Anlage Nr. 3

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Herrenmatt“ 1. Änderung und Erweiterung

Begründung

Inhalt:

1.	Anlass und Erfordernis	2
2.	Ziel und Zweck	2
3.	Geltungsbereich und Plangebiet	2
4.	Planinhalt und Festsetzungen	3
5.	Grünordnung	8

Seelbach, den 06. März 06

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 06. März 06 Kr/Zim/we

ZINK INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Anlass und Erfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Herrenmatt" aus dem Jahre 1989 entspricht in vielen Punkten nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Seelbach. Um den veränderten Anforderungen gerecht zu werden und um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im gleichen Zuge wird eine Erweiterung des Planungsgebietes vorgenommen. So können Gewerbeflächen für ortsansässige sowie ansiedlungswillige Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

2. Ziel und Zweck

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll Planungssicherheit für bestehende sowie geplante Betriebe und Vorhaben hergestellt werden.

Im gleichen Zuge werden zur Erhöhung des Reservepotentials in Bezug auf Gewerbeflächen in drei Bereichen des Plangebiets neue, überbaubare Flächen für gewerbliche Betriebe ausgewiesen.

3. Geltungsbereich und Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Seelbach am Ausgang des Litschenbachtales. Begrenzt wird es im Nordwesten durch den Litschentalbach, im Norden durch die Dautensteinstraße und im Osten durch das Sportgelände. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft; hier ist die Trasse der neuen Ortsumfahrung geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenmatt" 1. Änderung und Erweiterung umfasst ein Gebiet von ca. 6,1 ha (Erweiterungsfläche rund 1,6 ha) und ist weitgehend bebaut.

Der südwestliche Bereich des Bebauungsplanes wird zum einen (mit Ausnahme der Erweiterungsfläche) für die Expansionsflächen der Fa. ALBEA, zum anderen zur Schaffung neuer gewerblicher Flächen vergrößert. Außerdem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Trasse der geplanten Umgehungsstraße angepasst. Für diesen Bereich wurde ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.

Am westlichen Planrand wird ebenfalls eine Erweiterung des Geltungsbereiches durchgeführt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenmatt", werden aber im Hinblick auf neue städtebauliche Ziele modifiziert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Aus Gründen der Luftreinhaltung (Luftkurort) und zum Schutz der umliegenden Baugebiete sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Herabstufung der Immissionswerte auf mischgebietsverträgliche Betriebe werden mögliche Konflikte mit der umgebenden Wohn- und Mischbebauung vermieden. Die Beschränkung der Immissionswerte wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenmatt" übernommen, so dass sich für bereits angesiedelte Betriebe keine Verschlechterungen ergeben.

Mischgebiet (MI)

Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes. In Teilbereichen wird das GEe in ein MI geändert. Hier existiert bereits eine kleinteilige Mischnutzung und im angrenzenden Baugebiet „Pfarracker – Schloßackern" schließt Mischgebiet an. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die auf Grund ihrer Dimension bzw. ihres Charakters städtebaulich hier nicht wünschenswert sind. Zum Schutz der Wohnbevölkerung im Mischgebiet und den angrenzenden Wohngebieten werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Wand- bzw. Firsthöhe bestimmt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht mehr vorgenommen.

Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen orientieren sich am direkt angrenzenden Mischgebiet des Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schloßackern".

Im Bereich der Erweiterung der Firma ALBEA wird aufgrund der für den Produktionsablauf erforderlichen Höhe der neuen Firmenhalle als Höchstmaß eine fünfgeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 15 m sowie einer Gesamthöhe von 17 m ausgewiesen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es werden die offene sowie abweichende Bauweise festgesetzt.
Durch die maximale Gebäudelänge von 100 m bei der abweichenden Bauweise sollen auch größere Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Neu überbaubare Grundstücksflächen für gewerbliche Betriebe werden im westlichen Bereich des Bebauungsplanes geschaffen. So wird ein neues Baufenster festgesetzt, das sich zum Teil auf den Grundstücken Flst.-Nr. 957/4, 957/3, 956, 955, 954/1 befindet.

Der bislang als Lagerplatz benutzte nicht überbaubare Grundstücksteil Flst.-Nr. 951/3 sowie ein Teil von Flst.-Nr. 951/20 werden durch eine Vergrößerung des dortigen Baufensters als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Auf Flst.-Nr. 951/8 wird nach Verlegung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ein neues Baufenster angelegt.

Da die Firma ALBEA eine Erweiterung in 2 Bauabschnitten plant, wird das betreffende Baufenster den Bauplänen entsprechend vergrößert. Zudem wird es mit dem nördlich angrenzenden Baufenster zusammengefasst.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die südlich gelegene Erweiterungsfläche des räumlichen Geltungsbereiches (Flst.-Nr. 950) dient als Parkplatzanlage für die Firma ALBEA.

4.5 Verkehrsflächen

Verkehrsmäßige Erschließung

Der Bebauungsplan wird im westlichen Bereich durch eine Erschließungsstraße ergänzt, die der verkehrlichen Erschließung der neuen Gewerbe-Bauflächen dient. Vorgesehen war eigentlich der westliche Anschluss der Fa. ALBEA an diese Straße, doch ist eine Verlegung der Zufahrt nicht vorgesehen von Seiten der Firma. Deshalb wird die Stichstraße zurückgenommen.

4.6 Entwässerung

Im generellen Ortsentwässerungsentwurf ist das Plangebiet zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dies ist in dem Gebiet einfach zu vollziehen, da der parallel zum Litschentalbach verlaufende Graben das Plangebiet durchfließt und als Vorfluter dient.

Zwischenzeitlich wurde der ehemalige Mühlbach am südlichen Randbereich des Baugebietes abgekoppelt und über ein neues Gewässerbett, das südlich des Sportgeländes verläuft, an die Schutter angeschlossen. Somit führt der ehemalige Mühlbach im Geltungsbereich des Baugebietes Herrenmatt ausschließlich Oberflächen- und Hangwässer, die im Einzugsgebiet direkt oberhalb des Grabens anfallen. Der Graben wurde bisher von der Gemeinde Seelbach unterhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zukünftig eine Stilllegung des Grabens geplant. Zur Aufnahme und schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Hangwassers ist vorgesehen, in dem geplanten Grünstreifen, der entlang der südwestlichen Baugebietsgrenze vorgesehen ist, einen neuen Entwässerungsgraben herzustellen. Auf Grund der topographischen Verhältnisse muss ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers nach Süden, der restliche Teil nach Norden mit Anschluss an die jeweils vorhandenen Entwässerungsgräben abgeleitet werden.

- *Schmutzwasserabfluss*

Das Erschließungsgebiet Herrenmatt ist im Trennsystem zu entwässern. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut und die sanitären Anlagen wurden an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen. In der Litschentalstraße sind noch Leitungsverlegungen vorgesehen.

- *Regenwasserabfluss*

Das Oberflächenwasser der vorhandenen Bebauung im Gebiet Herrenmatt wird über die Grundstücksentwässerung in den Mühlbach, den Litschentalbach und die Schutter abgeleitet. Die noch zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind mit dem Oberflächenwasserabfluss an die vorhandenen Gräben bzw. an den neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Litschentalstraße anzuschließen. Die Schutter, der frühere Mühlbach und der Litschentalbach können entsprechend den Vorgaben der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenwasserrückhaltung – ohne weiteren Nachweis schadlos abführen. Somit ist eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken nicht erforderlich.

- *Versickerung*

Aus Bautätigkeiten in der Gemeinde Seelbach ist bekannt, dass im Einzugsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes mächtige Schlufflehmschichten vorhanden sind, die kaum eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers ermöglichen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und das Oberflächenwasser der Dach- und Verkehrsflächen wird den Vorflutern zugeleitet. Die Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser (Dachentwässerung) ist im Gebiet wegen den vorhandenen Schluff-Lehmschichten nicht möglich.

- *Regenwasserbehandlung*

Wie vorstehend ausgeführt, ist das Erschließungsgebiet weitestgehend bebaut und entwässert in die verschiedenen Vorfluter. Eine zentrale Regenwassersammlung ist nicht realisierbar.
Sofern im Gebiet behandlungsbedürftiges Regenwasser anfällt, ist eine Regenwasserbehandlungsanlage auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Bei den vorhandenen Grundstücksgrößen kann hier der Ausbau von Schmutzfangzellen gem. „Handbuch zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser" erfolgen.

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

Zur Sicherung der Zufahrt zum Firmengelände der Fa. ALBEA bleiben die entsprechenden Flächen mit einem Fahrrecht belastet und sind somit auch künftig von einer Bebauung freizuhalten.

Das Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung bleibt bestehen.

Zur Führung der Wasserversorgungsleitung „Quellzuleitung Litschental" muss die Trasse mit einem Leitungsrecht gesichert werden. Vorgesehen ist, diese Leitung später in die Trasse der Umgehungsstraße zu integrieren; das Leitungsrecht kann dann entfallen.

Im Bereich der südwestlichen Erweiterungsfläche verläuft eine 20 kV-Leitung, teils als Erdleitung, teils als Freileitung. Zur Führung der Leitung wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt. Bei einer späteren Bebauung der Erweiterungsfläche muss die Freileitung verlegt werden und das Leitungsrecht kann entfallen.

4.8 Hochwassersituation

Im westlichen Randbereich des geplanten Baugebietes verläuft der Litschentalbach, der als HWGK-Gewässer eingestuft ist. Im Bebauungsplan-Verfahren ist zu überprüfen, ob durch das geplante Baugebiet Retentionsfläche verlorengeht. Falls dies der Fall ist, muss ein Ausgleich nachgewiesen werden. Im Rahmen der Planung des Baugebietes sind die erarbeiteten hydrologisch-hydraulischen Daten mit zu berücksichtigen mit dem Ziel, eine Hochwassergefährdung des Gebietes bei einem HQ 100 zu verhindern.

Auf Grund dieser Vorgaben erfolgte vom Büro Zink Ingenieure, Lauf, für den Litschentalbach eine hydrologisch - hydraulische Berechnung, aufbauend auf den vorliegenden Vermessungsdaten mit Darstellung der zu erwartenden Überflutungsfläche TN = 100 a. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus dem Flussgebietsmodell Schutter für das Hochwasserereignis TN = 100 a übernommen. In der Studie vom Büro Zink Ingenieure zum Gewerbegebiet Herrenmatt „Untersuchung Hochwasserabflusssituation", September 2005, sind die Ergebnisse der Berechnung dargestellt. Festzustellen ist, dass im Bereich des geplanten Baugebietes Überflutungen auftreten.

a) Parkplatz entlang Dautensteinstraße

Die tiefliegenden Geländebereiche werden durch die Schutter überflutet. Der geplante Parkplatz wird in absehbarer Zeit nicht realisiert. Falls der Parkplatz zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt wird, ist auf eine retentionsvolumenvermindernde Geländeaufschüttung zu verzichten.

Weitere Nachweise bzw. ein Volumenausgleich für die Fläche ist nicht erforderlich.

b) Überflutungsfläche im nördlichen Bereich entlang Litschentalbach

Durch die Überflutungsflächen sind vornehmlich bereits bebaute Grundstücke betroffen. Das Grundstück 951/2, direkt angrenzend an den Litschentalbach, wird zur Zeit als Gartengrundstück genutzt und ist bisher nicht bebaut. Im vorliegenden alten Bebauungsplan ist ein Gewässerrandstreifen von 4 m als Privatgrün ausgewiesen. Es ist nicht auszuschließen, dass das Grundstück zukünftig bebaut wird. Auf Grund der besonderen Rahmenbedingungen ist eine hochwassersichere Bebauung zuzulassen. Hierfür ist eine Mindestsockelhöhe (EG Rohfußboden) festgesetzt.

Auch für das Flurstück Nr. 951/28 ist eine Bebauung möglich. Auch hier ist eine hochwassersichere Bebauung zuzulassen.

Auf einen Volumenausgleich für die geplante Bebauung wird verzichtet, da bereits ein Bebauungsplan vorliegt.

c) Überschwemmungsfläche südwestlich Litschentalbach

Durch die geplante neue Bebauung geht Retentionsvolumen in geringem Umfang verloren. Dieses kann im Bereich des geplanten 5 m breiten Gewässerschutzstreifens durch eine Aufweitung ortsnah kompensiert werden.

Neubau von Vorflutgräben

Entlang der Südostseite des geplanten Gewerbegebietes ist der Bau eines Vorflutgrabens geplant, der an die bestehenden Gräben innerhalb des Baugebietes (ehemaliger Mühlbach) bzw. auf der Südseite des Baugebietes angeschlossen wird. In einem ca. 50 m langen Teilabschnitt muss der erforderliche Graben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf einem Gemeindegrundstück zum Anschluss an den weiterführenden Graben entlang des Sportplatzes gebaut werden. Da das betroffene Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist, ist das Konzept problemlos machbar.

Hochwasserschutzmaßnahmen für das Plangebiet

Im Regelfall wird für bebaute Bereiche ein Hochwasserschutz TN = 100 a gefordert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch den Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens im Litschental die durch den Litschentalbach verursachten Überschwemmungen weitestgehend zu reduzieren. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen, nach denen in den letzten Jahrzehnten keine überschemmungsverursachenden Hochwasserereignisse am Litschentalbach aufgetreten sind, wird vorläufig auf eine Hochwasserschutzplanung verzichtet.

Es wird festgelegt, dass durch die betroffenen Grundstückseigentümer entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutzmaßnahmen zu realisieren sind.

5. Grünordnung

Grundlage für den Grünordnungsplan stellt das Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) § 9, das neue Baugesetzbuch sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 18 - 21 in Verbindung mit dem NatSchG BW § 10 und 11 dar.

Gemäß dem BNatschG § 19 ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Städtebaurecht durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), das zum 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist, geändert worden ist. Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Verfahren des vorliegenden B-Planes jedoch nach den bisherigen Rechtsvorschriften durchgeführt.

5.1 Darstellung der Rahmenbedingungen

5.1.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche enthalten.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan (Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Seelbach/Schuttertal von 1996) liegt vor.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als geeignet für zukünftige gewerbliche Nutzungen angesehen.

5.1.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Seelbach. Im Norden schließt das Baugebiet „Pfarrackern - Schloßackern" an.

Östlich/südöstlich des Baugebietes „Herrenmatt" 1. Änderung und Erweiterung befinden sich sportliche Einrichtungen wie Tennis- und Fußballplatz.
Im Süden bzw. Westen ist die Landschaft unbebaut.

Das Planungsgebiet wird heute über die L 102 erschlossen. Zukünftig soll jedoch von Norden kommend das Baugebiet über die Eisenbahnstraße und den nach Süden fortführenden Schloßweg erreicht werden können. Hierdurch würde die Ortsdurchfahrt von Seelbach entlastet und die Erschließung vorwiegend über Gewerbegebiete erfolgen.

5.1.3 Ökologische Grundsituation

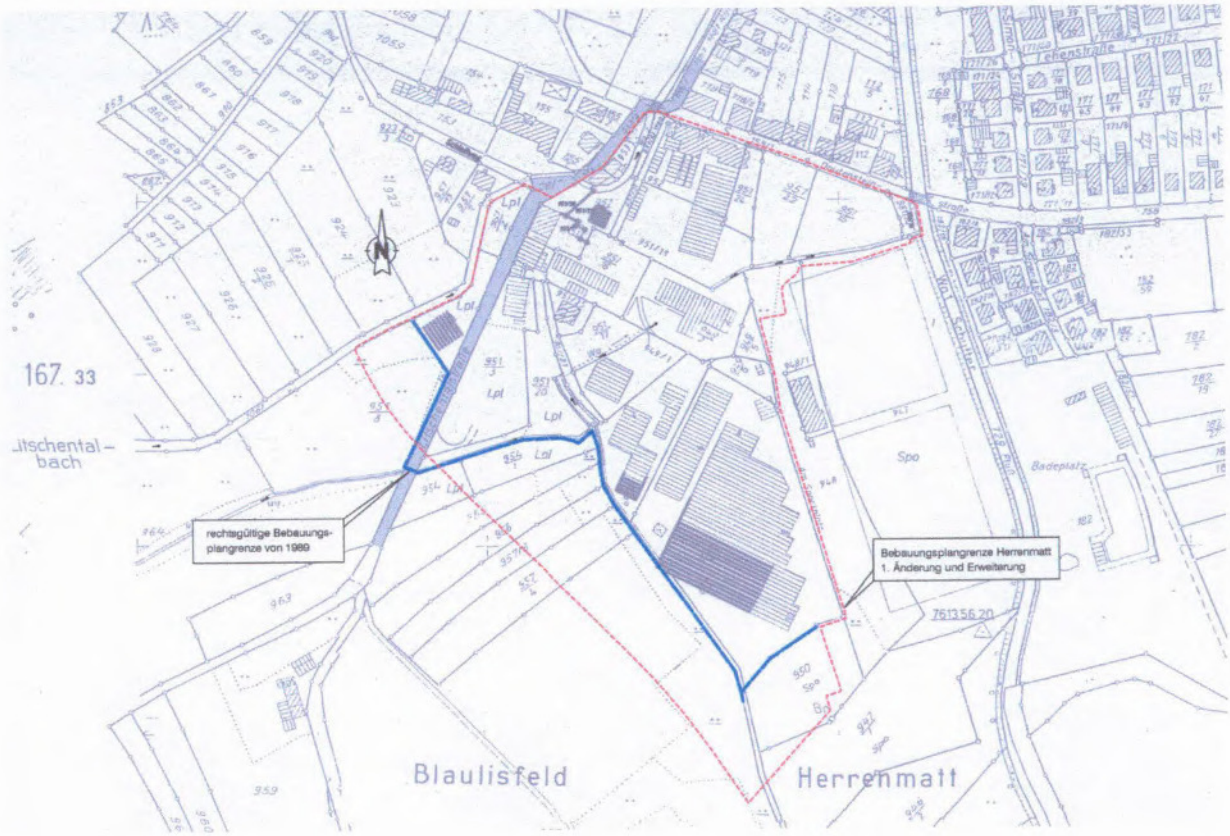
Die Gemeinde Seelbach liegt im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes in den Lahrer Buntsandstein-Bergen. Die steilen Talhänge des meist bewaldeten Buntsandstein-Berglandes bestehen hier aus Braunerde-Bodentypen. Im Talbereich sind geringmächtige Auesedimente vorhanden.

Klimatisch gesehen liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich zwischen Rheinebene und Schwarzwald. Charakteristisch sind Kaltluftströme und Hangabwinde. Im Planungsgebiet herrscht ein mildes und ausgeglichenes Klima vor. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 9°C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 850 mm.

Als potentielle natürliche Vegetation würden sich im Planungsgebiet Waldgesellschaften einstellen. Im Bereich der Schutter bedeutet dies die Entwicklung von Erlen-Eschen-Auewälder sowie Sternmieren- Stieleichen-Hainbuchenwälder. An den Hangflächen würden sich Buchenwälder einstellen.

5.2 Bestandsaufnahme

Grundlage für den Bebauungsplan „Herrenmatt, 1. Änderung und Erweiterung", ist der bereits genehmigte Bebauungsplan aus dem Jahre 1989. Die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herrenmatt" sieht eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes nach Westen/Süden vor. Diese Erweiterungsfläche ist im Wesentlichen Bestandteil dieser Beurteilung.



5.2.1 Vorhandene Nutzung – Arten- und Biotoppotential

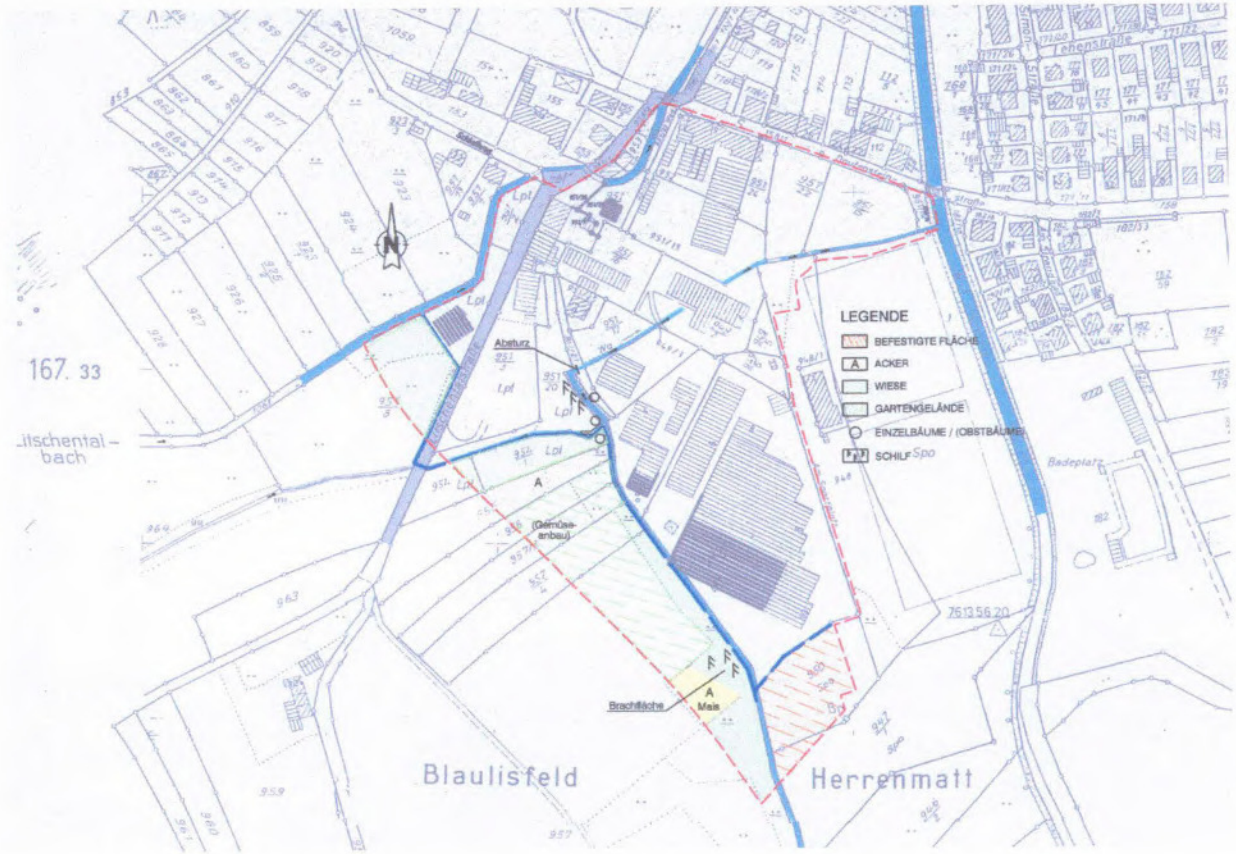
Das zu überplanende Gebiet (Erweiterungsfläche) wird vorwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt.

Neben den Wiesen und Ackerflächen (Mais) / gartenbaulich genutzten Flächen sind von der Erweiterung auch eine befestigte Fläche sowie eine zum Teil mit Schilf bestandene Brachfläche betroffen.

Außerdem verlaufen im Planungsbereich der von Südwesten kommende ehemalige Mühlbach sowie ein von Westen zufließendes kleines Gewässer. An beiden Gewässern hat sich abschnittsweise ein lockerer Röhrichtbestand gebildet, der in Richtung Nordosten durch einen alten Gehölzbestand aus Erlen und Weiden fortgesetzt wird. Das von Westen zufließende Gewässer ist im Planungsbereich gehölzfrei. Es weist nach dem Zusammenschluss mit dem Mühlbach einen Sohlabsturz auf, der die Längsdurchgängigkeit unterbindet.

Außerdem verläuft am nordwestlichen Planungsrand der Litschentalbach. Dieser weist nur einzelne jüngere Gehölze auf.

Die im Nordosten vorhandenen Flächen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" sind, waren bereits im genehmigten Bebauungsplan enthalten. Sie sind größtenteils bereits bebaut.



5.2.2 Wasserpotential

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" sind die unter 5.2.1 erwähnten Gewässerläufe vorhanden. Es handelt sich hierbei um den ehemaligen Mühlkanal, den von Westen zufließenden kleinen Grabenlauf sowie um den am nordwestlichen Planungsrand verlaufenden Litschentalbach.
Der Mühlkanal selbst hat keinen Wasserzufluss mehr. Er ist bereits trockengefallen.
Der von Westen zufließende Graben mündet im östlichen Planungsbereich in die Schutter.

5.2.3 Klimapotential

Als noch offene Fläche ohne Versiegelung trägt das Planungsgebiet (Erweiterungsfläche) grundsätzlich zur Verbesserung der Klimaverhältnisse bei. Diese Verbesserung ist aber auf Grund der Größe nur von geringer, lokaler Bedeutung.

5.2.4 Landschaftsbild – Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Bereich des geplanten GE „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" wird bereits heute durch die vorhandene, gewerbliche Bebauung bestimmt. Eine grundlegende Änderung des Landschaftsbildes wird durch die geplante Erweiterung nicht hervorgerufen.

Die vorhandenen Wegebeziehungen in Richtung Litschental werden durch die Erweiterung des Baugebietes „Herrenmatt" nicht beeinträchtigt.

Die bestehende Erholungsvorsorge wird somit nicht verändert.

Ferner wird im Anschluss an das Baugebiet im Süden/Südwesten eine Fläche für eine mögliche Umgehungsstraße freigehalten.

5.3 Nutzungskonflikte

5.3.1 Flächenvergleich

Die Erweiterungsfläche des GE „Herrenmatt" umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha, die Gesamtfläche des GE „Herrenmatt" liegt dann bei ca. 6,1 ha.

Bei einer Grundflächenzahl (Grz) von 0,8 dürfen maximal 80 % der Fläche überbaut werden.

5.3.2 Nutzungskonflikte

Das geplante Baugebiet „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" – bezogen auf die Erweiterungsfläche – lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Es stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG dar, da es zu Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen kommt, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen.

Außerdem ist nach § 21 BNatSchG die Eingriffsregelung auf Bauleitpläne anzuwenden, wenn auf Grund ihrer Aufstellung mit Eingriffen in Natur und Landschaft gerechnet werden muss.

Die zu erwartenden Nutzungskonflikte beim Baugebiet „Herrenmatt" (Erweiterungsfläche) werden nachfolgend aufgezeigt:

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung/ Vermeidung von Beeinträchtigungen/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Vorhandene Nutzung	- Für die Ergänzung des Baugebietes „Herrenmatt" werden ca. 1,59 ha landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzte Flächen sowie eine Lagerfläche und eine Brachfläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha. Die Erweiterungsfläche macht somit ca. 26.% der Gesamtfläche aus.		- Der Verlust an landwirtschaftlich./gärtnerisch genutzten Flächen ist innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbar.
Bodenpotential - Standort für landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung: Bedeutung: mittel - gut - Standort für natürliche Vegetation; Lebensraum für Bodenorganismen, *Bedeutung: - gering bei* Acker und gärtn.genutzte Flächen *- gut bei* Wiesen/Brachen und Uferbereiche	- die Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird eingeschränkt	- Minimierung der Bodenversiegelung durch Anlage von Stellplätzen usw. aus wasserdurchlässigem Material Die Richtlinien hinsichtlich Bodenschutz sind zu beachten !	

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung/ Vermeidung von Beeinträchtigungen/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Arten- und Biotoppotential			
- Wiesenflächen *Bedeutung: mittel - gut*	- die vorhandenen Wiesen entfallen	- Ausweisung von Grünflächen zur Einbindung des Gebietes	mittel – hoch
- Mühlbach *Bedeutung: mittel - gut* *(Mühlbach ist trockengefallen)*	- der Mühlbach entfällt zwischen der Baugrenze und der Einmündung des von Südwesten kommenden Grabens	- Ausweisung von Gewässerschutzstreifen - Erhaltung des Mühlbaches nach der Einmündung des kleinen Grabenlaufes - Ausbildung eines Entwässerungsgrabens im südlichen/ südwestlichen Grünstreifen - Beseitigung eines Absturzes	mittel - -
- von Westen zufließender Graben *Bedeutung: mittel - gut*	- der Graben bleibt erhalten		
- Litschentalbach am westlichen Planungsrand *Bedeutung: gut*	- der Litschentalbach bleibt erhalten		
- Röhrichtbestände am südlichen Planungsrand / Brache *Bedeutung: mittel - gut*	- der Röhrichtbestand / die Brachfläche entfällt	- Ausweisung von Gewässerschutzstreifen entlang der Gewässer - Erhaltung des Mühlbaches nach der Einmündung des kleinen Grabenlaufes - Beseitigung eines Absturzes - Schaffung einer Grünfläche zwischen altem und neuem Grabenlauf	mittel – hoch
Wasserpotential			
- Oberflächenwasser	- in die vorhandenen Gewässerläufe (Litschentalbach/Schutter/von Westen zufließender Graben sowie Mühlbach unterhalb der Einmündung des Kleinen Grabenlaufes) wird nicht eingegriffen - Wegfall des Mühlbaches oberhalb der Einmündung des Kleinen Grabens (der Mühlbach ist hier auf Grund der Aufgabe des Wasserrechtes trockengefallen) - die geplante Bebauung führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss ⇒ Vorfluter und Kanalisation werden stärker belastet	- Erhaltung der Oberflächengewässer und Ausweisung von Gewässerrandstreifen - Entfernung eines Absturzes - Reduzierung der befestigten Flächen z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von Parkplätzen, Zufahrten usw. - Begrünungsmaßnahmen (zum Auffangen des Regenwassers) - Ausbildung eines Entwässerungsgrabens im südlichen / südwestlichen Grünstreifen	mittel
- Grundwasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	siehe Maßnahmen Oberflächenwasser	mittel
Klima			
das Gebiet (Erweiterungsfläche) hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Klima	- geringfügige Verstärkung des Belastungsklimas durch Bebauung	- Durchgrünung des Gebietes	gering
Landschaftsbild / Erholungspotential			
das Planungsgebiet (Erweiterungsfläche) hat keinen wesentlichen Einfluss auf Landschaftsbild und Erholungspotential	- die Zufahrt zum Litschental bleibt erhalten	- Verbesserung des Landschaftsbildes durch Eingrünung des Gebietes	-

5.4 Maßnahmen

Ziele der grünplanerischen Maßnahmen

Die grünplanerischen Maßnahmen zeigen die Möglichkeiten zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf.

Für das GE „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" bedeutet dies im Wesentlichen:

- Einbindung des Baugebietes nach Westen, Süden und Südwesten
- Durchgrünung des Baugebietes
- Ausweisung von Gewässerschutzstreifen entlang der im Planungsgebiet verlaufenden Oberflächengewässer und Beseitigung eines Absturzes

Einbindung und Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes

In den Randbereichen der Erweiterungsfläche sind zur Einbindung (im Westen, Süden und Südwesten) Grünstreifen mit einer entsprechenden Bepflanzung vorgesehen.

Durch die Bepflanzung dieser Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern wird die äußere Eingrünung sichergestellt.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusammenzusetzen.

Die Eingrünung im Bereich der Parkplätze (Stellplätze) wird durch die hier einzubringenden Hochstämme erzielt.

Neben der äußeren Eingrünung stellt auch die innere Durchgrünung eine wesentliche Ausgleichsmaßnahme dar. Es ist geplant, pro angefangenen 600 m^2 Grundstücksfläche einen hochstämmigen Baum zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume kann entsprechend den betriebsbedingten Erfordernissen erfolgen. Außerdem ist zwischen möglichen Einzelgrundstücken zusätzlich ein 3 m breiter Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) anzulegen.

Zur Förderung der inneren Durchgrünung ist ferner pro 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Außerdem sind zur Durchgrünung bzw. zur Verbesserung des Ortsbildes hochstämmige Laubbäume entlang der Litschentalstraße bzw. der neuen Erschließungsstraße zu pflanzen.

Des Weiteren sind großflächige Gebäudefassaden zu begrünen. Hierdurch wird eine bessere Einbindung der Gebäude in das Gesamtbild erzielt. Außerdem tragen die Kletterpflanzen durch ihr Blattwerk zur Filterung der Luft bei.

Die Erhaltung der vorhandenen Gartenanlage im nördlichen Bereich entlang des Litschentalbaches sowie die Grünfläche zwischen Tennisplatz und Stellplatz und die Begrünung des geplanten öffentlichen Parkplatzes stellen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgrünung des Baugebietes dar.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Minderung der Flächenversiegelung

- Zur Minderung der Flächenversiegelung sind zur Befestigung von Stellplätzen und Gehwegen wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Hierdurch kann die Oberflächenwasserversickerung soweit wie möglich aufrecht erhalten bleiben. Auch in allen weiteren Bereichen, wo keine Gefahr des Eintrages besteht, sind bei einer Befestigung möglichst durchlässige Materialien zu verwenden.

- Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist eine wichtige Maßnahme zum Ausgleich der Flächenversiegelung.

2. Weitere Maßnahmen

- Entlang den im Bebauungsgebiet vorhandenen Gewässerläufen (Litschentalbach und dem von Westen zufließenden kleinen Grabenlauf) sind zum Schutz derselben Grünstreifen entsprechend dem Planeintrag vorgesehen. Diese Grünstreifen tragen zum Schutz der Gewässerläufe bei. Sie stellen eine Abgrenzung zwischen den gewerblich genutzten Flächen bzw. den Verkehrsflächen und den Gewässerläufen dar. Außerdem erlauben sie das Einbringen einer gewässerbegleitenden Bepflanzung sowie die Erhaltung des Gehölzbestandes im Bereich des ehemaligen Mühlkanales.

- Der von Westen zufließende kleine Gewässerlauf erhält aus hydraulischen Gründen im ehemaligen Einmündungsbereich in den Mühlkanal ein zusätzliches Hochwasserabflussprofil. Das Niedrig- und Mittelwasser verbleibt im bestehenden Verlauf.
  Die Grünfläche zwischen den beiden Gewässerarmen ist zur Förderung des Röhrichtbestandes abzuflachen. Die vorhandene Leitungstrasse ist zu beachten.

- Für die Straßenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für dennoch angelockte Insekten bestehen.
  Diese Maßnahme dient der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora/Fauna. Sie ist auf Grund der Ortsrandlage zur Schonung von Insekten von Bedeutung.

- Der Absturz im Bereich des Mühlkanales in Höhe des Flurstückes Nr. 951/21 ist zur Herstellung der Durchgängigkeit im Gewässerlauf zu entfernen. Der Absturz ist in eine naturnahe Sohlrampe umzugestalten oder insgesamt zu entfernen. Ferner sind die Ufersicherungen herauszunehmen, um eine natürliche Uferböschung mit einer entsprechenden standortgerechten Bepflanzung zu erhalten.

5.5 Ausgleichskonzept – Abwägungsprozess

5.5.1 Ausgleichskonzept

Nachfolgend werden die von Eingriffen betroffenen Flächen aufgezeigt.
Zur Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen werden sie einem Bewertungsschema unterzogen. Danach wird jedem Biotop/Nutzungstyp ein Wert in einer 10er Skala zugeordnet:

1 bedeutet geringe, 10 bedeutet größte, ökologische Wertigkeit.

Berechnung der Ausgleichsflächen vor der Bebauung
(bezogen auf die Erweiterungsfläche)

Vorhandene Nutzung/ Biotop	**Flächengröße in ha (F)**	**Wertstufe (W)**	**Wertpunkte in (F x W)**
befestigte Flächen			
- wasserdurchlässige Materialien	0,20	1,0	0,20
- asphaltierte Fläche	0,06	0	0
Ackerflächen	0,21	2,0	0,42
gärtnerische Nutzung	0,50	2,0	1,00
Schilfflächen / Brache	0,05	5,0	0,25
Wiese	0,38	4,0	1,52
ehemalige Spalierobstfläche	0,10	3,0	0,30
Grünfläche	0,09	3,0	0,27
	1,59		3,96

Nicht flächenmäßig zu erfassende Eingriffe:

- äußerst geringfügige Verstärkung des Belastungsklimas
- geringfügige Bedeutung für das Landschaftsbild

Berechnung der Ausgleichsflächen nach der Bebauung
(bezogen auf die Erweiterungsfläche)

Vorhandene Nutzung/ Biotop	Flächengröße in ha (F)	Wertstufe (W)	Wertpunkte in ha (F x W)
Eingriff			
versiegelte Fläche:			
Stellplätze (wasserdurchl.)	0,26	1	0,26
Bauflächen	0,73	0	0
Gärten	0,19	2	0,38
Straße	0,004	0	0
Minimierung			
Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung (ca. 30% der Baufläche)	0,22	2	0,44
Grünstreifen entlang südwestlicher Grenze (öffentl.)	0,26	3,5	0,91
(privat)	0,02	3	0,06
Grünfläche an der östl. Grenze (Richtung Tennisplatz)	0,050	3	0,15
Ausgleich			
Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bei einer Kronentraufe von ~ 36 m²: 16 Stck. innerhalb der Erweiterungsfläche	0,06	*(5) 3,0	0,18
Sträucher und Bäume innerhalb des öffentlichen Grüns	0,18	*(5) 1,5	0,27
Sträucher und Bäume innerhalb des privaten Grüns	0,01	*(5) 2	0,02
Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bei einer Kronentraufe von ≈36 m² 12 Stück entlang der Litschentalstraße	0,04	3	0,12
Gewässerschutzstreifen im Bereich der Erweiterungsfläche	0,076	5	0,38
Bäume im Bereich des Stellplatzes; ca. 25 St. bei einer Kronentraufe von ≈ 36 m²	0,09	*(5) 4	0,36
Fassadenbegrünung (auf Grundfläche bezogen ca. 5 %)	0,030	3	0,09
			3,62

* Flächenüberschneidung: die Wertstufe der bereits angeführten Flächen, Garten- oder Grünflächen, wird abgezogen

Die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten, flächenmäßig zu erfassenden Maßnahmen im Gebiet führen zu einem ca. 91 %igen Ausgleich des Eingriffes.

Zum weiteren Ausgleich ist die Beseitigung eines Absturzes einschließlich der Entfernung der befestigten Uferbereiche und der Einbringung einer entsprechenden Bepflanzung vorgesehen. Dieser Absturz befindet sich innerhalb des Gebietes.

Da bei alleiniger Wertung der Fläche die Bedeutung der Maßnahme nicht ausreichend berücksichtigt wird, wird die Fläche 2-fach in Ansatz gebracht.
Verbesserung hinsichtlich der Potentiale - Flora / Fauna
- Oberflächenwasser

Biotop/Nutzungstyp	**Flächengröße (F) in ha**	**Wertstufe (W)**	**Wertpunkte in ha (F x W)**
Renaturierung eines Gewässerabschnittes einschl. Herstellung der Durchgängigkeit	2 x 0,015 = 0,030	7	0,21

Ferner ist geplant, im Bereich der Tretenhofstraße 4 neue Bäume zu pflanzen.

Biotop/Nutzungstyp	**Flächengröße (F) in ha**	**Wertstufe (W)**	**Wertpunkte in ha (F x W)**
4 St. x 36 m² = 144	0,014	5	0,07

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Absenkung der öffentlichen Grünfläche zwischen dem neuen und alten Gewässerlauf vorgesehen.
Hierdurch sollen die Standortbedingungen für feuchte präferente Pflanzen (z.B. Schilf) verbessert werden.

Biotop/Nutzungstyp	**Flächengröße (F) in ha**	**Wertstufe (W)**	**Wertpunkte in ha (F x W)**
Aufwertung einer Wiesenfläche	0,03	(6)2	0,06

Durch die genannten Maßnahmen ergibt sich ein ca. 100 %iger Ausgleich.

Ein nicht flächenmäßig zu erfassender Ausgleich besteht in der Verwendung von Natriumdampf-Hochdruckleuchten (umweltfreundliche Beleuchtungsart) sowie in der Verbesserung der Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild.

So weist der geänderte Bebauungsplan im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan eine bessere Eingrünung im südwestlichen Bereich auf.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass entlang der westlichen Planungsgrenze die Trasse für eine mögliche Umgehungsstraße vorgesehen ist.

5.6 Abwägungsprozess

Im vorliegenden Bericht zum Bebauungsplan „Herrenmatt 1. Änderung und Erweiterung" wurden die Rahmenbedingungen sowie eine Bestandsaufnahme einschließlich der entstehenden Nutzungskonflikte aufgearbeitet.

Diese Aufarbeitung bezieht sich im Wesentlichen auf die Erweiterungsfläche. Der Hauptteil des Bebauungsplanes war bereits Bestandteil der genehmigten Planung aus dem Jahr 1989.

Änderungen im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes ergeben sich durch den Wegfall des Mühlbaches westlich der Firma ALBEA (einschl. des geplanten Grünstreifens) sowie durch die Erweiterung des Baufensters im Bereich der Flurstücke Nr. 951/3 und 951/20. Der geänderte bzw. erweiterte Bebauungsplan erlaubt somit auch eine Überbauung des vorhandenen Lagerplatzes bzw. der vorhandenen Wegefläche. Es werden hierdurch ca. 1.900,00 m² zusätzliche Bauflächen geschaffen. Aufgrund der heutigen Nutzung sind die Beeinträchtigungen durch die geplante Überbauung bereits sehr stark gemindert.

Der Mühlbach selbst ist westlich der Firma ALBEA trockengefallen. Außerdem wurde im Zuge der Erweiterung der Firma ALBEA bereits in den Gewässerlauf eingegriffen.

Der Wegfall der geplanten Grünfläche entlang / einschließlich des Mühlbaches sowie die zusätzliche Bebauung im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes wird durch die Erweiterung von Gewässerschutzstreifen innerhalb des genehmigten Bebauungsplanes (Verbreiterung und Neuanlage) ausgeglichen (ca. 1.300,00 m² höherwertiger Flächen).

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe, die durch die Erweiterung des Bebauungsplanbereiches entstehen, sind im Bericht aufgeführt. Durch die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird eine Minimierung des Eingriffes erreicht (Ausweisung von Grünstreifen).

Durch die geplante Maßnahme, d.h. durch die Erweiterung des Bebauungsplanes, wird zunächst die Fläche zu 100 % beeinträchtigt. Ein Ausgleich erfolgt durch folgende Festsetzungen:

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Gehölzpflanzungen
- Ausweisung von Gewässerschutzstreifen
- Herstellung der Längsdurchgängigkeit

Durch die genannten Maßnahmen wird der Eingriff innerhalb des Baugebietes zu ca. 98 % ausgeglichen.

Zum weiteren Ausgleich werden Baumpflanzungen in der Tretenhofstraße außerhalb des Gebietes herangezogen.
Insgesamt wird ein ca. 100 %iger Ausgleich erzielt.

(Lauf, 06.03.06 Mü/Kr/Zim/we)