Stand: 06.06.2017 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Löffler-Areal“

Begründung mit Umweltbericht

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2016-300

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. EINLEITUNG 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 5
   2.3 Hochwasserschutz 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
   3.2 Ausgangsituation 7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 10
   4.1 Raumordnung 10
   4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10

TEIL B PLANUNGSBERICHT 11

5. PLANUNGSKONZEPT 11
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12
   6.1 Bebauung 12
   6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
   6.3 Bauweise 13
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 14
   6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 14
   6.6 Verkehr 14
   6.7 Technische Infrastruktur 14
   6.8 Grünflächen 15
   6.9 Schutz, Pflege und Entwicklung 15
   6.10 Umweltbelange 17
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 20
   7.1 Dachgestaltung 20
   7.2 Anzahl der Stellplätze 21
8. AUSWIRKUNGEN 21
   8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 21
   8.2 Verkehr 21
   8.3 Ver- und Entsorgung 21
   8.4 Natur | Landschaft | Umwelt 21
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 21
   9.1 Bodenordnung 21
   9.2 Entschädigungen 21
   9.3 Erschließung 22
   9.4 Kosten und Finanzierung 22
10. FLÄCHENBILANZ 22
11. RECHTSGRUNDLAGEN 22

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Seelbach beabsichtigt die Neugestaltung des „Löffler-Areals" in der Ortsmitte gegenüber dem Rathaus. Auf dem Areal sollen Mehrfamilienhäuser mit einer Ladenzone errichtet werden. Zur Realisierung muss daher für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Gemeinde Seelbach erfüllt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 2a BauGB) ist ergänzend zum Bebauungsplan ein Umweltbericht zu erstellen, der die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Seelbach in der Ortsmitte und ist bereits bebaut. Für den Planbereich existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,28 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei rund 1.440 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (vgl. Ziffer 6.9).

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.11.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Löffler-Areal“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 17.11.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 20.01.2017 im Rathaus eingesehen werden. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.12.2016 bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.12.2016 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 Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.03.2017 wurde vom 18.04.2017 bis zum 18.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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 10.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.03.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

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 24.07.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.06.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Aufgabe von bisherigen Grundstücksnutzungen und Gebäudeleerständen droht im Plangebiet eine städtebauliche Fehlentwicklung. Die Gemeinde ist daher bestrebt, dass ein entsprechendes Wohn- bzw. Gewerbeangebot in verträglichem Umfang im Ortskern zu realisieren.
Gleichzeitig wird die im Ortskern vorhandene Gebäudestruktur mit ihrer Nutzungsmischung aus Läden, Dienstleistung, verträglichem Kleingewerbe und Wohnen bewahrt und nicht durch überdimensionierte Gebäudekomplexe beeinträchtigt werden.
Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die Zulässigkeit von Gewerbe- und Wohneinrichtungen gesteuert und die vorhandene Gebäudestruktur gesichert. Die Nachverdichtungsmöglichkeit sollen dabei im Ortskern forciert werden.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Diese wurden in Ziffer 6.9 ermittelt und bewertet.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.
Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Überplant werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 106, 106/1 und 107 auf der Gemarkung Seelbach.

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,25 ha (2.491 m²) und wird begrenzt durch:

- im Norden: Wohnbebauung / Friedhofweg (Flst.-Nr. 431)
- im Osten: Grünflächen (Flst.-Nr. 99/4)
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: ‚Hauptstraße' (L102)

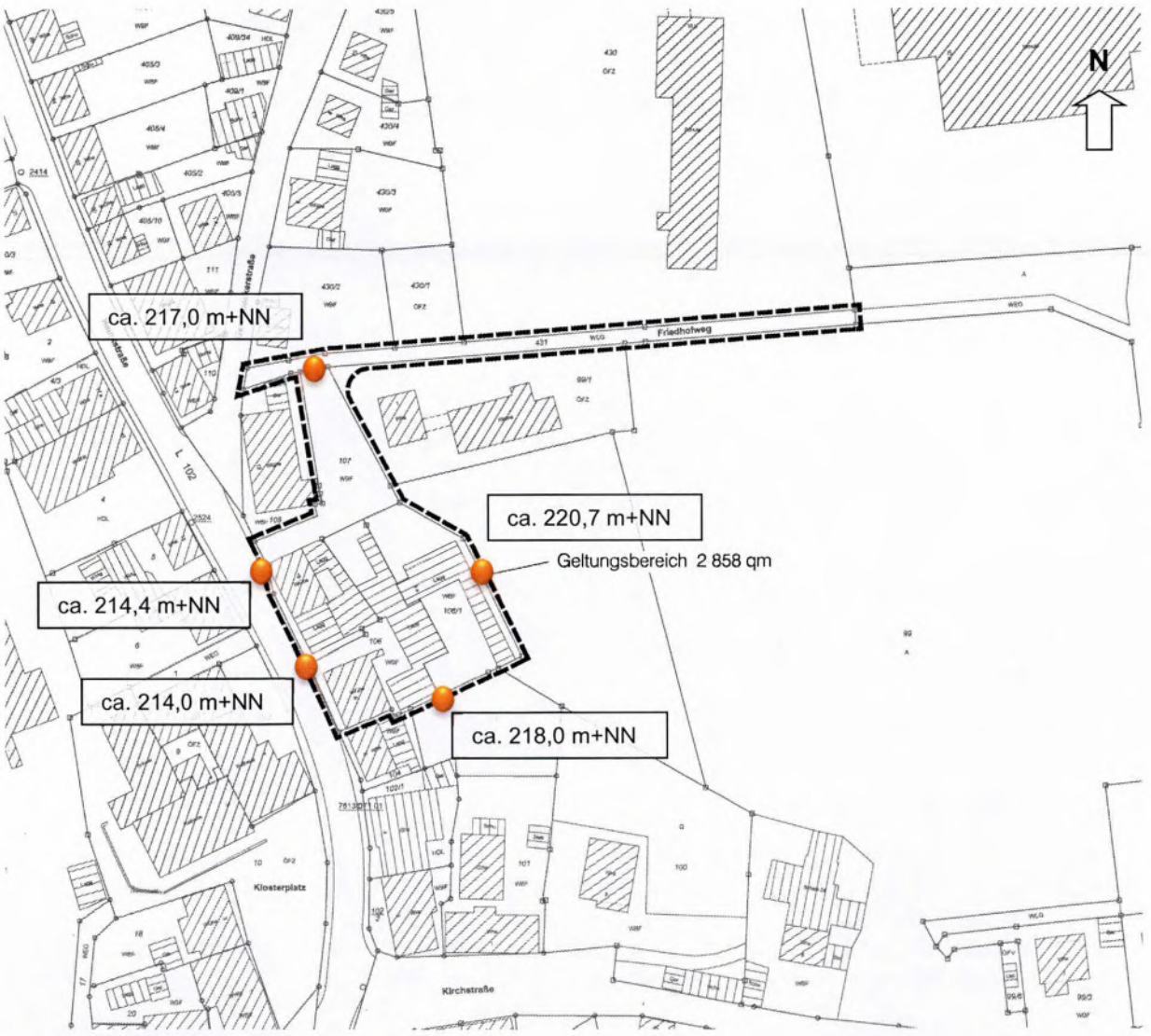


Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich und Angaben zu den Geländehöhen (Auswahl)

3.2 Ausgangsituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Seelbach im Ortskern an der Hauptstraße 8 - 10 und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gebäude.



Abbildung 2 – Luftbild mit Geltungsbereich des (schematische Darstellung)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Seelbach hat sich die Grundstücke als Eigentum gesichert.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) weist in West-Ost-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 6,5 m auf (vgl. Abbildung 1).

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheit

Im Baufensterbereich wurden in den Rammkernbohrungen relativ einheitliche Bodenverhältnisse angetroffen. In der nachfolgenden Beschreibung des Untergrundaufbaus wird daher auf die gesamte Bebauungsfläche eingegangen.

Zur Beschreibung des Bodenaufbaus werden die angetroffenen Untergrundverhältnisse in 3 Schichten unterteilt und charakterisiert:

- Schicht 1: Auffüllungen,
- Schicht 2: Hangschuttablagerungen (Schluff-Kiesschicht) und
- Schicht 3: Verwitterungsbereich (Ton-Kiesschicht).

Sie unterscheiden sich jeweils hinsichtlich ihrer Kornzusammensetzung, Konsistenz und räumlichen Ausdehnung.

Die Schicht 1 ist aufgrund ihrer Heterogenität für eine Gründung grundsätzlich nicht geeignet. Die schluffigen Auffüllungen der Schicht 1 können für die geplanten Baumaßnahmen nicht verwendet werden, daher müssen diese ausgehoben und im Zuge der Aushubarbeiten abtransportiert und entsorgt werden.

Die Schicht 2 stellt eine durchgehende Schicht dar und kann als brauchbarer Baugrund bezeichnet werden. Für die Abtragung der Lasten über die Bodenplatten kann sie jedoch nur bedingt empfohlen werden.
Aufgrund unterschiedlicher Mächtigkeit der einzelnen Kies- und Schlufflagen und der damit verbundenen Gefahr ungleicher Setzungen bei Belastung, wäre die Gründung von Einzelfundamenten nur bei entsprechend geringen Bodenpressungen möglich. Zur genauen Festlegung der Gründung in die Schicht 2 und zur Ermittlung der zu erwartenden Setzungen sind Setzungsberechnungen für gegebene Lasten nach DIN 1054 erforderlich.

Die Schicht 3 bildet somit bis zur Endtiefe von >10,0 m u. GOK eine einheitliche, relativ gleichbleibende und tragfähige Schicht. Die Schicht 3 ist für eine Gründung bzw. Abtragung der Lasten geeignet. Allerdings erscheint wegen ihrer Tiefenlage eine direkte Abtragung der Lasten in die Schicht 3 u.E. nicht wirtschaftlich.*

Die Bebauung „Löffler-Areal" besteht derzeit aus Wohnbebauung und einer unmittelbar südwestlich angebauten Werkstatthalle. Der südliche Teil der Halle ist unterkellert. Die Rammkernbohrungen Bk 7 wurde im nicht unterkellerten Bereich der Werkstatthalle abgeteuft. Im Bereich der Bohrung wurde unter der Bodenbefestigung eine künstliche Auffüllungsschicht aus Schlacken-Granulat über naturgewachsenen Schluffen festgestellt. Die horizontale Ausbereitung und Mächtigkeit dieser Schicht ist nicht bekannt. Nach unserer Einschätzung handelt es sich um eine Ausgleichsschicht für die Bodenbefestigung bzw. um eine Schalldämmung des Bodens der Halle.

Aufgrund der festgesetzten Schadstoffgehalte ist diese im Rahmen des Abbruchs/Neubaus unter gutachterlicher Begleitung ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten/beseitigen). Ein Nachweis hierüber ist dem Landratsamt Ortenaukreis vorzulegen.

**Auszug Bodengutachten: HYDROSOND Geologisches Büro, Bernhard Krauthausen, 17.05.2016*

Bodenbelastung

Altstandort „Löffler/Fassteerung Brauerei“, Flst.-Nr. 106, Obj.-Nr. 03774

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erkundung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde das Grundstück, Flurstück-Nr. 106, als Altlastenstandort „Löffler / Fassteerung Brauerei“, Obj.-Nr. 03774 erhoben.

Die Brauerei wurde von ca. 1900 bis 1955 betrieben.
Auf der Grundlage der Erhebungsdaten wurde der Altstandort bei einer Vorklassifizierung am 12. November 1997 bewertet und auf dem Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung (12. November 1997) ein Altlastenverdacht bzw. Altlast ausgeschlossen werden konnte.

3.2.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Blindgängern innerhalb des Plangebiets ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdiensts, Regierungspräsidium Stuttgart vom 7. Juni 2016, sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.2.7 Erschließung

Über die ‚Hauptstraße‘ ist das Plangebiet bereits von Westen her angebunden.

3.2.8 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Hauptstraße‘ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.
Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Der Bereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Im Rahmen der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln im Obstbau ist der Bewirtschafter des Grundstücks Flst.-Nr. 99/4 bereits jetzt zur Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung verpflichtet. Eine erweiterte Rücksichtnahmepflicht gegenüber der neu geplanten Bebauung ergibt sich für den Bewirtschafter nicht.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Seelbach und liegt gemäß Regionalplan 1995, sowie i.d.F. zum Satzungsbeschluss vom 08.12.2016, innerhalb der nachrichtlich übernommenen Flächen für: „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe oder Wohnen“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

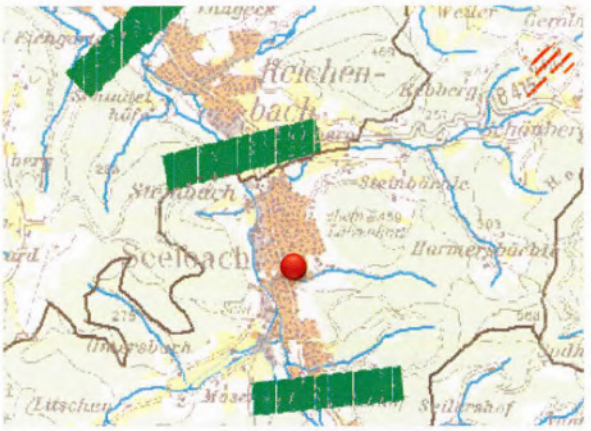


Abbildung 3: Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen Raumnutzungskarte in der Fassung vom 01.01.2013

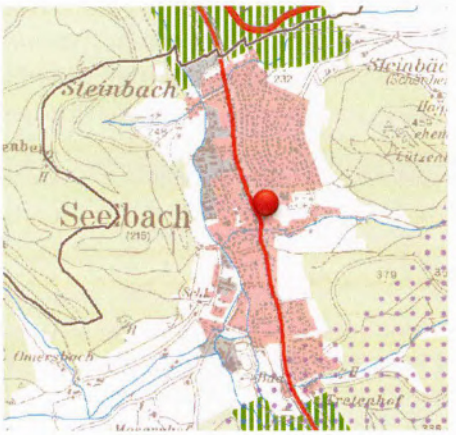


Abbildung 4 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i.d.F. zum Satzungsbeschluss vom 08.12.2016

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

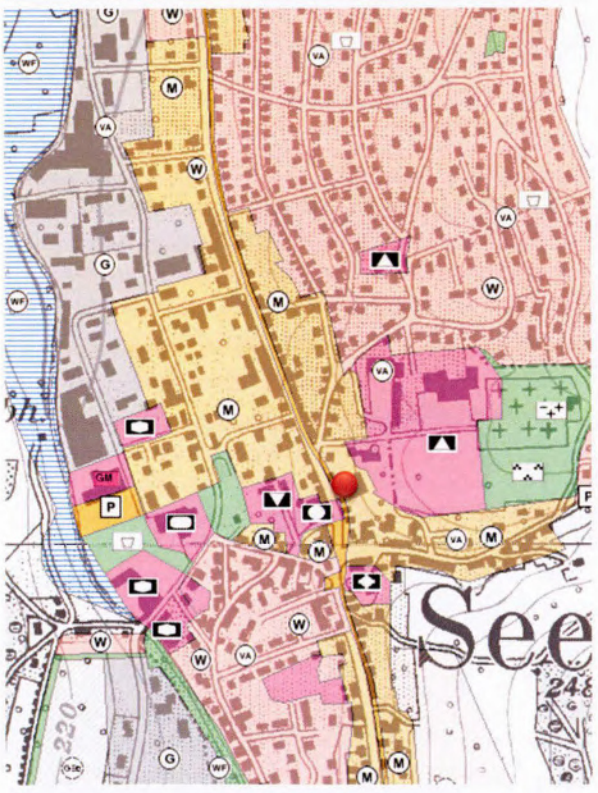


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach – Schuttertal ©Geoportal Raumordnung BW,10/2016 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Löffler-Areal“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal zu beachten. Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich Mischnutzung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO.
Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich und wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten. Auf § 6 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen, um eine die Siedlungsexpansion durch Flächeninanspruchnahme zu minimieren und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten durch eine verträgliche Nachverdichtung zu stärken. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Löffler-Areal“ wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Bedürfnisse an Wohnen und Gewerbe der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Gewerbe- und Wohnraumbedarfes im Ortskern von Seelbach auszuschöpfen und attraktive Gewerbe- und Wohnbauflächen zu schaffen.

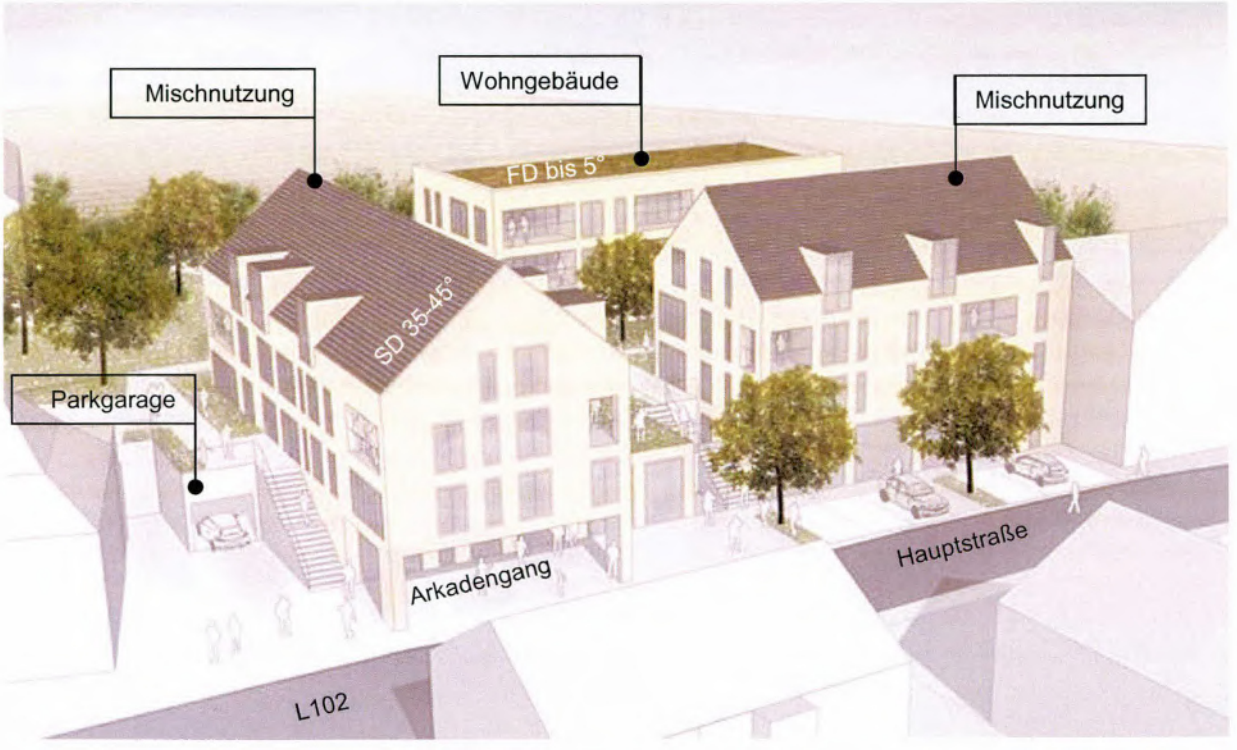


Abbildung 6 - Planung der STEG Stadtentwicklung GmbH (Illustration unverbindlich. In Kooperation mit GJL Architekten), 2016

Baulich-räumliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von zwei modernen Wohn- und Geschäftshäusern mit jeweils vier Geschossen sowie einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus vor. In den Erdgeschossen der beiden Wohn- und Geschäftshäuser entstehen gewerblich nutzbare Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Alternativ hierzu ist eine große zusammenhängende Erdgeschossfläche mit ca. 370 m² Nutzfläche möglich. In den Obergeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser befinden sich Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Praxen und Büros sowie hochwertige Wohnungen. Weitere Wohnungen befinden sich im projektierten Mehrfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich. Jede der 2- bis 4-Zimmerwohnungen wird mit einer eigenen Loggia ausgeführt.

Die Grundrisse der Gewerbe- und Wohnflächen sind flexibel und können dem Bedarf des Nutzers individuell angepasst werden. Die Gewerbe- und Wohnflächen zeichnen sich durch einen hohen energetischen Standard aus. Alle Gebäude sind mit einem Aufzug ausgestattet, so dass eine barrierefreie Erschließung der Wohn- und Gewerbeeinheiten möglich ist. Ausreichend Stellplätze werden durch eine in das Gebäude integrierte Garage sowie zusätzliche oberirdische Parkplätze sichergestellt. Die Zufahrt der in das Gebäude integrierten Stellplätze sowie der öffentlichen oberirdischen Stellplätze erfolgt über die ‚Hauptstraße'. Die privaten oberirdischen Stellplätze der Bewohner sind an den ‚Friedhofsweg' angebunden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung beinhaltet in § 4a einen besonderen Wohngebietstyp, der einerseits durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt wird, andererseits aber auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen aufweist, die ebenfalls zur Gebietsprägung beitragen. Von den Aufgaben und dem Charakter her, den diese Gebiete haben, ist es weder angezeigt, sie zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, noch zu einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu entwickeln.

Daher wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als „Besonderes Wohngebiet" (WB) gemäß § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der umgebenden und geplanten Bebauung in der Ortsmitte und entlang der ‚Hauptstraße'. Besondere Wohngebiete dienen dem Erhalt und Entwicklung der Wohnnutzung in überwiegend bebauten Gebieten, in denen auch Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen untergebracht werden können, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten" und „Tankstellen" werden ausgeschlossen.

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse, zum Schutz der Nachbarschaft und entsprechend der aktuell vorgesehenen Vorhabenplanung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Allgemeinen nicht zulässig. Bei heute üblichen Großtankstellen mit u. U. einem 24-Stunden-Betrieb sowie bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzer führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung moderner Erfordernisse von innerörtlichem Wohnen und in Anpassung an die bebaute Umgebung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt über max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), max. zulässige Geschossflächenzahl und maximale Gebäudehöhen (vgl. Planzeichnung). Die gewählten Maße geben den Rahmen dafür, dass eine im Ortszentrum adäquate hohe Dichte erreicht wird.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Da es sich bei besonderen Wohngebieten (WB) in der Regel um ältere Innenstadtbereiche mit einer hohen Bebauungsdichte handelt, liegen auch die in § 17 BauNVO baugebietsbezogen festgelegten Obergrenzen für die GRZ und GFZ mit 0,6 und 1,6 für besondere Wohngebiete über den Werten für allgemeine Wohngebiete (0,4 / 1,2) und für Mischgebiete (0,6 / 1,2).

Die festgesetzten GRZ von 0,6 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO für WB vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die für WB festgesetzte GFZ, wird durch die geplante Bebauung rechnerisch nicht überschritten.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull (m+NN). Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrandes der ‚Hauptstraße' (Landesstraße L102) bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte.

6.3 Bauweise

Offene Bauweise (o) (Nutzungsschablone Nr. 1 und 2)

Im Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Abweichende Bauweise (a) (Nutzungsschablone Nr. 3)

Aufgrund der Charakteristik der Bebauung entlang der ‚Hauptstraße', wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das noch bestehende Gebäude „Gasthaus Löffler", grenzt unmittelbar an das Gebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 104 (Hauptstraße 6) an. Damit diese Gebäudestruktur nach Abbruch wieder aufgenommen werden kann, wird die abweichende Bauweise (a) gewählt. Das bedeutet, dass das geplante Geschäfts- und Wohnhaus in Richtung Süden wieder an der Grenze zum Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 104) errichtet wird bzw. mit dem bestehenden Gebäude verbunden werden kann, hingegen in Richtung Norden Grenzabstände im Sinne der Landesbauordnung (LBO) einzuhalten sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Diese gelten nur für überirdische Bauteile. Geplante Tiefgaragen und Kellerräume unterhalb der Geländeoberkante, können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die städtebauliche Struktur wird dadurch nicht beeinträchtigt.
Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für eine optimale Grundstücksaufteilung zulässig.

6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Entlang der ‚Hauptstraße' soll weiterhin ein Gehweg ausgebildet werden. Dabei kann die Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung individuell in dem 8 m breiten Gehrecht-Streifen (G) bestimmt werden. Der Gehweg muss dabei eine Mindestbreite von 1,5 m aufweisen, um den Begegnungsfall Fahrrad – Passant gefahrlos zu ermöglichen.

Angedacht ist es einen Arkadengang zu errichten und somit ist zugunsten der Allgemeinheit die Fläche mit Gehrecht zu belasten (vgl. Abb. 6). Die lichte Höhe des Durchgangs und der Arkaden darf 3,0 m nicht unterschreiten.

6.6 Verkehr

6.6.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Hauptstraße' (L102) im Westen.

6.6.2 ruhender Verkehr

Im WB werden in den Straßenräumen etwa neun Parkplätze für Besucher der Geschäfte angelegt. Für die Bewohner der neuen Gebäude werden ca. 31 Parkgaragenstellplätze errichtet.

6.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist bereits durch Fußwege entlang der Hauptstraße an das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Der Fußweg soll erhalten und ggf. erneuert oder umverlegt werden. Durch die hohe Frequentierung des Gehwegs durch schulpflichtige Kinder, ist die Sicherung des Gehwegs unabdingbar. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Gehrecht („G") eingetragen.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die ‚Hauptstraße' weiterhin mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Vor dem Abbruch der Gebäude Hauptstraße 8, 8a und 10 werden die Hausanschlüsse demontiert.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes wird über das vorhandene Niederspannungs-Kabelnetz sichergestellt. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist somit nicht erforderlich.

6.7.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden.

6.7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an das bestehende Mischwassersystem angebunden.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der ‚Hauptstraße‘ zugeführt.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das anfallende Niederschlagswasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde angeschlossen. Nach einem Ausbau des Regenwasserkanals in der ‚Hauptstraße‘, kann eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgen. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Es erfolgt daher keine zusätzliche Versiegelung, so dass auf einen weiteren Notabfluss zum bestehenden Kanal verzichtet werden kann.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Löffler-Areal“ als Besonderes Wohngebiet nicht erforderlich.

6.7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.7.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Besonderem Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist es, ein Besonderes Wohngebiet mit einer hochwertigen Qualität im Ortskern zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen.

6.8 Grünflächen

Durch die Lage des Plangebiets im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord werden zur Identität und zur Verbesserung des Kleinklimas darauf geachtet, dass Im Geltungsbereich nur einheimische standorttypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

Die Innenbereiche werden mit Pflanzungen ausgestattet, um auch im Ortskern eine kleine „Grüne Insel“ zu entwickeln.

6.9 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.9.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen.

Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.9.2 Versiegelung

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen *‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen'* der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.9.3 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter *(Lepidoptera part.)*, angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

6.9.4 Dachbegrünung

Das gesamte Areal entwässert in einen Mischkanal, weshalb bei Starkregen mit Belastungsspitzen im Kanal zu rechnen ist. Eine Dachbegrünung hat einen gewissen Verzögerungseffekt. Daher wird für Flachdächer von Hauptgebäuden eine Dachbegrünung festgesetzt.

Flachdächer bis 5 Grad Dachneigung bei Hauptgebäuden, untergeordneten und verbindenden Bauteilen sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen (mind. 10 cm Substratschicht). Diese Vorgabe gilt ab einer Dachfläche

von 50 m². Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen wird durch eine entsprechende Pflanzliste vorgegeben (siehe Anhang des Textteils).

6.10 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Seelbach. Es liegt an der Hauptstraße 8-10 und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gebäude. Nördlich verläuft der ‚Friedhofweg‘. Die bestehende Bebauung nimmt fast den kompletten Planbereich ein. Sie ist gekennzeichnet durch leer stehende Wohn- und Gewerbebebauung sowie einer angebauten Werkstatthalle. Der nördliche Bereich wird derzeit als Wiesenfläche genutzt. Als Einzäunung dienen Lorbeersträucher. Zudem bestehen weitere kleine Gehölze im Gebiet. Der Planbereich weist eine geringe Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine geringe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. An das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich eine Fläche an, die mit halbstämmigen Obstbäumen bestockt ist. Die Fläche wird als Privatgarten genutzt. Die bestehenden Gebäude werden abgerissen und durch neue Mehrfamilienhäuser inklusive gewerblicher Nutzung ersetzt. Die Freiflächen um die Gebäude herum werden begrünt und gepflegt. Auf Flachdächern bis 5 Grad ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Grünflächen dienen der Eingrünung des Planbereiches und schaffen eine kleine „Grüne Insel“ im Ortskern.

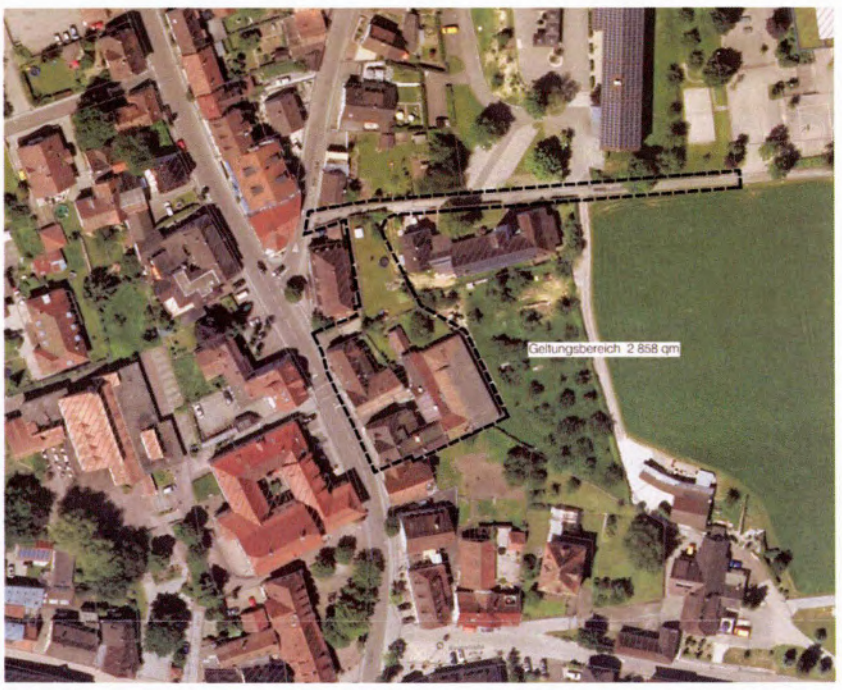


Abbildung 7: Abgrenzung des Planungsbereiches

Artenschutz

Im Frühjahr 2017 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (erstellt durch das Büro Klink, Freiburg) zur Beurteilung des Vorkommens von Fledermausarten und gebäudebrütenden Vogelarten angefertigt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Für 4 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wimperfledermaus und Zwergfledermaus) besteht eine erhöhte Vorkommenswahrscheinlichkeit im Plangebiet. Aufgrund der Konstruktion der Dachstühle der betroffenen Gebäude erscheint die Nutzung als Sommerquartier jedoch als wenig geeignet zu sein. Ein Winterquartier in den Kellerräumen wurde ausgeschlossen. Sie weisen keine geeigneten Öffnungen und Überwinterungshabitate auf.

Von den potenziell eher vorkommenden 2 Vogelarten (Haussperling, Tauben) wurden außen an den Gebäuden keine Hinweise auf eine Nutzung als Brutstätte gefunden. An den Außenfassaden wurden zudem Vergrämungsmaßnahmen für Tauben durchgeführt.
Lediglich auf einem Dachboden wurden Taubenkot und einzelne Federn nachgewiesen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Gebietes und Umfelds sowie der vergangenen Nutzung des Planbereichs sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser erfährt aufgrund des Abrisses und Neubaus keine erheblichen Veränderungen. Vorhandene Altlasten sind während des Abbruchs/ Neubaus unter gutachterlicher Begleitung ordnungsgemäß zu entsorgen (verwerten/beseitigen).
Die geplante Dachbegrünung fördert neben den ökologischen Vorteilen die Verdunstung und den Rückhalt von Niederschlagswasser.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planungsvorgaben wurde für alle Fledermaus- und gebäudebrütende Vogelarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.
Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der in der artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben.
Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.
Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort auf Grund seiner geringen Größe inklusive der Bebauung keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinweise

Die Realisierung der Maßnahme bedarf einer Baufeldräumung insbesondere durch Abrissarbeiten (vorhandene Gebäude). Diese Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von Oktober bis Mitte März vorzunehmen. Zudem ist direkt vor den Abrissarbeiten jedes Bestandsgebäude nochmals auf Sommerquartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Um- oder Ausbauarbeiten außerhalb dieser Zeit stattfinden, sind alle Öffnungen in den Dachstuhlbereichen vor der Besiedlung der Sommerquartiere zu verschließen (frühestens ab Februar). Damit werden mögliche Beeinträchtigungen und das Verletzungs- und Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG von Individuen vermieden.

Fotodokumentation



Abbildung 8: Nördlich angrenzende Fläche



Abbildung 10: Bestehendes Gebäude im westlichen Planbereich



Abbildung 9: Grünfläche im nördlichen Planbereich

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Leerstehende Gebäude werden durch Mehrfamilienhäuser inklusive gewerblicher Nutzungsmöglichkeit ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch die Ausnutzung brachliegender Flächen gestärkt und Außenbereiche werden nicht in Anspruch genommen. Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die derzeitige und spätere Nutzung im Plangebiet (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge der geringfügigen Veränderung nicht zu erwarten. Der Bewirtschafter der östlich angrenzenden Obstbäume ist bereits heute zur Rücksichtnahme gegenüber der bestehenden Bebauung bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmittel verpflichtet. Das gesundheitliche Gefährdungspotential wird als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.
Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Neubebauung der Fläche werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubebauung wird keine besonderen für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben. Durch die Planung resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität.

Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Für den Planbereich besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Plangebiet beinhaltet somit keine ausgewiesene Ausgleichsfläche oder andere naturschutzrechtliche Vorgaben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löffler-Areal“ sind unter Berücksichtigung oben genannter Hinweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offen gehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild im Ortskern ermöglicht werden.

7.1 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Entlang der ‚Hauptstraße‘ (vgl. zeichnerischer Teil Nutzungsschablone Nr. ① und ③) ist die Ausbildung als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zulässig.

Im hinterem Bereich (vgl. zeichnerischer Teil Nutzungsschablone Nr. ②) ist die Ausbildung als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis max. 5 Grad zulässig.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass für die Dachdeckung nur Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden können. Dadurch wird die Dachlandschaft von aufgenommen und fortgeschrieben. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft der Ortsmitte aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.
Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen). Damit werden den Belangen des Umweltschutzes i. S. der erneuerbaren Energien Rechnung getragen.

7.2 Anzahl der Stellplätze

Geplant sind derzeit 26 Wohneinheiten mit einer mittleren Größe von ca. 80 m². Die geplante Tiefgarage wird bis zu 31 Parkplätze unterbringen. Durch die Ausgestaltung der Tiefgarage ist es nicht möglich hintereinanderliegende Parkplätze zu errichten. Daher werden diese ausgeschlossen. Die Stellplatzverpflichtung richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung (§37 Abs. 1 LBO).

Da zudem der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern bzw. Besuchern dienen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können nicht hintereinander liegend angeordnet werden, um das Rangieren besonders in den Morgenstunden zu unterbinden.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die leerstehenden Gebäude werden abgebrochen und das Areal neu entwickelt. Der Ortskern erhält dadurch eine „neue Mitte“ mit Gewerbeeinrichtungen und Wohnnutzungen und wird weiter aufgewertet.

8.2 Verkehr

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann von der ‚Hauptstraße‘ aufgenommen werden. Die Leistungsfähigkeit wird nicht beeinträchtigt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt. Der Ausbau des Leitungsnetzt ist nicht notwendig.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur-, Landschaft- und Umweltbelange werden durch die Neubebauung nicht berührt. Somit sind keine Auswirkungen zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Erschließung

Die Erschließung ist durch die angrenzende ‚Hauptstraße' gesichert.

9.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung für die Gemeinde an.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des WB umfasst eine Größe von 2.396 m² mit einer Überbaubarkeit von 1.428 m² für Hauptgebäude. Die Straßenverkehrsfläche ist mit 95 m² im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ausgewiesen.

Mit der geplanten Besiedlungsdichte werden die vorgegebenen raumordnerischen Orientierungswerte für die Bruttosiedlungsdichte bei Gemeinden mit Eigenentwicklung bzw. Ortsteilen eingehalten.

11. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Seelbach, 28. JUL. 2017

Thomas Schäfer
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 06.06.2017 Jä

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

KLINK
BÜRO FÜR
LANDSCHAFTS-
ÖKOLOGIE

Artenschutzrechtliche Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten im Zusammenhang mit der Neubebauung des Löffler-Areals Hauptstrasse 8-10 Gemeinde Seelbach

März 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Biol. Roland Klink
Beratender Ingenieur (IngBW)

Klink Büro für Landschaftsökologie
Schlossgasse 73
79112 Freiburg-Opfingen
T.: 07664/2294

Artenschutzrechtliche Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten im Zusammenhang mit der Neubebauung des Löffler-Areals Hauptstrasse 8-10 Gemeinde Seelbach

Im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäude des Löffler-Areals Hauptstrasse 8-10 in der Gemeinde Seelbach soll nach Stellungnahme des LRA Ortenaukreis eine Kontrolle der Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten erfolgen um Verbotstatbestände nach § 44.1 BnatSchG zu vermeiden.
Der Abriss der Gebäude ist im Sommer 2017 vorgesehen.

1. Bestand und Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern an der Hauptstraße 8 - 10 und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gebäude. Überplant werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 106, 106/1 und 107 auf der Gemarkung Seelbach. Sie sind im Eigentum der Gemeinde Seelbach.

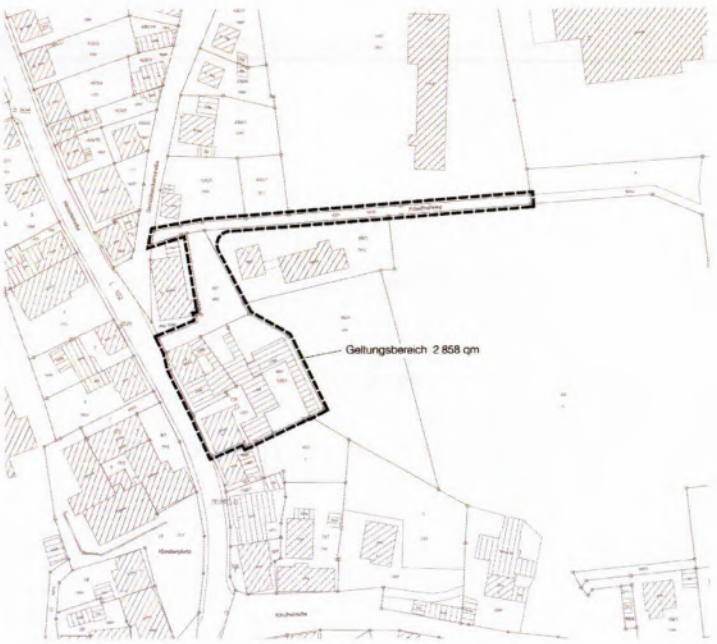


Abb. 1: Flurkarte mit Geltungsbereich

Der teilweise seit längerer Zeit leerstehende Gebäudebestand (Wohngebäude, Gaststätte, Kino) wird durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden mit Einkaufsbereichen ersetzt. Die letzten Bewohner im Areal sind Ende 2016 ausgezogen.

2. Beschreibung und Bewertung eines potentiellen Vorkommens von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten im aktuellen Bestand

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erfolgte am 21. März 2017 zwischen 10.00 und 12.00 eine Begehung der Gebäude und der angrenzenden Umgebung zur Erfassung des Artenpotenzials der Fledermausarten und der gebäudebrütenden Vogelarten. Sämtliche Gebäude waren zugänglich und wurden vom Keller bis zum Dachboden auf Vorkommen und Rückstände untersucht. Trotz der frühen Jahreszeit wurde ferner bei der Begehung nach Hinweisen auf Zuflug von Haussperlingen und nach Spuren zum Nestbau von Schwalben gesucht.

Fledermausvorkommen

Potentiell zu erwartende Arten gemäß Zielartenkataster Baden-Württemberg: **Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus**, Graues/Braunes Langohr, Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Nordfledermaus, **Wimperfledermaus**, Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, **Zwergfledermaus**. Dabei besitzen die fettgedruckten Arten eine erhöhte Vorkommenswahrscheinlichkeit.

Lebensraumansprüche:
Diese Arten kommen schwerpunktmäßig im Siedlungsraum jedoch mit sehr breiten Spektrum an Lebensräumen vor. Sommerquartiere sind in und an Gebäuden zu finden. Als Winterquartier werden Höhlen, Stollen, Keller und Felsspalten genutzt. Teils nachtaktive Jäger. Jagdreviere sind strukturreiche laubholzdominierte Waldbestände oder Grünlandflächen.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet:
Bei der Begehung der Dachstühle konnten keine Hinweise für ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Sowohl die Beschaffenheit der Dachbedeckung (flache Dachziegel ohne Hohlräume) als auch das Fehlen sonstiger Öffnungen nach außen lassen ein potentielles Vorkommen auch als sehr unwahrscheinlich erscheinen. Die vorhandenen Giebelfenster sind dicht schließend. Das folgende Foto vermittelt hierzu einen Eindruck:



Abb. 2: Dachstuhl Gaststätte Löffler

Grundsätzlich erscheint die Konstruktion der Dachstühle der betroffenen Gebäude (trotz vorhandener Belüftungslöcher auf den Giebelseiten) wenig geeignet als Sommerlebensraum für Fledermäuse zu sein. Speicher, wie sie beispielweise im alten Kinogebäude oder in Teilen der Gaststätte ausgeführt sind, sind in der Regel als Flugraum für Fledermäuse zu niedrig und werden daher nicht durch Fledermäuse genutzt. Nach Angaben der Fachliteratur (z.B. Leitfaden zur Gestaltung von Fledermausquartieren 2001 Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie) sollten Dachstühle ein Volumen von mindestens 100m³ besitzen und eine Flughöhe von 3-5m gewährleisten.
Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Kellerbesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden. Sie weisen wie die Wohnbereiche keine geeigneten Öffnungen und Überwinterungshabitate auf.

Gebäudebrütende Vogelarten:

Potentiell zu erwartende Arten gemäß Zielartenkataster Baden-Württemberg: Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, **Haussperling, Tauben**. Dabei besitzen die fettgedruckten Arten eine erhöhte Vorkommenswahrscheinlichkeit.

Lebensraumansprüche:
Bruthabitate (z.B. des Haussperlings) sind fast ausschließlich auf menschliche Sied-

lungsbereiche begrenzt. Die Nester werden zum Großteil an Gebäuden (Wohnhäuser, Stallgebäude und Scheunen) in Mauerlöcher, unter Dachrinnen und –Verkleidungen etc. angelegt. In kleinen Kolonien brüten z.B. Haussperlinge vereinzelt lokal auch im Freien.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet:
Es konnten keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden werden. Lediglich auf einem Dachboden lag etwas alter Taubenkot und einzelne Federn. Wie in Abbildung 3 erkennbar wurden bezüglich Tauben an den Außenfassaden im Giebelbereich Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt.



Abb. 3: Taubenvergrämungsmaßnahmen im Giebelbereich

3. Zusammenfassende Bewertung

Konkretes Ziel des Artenschutzes sind die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)

- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**

- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

Nach § 44 (1) BNatSchG (neu) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zitat, sogenanntes „Tötungsverbot"),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Zitat, sogenanntes „Störungsverbot"),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zitat, sogenanntes „Zerstörungsverbot der Lebensstätten"),

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Zur Abklärung von Fledermaus- und Vogelvorkommen im zu sanierenden Gebäudebestand des Löffler-Areal in Seelbach erfolgte am 21.03.2017 eine Besichtigung der gesamten Gebäude (Keller, Wohngeschosse, Dachstuhl, Kinosaal/Gaststätte). Trotz der frühen Jahreszeit wurde ferner bei der Begehung nach Hinweisen auf Zuflug von Haussperlingen und nach Spuren zum Nestbau von Schwalben gesucht.

Es konnten keine Hinweise auf Fledermausvorkommen oder brütende Vögel gefunden werden. Lediglich auf einem Dachboden lag etwas alter Taubenkot und einzelne Federn.
Grundsätzlich erscheint die Konstruktion der Dachstühle der betroffenen Gebäude (trotz vorhandener Belüftungslöcher auf den Giebelseiten) wenig geeignet als Sommerlebensraum für Fledermäuse zu sein. Speicher, wie sie beispielweise im alten Kinogebäude oder in Teilen der Gaststätte ausgeführt sind, sind in der Regel als Flugraum für Fledermäuse zu niedrig und werden daher nicht durch Fledermäuse genutzt. Nach Angaben der Fachliteratur (z.B. Leitfaden zur Gestaltung von Fledermausquartieren 2001 Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie) sollten Dachstühle ein Volumen von mindestens 100m³ besitzen und eine Flughöhe von 3-5m gewährleisten.
Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Kellerbesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden. Sie weisen wie die Wohnbereiche keine geeigneten Öffnungen und Überwinterungshabitate auf.

Um mögliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten die Abrißarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (also ab Oktober 2017) stattfinden. Beginn des Bezugs von Sommerquartieren etwa Mitte April - späteste Räumung der Sommerquartiere etwa Ende Oktober.
Da auch Sperlinge und Schwalben über die Lüftungsöffnungen zumindest in die giebelseitigen Dachstühle gelangen können wären das Einhalten des Zeitfenster von Oktober bis Mitte März wichtig.
Daher liegt das weitgehend konfliktfreies Zeitfenster für Arbeiten im Bereich des Dachstuhl von Ende Oktober bis Mitte März.

Sollten Um- oder Ausbauarbeiten während der Fortpflanzungsperiode unumgänglich sein, wird empfohlen, alle Öffnungen in den Dachstuhlbereichen vor der Besiedlung der Sommerquartiere zu verschließen. Abdeckung (Verschließung) aller Einflugmöglichkeiten zu den Dachstühlen frühestens ab Februar, um zu vermeiden, dass Sommerquartiere und Wochenstuben unmittelbar vor den beginnenden Abrißarbeiten beflogen werden. Um letztendlich die Beeinträchtigung der betroffenen Tierarten ausschließen zu können muss direkt vor dem Abriss (derzeit geplant im Sommer 2017) jedes Bestandsgebäude nochmals auf Sommerquartiere von Fledermäusen untersucht werden.

Fazit

Ein Sommer- oder Winterquartier der Fledermausarten ist und war in jüngster Zeit in

den Gebäuden des Löfflerareals nicht vorhanden.
Im Rahmen der eigenen Begehungen wurden ebenfalls keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten beobachtet. Ein Vorkommen auf dem Gebäudeareal ist sehr unwahrscheinlich.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.
Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.
Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist für die geplante Abrißmaßnahme keine Beeinträchtigung zu erwarten.

4. Literatur:

FRITZ, K. et al. (1998) Arbeitsatlas der Amphibien und Reptilien Baden-Württemberg (Stand 1997) Arbeitsgruppe zur Amphibien- und Reptilien-Kartierung in Baden-Württemberg ABS 52 pp.

LAUFER, H. (1999) Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3.Fassung, Stand 31.10.1998) Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. Fachdienst Naturschutz, LfU Karlsruhe 73: 103-133

RECK, H. (1992): Arten- und Biotopschutz in der Planung. Empfehlungen zum Untersuchungsaufwand und zu Untersuchungsmethoden für die Erfassung von Biodeskriptoren. Naturschutz und Landschaftsplanung 24: 129-135

RECK, H. (1996 b): Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes. Beitr. Akad. Natur- u. Umweltschutz Bad.-Württ. 23: 71-112

TRAUTNER, J. et al. (2006) Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand, Norderstedt : 234 pp.

Freiburg-Opfingen, 22.03.2017