicht, dass bei 4 Schutzgütern ein Kompensationsdefizit besteht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen	10.000 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	planintern kompensiert
Schutzgut Klima und Luft	0,56 ha WE
Schutzgut Boden	0,93 ha WE
Schutzgut Wasser	0,30 ha WE

12.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Als Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Maßnahme 1: Absenken des Geländedreiecks zwischen Schutter und Vorflutgraben

Maßnahme 2: Entfernung der Ufersicherungen (rechte Gewässerseite) in der Schutter und Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen

Maßnahme 3: Umgestaltung eines Absturzes mit glatter Sohlgleite in eine raue Rampe

(Maßnahmenbereich siehe Anhang 4)

Maßnahme 1

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

  1.000 m²

  ⇒ Aufwertung / Kompensationswert — 11.000 Punkte

- *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*
- Stufe C auf Stufe B (= + 1 Stufe) — 0,1 ha WE
- *Schutzgut Klima und Luft* — keine wesentliche Wirkung
- *Schutzgut Boden*
- pauschal = + 1 Stufe — 0,1 ha WE
- *Schutzgut Wasser*
- pauschal = + 2 Stufen — 0,2 ha WE

Maßnahme 2

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen*
- 300 m² à 14 P — 4.200 Punkte
- *Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*
- Stufe C auf Stufe A (= + 2 Stufen) — 0,06 ha WE
- *Schutzgut Klima und Luft* — keine wesentliche Wirkung
- *Schutzgut Boden*
- pauschal = + 2 Stufen — 0,06 ha WE
- *Schutzgut Wasser*
- pauschal = + 1 Stufe — 0,03 ha WE

Bei Umsetzung der Maßnahmen 1 und 2 verbleiben noch Defizite beim Schutzgut Boden (0,77 ha WE) sowie ein geringes Defizit beim Schutzgut Wasser (Grundwasser) von 0,07 ha WE.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere besteht eine Überkompensation von ca. 5.000 Punkten.

Maßnahme 3

Durch die Umsetzung der Maßnahme 3 – Wiederherstellung der Längsdurchgängigkeit in der Schutter durch Umwandlung eines Absturzes mit Sohlgleite in eine raue Rampe im Bereich des Geländedreieckes werden die bestehenden Restbeeinträchtigungen ausgeglichen. Diese umfassen das Restdefizit hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Wasser (Grundwasser) und Klima und Luft.

Außerdem wird hierdurch der Eingriff in das Schutzgut Oberflächenwasser ausgeglichen.

Diese Maßnahme stellt in Verbindung mit der Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere auch den Ausgleich für die nicht durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen des alten Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ (Streuobstwiese/Wiese) dar. Eine Ausweisung einer Streuobstwiese wie dies der rechtsgültige B-Plan vorsah, kann nicht durchgeführt werden, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Umwandlung des Absturzes in eine raue Sohlrampe hat im Vergleich zur Fläche eine viel höhere ökologische Wirkung. Sie stellt eine wesentliche Maßnahme zur Wiederherstellung der Längsdurchgängigkeit und somit eines guten ökologischen Zustandes in einem Oberflächengewässer dar. Sie wurde deshalb nicht flächenmäßig erfasst.

Ferner liegen die Kosten für die Umgestaltung des Sohlabsturzes deutlich höher als die zum Ausgleich für das Restdefizit Boden pro haWE anzusetzenden Kosten (0,77 ha WE x 12.500 €).

Diese deutlich höheren Kosten in Verbindung mit der hohen ökologischen Wirkung der rauen Sohlrampe und der Überkompensation beim Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften begründen den Ausgleich für die noch nicht durchgeführten Maßnahmen des alten Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“.

Die Restkosten für die Herstellung der Sohlrampe würden im Vergleich die Anlage einer Streuobstwiese in entsprechender Größe des alten Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Überkompensation des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften erlauben.

13 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Gemeinde hat die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich ergeben, zu überwachen.

Die Durchführung der Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Baumpflanzungen können in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Maßnahmen sind 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Seelbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Ortsrand Steinbach“.

Das ca. 1,26 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde. Das Umfeld ist durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Nutzung, die Straße „Am Bahndamm“ und die L 102 sowie durch den freien Landschaftsraum in Richtung Reichenbach geprägt.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt (Wiese / Acker).
Der vorhandene in Süd-Nordrichtung verlaufende Schuttertalradweg dient der Naherholung.
Im westlichen Planungsbereich verläuft eine Flutmulde. Gehölze sind im Plangebiet nur im Bereich der Flutmulde und entlang der Straße „Am Bahndamm“ vorhanden.

Die Bebauung des Geländes führt zu einem Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Die Grundwasserneubildung wird in Folge der Versiegelung von Flächen reduziert. Im direkten Umfeld der versiegelten Flächen wird die Lufttemperatur in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung ansteigen.

Eine zusätzliche Lärmbelastung über das Plangebiet hinaus ist nicht gegeben. Eine Veränderung findet hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes statt.
Die Erholungsfunktion des Schuttertalradweges wird nicht beeinflusst.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- *Erhaltung vorhandener Bäume*
- *Bepflanzung der Flutmulde*
- *Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes*
- *Ausweisung eines Gründaches*
- *Ausweisung von versickerungsfähigem Belag im Bereich der Stellplätze*

Eine vollständige Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen kann durch Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, erzielt werden.

Es handelt sich hierbei um ökologische Verbesserungsmaßnahmen an der Schutter im Bereich der Einmündung des Vorflutgrabens aus dem Plangebiet in die Schutter.

Mit der Umsetzung dieser vorgesehenen Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

(Lauf, 18.12.06 Kr/Zim/we)