

Stand: 01.04.2026

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal ORTENAUKREIS

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Herrenmatt“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

1. RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)	5
1.4 Raumordnung und Landesplanung	5
1.5 Alternativenprüfung	5
1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	5
2. UMFANG DER ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	8
3. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	9
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	9

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LUFTBILD DES PLANBEREICHS MIT EINTRAGUNG DES BESTEHENDEN BETRIEBSGELÄNDES; QUELLE: GEOPORTAL BW; ABRUF AM 31.08.2025, EIGENE DARSTELLUNG	3
ABBILDUNG 2: LAGEPLAN DER GEPLANTEN BETRIEBSERWEITERUNG; QUELLE: BRAUN PRÄZISIONSDREHTEILE GMBH & CO. KG	4
ABBILDUNG 3: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG)	5
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, ABFRAGE VOM 14.07.2025; EIGENE DARSTELLUNG	6
ABBILDUNG 5: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, ABFRAGE VOM 14.07.2025; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 6: RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SEELBACH-SCHUTTERTAL ZIELJAHR 2025 MIT EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	8
ABBILDUNG 7: GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SEELBACH-SCHUTTERTAL IM BEREICH „HERRENMATT“	8

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Litschentalstraße befindet sich die Firma Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG. Aufgrund des wirtschaftlichen Erfolgs der Firma ist eine Betriebserweiterung erforderlich. Erweiterungen im Bestand oder eine Aufstockung des Betriebsgebäudes sind hierbei nicht möglich. Auch eine weitere Ausnutzung des bestehenden Gewerbegrundstücks ist ausgeschlossen, da dieses nahezu vollständig bebaut ist. Die einzige Freifläche ist der freizuhaltende Gewässerrandstreifen. Das Grundstück Flst.-Nr. 951/8 befindet sich im Eigentum der Firma.



Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs mit Eintragung des bestehenden Betriebsgeländes; Quelle: Geoportal BW; Abruf am 31.08.2025, eigene Darstellung

Begründung

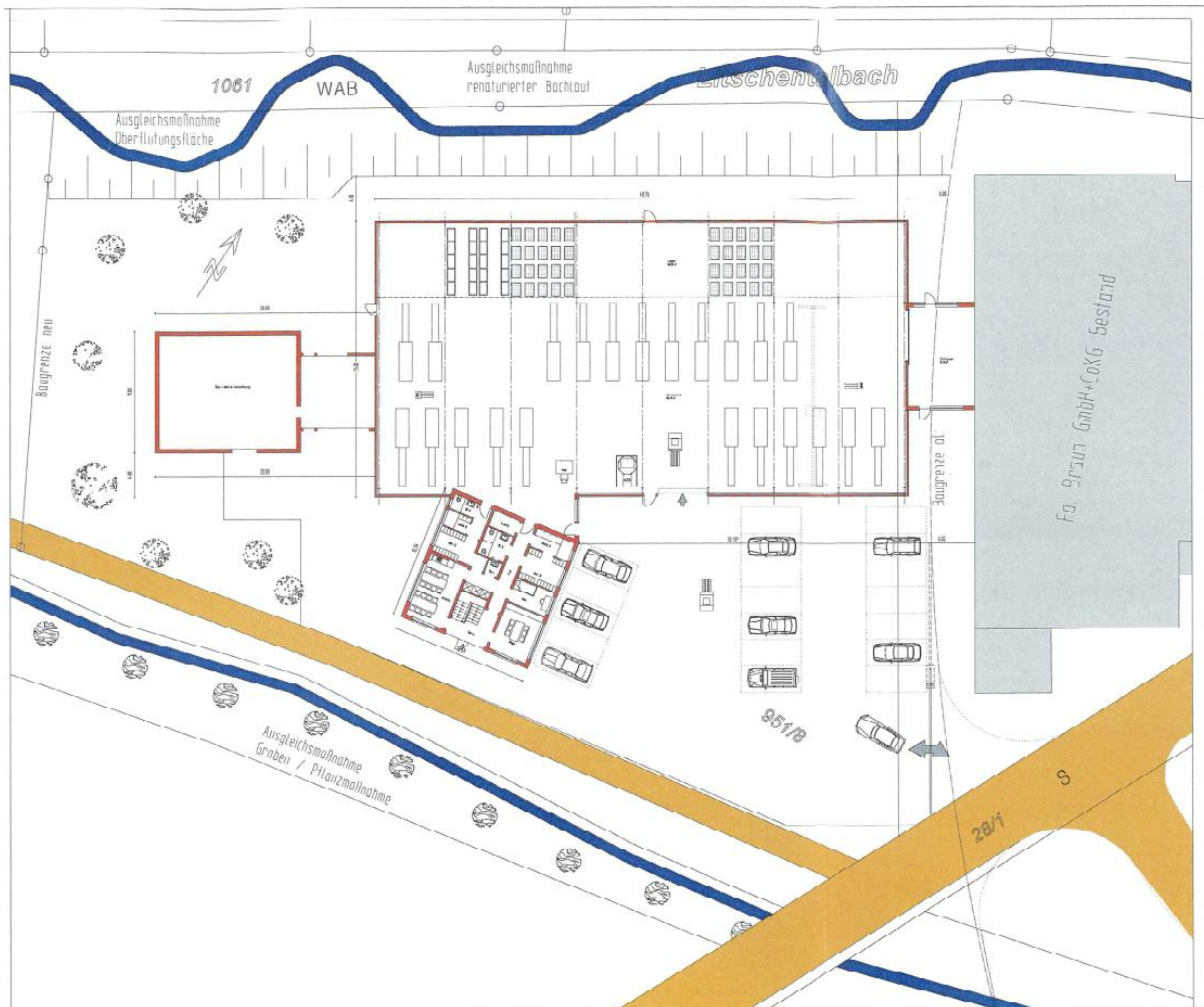


Abbildung 2: Lageplan der geplanten Betriebserweiterung; Quelle: Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG

Aus diesem Grund ist die Erweiterung nach Südwesten in den bisherigen Außenbereich vorgesehen. Geplant ist die Errichtung einer weiteren Werkhalle mit Verwaltungs- und Mitarbeitergebäude sowie Parkplätzen und ggf. einer Betriebsleiterwohnung.

Eine betriebliche Entwicklung auf die dem Betrieb gegenüberliegende Gewerbefläche innerhalb des Siedlungsbereichs ist nicht umsetzbar, da diese Fläche in fremdem Eigentum steht und nicht erwerbbar ist. Darüber hinaus wäre der Betrieb durch die Litschenttalstraße räumlich getrennt, so dass Betriebsabläufe gestört werden und auf der öffentlichen Verkehrsfläche das Unfallrisiko erhöht wird.

Im Flächennutzungsplan ist für die Erweiterungsfläche Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus verläuft in diesem Bereich die geplante Ortsumfahrung, deren Trasse das Betriebsgelände nach Südwesten abgrenzt.

Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs. Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan geändert und für den vorgesehenen Planbereich gewerbliche Baufläche aufgenommen werden.

1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Der Flächennutzungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Änderungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung ist.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

1.4.1 Regionalplan

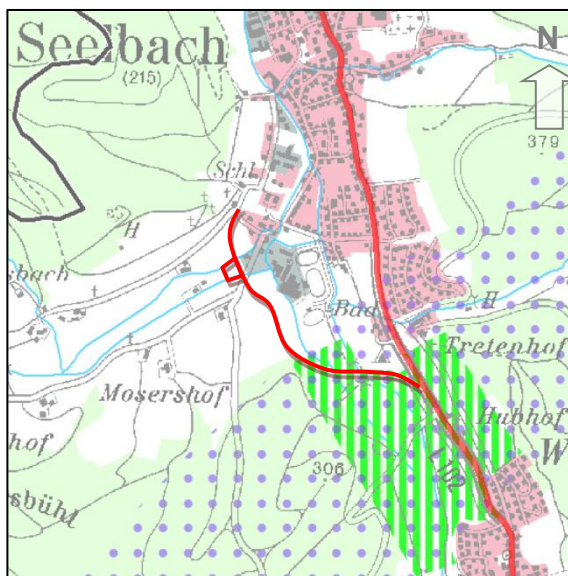


Abbildung 3: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Für den Änderungsbereich der gewerblichen Baufläche ist im Regionalplan keine zeichnerische Festlegung erfolgt. Die Trasse der geplanten Ortsumfahrung verläuft im südlichen Abschnitt innerhalb einer Grünzäsur.

Die Gemeinde Seelbach wurde gemäß Plan-satz 2.4.2.1 als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung wird den Gemeinden darüber hinaus die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung ihrer gewachsenen Strukturen zugestanden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes entspricht demnach den Zielen der Raumordnung.

1.5 Alternativenprüfung

Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes Braun Präzisionsdreh-teile GmbH & Co. KG. Die einzige zur Verfügung stehende Fläche ist hierbei die Fläche süd-westlich des bestehenden Betriebs. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Ge-werbebetriebes handelt, steht ein alternativer Standort nicht zur Verfügung. Eine Verlagerung des Gewerbebetriebes in ein anderes Gewerbegebiet ist nicht umsetzbar.

1.6 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.6.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich befindet sich angrenzend an das Gewerbegebiet „Herrenmatt“ und liegt am Eingang des Litschentals.

1.6.2 Bebauung und Nutzung

Der Planbereich ist bislang weitgehend unbebaut. Direkt östlich der geplanten gewerblichen Baufläche schließt der bestehende Gewerbebetrieb an. Die bislang dargestellte Trasse der Ortsumfahrung wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Einzig im südlichen Abschnitt wird die Fläche durch den bestehenden Campingplatz in Anspruch genommen.

1.6.3 Schutzgebiete



Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotopflächen, Quelle: LUBW, Abfrage vom 14.07.2025; eigene Darstellung

Im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche befinden sich keine Biotopflächen oder anderen Schutzgebiete. Innerhalb der bislang geplanten Trasse der Ortsumfahrungen sind im südlichen Abschnitt Biotopflächen und FFH-Mähwiesen kartiert. Alle bestehenden Biotopflächen und FFH-Mähwiesen befinden sich im Bereich der geplanten Fläche für die Landwirtschaft und sind demnach nicht betroffen.

1.6.4 Artenschutz

Für den Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden noch ergänzt.

1.6.5 Gewässer

Im Bereich der gewerblichen Baufläche selbst befinden sich keine Gewässer, im Norden und Süden wird diese jedoch durch den Litschentaltbach und den Mühlkanal begrenzt. Der Bereich der Ortsumfahrung quert zusätzlich zu diesen beiden Gewässern den Mühlbach und die Schutter im südlichen Planbereich.

Begründung

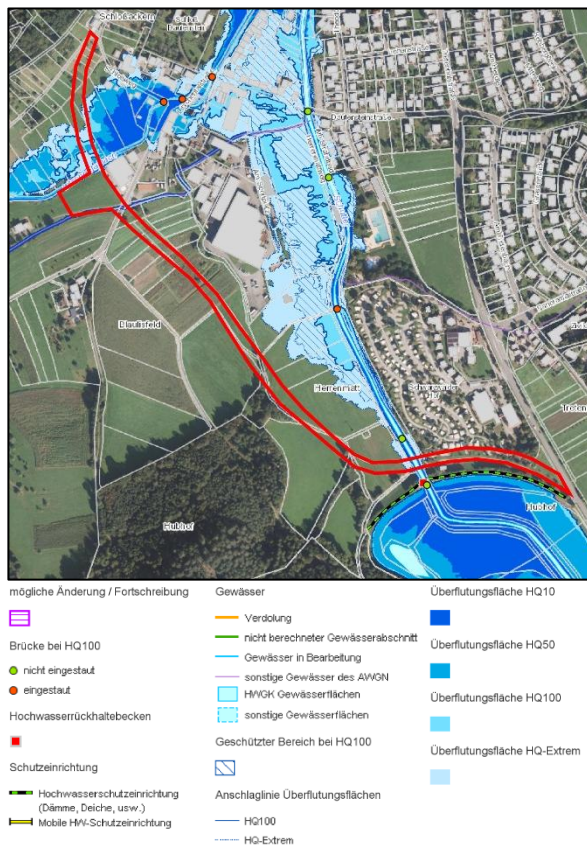


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, Abfrage vom 14.07.2025; eigene Darstellung

Nördlich der geplanten gewerblichen Baufläche befindet sich ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dieser Bereich liegt jedoch innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens und außerhalb der gewerblichen Baufläche. Der Bereich der Ortsumfahrung durchschneidet im nördlichen Abschnitt ein Überschwemmungsgebiet. Für diesen Bereich wird jedoch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird somit kein Baugebiet innerhalb eines Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100).

1.6.6 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich der gewerblichen Baufläche ist über die Litschentalstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die bislang geplante Ortsumfahrung wird nicht mehr umgesetzt und soll aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

1.6.7 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich der gewerblichen Baufläche ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Eine Erweiterung der öffentlichen Ver- und Entsorgung ist nicht erforderlich. Der betreffende Planbereich kann über eine kundeneigene Trafostation versorgt werden.

1.6.8 Bodenverhältnisse, Altlasten

Der Planbereich befindet sich nach der geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Übergangsbereich zwischen Auensand (Sf) und holozänen Abschwemmungen (qHZ).

Der Planbereich liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugbiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen. Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Begründung

Im Planbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenbelastungen–Altstandorte und Altablagerungen bekannt. Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

1.6.9 Denkmale

Im Planbereich sind keine Kulturdenkmale bekannt.

1.6.10 Emissionen, Immissionen

Im Planbereich sind keine Immissionen bekannt, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen. Hinsichtlich der gewerblichen Emissionen aus dem Planbereich ist auf die nächstgelegene schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung Rücksicht zu nehmen. Aufgrund der Entfernung von etwa 150 m zur nächsten Wohnbebauung sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Durch die Herausnahme der bislang geplanten Ortsumfahrung entfallen mögliche Belastungen der Wohnbevölkerung entlang dieser Trassenführung.

1.6.11 Topographie

Der Planbereich befindet sich im Schuttertal bzw. am Übergang des Litschentals in das Schuttertal. Das Gelände liegt auf einer Höhe etwa zwischen 210 - 225 m+NN.

2. Umfang der Änderungen des Flächennutzungsplanes

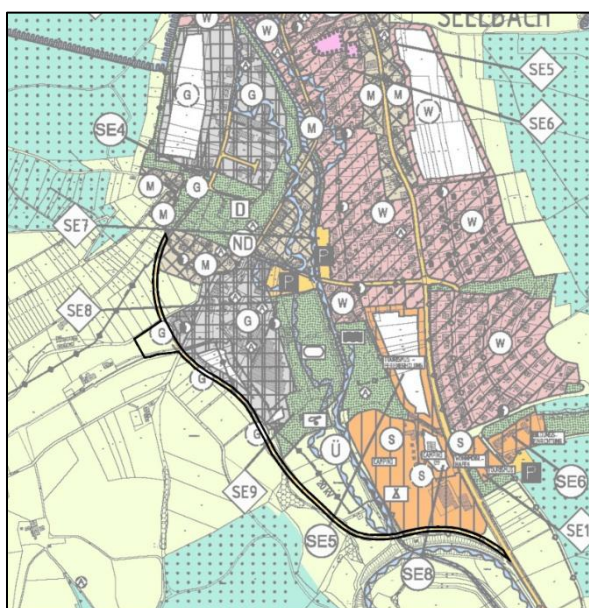


Abbildung 6: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal Zieljahr 2025 mit Eintragung des Änderungsbereiches

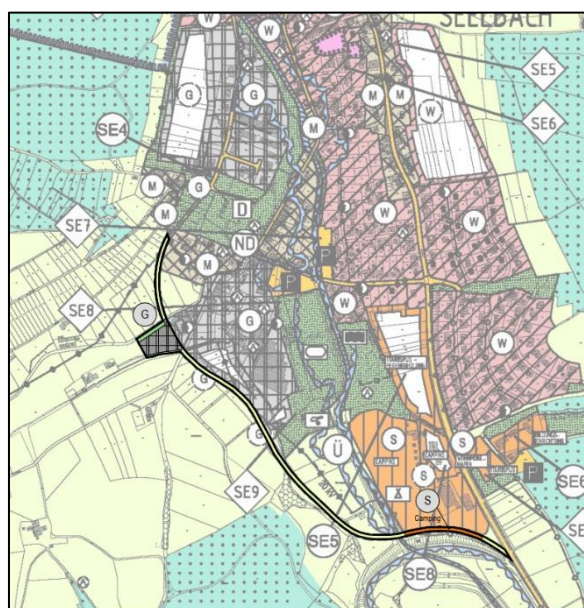


Abbildung 7: Geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal im Bereich „Herrenmatt“

Ziel der Änderung ist, die Erweiterung des im Gewerbegebiet „Herrenmatt“ angrenzenden Betriebs zu ermöglichen. Die Firma Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG fertigt hierbei als zertifizierter Betrieb seit 2007 u. A. Präzisionsdrehteile und Spanteile. In den Werkhallen und Verwaltungsräumen in der Litschentalstraße 44 waren im Jahr 2022 zwölf Mitarbeiter beschäftigt. Das Betriebsgrundstück ist innerhalb der zulässigen Baugrenzen nahezu vollständig mit Gebäuden bebaut. Eine Erweiterungsmöglichkeit in nennenswerter Größenordnung innerhalb

Begründung

des Gewerbegrundstücks besteht nicht, eine Erweiterung durch Aufstockung ist betriebs-technisch nicht möglich. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs ist eine Erweiterung nach Südwesten vorgesehen. Die Grundstücksfläche ist im Eigentum des Betriebs und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Hierzu ist eine Änderung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche erforderlich. Im Zusammenhang mit der betrieblichen Erweiterung wird die bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumfahrung nicht mehr umsetzbar. Die Trasse wird durch die neue gewerbliche Baufläche unterbrochen. ~~Durch geänderte Rahmenbedingungen~~ Darüber hinaus besteht inzwischen kein Bedarf mehr auf Umsetzung dieser Ortsumfahrung. Aus diesem Grund wird diese Fläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert. Hiervon ausgenommen ist die Fläche südlich des Campingplatzes. Dieser Bereich wird als Sonderbaufläche „Campingplatz“ dargestellt, um dort ggf. untergeordnete Nutzungen für den Campingplatz unterzubringen.

3. Städtebauliche Kennwerte

Flächennutzung	Bestand	Planung
Flächen für die Landwirtschaft	3.900 qm	5.403 qm
Grünflächen	0 qm	754 qm
Verkehrsflächen	6.858 qm	0 qm
Gewerbliche Bauflächen	0 qm	3.591 qm
Sonderbaufläche "Campingplatz"	0 qm	1.010 qm
Gesamt	10.758 qm	10.758 qm

4. Aufstellungsverfahren

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal hat am 26.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Herrenmatt“ in Seelbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 12.12.2025 ortsüblich in den Amtsblättern der Gemeinden Seelbach und Schuttertal bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 15.12.2025 bis 30.01.2026.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.12.2025 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 Beschluss des gemeinsamen Ausschusses über den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am __.__.__. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.__ ortsüblich in den Amtsblättern der Gemeinden Seelbach und Schuttertal bekannt gemacht.

Begründung

Die Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____. bis _____.
_____.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Veröffentlichung im Internet des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung erfolgte mit Schreiben vom _____.
_____.

Die Abwägung der eingegangenen Anregungen durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal erfolgte am _____.
_____.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal erfolgte am _____.
_____.

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB durch das Landratsamt Ortenaukreis erfolgte am _____. Die Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am _____. in den Amtsblättern der Gemeinden Seelbach und Schuttertal.

Seelbach,
Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Seelbach-Schuttertal

.....
Michael Moser
Vorsitzender der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft

Lauf, 01.04.2026 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser