Anlage Nr. 3

Büro

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Schloßackern neu“

Begründung

Inhalt: **Seite**

1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	2
2.	Siedlung und Landschaft, Lage des Baugebietes	3
3.	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	3
4.	Eingliederung in die Bauleitplanung	4
5.	Planinhalt und Festsetzungen	4
6.	Kenndaten der Flächenbilanz	9
7.	Technische Ver- und Entsorgung	10
8.	Grünordnung	12

Seelbach, den 06. März 06

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 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 Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des alten Bebauungsplans "Pfarrackern-Schloßackern" – dieser erlangte im Jahr 1974 Rechtsverbindlichkeit - zu den beiden Bebauungsplänen "Pfarrackern neu" und „Schloßackern neu" soll die Grundlage für die Ausweisung und spätere Erschließung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die veränderten verkehrlichen Bedingungen, die geplante Ortsumgehung in der Trasse des Bebauungsplans von 1974, deren großzügige Anbindungen an das vorhandene örtliche Straßennetz und die seinerzeit vorgesehene Verlegung der Schutter geben der Gemeinde Anlaß, den Bebauungsplan zu ändern respektive an die geänderten Randbedingungen anzupassen und maßvoll zu erweitern. Das gleiche Ziel verfolgt auch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Eine – wenigstens teilweise – Entlastung der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt L 102) wird angestrebt. Daher wurden in der jüngeren Vergangenheit Planungen durchgeführt, wie unter Berücksichtigung der örtlichen, bereits vorhandenen Verkehrseinrichtungen und Gegebenheiten – hier insbesondere das Hochwasserrückhaltebecken der Schutter südlich von Seelbach – durch sinnvolle punktuelle Ergänzung wie beispielsweise die Anbindung der Eisenbahnstraße an die L102 am nördlichen Ortsrand von Seelbach mittels einer Kreisverkehrsanlage eine parallele Achse zur L102 geschaffen werden kann. Hierdurch ergibt sich vor allem eine verkehrsgünstigere Anbindung der gewerblich genutzten Flächen in den Gebieten des hiermit geänderten Bebauungsplanes „Pfarrackern-Schloßackern" und damit eine Entlastung der Ortsduchfahrt vom Schwerverkehr. Der Bebauungsplan berücksichtigt eine Trassenführung über die Eisenbahnstraße, den Schloßweg und eine Umfahrung des südlichen Ortsrandes für die zukünftige Planung und damit für die Berücksichtigung im Bebauungsplan. Als Zwischenlösung bzgl. der parallelen Achse, zur Erschließung der daran anliegenden Grundstücke und zur Anbindung des Gewerbegebietes an die L102 im Süden wird der Ausbau des Schloßweges bis zur Anbindung an die Dautensteinstraße über eine Teilstrecke der Litschentalstraße vorgesehen.

Mit der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann eine Neuordnung des Gebietes erfolgen, in die nicht nur das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet als solche, sondern auch das Denkmal „Schloß Dautenstein", die historischen Gebäude der Töpferei und der Mühle direkt an der Schutter, welche in Verbindung mit dem Schloß eine Art „historisches Ensemble" bilden, mit einbezogen werden. Zudem können so, zwischen Gewerbe und Schloß, Räume für rad- und fußläufige Beziehungen geschaffen werden. Dies ist auch im Sinne von Naherholung und Tourismus ein positiver Aspekt.

Ziel des Bebauungsplan ist es, das Gewerbegebiet sinnvoll zu erweitern und an die Ortsrandlage anzupassen. Besonders in Bezug auf die Luftkurortsituation der Gemeinde Seelbach wird auf eine möglichst verträgliche und naturnahe Einbindung des Gewerbegebietes in Natur und Landschaft sowie in das Ortsbild geachtet. Entscheidende Bedeutung kommt somit im Zuge der Änderung und Erweiterung den Feldern

- Gewerbegebiet - Schloß (Töpferei und Mühle; sog. „historisches Ensemble"),
- Gewerbegebiet - Schutter (liegt in Ansätzen vor)

zu.

Weiterhin werden im allgemeinen Wohngebiet und in den beiden Mischgebieten die Festsetzungen an die bestehenden Nutzungen und - wo nötig – an zeitgemäße Verhältnisse angepasst.

2. Siedlung und Landschaft, Lage des Baugebietes

Das Bebauungsgebiet wird im Norden durch die Ludwig-Auerbachstraße, im Westen durch eine Böschung am Waldrand (östlich des Wirtschaftsweges), im Süden durch besonders geschützte Biotope des „Litschentales“ und im Osten durch Schutter und Litschentalstraße abgegrenzt . Im Süden und Westen wird die Umgrenzung durch den Verlauf der neu geplanten Trasse der Ortsumgehung Seelbach bestimmt. Westlich verläuft die Grenze an der Kreuzung Litschentalstraße/Dautensteinstraße am Litschentalbach entlang, bis sie wieder dem Verlauf der Umgehungstrasse folgt.

Das Planungsgebiet beinhaltet von Norden nach Süden zum Ortsrand hin eine auslaufende Wohnbebauung (Ludwig- Auerbachstraße) und ein Gewerbegebiet (entlang des Schloßweges). Gewerbegebiet, Schloß und die Bebauung südlich davon (Schloßweg), hinterlassen ein ungeordnetes Bild. Westlich des Schlosses befinden sich einige Wohnhäuser. Zwischen Schloß und Wohnbebauung befinden sich einige Äcker und Obstwiesen.

Im Planungsfeld der ausgewiesenen Gewerbeflächen befinden sich in der Hauptsache landwirtschaftliche Nutzflächen und einige Obstwiesen. Zur Schutter hin ergibt sich eine Trennung zum Gewerbegebiet durch den schutterparallelen Radweg und einen gewässerbegleitenden Grünstreifen. Entlang des Mühlbaches wurde ebenfalls ein gewässerbegleitender Grünstreifen eingetragen.

Insgesamt ist der Ortsrand in diesem Bereich stark aufgelockert und ungeordnet.

3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch einen Grünzug vom historischen, denkmalgeschützten Ensemble „Schloß - Mühle und Töpferei“ getrennt. Dieser Grünzug bildet zusammen mit den Flußbereichen von Schutter und Mühlbach, dem Schloß, der Mühle sowie der Töpferei einen Gegenpol zum Gewerbegebiet.

Das Schloß und die südlich davon gelegene Bebauung schließen über den Mühlbach hinweg wieder an die ortstypische Bebauung an. Somit ist das Gewerbegebiet in den Ortskörper integriert und steht nicht mehr für sich allein.

Entlang der neuen Trasse der Ortsumgehung soll die Möglichkeit genutzt werden, im Bereich der Grundstücke 923/924 im Rahmen zukünftiger Planungen den Ortsrand weiter abzurunden. Hierbei sollte der Charakter der südlichen Bebauung berücksichtigt werden. Die Beibehaltung des Charakters der Bebauung spielt eine besondere Rolle, da sich durch die Abfolge unterschiedlicher Nutzungsgebiete von Norden nach Süden (GEe und Mi) bis hin zum Gewerbegebiet „Herrenmatt“ eine Verflechtung von Gewerbebebauung mit ortstypischer und sogar historisch wertvoller Bausubstanz ergibt.

4. Eingliederung in die Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Darin sind die Flächen des Plangebietes als gewerbliche und gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich im Schloß Dautenstein ist als Grünfläche dargestellt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Zum Zwecke der Vereinfachung und Anpassung an die aktuelle, zeitgemäße Bauformen sollen die Planinhalte und Festsetzungen auf das notwendige Minimum begrenzt werden, ohne dabei allzu sehr von den ursprünglichen Planvorgaben aus dem Jahr 1974 abzuweichen.

Die Einschränkungen für bestimmte Arten von Nutzungen wurden einerseits aufgrund der jeweils geringen Gebietsgröße und andererseits aufgrund der hinter der Ausweisung der Flächen stehenden Grundintension einer behutsamen Weiterentwicklung der bereits am Ort vorhandenen Gewerbestruktur, um Arbeits- und Ausbildungsplätze mittel- bis längerfristig sichern zu können respektive das bestehende Angebot zu verbessern und zu erweitern.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die existierenden Wohnhäuser entlang der Ludwig-Auerbachstraße sollen in der Nutzung WA des Vorgänger-Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974 übernommen werden. Nach Süden schließt sich die eingeschränkte Gewerbenutzung (GEe) sowie die Flächen für die Landwirtschaft an. Eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet sollen durch eine schmale Grünzone (PG, privates Grün) voneinander getrennt werden. Hiermit kann eine Pufferzone erzeugt werden. Diese rechtfertigt dann das räumliche Aufeinandertreffen von Gewerbe (GEe) und Wohnen (WA).

Mischgebiete (MI)

Die existierenden Wohnhäuser und bedingt gewerblichen Nutzungen entlang des Schloßweges sollen in der Nutzung MI des Vorgänger-Bebauungsplanes aus dem Jahr 1974 übernommen werden. Nach Süden hin erfolgt eine moderate Erweiterung der Mischgebiets-

flächen, da sich diese aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen förmlich aufdrängt, wenngleich der insgesamt als Mischgebiet ausgewiesene Bereich flächenmäßig hinter den Ausweisungen des Vorgängerplanes aus dem Jahr 1974 zurückbleibt. Der Bereich „Untere Mühle" war bislang als Grünfläche ausgewiesen, wird jetzt aber als Mischgebiet festgesetzt, entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich gemischte Baufläche vorsieht.

Aufgrund der umliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen ergibt sich durch die Ausweisung als Mischgebiet keine „Unverträglichkeit" mit benachbarten Nutzungen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen erfolgt einerseits aus einem allgemeinen Schutzbedürfnis heraus (Luftkurort) und andererseits zum Schutze der in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Wohn- und Mischnutzungen. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgt in weiten Teilen auch die planungsrechtliche Absicherung der momentan in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen. Die zulässigen Nutzungen wurden auf gewerbliche Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorien von § 6 Abs. (1) BauNVO nicht wesentlich stören begrenzt, da aus den o.g. Gründen eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht gewünscht wird bzw. als nicht tragbar angesehen wird. Darüber hinaus erfolgte diese Ausweisung im Vorläufer-Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 in vergleichbarer Form. Weiterhin wird durch die oben bereits genannte private Grünfläche (PG) eine zusätzliche Abgrenzung zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung geschaffen.

Sondergebiet (SO)

Das Sondergebiet umfaßt den innerhalb der Baugrenzen auf Flst.-Nr. 132/1 liegenden Bereich der historischen „Mühle". Bauvorhaben müssen dem Zweck des Betriebes und Erhaltes der als technisch-geschichtlichen Denkmal festgesetzten "Mühle" dienen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Während durch die Grundflächenzahl die horizontale Ausdehnung der baulichen Anlagen eingeschränkt wird, begrenzt die Zahl der Vollgeschosse die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) sowie die Wand- bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) in Verbindung mit Dachform und Dachneigung den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese lässt eine moderate Verdichtung der Bebauung zu. Im Rahmen einer freieren Baugestaltung wurde auf die Vorgabe einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet und statt dessen die Wand-, First- oder Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Mischgebiet (MI)

Für das Mischgebiet wurde die zwingende 2-Geschoßigkeit aufgehoben, um eine freie Baugestaltung zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl wurde mit GRZ = 0,4 auf dem bisherigen Niveau belassen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 innerhalb des GEe 1 und des GEe3 wird die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen gegenüber den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 innerhalb des GEe 2 soll vermeiden, daß das örtliche Landschaftsbild durch eine zu dichte Bebauung beeinträchtigt wird.
Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamtgebäudehöhen soll vermieden werden, daß die baulichen Anlagen im GEe durch unangepasste Höhen das Ort- und Landschaftsbild negativ beeinflussen.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Hier wurden beschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehende Bebauung berücksichtigt.

Mischgebiet (MI)

Durch die geringfügige Trassenverschiebung des Schloßweges, bzw. dessen Verlängerung in südlicher Richtung, nach Westen, ist eine minimale Erweiterung der Mischgebietsflächen in dieser Richtung möglich. Durch die Beschränkung auf eine Baureihe einer Tiefe von ca. 40 m parallel des Schloßweges wird die Gesamtfläche des Mischgebietes gegenüber den Ausweisungen des Vorgängerplanes aus dem Jahr 1974 – darin erstreckten sich die Flächen entlang des Litschentalbaches weiter in südlicher Richtung – verkleinert.
Der Bereich „Untere Mühle" soll, abgesehen von den zwei Baufenstern zum Schutz der historischen Bebauung, von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Die Freifläche soll als Grünfläche angelegt werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Aufgrund der bereits o.g. günstigen topographischen Lage und der bereits bestehenden Gewerbebebauung wurde im GEe1 eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 100 m festgesetzt.
In allen übrigen Bereichen (GEe2, GEe3, MI, WA) gilt die offene Bauweise.
Alle Gewerbeflächen berücksichtigen einen Mindestabstand von 5 m zum Schloßweg.
Die Baugrenzen des GEe1 sind von den beiden Wasserläufen (Schutter und Mühlbach) entsprechend weit entfernt, so daß ein breiter gewässerbegleitender Grünstreifen entsteht. In diesem Bereich wurden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem Vorgängerplan aus dem Jahr 1974 deutlich zurückgenommen.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die zukünftige Bebauung wurde eine Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EGFH; Sockelhöhe) mit einer Maximalhöhe von 0,80 m über den zugehörigen Erschließungsstraßen festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen Höhenfestsetzungen der Gebäude führt dies zu einer Beschränkung der Gesamthöhe der zukünftigen Bebauung.

5.1.5 Verkehrsflächen

Das Ziel der Führung der Erschließungsstraße, wie auch des ausgebauten Schloßweges, ist es, den Gewerbeverkehr möglichst schnell der L102 zuzuführen. Hieraus resultiert auch der verkehrsgerechte Ausbau des Schloßweges bis zur Anbindung an die Dautensteinstraße über ein Teilstück der Litschentalstraße. Dies bedeutet den geringsten Flächenverbrauch und gleichzeitig die aus Sicht des Naturschutzes verträglichste Lösung.
Die östlich des Schloßweges abzweigende Stichstraße mit Wendeanlage erschließt das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 und begünstigt so eine Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe.
Durch die Schaffung einer zusätzlichen fußläufigen Verbindung entlang des Schloßes werden Ortssetter und die Naherholungsbereiche “Wassertretstelle, Hammerschmiede, Litschental etc.” besser miteinander verbunden.

5.1.6 Grünflächen

Zur Durchgrünung werden im Plangebiet verschiedene private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Entlang von Schutter und Litschental werden gewässerbegleitende private und öffentliche Grünflächen festgelegt. In diesem Bereich verläuft der wichtige Schuttertal-Radweg.

Der Bereich „Schloß Dautenstein" wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dadurch wird einerseits der Bereich um das denkmalgeschützte Schloß aufgewertet und vor weiterer Bebauung geschützt sowie andererseits vom Gewerbegebiet im Norden getrennt. Der Bereich „Untere Mühle" soll in den Freihalteflächen als Grünfläche angelegt werden.

5.1.7 Hochwassersituation

Im östlichen Randbereich des Baugebietes verläuft im südlichen Abschnitt der Litschentalbach, im nördlichen Abschnitt die Schutter. Litschentalbach und Schutter sind als HWGK-Gewässer eingestuft, wobei der Litschentalbach als Gewässer 2. Ordnung, die Schutter als Gewässer 1. Ordnung eingestuft sind. In den letzten Jahrzehnten sind keine Hochwasserereignisse bekannt, bei denen eine signifikante Überflutung der angrenzenden Bebauung im Zuge des Litschentalbaches und/oder der Schutter verursacht wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass seit dem Bau des an der Schutter angeordneten Hochwasserrückhaltebeckens HRB Seelbach keine größeren Hochwasserereignisse aufgetreten sind, so dass der Hochwasserrückhalteraum des HRB bisher nur geringfügig bei einzelnen Hochwasserereignissen in Anspruch genommen wurde. Vor dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens traten Hochwasserereignisse auf, bei denen die Bebauung entlang der Litschentalstraße überflutet wurde. Diese Überflutungen wurden jedoch vornehmlich durch die ausgeuferte Schutter verursacht.

Im Zuge des Bebauungsplanes sind im gewässernahen Umfeld keine neuen Baumaßnahmen vorgesehen.

Vom Büro Zink Ingenieure, Lauf, wurden hydrologisch-hydraulische Berechnungen zur Darstellung der Hochwasser- und Überflutungssituation im Bereich des Baugebietes „Schlossackern" durchgeführt. Neben den hydrologisch-hydraulischen Untersuchungen für den Litschentalbach wurden außerdem die vorliegenden Ergebnisse des Flussgebietsmodelles „Schutter" berücksichtigt. Diese Ergebnisse sind in der Studie vom Büro Zink Ingenieure zum Gewerbegebiet Herrenmatt „Untersuchung Hochwasserabflusssituation", September 2005, dargestellt.

Festzustellen ist, dass sowohl entlang der Schutter als auch entlang des Litschentalbaches bei einem Hochwasserereignis TN = 100 Überschwemmungen im Bereich des Baugebietes „Schlossackern neu" entstehen. Ein Großteil der betroffenen Grundstücke ist bereits bebaut. Für die neu zu bebauenden Grundstücke ist auf Grund der vorliegenden topographischen Höhenverhältnisse eine Geländeanschüttung zur Hochwasserfreilegung des Grundstückes nur in einem begrenzten Umfang machbar.

Da es sich um einen Altbebauungsplan handelt, sind auch für die zukünftig noch zu bebauenden Grundstücke Maßnahmen zum Ausgleich des verlorengegangenen Retentionsvolumens nicht erforderlich.

Hochwasserschutz für das Baugebiet

Im Regelfall ist für bebaute Bereiche ein Hochwasserschutz TN = 100 a anzustreben. Seit dem Bau des Hochwasserrückhaltebeckens sind sowohl an der Schutter als auch am Litschentalbach keine größeren Hochwasserereignisse aufgetreten, die zu einer Überschwemmung innerhalb des Untersuchungsgebietes geführt haben.

Es wird festgelegt, dass vorläufig auf weitergehende Planungen und Untersuchungen zur Verbesserung der bestehenden Hochwassersituation verzichtet wird. Der erforderliche Hochwasserschutz ist durch geeignete Objektschutzmaßnahmen durch die betroffenen Privateigentümer auszuführen.

Für die noch unbebauten Grundstücke Flst.Nr. 1038, Flst.Nr. 130 (Teil), Flst.Nr. 130/1 und Flst.Nr. 137 (Teil) wird jeweils eine Mindesterdgeschosshöhe festgesetzt, die 30 cm über der Überflutung bei einem 100-jährlichen Hochwasser liegt.

*5.2 **Gestalterische Festsetzungen** (örtliche Bauvorschriften)*

5.2.1 Erhöhung der Stellplatzanzahl

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 1,5 je Wohneinheit erhöht. Es ist damit zu rechnen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug bereitgehalten wird. Die notwendigen privaten Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden, nicht im öffentlichen Straßenraum.

6. Flächenbilanz

Bauflächen:

Wohngebiet	0,23 ha	
Mischgebiet	1,14 ha	
Gewerbegebiet	6,23 ha	
Sondergebiet	0,66 ha	
Bauflächen gesamt:	**8,26 ha**	**8,26 ha**
Flächen für die Landwirtschaft:	**0,58 ha**	**0,58 ha**
Wasserflächen:	**0,50 ha**	**0,50 ha**

Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen	0,95 ha	
Private Grünflächen	2,02 ha	
Verkehrsgrünflächen	0,12 ha	
Grünflächen gesamt:	**3,27 ha**	**3,09 ha**

Verkehrsflächen:

Straßenflächen	1,20 ha	
Mischverkehrsflächen	0,11 ha	
Fuß- und Radwege	0,34 ha	
Private Verkehrsflächen	0,18 ha	
Verkehrsflächen gesamt:	**1,83 ha**	**1,83 ha**
Gesamtgebietsfläche:		**14,26 ha**

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die gewerblich genutzten Flächen werden vom Schloßweg erschlossen. Das Gewerbegebiet GEe1 wird zusätzlich durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Die Erschließung der am Südrand vorhandenen Bebauung erfolgt nach wie vor über den alten Schloßweg, der einen verkehrsgerechten Ausbau bis zur Anbindung an die Dautensteinstraße erhält.
Die innerörtliche Umgehung bzw. Entlastung der L102 (Ortsdurchfahrt) über Eisenbahnstraße, Schloßweg, Dautensteinstraße passt sich aus verkehrstechnischer und ökologischer Hinsicht der heutigen Situation an. Diese Lösung kann als Endlösung, wie auch als Zwischenlösung fungieren. Es besteht jederzeit die Möglichkeit zum Ausbau zur unten näher erläuterten "großen Lösung", da sie über die geplante Trasse der großen Variante verläuft, und eventuelle Anschlussmöglichkeiten nicht ausschließt.

"Große Lösung":

Die im südlichen Seelbach außerörtlich verlaufende Umgehung schließt an den im GEe vorhanden Ausbau des Schloßweges an. Sie wird S-förmig am Ortsrand von Seelbach bis zum Campingplatz geführt und mündet dort wieder auf die L102 ein.
An eine Umwidmung der Straße wird jedoch nicht gedacht. Diese Lösung deckt sich nicht mit der Trassenführung aus dem B-Plan in der Fassung von 1974. Die vorgesehene Trasse ent-

spricht einer vollwertigen Ortsumgehung, da sie hauptsächlich durch Gewerbegebiete geführt wird und der heutigen Verkehrssituation entspricht. Daher wurde die Ausführung wesentlich kleiner dimensioniert als die vorhergehende Variante von 1974.
Parallel der Schutter verläuft ein Radweg, der an das überörtliche Radwegenetz (Rhein-Schuttertal-Radweg) anknüpft. Darüber hinaus werden durch die Anlage eines Geh- und Radweges entlang der öffentlichen Grünfläche nördlich des Schlosses sowohl die touristische Erschließung des historischen Ensembles, als auch die außerörtlichen Wegbeziehungen (vgl. Wassertretstelle, Hammerschmiede, ...) ermöglicht.

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt teilweise über die Anbindung der unmittelbar in Gewässernähe gelegenen Grundstücke in dieselben. Dies gilt insbesondere für nicht schädlich verunreinigte Niederschlagsabflüsse von Dachflächen.
Ein Großteil der Flächen – wie auch stark belastete bzw. verschmutzte Hof- und Straßenflächen – wird jedoch an das vorhandene Trennsystem – mit der Option einer gemeinsamen Regenwasserbehandlung unmittelbar vor dem Auslass des Regenwasserkanales in die Schutter – angeschlossen. Das Regenklärbecken kann im öffentlichen Grün ausgebaut werden. Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagsabflüssen ist bei den vorhandenen Lehmböden nicht möglich.
Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser zu sammeln und an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die „Elektrizitätswerke Mittelbaden AG" durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes.

7.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Erschließungsgebietes erfolgt durch die „Erdgas-Geroldsecker-Land GmbH" durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

7.5 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist das vorhandene Versorgungsnetz zu erweitern.

8. Grünordnung

Grundlagen für die Erstellung des Grünordnungsplanes sind

das Naturschutzgesetz BW § 9,
das neue Baugesetzbuch
das Bundesnaturschutzgesetz §§ 18-21 in Verbindung mit dem NatSchG BW §§ 10, 11.

Gemäß den Vorschriften des BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Ferner ist zu beachten, 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 nach den bisherigen Rechtsvorschriften durchgeführt.

8.1 Darstellung der Rahmenbedingungen

8.1.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

- Flächennutzungsplan
  Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet enthalten.

- Landschaftsplan
  Ein Landschaftsplan (Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal 1996) liegt vor.
  Der Landschaftsplan sieht die Fläche zur Bebauung als geeignet an (mit Auflagen). Teilbereiche (zum Waldrand) werden als kritisch betrachtet.

8.1.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Seelbach.
Nach Westen ist die Landschaft unbebaut (Waldfläche). Im Norden und Osten schließt die bebaute Ortslage an. Im Süden sind bereits bebaute Einzel-Grundstücke vorhanden.

Das Planungsgebiet kann von Norden kommend über die Eisenbahnstraße und den Schloßweg erreicht werden. Die Ortsdurchfahrt von Seelbach wird hierdurch entlastet.

In Verbindung mit der nach Süden geplanten weiterführenden Straße stellt dieser Verlauf die zukünftige Ortsumgehung von Seelbach dar, welche die Situation innerhalb der Ortslage deutlich verbessert.

8.1.3 Ökologische Grundsituation

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

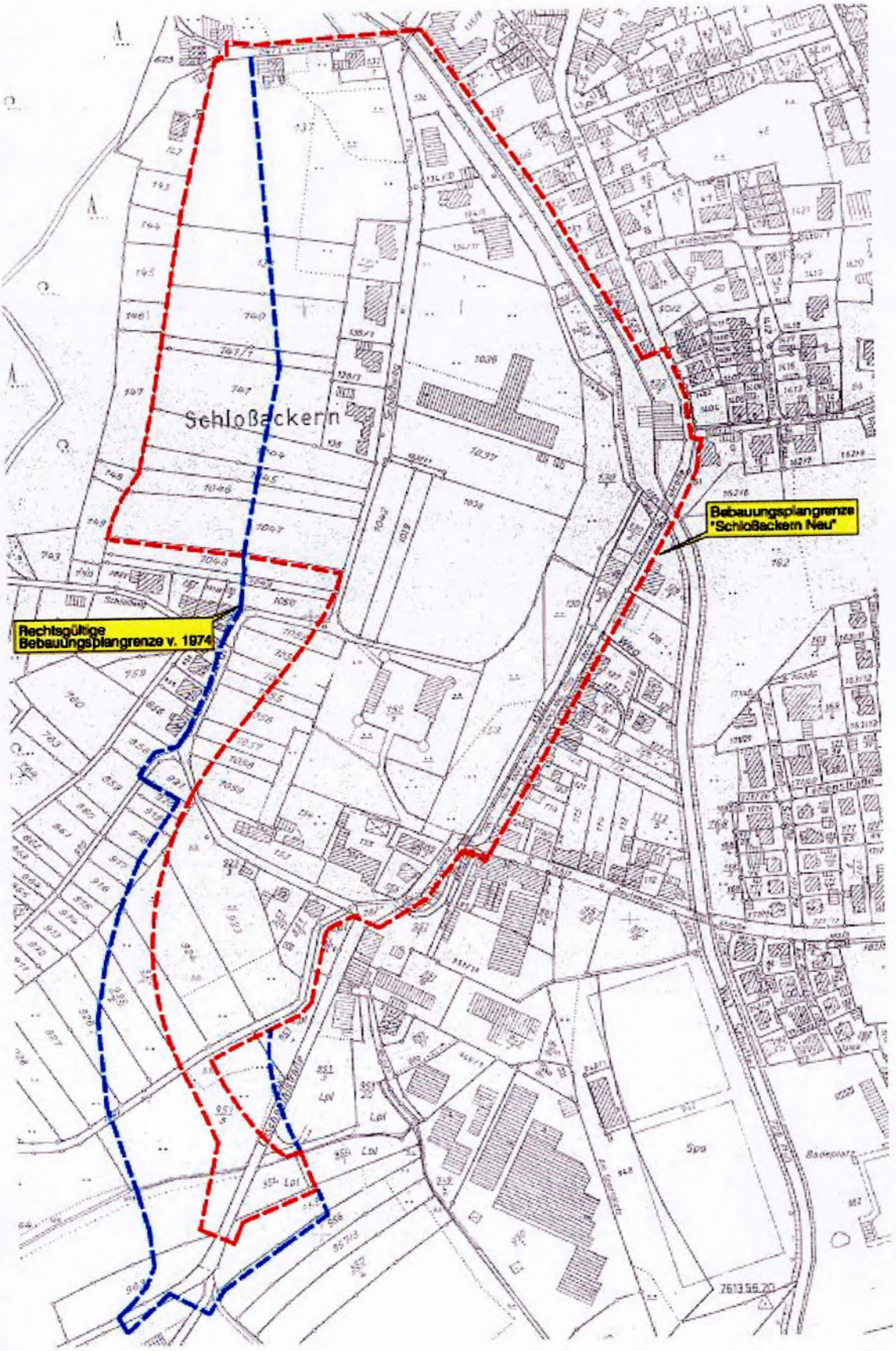
Klimatisch gesehen liegt das Planungsgebiet im Grenzbereich zwischen Rheinebene und Schwarzwald.
Charakteristisch sind Kaltluftströme und Hangabwinde.
Im Planungsgebiet herrscht ein mildes und ausgeglichenes Klima vor.
Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 9° C; der durchschnittliche Jahresniederschlag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

8.2 Bestandsaufnahme

Hinweis:

Der Bebauungsplan „Schloßackern Neu" ist aus dem ehemaligen Bebauungsplan „Pfarrackern-Schloßackern" hervorgegangen.
Er beinhaltet einen Teilbereich dieses seit 1974 rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Der neue Bebauungsplan „Schloßackern Neu" passt sich an geänderte Randbedingungen an und sieht eine geringfügige Erweiterung nach Westen vor. Diese Erweiterungsfläche ist im Wesentlichen Bestandteil dieser Beurteilung.


Schloßackern
Bebauungsplangrenze "Schloßackern Neu"
Rechtsgültige Bebauungsplangrenze v. 1974

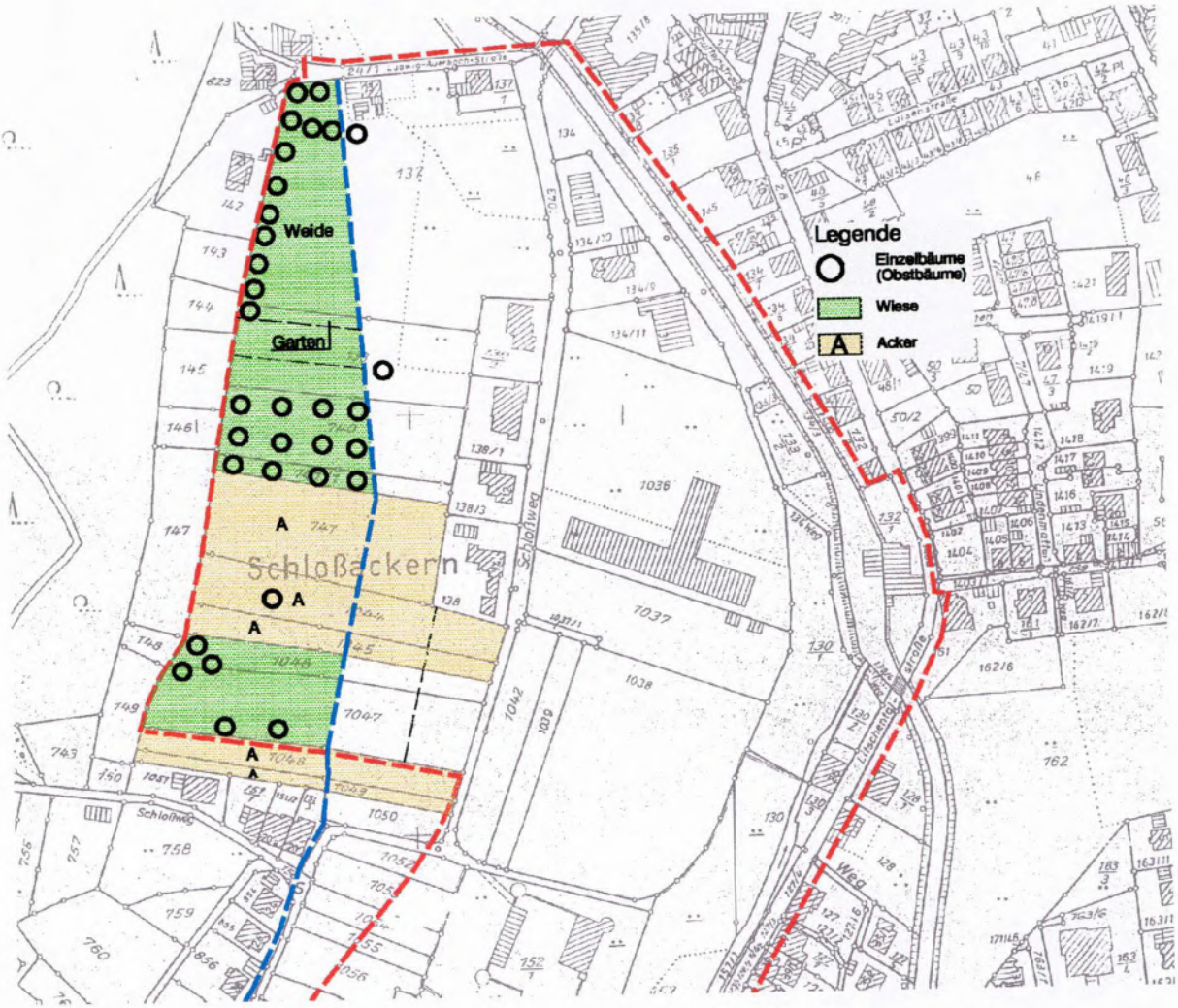
8.2.1 *Vorhandene Nutzung / Arten- und Biotoppotential*

Das zu überplanende Gebiet (Erweiterungsfläche) wird heute landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, Wiesen- und Weideflächen sowie um Obstbaumwiesen.

Eine kleine Fläche wird auch als Garten genutzt.

Die im Osten bzw. im Südosten vorhandenen Flächen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes „Schloßackern Neu" sind, sind bereits im genehmigten Bebauungsplan „Pfarrackern-Schloßackern" enthalten gewesen. Sie sind zum Teil bereits bebaut.

Die Freiflächen werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.



8.2.2 Wasserpotential

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes „Schloßackern Neu“ sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden.
Der Bebauungsplan insgesamt umfasst jedoch Teilbereiche der Schutter, des Litschentalbaches sowie des weiterführenden Mühlbaches. Sie waren bereits Bestandteil des alten, genehmigten Bebauungsplanes.

8.2.3 Klimapotential

Als offene Fläche ohne Versiegelung trägt das Planungsgebiet (Erweiterungsfläche) grundsätzlich zur Verbesserung der Klimaverhältnisse bei.

Beim Planungsgebiet „Schloßackern Neu“ kommt auch die Bedeutung des Kaltluftabflussbereiches des Schuttertales und der Hangabwinde zur Durchlüftung des Ortes hinzu.

8.2.4 Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Landschaftsbild wird heute bereits durch die vorhandene Bebauung bestimmt.
Die Erweiterungsfläche mit ihrer zum Teil extensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Übergangsbereich zu den Waldflächen des angrenzenden Böschlisberg.
Das bestehende Gewerbegebiet ist nicht in die Landschaft eingebunden.

Eine Bedeutung für die Erholungsvorsorge besteht im geplanten Erweiterungsgebiet im Wesentlichen durch den Wiesenweg am westlichen Rand des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet insgesamt hat im Hinblick auf Erholung vor allem Bedeutung durch den überregionalen „Schuttertal-Radweg“ und die Verbindung von der Ortslage in Richtung freie Landschaft, zum Beispiel ins Litschental, sowie durch die vorhandenen historischen Gebäude.

8.3 Nutzungskonflikte

8.3.1 Flächenvergleich

Die Erweiterungsfläche des Baugebietes „Schloßackern Neu“ umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha, die Gesamtfläche liegt bei ca. 14,41 ha.

Im Bereich der Erweiterungsfläche dürfen ca. 60 % überbaut werden.

8.3.2 Nutzungskonflikt

Das geplante Baugebiet „Schloßackern Neu" – Erweiterungsfläche – lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und den 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.

Nach § 21 BNatSchG ist 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 „Schloßackern Neu" (Erweiterungsfläche) werden nachfolgend aufgezeigt:

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung/ Vermeidung von Beeinträchtigungen/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
vorhandene Nutzung **Bodenpotential**	- Für die Ergänzung des Baugebietes „Schloßackern Neu“ werden ca. 1,8 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan umfasst insges. eine Fläche von 14,41 ha.	- Reduzierung der Bebauungsplangröße - Erhaltung einer vorh. landwirtschaftlich genutzten Fläche	- Der Verlust an landwirtschaftlich. genutzten Flächen ist innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgleichbar.
- Standort für landwirtschaftliche Nutzung: Bedeutung: mittel - gut - Standort für natürliche Vegetation; Lebensraum für Bodenorganismen, Bedeutung: gering – gut (Acker) (Wiesen)	- Die Bedeutung des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird eingeschränkt.	Minimierung der Bodenversiegelung durch: - Anlage von Stellplätzen usw. aus wasserdurchlässigem Material - Reduzierung der Grundflächenzahl - Ausweisung von Grünflächen Die Richtlinien hinsichtlich Bodenschutz sind zu beachten !	mittel - hoch
Arten- und Biotoppotential - <u>Wiesenflächen (Weiden)</u> Bedeutung: mittel - gut - <u>Obstbaumwiesen</u> Bedeutung: gut	- die vorhandenen Wiesen/Obstbaumwiesen entfallen	- Ausweisung von Grünstreifen am westlichen und nördlichen Planungsrand - der vorh. Schloßweg wird als Umgehungsstraße ausgebaut bzw. entsprechend verlängert; hierdurch Reduzierung weiterer Eingriffe in vorhandene Lebensräume durch Verzicht auf Neutrassierung - Pflanzung von Bäumen innerhalb des Baugebietes - Vergrößerung der gewässerbegleitenden Grünstreifen (im Vergleich zum genehm. B-Plan)	gering - mittel
Wasserpotential - Oberflächenwasser	- die geplante Bebauung führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss ⇒ Vorfluter und Kanalisation werden stärker belastet	- Reduzierung der befestigten Flächen, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich der Parkplätze, Zufahrten usw., evtl. Dachbegrünung - Begrünungsmaßnahmen (zum Auffangen des Regenwassers)	mittel
- Grundwasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	- Reduzierung der befestigten Flächen im Bereich der neuen Ortsumgehung (keine Neutrassierung) siehe Maßnahmen Oberflächenwasser	mittel

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff	Maßnahmen zur Minderung/ Vermeidung von Beeinträchtigungen/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Klima - Das Gebiet (Erweiterungsfläche) hat im Wesentlichen Bedeutung für das Klima im direkten Umfeld, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt; zu berücksichtigen ist jedoch die Bedeutung der Hangabwinde	- Verstärkung des Belastungsklimas durch die Bebauung (Hausbrand und Verkehrsimmission) - Behinderung der Hangabwinde	- Durchgrünung des Gebietes - Behinderung der Hangabwinde nur auf einem kurzen Teilstück - Reduzierung der Baudichte auf 60 %	gering
Landschaftsbild / Erholungspotential - Das Planungsgebiet wird bereits heute in großen Teilen durch die Bebauung bestimmt. - die Erweiterungsfläche wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.	- das Landschaftsbild wird durch die Ausweisung (Erweiterung) des bestehenden Baugebietes verändert.	- Eingrünung des Baugebietes - Durchgrünung des Gebietes - Schaffung von Grünzügen	gering
- das Gebiet weist insgesamt eine Erholungsfunktion auf.	- die Erholungsfunktion wird nicht eingeschränkt	- Schaffung einer neuen Fußwegverbindung in Richtung Westen	-

8.4 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 Baugebiet „Schloßackern Neu“ - Erweiterungsbereich - bedeutet dies im Wesentlichen:

- Einbindung des Baugebietes nach Westen (äußere Eingrünung) und Schaffung eines Überganges zum angrenzenden Wald.
- Durchgrünung des Gebietes
- Trassierung der Umgehungsstraße auf dem Verlauf des heutigen Schloßweges

Einbindung und Durchgrünung des geplanten Gewerbegebietes

Die innere Durchgrünung ist durch die Pflanzung von Bäumen (Hochstämmen) zu erzielen. Es ist geplant, pro angefangenen 600 m^2/400 m^2 Grundstücksfläche einen hochstämmigen Baum zu pflanzen.
Die Anordnung der Bäume kann entsprechend den betriebsbedingten Erfordernissen erfolgen.
Zwischen möglichen Einzelgrundstücken ist zusätzlich ein 3 m breiter Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) anzulegen.

Entlang der westlichen Erschließungsstraße sind zusätzlich Bäume zur weiteren Durchgrünung zu pflanzen.

Außerdem ist zur Förderung der Durchgrünung pro fünf Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Desweiteren sind großflächige Gebäudefassaden zur Aufwertung dieser Flächen zu begrünen. Begrünte Fassaden führen zu einer besseren Einbindung der Gebäude in das Gesamtbild. Außerdem stellen sie zusätzlichen Ersatz für die entfallenden Gehölze dar und tragen, wie auch die weitere Bepflanzung, durch das Blattwerk zur Filterung der Luft bei.

In den Randbereichen der Erweiterungsfläche sind zur Einbindung (Westen) bzw. als Sicht- und Lärmschutz (Norden) Grünstreifen mit einer entsprechenden Bepflanzung vorgesehen.

Durch die Bepflanzung der im Westen befindlichen Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern wird die äußere Eingrünung sowie ein Übergang zum anschließenden Wald sichergestellt.

Außerdem ist im südlichen Bereich der Erweiterungsfläche eine Gehölzreihe vorgesehen.

Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusammenzusetzen.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Pfarrackern-Schloßackern" bereits enthaltenen Bauflächen werden durch entsprechende Grünstreifen/Grünflächen ebenfalls in die Landschaft eingebunden. Diese Grünflächen sind im geänderten Bebauungsplan erweitert worden.

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, Rad- 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.

- Außerdem sind im Bereich der Erweiterungsfläche im Wesentlichen nur 60 % der Bauflächen zur Bebauung freigegeben. Die Reduzierung der bebaubaren Fläche führt neben der Minderung der Flächenversiegelung auch zur Reduzierung der Auswirkung der Bebauung hinsichtlich der Hangabwinde.
  Die Begrenzung der GRZ auf 0,6 bedeutet somit, Minderung der Eingriffe auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Erholung.

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

- Die Grünfläche nördlich von Schloß Dautenstein dient sowohl der Durchgrünung des Gebietes als auch der Minderung der Flächenversiegelung. Ferner stellt sie eine Verbindung zwischen der Ortslage und dem Außenbereich dar. Auf Grund ihrer offenen Gestaltung sorgt sie auch für die Aufrechterhaltung der Durchlüftung.

- Entlang des Litschentalbaches sowie entlang der Schutter wird ein Gewässerrandstreifen (siehe Planeintrag) linksseitig ausgewiesen. Dieser Schutzstreifen dient der Abgrenzung zwischen Bebauung und Gewässerlauf.

2. Weitere Maßnahmen

- 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.
  Die Maßnahme dient der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Flora/Fauna. Dies ist auf Grund der Ortsrandlage und des angrenzenden Waldes zur Schonung von Insekten von Bedeutung.

8.5 Ausgleichskonzept / Abwägungsprozess

8.5.1 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 = geringe, 10 = größte ökologische Wertigkeit.

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

Vorhandene Nutzung/Biotop	Flächengröße in ha (F)	Wertstufe (W)	Wertpunkte in ha (F x W)
Ackerflächen	0,55	2	1,1
Wiesenfläche	0,57	4	2,28
Weide	0,4	3,5	1,4
Gartengrundstück	0,03	3	0,09
Obstbaumwiese (älterer Baumbestand)	0,30	5	1,5
	1,85		6,37

Nicht flächenmäßig zu erfassende Eingriffe:

- geringfügige Verstärkung des Belastungsklimas und Behinderung der Hangabwinde.
- Eingriffe in das Landschaftsbild

Berechnung der Ausgleichsflächen nach der Bebauung
(bezogen auf die Erweiterungsfläche / bzw. zusätzl. Maßnahmen im best. Baugebiet)

Vorhandene Nutzung/Biotop	Flächengröße in ha (F)	Wertstufe (W)	Wertpunkte in ha (F x W)
Eingriff			
versiegelte Fläche:			
- Verkehrsflächen	0,16	0	-
- Bauflächen	0,76	0	-
- Gärten	0,52	2	1,04
Minimierung			
- Flachdächer mit extensiver Begrünung (ca. 30 % der Baufläche)	0,23	2	0,46
- Grünstreifen entlang nördlicher Grenze	0,02	3	0,06
- Grünstreifen entlang westlicher Grenze	0,39	3,5	1,37
- Festsetzung nicht bebaubarer Flächen (gem. genehm. B-Plan) als Grünflächen	0,27	(3,5*)1,5	0,41
- Festsetzung einer landwirtschaftlich genutztenFläche 5800 m²x0,4 = 2320	0,23	2	0,46

* Aufwertungsfaktor

Vorhandene Nutzung/Biotop	Flächengröße in ha (F)	Wertstufe (W)	Wertpunkte in ha (F x W)
Ausgleich			
Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bei einer Kronentraufe von ~ 36 m²: 22 Stck. innerhalb der Erweiterungsfläche	0,08 *	(5) 3,0	0,24
Bäume entlang der westlichen Erschließungsstraße – 12 Stck. Kronentraufe ca. 36 m²	0,04	(5) 3,0	0,12
Sträucher und Bäume innerhalb des öffentl. Grüns nach Norden	0,02*	(5) 2,0	0,04
Sträucher und Bäume innerhalb des öffentl. Grüns nach Westen	0,39*	(5) 1,5	0,59
Pflanzgebot (südl. Grenze)	0,02	5,0	0,10
Fassadenbegrünung (auf Grundfläche bezogen ca. 5 %)	0,07	3,0	0,21
Vergrößerung der Grünfläche / Gewässerrandstreifen entlang der Schutter/Litschentalbach	0,18	3,5	0,63
Sträucher u. Bäume innerh. der Vergrößerungsfläche im Bereich der Grünflächen/Gewässerrandstreifen entlang Schutter/Litschentalbach 1800 m² x 0,5 = 900	0,09	(5)1,5	0,13
			5,86

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

Nicht flächenmäßig zu erfassende Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen:

- Verbesserung der Erholungsfunktion durch Schaffung von Fußwegverbindungen
- Verwendung von Natriumdampf-Hochdruckleuchten (umweltfreundliche Beleuchtungsart)
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung südlich der Erweiterungsfläche (außerhalb des Planungsgebietes)
- Ausweisung von Pflanzstreifen bei Aufteilung der Flächen in Einzelgrundstücke

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

Zum weiteren Ausgleich ist die Umgestaltung eines Absturzes im Litschentalbach vorgesehen. Es handelt sich hierbei um den Absturz bei der ehemaligen „Unteren Mühle". Es ist vorgesehen, den Absturz durchgängig zu gestalten. Hierzu ist eine rauhe, naturnahe Rampe auszubilden.
Der Absturz befindet sich innerhalb des Plangebietes. Bei Wertung der hierfür erforderlichen Fläche wird die Bedeutung der Maßnahme nicht ausreichend berücksichtigt. Durch die Herstellung der Durchgängigkeit im Unterlauf des Mühlbaches (Litschentalbaches) wird ein wesentlicher Punkt der Wiederherstellung natürlicher Gewässer realisiert.
Die Wiederherstellung der Natürlichkeit von Gewässern ist Ziel der Gewässerentwicklung (siehe Gewässerentwicklungsplan Litschentalbach). Der Bau einer rauhen Rampe wirkt sich nicht nur für den direkten Maßnahmenbereich positiv aus sondern für den gesamten oberhalb liegenden Gewässerlauf.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann ein weiterer Ausgleich geschaffen und die restliche Beeinträchtigung ausgeglichen werden.

8.6 Abwägungsprozess

Im vorliegenden Bericht zum Bebauungsplan „Schloßackern Neu" wurden die Rahmenbedingungen sowie eine Bestandsaufnahme einschließlich der entstehenden Nutzungskonflikte aufgearbeitet.

Die Aufarbeitung der o.g. Punkte bezieht sich im Wesentlichen auf die im Westen vorgesehene Erweiterungsfläche. Der Hauptteil des Bebauungsplanes war bereits Bestandteil der genehmigten Planung von 1974 und wurde nur unwesentlich verändert.

Die zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehenen Maßnahmen sind im Bericht aufgeführt.

Durch sparsamen Umgang mit Boden, Festsetzungen von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Überplanung der Trasse der Umgehungsstraße wurde eine Minimierung erreicht.

Folgende Maßnahmen sind in den Festsetzungen enthalten:

- geringere Grundflächenzahl, max. 60 % der Gesamtfläche dürfen bebaut werden
- Ausweisung von Grünstreifen
- Dachbegrünung

Ein Ausgleich erfolgt durch folgende Festsetzungen:

- Fassadenbegrünung
- Gehölzpflanzungen
- zusätzliche Grünflächen
- Herstellung der Durchgängigkeit im Litschentalbach

Durch die genannten Maßnahmen wird der Eingriff innerhalb des Baugebietes weitgehend ausgeglichen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch die Umtrassierung der geplanten Umgehungsstraße die beanspruchten Flächen deutlich reduziert wurden. Diese Flächen liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, sowohl flächenmäßig erfassbar, als auch nicht flächenmäßig erfassbar, wird dem Ziel, im Rahmen der Bauleitplanung den Eingriff soweit als möglich zu minimieren und für alle Beteiligten zumutbar auszugleichen, Rechnung getragen.

(Lauf, 06.03.06 Kr/Wö/Zim/we)