

Stand: 01.04.2026

Anlage Nr. 3

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



Gemeinde Seelbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Herrenmatt,
3. Änderung und 1. Erweiterung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 4 |
| 1. | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 4 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 4 |
| 1.2 | Art des Bebauungsplans | 5 |
| 1.3 | Verfahrensart | 6 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 6 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG | 6 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 6 |
| 2.2 | Artenschutz | 7 |
| 2.3 | Hochwasserschutz | 8 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 8 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 8 |
| 3.2 | Ausgangssituation | 10 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 16 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 16 |
| 4.2 | Raumordnung und Landesplanung | 16 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 17 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 18 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 18 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke der Planung | 18 |
| 6. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 18 |
| 6.1 | Bebauung | 18 |
| 6.2 | Verkehr | 20 |
| 6.3 | Technische Infrastruktur | 20 |
| 6.4 | Grünkonzept | 21 |
| 6.5 | Örtliche Bauvorschriften | 23 |
| 6.6 | Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke | 24 |
| 7. | AUSWIRKUNGEN | 24 |
| 7.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 24 |
| 7.2 | Verkehr | 24 |
| 7.3 | Ver- und Entsorgung | 24 |
| 7.4 | Bodenordnende Maßnahmen | 24 |
| 7.5 | Kosten und Finanzierung | 25 |
| 8. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN | 25 |
| 8.1 | Erschließung | 25 |
| 8.2 | Planungsrecht | 25 |
| 9. | FLÄCHENBILANZ | 25 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| ABBILDUNG 1: LUFTBILD DES PLANBEREICHS MIT EINTRAGUNG DES BESTEHENDEN BETRIEBSGELÄNDES; QUELLE: GEOPORTAL BW; ABRUF AM 31.08.2025, EIGENE DARSTELLUNG | 4 |
| ABBILDUNG 2: LAGEPLAN DER GEPLANTEN BETRIEBSERWEITERUNG; QUELLE: BRAUN PRÄZISIONSDREHTEILE GMBH & Co. KG | 5 |
| ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 10.09.2024; EIGENE DARSTELLUNG | 8 |
| ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG | 9 |
| ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.... | 10 |
| ABBILDUNG 4: GEOLOGISCHE EINHEITEN (FLÄCHEN), QUELLE: LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU, ABFRAGE VOM 14.05.2025; EIGENE DARSTELLUNG | 11 |
| ABBILDUNG 5: DARSTELLUNG DER FÜR DEN GEWÄSSERRANDSTREIFEN MÄßGEBLICHEN BÖSCHUNGSOBERKANTE; QUELLE: LGL, ZINK INGENIEURE | 12 |
| ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 10.09.2024; EIGENE DARSTELLUNG | 13 |
| ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN "SCHLOßACKERN NEU" MIT EINTRAGUNG DES BEBAUUNGSPLANES „LITSCHENTALSTRASSE“; QUELLE: GEMEINDE SEELBACH, EIGENE DARSTELLUNG | 14 |
| ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN „HERRENMATT“ MIT EINTRAGUNG DES GELTUNGSBEREICHS DER 3. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG | 15 |
| ABBILDUNG 9: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG) | 16 |
| ABBILDUNG 10: GEPLANTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SEELBACH-SCHUTTERTAL (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SEELBACH; EIGENE DARSTELLUNG | 17 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG fertigt 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 des Gewerbegrundstücks besteht nicht, eine Erweiterung durch Aufstockung ist betriebstechnisch nicht möglich.



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

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. Geplant ist die Errichtung einer weiteren Werkhalle mit Verwaltungs- und Mitarbeitergebäude sowie Parkplätzen und ggf. einer Betriebsleiterwohnung.

Begründung

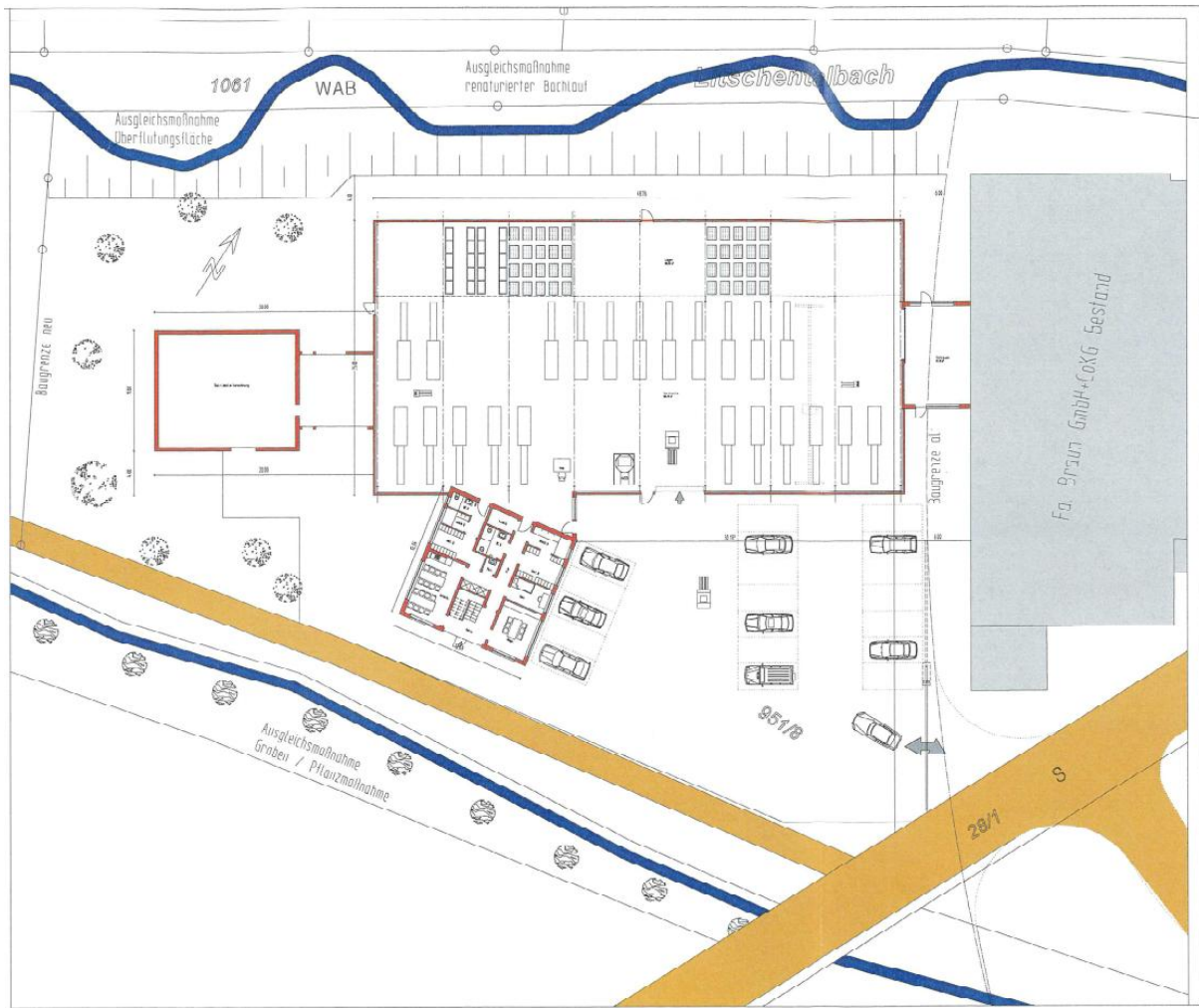


Abbildung 2: Lageplan der geplanten Betriebserweiterung; Quelle: Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG

Eine betriebliche Entwicklung auf das östlich der Litschenttalstraße gelegene Gewerbegrundstück 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 und Störungen auf dieser öffentlichen Verkehrsfläche erhöht werden.

Aus diesem Grund steht für die erforderliche Betriebserweiterung ausschließlich die vorgesehene Fläche im bisherigen Außenbereich. Die Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort ist betriebswirtschaftlich nicht umsetzbar und aufgrund fehlender Flächenangebote für Gewerbebetriebe in Seelbach nicht umsetzbar. Ohne die vorgesehene Erweiterung besteht daher die Gefahr, dass der Betrieb langfristig abwandert und hierdurch Arbeitsplätze am Ort verloren gehen.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren 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 zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 20.10.2025 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Herrenmatt“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.09.2025 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 28.11.2025 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.10.2025 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 überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs ist aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebes notwendig. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist eine Erhöhung der Fertigungstiefe der Produkte geplant. Dadurch ist eine wesentlich vergrößerte Maschinenstandfläche am jetzigen Standort erforderlich. Ebenso erfordert die geplante Ausweitung der Produktpalette nach Kundenwünschen eine vergrößerte Produktionsfläche. Bei zunehmend

schwieriger funktionierenden Lieferketten ist die Schaffung von größerer Lagerkapazität für Rohwareneingang und Fertigwarenausgang erforderlich. Dies ist bei industriellen Kunden vermehrt Bedingung für die Auftragsvergabe.

Hierbei bestehen auf dem Grundstück des bestehenden Gewerbebetriebs keine nennenswerten Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen. Auch eine Erweiterung in die Höhe ist betriebstechnisch nicht möglich. Eine Erweiterung innerhalb des Gewerbegebietes „Herrenmatt“ ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit ebenfalls nicht möglich.

Aus diesem Grund steht für die erforderliche Betriebserweiterung ausschließlich die vorgesehene Fläche im bisherigen Außenbereich unter Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Verfügung. Die Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort ist betriebswirtschaftlich nicht umsetzbar und aufgrund fehlender Flächenangebote für Gewerbebetriebe in Seelbach nicht umsetzbar. Ohne die vorgesehene Erweiterung besteht daher die Gefahr, dass der Betrieb langfristig abwandert und hierdurch Arbeitsplätze am Ort verloren gehen.

Daher ist die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich und unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird die Bereitstellung eines Gewerbegrundstücks höher gewichtet als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Haupterwerbslandwirt durch den Flächenentzug des Grundstücks Flst.-Nr. 951/8 zwar Produktionsfläche verliert, dieser Verlust aber nicht im existenzgefährdenden Ausmaß liegt.

Zur Erweiterung des Gewerbebetriebs ist daher die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Herrenmatt“ erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Durchgeführt wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde hierbei für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Arten, die zur Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben. Die Ergebnisse werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

2.3 Hochwasserschutz

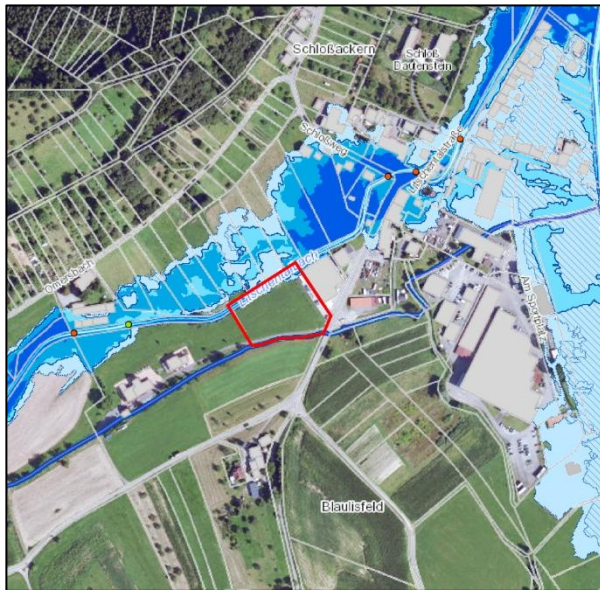


Abbildung 3: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.09.2024; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Dieser Bereich liegt jedoch innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens. Es wird kein Baugebiet innerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100).

Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,60,5 ha (5.6255-157 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch den Litschentalbach,
- im Osten die Firma Braun Präzisionsdrehteile & Co. KG,
- im Süden durch den Mühlkanal,
- im Westen durch Wiesenflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst des-die Grundstücke Flst.-Nr. 951/8 und 1061 (Litschentalbach) der Gemarkung Seelbach.

Begründung

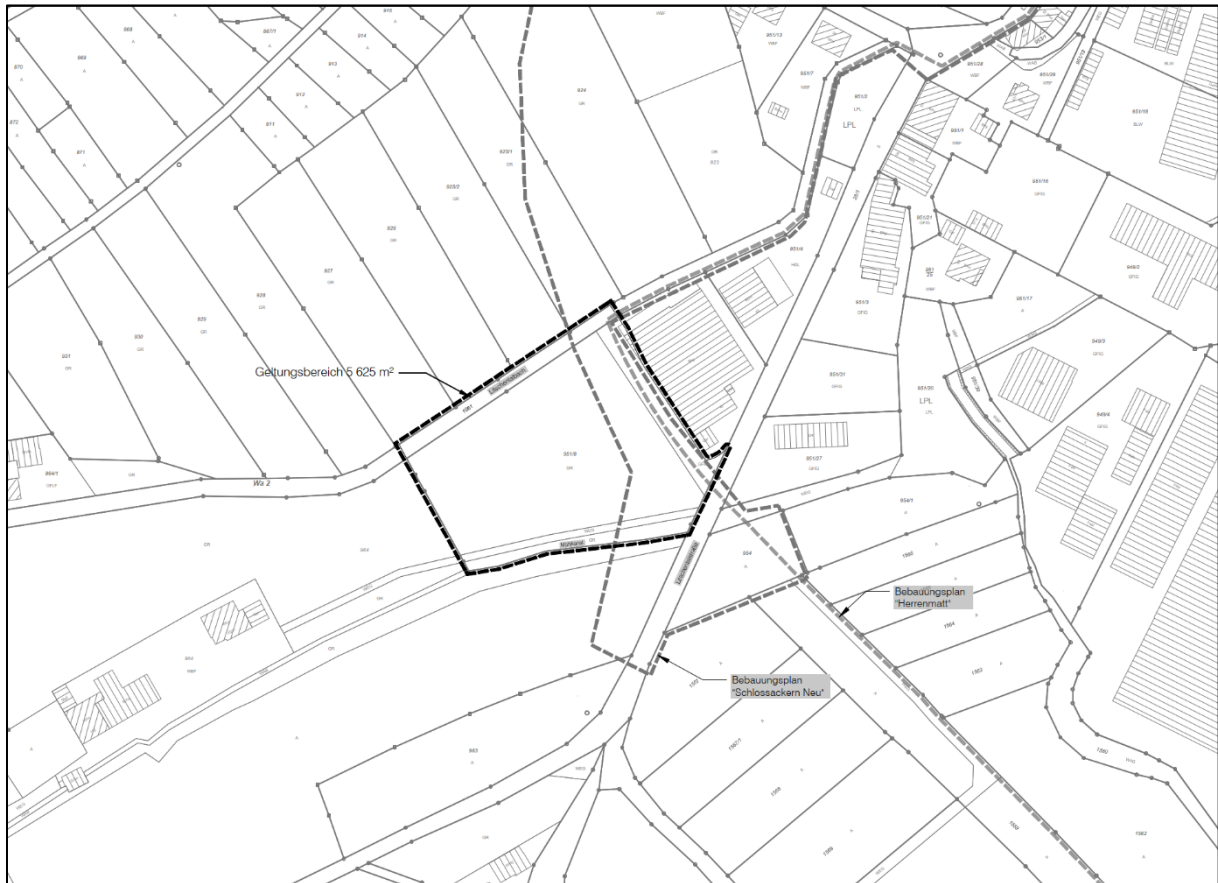


Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 5: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, wobei sich im südlichen Bereich die private Zufahrt zu den westlich gelegenen Wohngebäuden befindet. Laut Digitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich bei der betroffenen Fläche des Plangebietes auf Flurstück-Nr. 951/8 um eine Fläche der Vorbehaltsflur I. Die Vorbehaltsflur I umfasst gute landbauwürdige Böden und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Direkt östlich schließt die Firma Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG an und weiter nach Osten setzt sich das Gewerbegebiet „Herrenmatt“ fort. Nördlich des Plangebietes verläuft der Litschentalbach mit gewässerbegleitender Vegetation. Südlich des Plangebietes verläuft der Mühlkanal.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt am Ausgang des Litschentals und fällt leicht in Fließrichtung des Litschentalbaches. Von Südwesten nach Nordosten besteht ein Höhenunterschied von etwa 2 m. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt etwa zwischen 210 m+NN und 212 m+NN.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

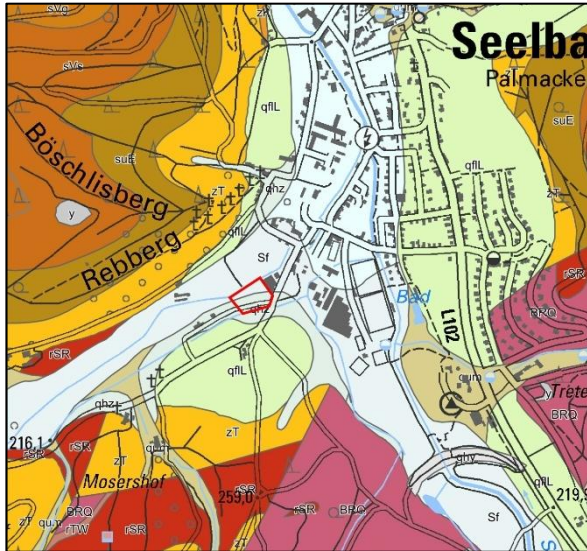


Abbildung 6: Geologische Einheiten (Flächen), Quelle: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Abfrage vom 14.05.2025; eigene Darstellung

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

Für den Bau der angrenzenden Werkhalle wurde im Jahr 2006 eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. In den Aufschlüssen wurde ermittelt, dass unter Auffüllungen Decklehm ansteht. Im Anschluss folgt als Zwischenlage Löss und danach Schwarzwaldkiese.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. 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.

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

Informationen über Blindgänger oder Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

3.2.7 Gewässer

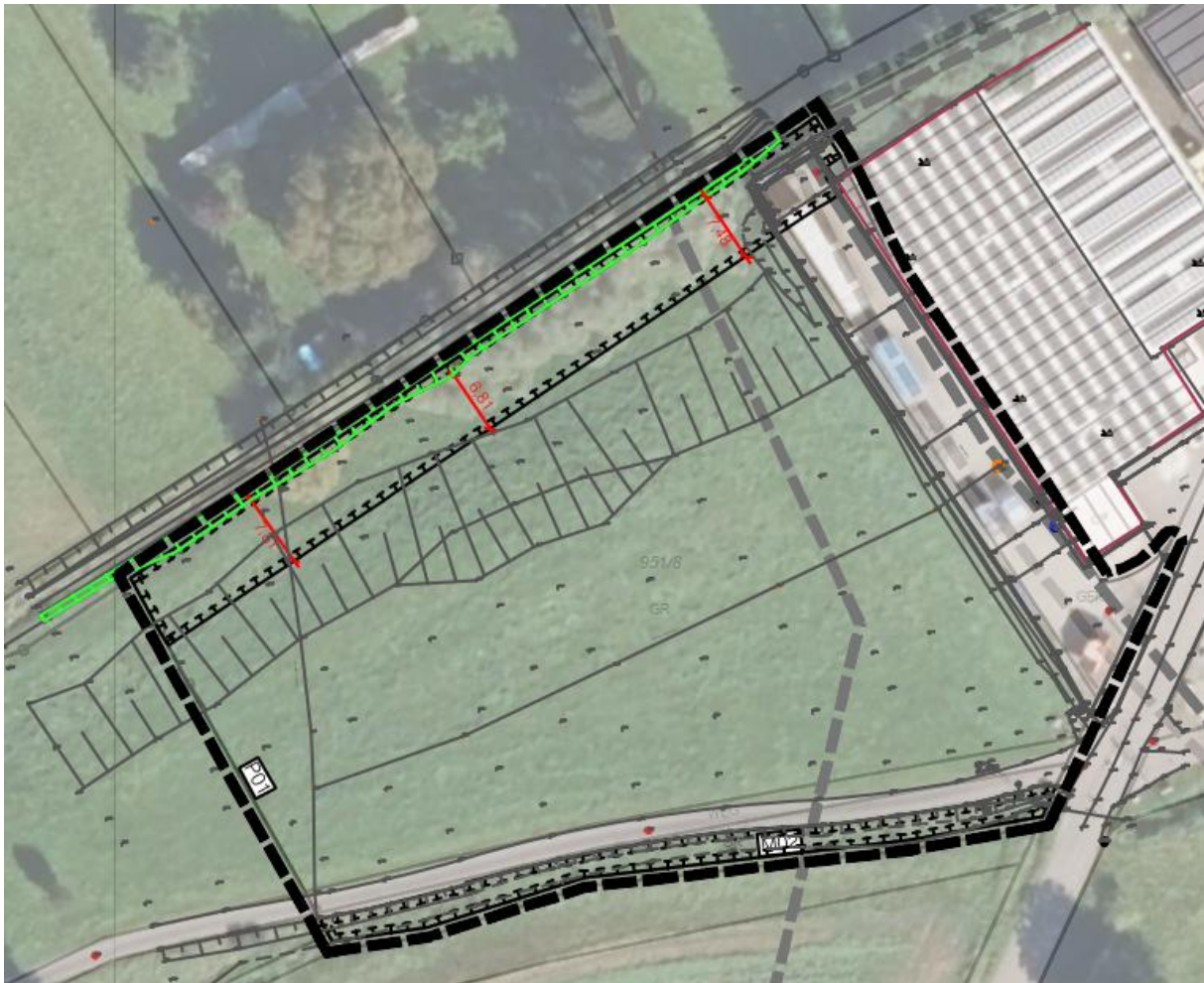


Abbildung 7: Darstellung der für den Gewässerrandstreifen maßgeblichen Böschungsoberkante; Quelle: LGL, Zink Ingenieure

Nördlich des Plangebiets verläuft der Litschenthalbach, südlich der Mühlkanal. Entlang des Litschenthalbachs ist der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten. Hierzu wurde die für den Gewässerrandstreifen maßgebliche Böschungsoberkante des Litschenthalbachs eingemessen. Entlang des Mühlkanals besteht innerhalb des Gewässerrandstreifens bereits die bestehende Grundstückszufahrt. Beide Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für den Bau der angrenzenden Werkhalle wurde im Jahr 2006 eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist vorhanden, Grundwasserleiter sind die gut wasserdurchlässigen Schwarzwaldkiese. Bei den damaligen Bohrarbeiten waren auch die oberhalb der Schwarzwaldkiese liegenden lössartigen Erdstoffe sowie die Decklehme überwiegend vernässt, weshalb sogenannte „gespannte Grundwasserverhältnisse“ vorliegen, d. h. die Erdstoffe der Zwischenlage und die Decklehme stehen unter Auftrieb. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser nach langanhaltend feuchter Witterung etwa bis zur früheren Geländeoberfläche ansteigen kann, wobei im Bereich der Decklehme und der lössartigen Zwischenlage wegen der nur geringen Durchlässigkeit dieser Erdstoffe nur geringe Sickerwassermengen auftreten.

3.2.8 Starkregen

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Rahmen privater Objektschutzmaßnahme lässt sich, ähnlich wie beim bestehenden Gewerbebetrieb, die schadlose Ableitung von oberflächlich abfließendem Starkregenwasser z. B. durch einen kleinen Erdwall leicht realisieren und in Richtung Litschentalbach ableiten.

3.2.83.2.9 Immissionsbelastungen

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen aus dem benachbarten Gewerbegebiet „Herrenmatt“ oder der Litschentalstraße bekannt, die der Ausweisung als Gewerbegebiet entgegenstehen.

3.2.93.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.103.2.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Litschentalstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

3.2.113.2.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) erfolgt hierbei über das bestehende Wasserversorgungsnetz.

3.2.123.2.13 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

3.2.133.2.14 Natur | Landschaft | Umwelt

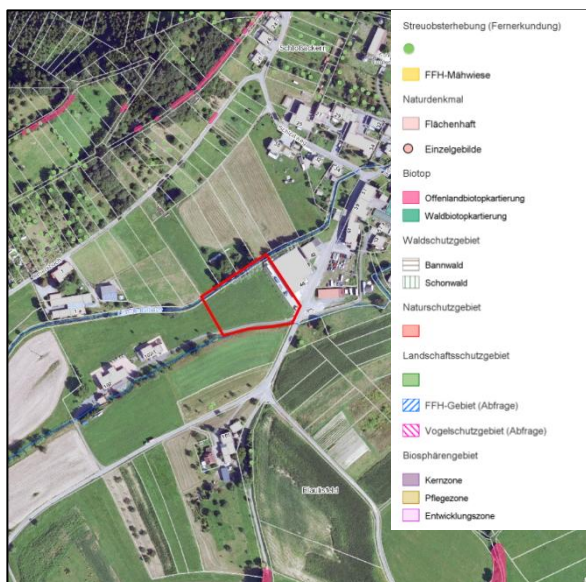


Abbildung 8: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 10.09.2024; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Streuobstbestände, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

3.2.143.2.15 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Bebauungsplan „Schloßackern neu“

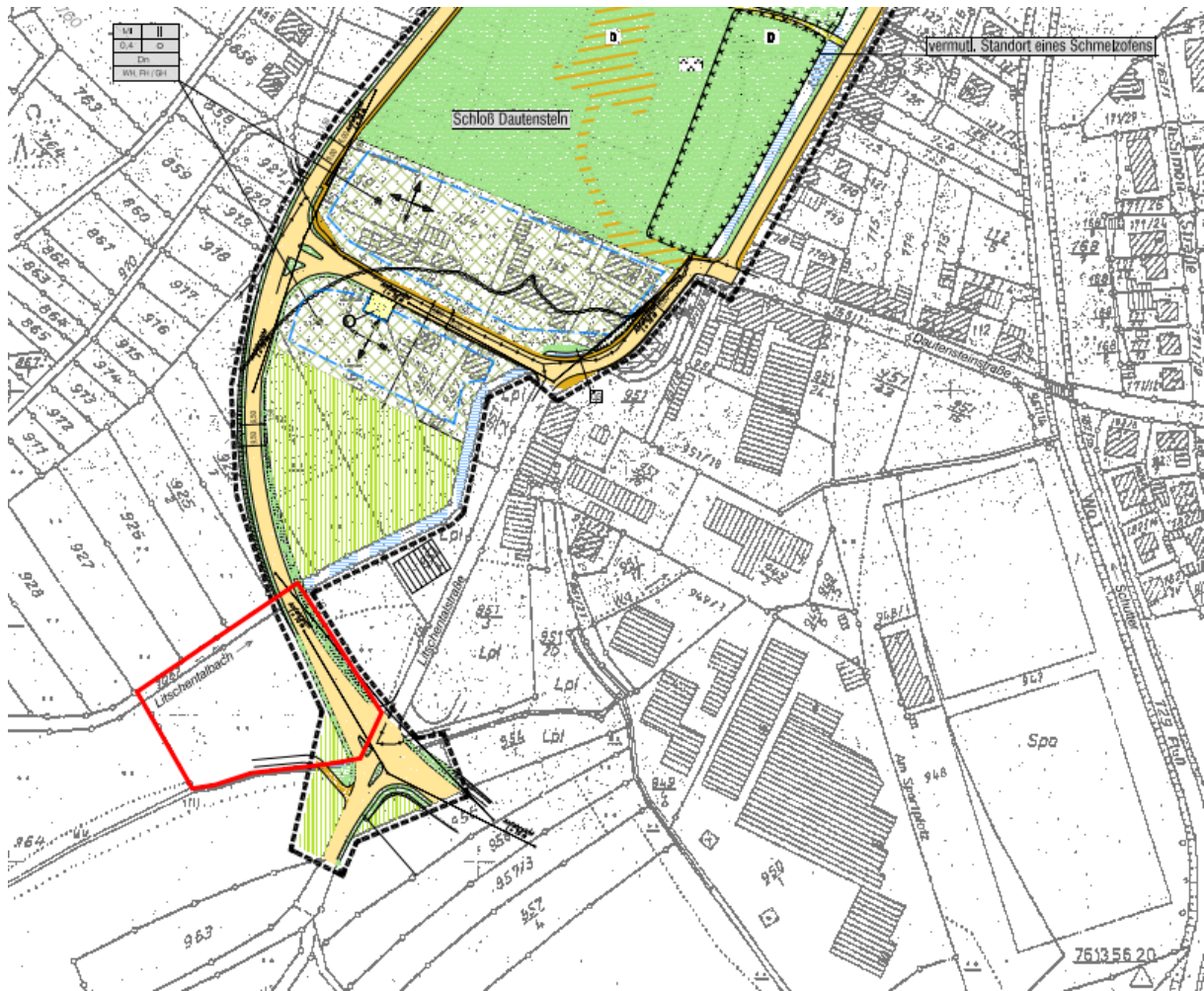


Abbildung 9: Bebauungsplan "Schloßackern Neu" mit Eintragung des Bebauungsplanes „Litschentalstraße“;
Quelle: Gemeinde Seelbach, eigene Darstellung

Durch den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Schloßackern Neu“ teilweise überplant. In diesem Bebauungsplan ist die geplante Ortsumfahrung festgesetzt, die dann entlang des Gewerbegebietes „Herrenmatt“ und Campingplatzes in Richtung Landesstraße 102 geführt wird.

Die Umsetzung dieser Umgehungsstraße ist inzwischen von der Gemeinde jedoch nicht mehr vorgesehen und soll entfallen. Durch die Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schloßackern Neu“ ist dieser im Überlagerungsbereich nicht mehr anwendbar. Eine Änderung des Bebauungsplanes „Schloßackern neu“ zur Herausnahme der Umgehungsstraße erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Bebauungsplan „Herrenmatt“

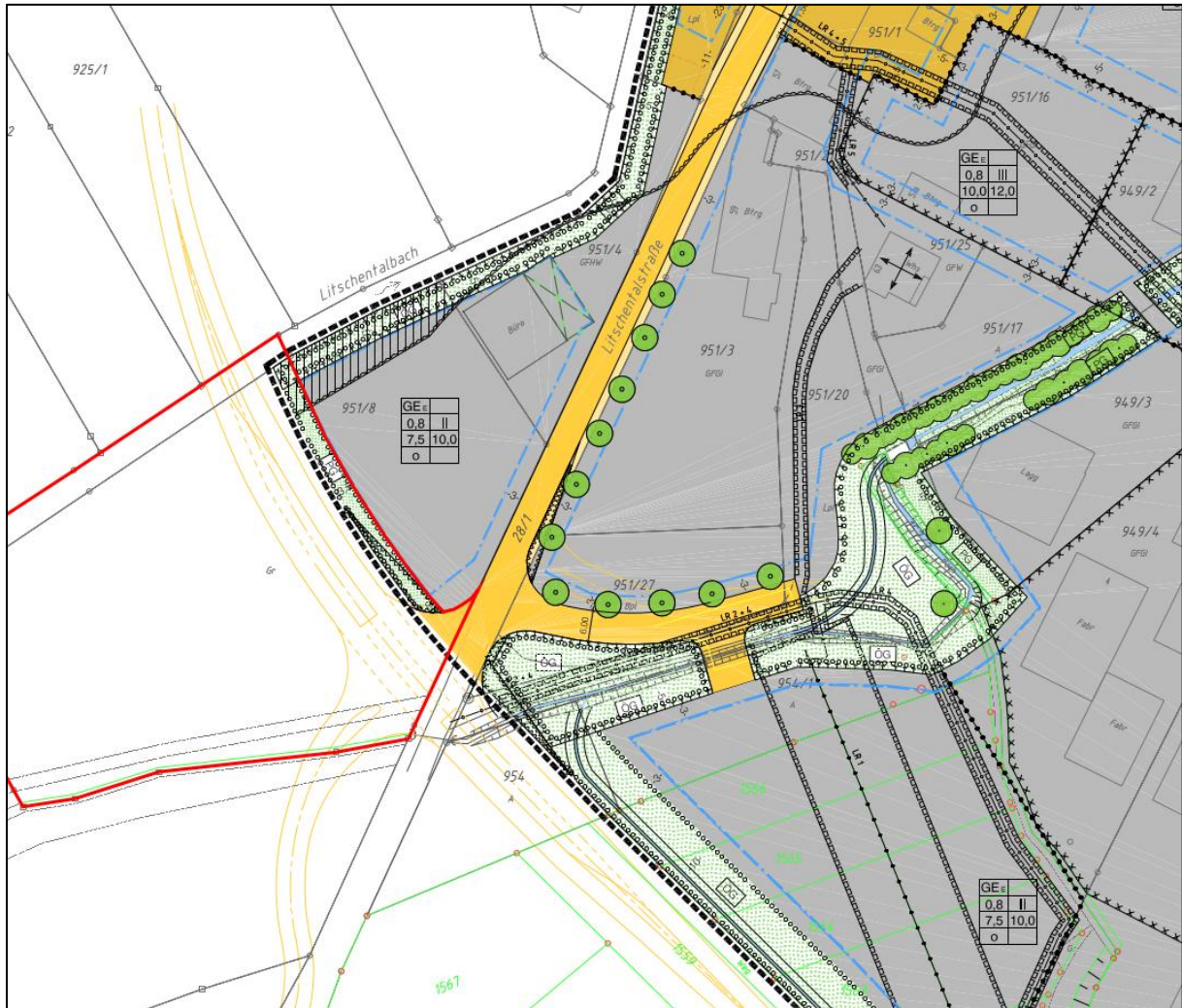


Abbildung 10: Bebauungsplan „Herrenmatt“ mit Eintragung des Geltungsbereichs der 3. Änderung und 1. Erweiterung

Der Bebauungsplan „Herrenmatt“ setzt für das Betriebsgrundstück der Firma Braun Präzisionsdrehteile GmbH & Co. KG eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Im Übergangsbereich zur bislang geplanten Umgehungsstraße ist private Grünfläche zur Ortsrandeingußung festgesetzt. Diese Grünfläche entfällt durch die Änderung.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zum größten Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Umsetzung der geplanten Betriebserweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im östlichen Teilbereich befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrenmatt“ bzw. „Schloßackern Neu“. Im Bebauungsplan „Herrenmatt“ ist für das Plangebiet private und öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, im Bebauungsplan „Schloßackern Neu“ Verkehrsfläche mit Grünfläche.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

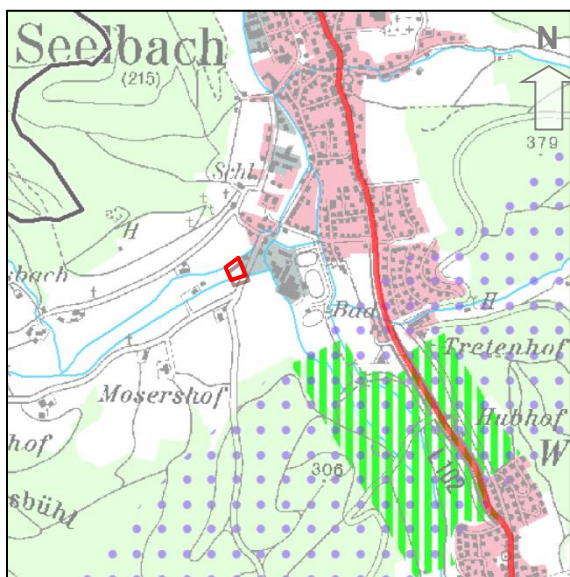


Abbildung 11: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Gemeinde Seelbach ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinn zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Seelbach als Kleinzentrum festgelegt. Für die Funktion Gewerbe wurde die Gemeinde Seelbach gemäß Plansatz 2.4.2.1 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung wird den Gemeinden die Erhaltung und angemessene Weiterentwicklung ihrer gewachsenen Strukturen zugestanden.

Für den Planbereich ist im Regionalplan keine zeichnerische Festlegung erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs entspricht demnach den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

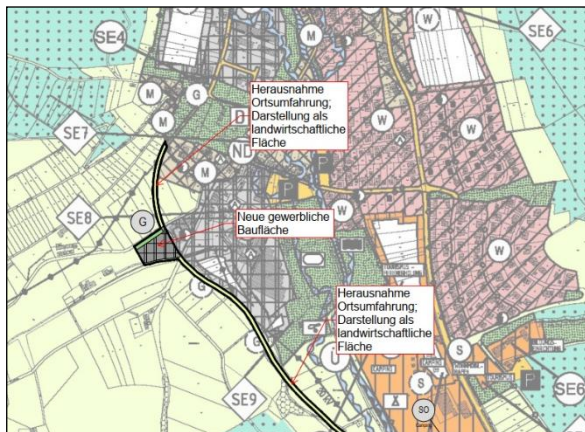


Abbildung 12: geplante Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal (Auszug); Quelle: Gemeinde Seelbach; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan die Ortsumfahrung dargestellt. Eine Umsetzung dieser Ortsumfahrung wird von Seiten der Gemeinde Seelbach nicht mehr verfolgt und soll im Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Verkehrsfläche wird wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit dem Vorentwurf der Flächennutzungsplan-Änderung wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nach aktuellem Stand erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Zu diesem Zweck wird Gewerbegebiet festgesetzt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend der Zielsetzung der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs werden die Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden Modifizierungen am Gewerbegebiet vorgenommen, um die zulässigen Nutzungen an die Ziele der Gemeinde anzupassen.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Im vorliegenden Plangebiet und dessen näherer Umgebung können sich konkrete städtebauliche Konflikte durch den Trading-Down-Prozess ergeben. Es droht bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten der Akzeptanzverlust dieses Siedlungsbereiches. Ebenso können durch diesen Ausschluss Spannungen zu den benachbarten Bestandsnutzungen vermieden werden. Daher werden Vergnügungsstätten für dieses flächenmäßig bereits begrenzte Gebiet, das ausschließlich zur Erweiterung des benachbarten Gewerbebetriebs genutzt werden soll, von vornherein ausgeschlossen. Der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Vergnügungsstätten aller Art eignet sich ebenfalls dafür, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Fehlanreize durch den für das Gebiet unvorteilhaften Publikumsverkehr an Ort und Stelle zu vermeiden.

Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die nicht in Verbindung mit der Betriebserweiterung stehen, werden im Gewerbegebiet ebenfalls ausgeschlossen. Ziel der Planung ist, Erweiterungsflächen für den angrenzenden Gewerbebetrieb bereitzustellen. Die Zulässigkeit der aufgeführten flächenintensiveren Anlagen widerspricht diesem Ziel und werden daher ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind beispielsweise Betriebskindergärten. Diese wären als Bestandteil eines Gewerbebetriebs dennoch zulässig, da sie dann nicht als Anlagen für soziale Zwecke einzustufen sind. Aufgrund der Größe des Gewerbebetriebs ist jedoch nicht von der Notwendigkeit eines Betriebskindergartens auszugehen.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen. Mit diesem Einzelhandelsausschluss kommt die Gemeinde auch ihrer Pflicht zur Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nach. Ohne den Ausschluss besteht in einem Gewerbegebiet die Gefahr der Entstehung einer unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Die Interessen der Grundstückseigentümer an einer möglichst wirtschaftlichen Nutzung ihrer im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind durch den Einzelhandelsausschluss nicht unangemessen beeinträchtigt.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese nicht dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen. Darüber hinaus ist der Standort des Plangebietes aufgrund seiner Lage nicht für die Aufnahme von Tankstellen geeignet und die umgebenden Straßen nicht für die Aufnahme eines höheren Verkehrsaufkommens ausgebaut. Nicht ausgeschlossen sind hierbei Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Betriebstankstellen als Bestandteil des Gewerbebetriebs.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,8 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen in einem Gewerbegebiet.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull. Die Höhe von 222,0 m+NN entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 10 m am südwestlichen Plangebietsrand. Durch das nach Nordosten abfallende Gelände ist zum Bestand hin eine Gebäudehöhe von etwa 12 m möglich. Diese Höhe ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerechtfertigt. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wird aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet verzichtet.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 1,6 festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

Baumassenzahl

~~Die Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird mit 8,0 festgesetzt. Hierdurch wird eine angemessene Ausnutzbarkeit der Gewerbebaugrundstücke erreicht.~~

6.1.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind die Gebäude hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend zur offenen Bauweise sind jedoch auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen für ein Gewerbegebiet aufgenommen, um entsprechend große Gewerbebauten errichten zu können. Zusätzlich soll die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes ermöglicht werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baugrenze schließt hierbei direkt an das bestehende Betriebsgebäude an, um bei Bedarf auch einen zusammenhängenden Baukörper zu ermöglichen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen können hierbei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. So kann eine möglichst hohe Flexibilität, insbesondere bei der Platzierung der Gebäude oder der räumlichen Organisation der betrieblichen Abläufe, gewährleistet werden. Im Bereich der Anpflanzfestsetzung sowie der Grünflächen sind diese baulichen Anlagen nicht zulässig.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Litschentalstraße an das Straßennetz angeschlossen. Über diese öffentliche Straße erfolgt auch der Anschluss der Betriebserweiterung. Zusätzlich wird die bestehende Zufahrt zu den westlich gelegenen Wohngebäuden als private Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist an die Energieversorgung der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch die Betriebserweiterung versorgt werden.

Eine zentrale Wärmeversorgung besteht nicht.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch die Betriebserweiterung versorgt werden.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserbeseitigung der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch der im Bereich der Betriebserweiterung anfallende Schmutzwasseranfall entsorgt werden.

Die Kapazität der Leitungen und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend bemessen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung ist aufgrund der anstehenden Lösslehm-Schicht sowie der gespannten Grundwasserverhältnisse nicht umsetzbar. Regenwasser wird im Bestand daher in den Litschentalbach eingeleitet. Der Litschentalbach stellt hierbei einen geeigneten Vorfluter dar, in den das Regenwasser der Erweiterungsfläche eingeleitet werden kann.

Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist daher gedrosselt in den Litschentalbach einzuleiten. Der maximal zulässige Drosselabfluss entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha). Über die Art und Lage der vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen werden im Bebauungsplan keine näheren Festsetzungen getroffen und durch abflussmindernde Maßnahmen wie Dachbegrünung oder versickerungsfähige Flächenbefestigung kann das Retentionsvolumen beispielsweise in Zisternen reduziert werden. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Anlegen von Retentionsmulden im Gewässerrandstreifen genehmigungspflichtig und nur in begründeten Ausnahmen zulässig ist. Hierzu ist eine naturnahe Rückhaltemulde im Gewässerrandstreifen entlang des Litschentalbachs vorgesehen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an die Telekommunikationseinrichtungen in der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Über diesen Anschluss kann auch die Betriebserweiterung versorgt werden.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grünordnerische Maßnahmen zur Aufwertung vorgesehen. So sollen der Gewässerrandstreifen entlang des Litschentalbachs aufgewertet renaturiert und Überflutungsflächen geschaffen werden. Zusätzlich sind Pflanzmaßnahmen am Mühlkanal und die Anlage-Entwicklung einer vorhandenen Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs geplant.

6.4.2 Private Grünflächen

Gewässerrandstreifen

Entlang des Litschentalbachs sowie des Mühlkanals ist jeweils ein Bereich mit 5 m Breite, gemessen von der Böschungsoberkante, gesetzlich als Gewässerrandstreifen geschützt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zulässig. Aus diesem Grund wird-werden diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die gesetzlichen Vorgaben werden nachrichtlich übernommen. Entlang des Mühlkanals befindet sich bereits die private Zufahrt zu den Wohngebäuden Litschental Nr. 102/1 und 102. Diese wird innerhalb des Gewässerrandstreifens als Bestand weiterhin festgesetzt.

Hierbei sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) die Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer gesetzlich geschützt. Gewässerrandstreifen dienen „der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen“ (§ 38 Abs. 1 WHG) und sollen hinsichtlich dieser Funktionen erhalten werden. Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplans und werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Um ausreichend Entwicklungsspielraum für den Litschentalbach zu erhalten, wird die Grünfläche größer als der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen ausgebildet. Auf dieser Fläche sollen auch Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Schaffung von unversiegelten Bereichen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,
- Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken,
- Renaturierung/Aufwertung Gewässerrandstreifen Litschentalbach,
- Pflanzmaßnahmen am Mühlkanal,
- ~~Anlage einer Streuobstwiese.~~

Dennoch verbleibt ein Gesamtdefizit von 59.567 Ökopunkten. Zum Ausgleich werden daher zwei Maßnahmen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 962 und 964 außerhalb des Geltungsbereiches den Eingriffen zugeordnet, um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten. Bei der Auswahl der Grundstücke wurde zum einen auf landwirtschaftliche Belange Rücksicht genommen, aber auch auf die Flächenverfügbarkeit sowie eine landschaftstypische Nutzung im Bereich des Litschentalles. Beide Flächen befinden sich hierbei im Eigentum des Vorhabenträgers und in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 962 soll eine Ackerfläche in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Das Grundstück wird derzeit zur Hälfte als Ackerfläche (hauptsächlich Maisanbau) genutzt. Die andere Hälfte ist bereits als Streuobstwiese mit Bäumen verschiedenen Alters ausgeprägt. Daher kann mit dieser Maßnahme die Verbesserung eines vorhandenen Streuobstbestandes erreicht werden. Zwar wird mit dieser Maßnahme Ackerfläche umgewandelt. Die Entwicklung des vorhandenen Streuobstbestandes stellt aber eine Verbesserung des Landschaftsbildes bzw. der Kulturlandschaft am Eingang des Litschentalles dar.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 964 soll Ackerland in Wiesenfläche umgewandelt werden. Das Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche (hauptsächlich Maisanbau) genutzt. Die Fläche soll in eine Fettwiese umgewandelt werden. Somit bleibt sie der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten.

~~Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Ergebnisse werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt und den Eingriffen zugeordnet. Ziel ist, einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe zu erhalten.~~

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Dadurch kann ein Bodeneintrag

dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.4.5 Anpflanzfestsetzungen

Anpflanzen von Sträuchern

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB das Anpflanzen einer Hecke am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgeschrieben. Hierdurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes in das vordere Litschental erreicht werden.

6.4.6 Wasserflächen

Direkt an das Plangebiet angrenzend verlaufen der Litschentalbach und der Mühlkanal. Beide Gewässer befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, so dass die Festsetzung von Wasserflächen nicht erforderlich ist.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen wird für die Dachgestaltung eine Dachneigung von maximal 30° vorgeschrieben. Mit dieser Vorschrift soll zum einen den Anforderungen an die gewerbliche Nutzung, zum anderen aber auch an eine ortsbildgerechte Dachlandschaft Rechnung getragen werden.

Außenwände

Leuchtende oder reflektierende Materialien werden für die Gestaltung der Außenwände ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

6.5.2 Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden ausgeschlossen. Diese Arten von Werbeanlagen können sich auf das Orts- und Landschaftsbild negativ auswirken, so dass sie aus diesem Grund ausgeschlossen werden.

6.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün- und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

6.5.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung einer höheren Belastung der Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Seelbach wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

6.6 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.6.1 Gewässerrandstreifen

Die gesetzlichen Vorschriften aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Wassergesetz für Baden-Württemberg zum Gewässerrandstreifen werden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Baugebietes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine Existenzgefährdung der Bewirtschafter liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Der Bewirtschaftungsschlag reduziert sich von 1,1261 ha auf 0,7082 ha; die restliche Schlaggröße hat noch eine wirtschaftlich vertretbare Größe.

7.2 Verkehr

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist nur mit einer geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Die Litschentalstraße und Dautensteinstraße sind zwar teilweise nur mit schmalen Querschnitten ausgebildet. Aufgrund der geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmenge ergeben sich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Straßennetz.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Schmutzwasserleitungen und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Abwassers ausreichend bemessen. Maßnahmen zur Schmutzwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Der Litschentalbach ist zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend bemessen, da der Drosselabfluss auf den natürlichen Gebietsabfluss beschränkt wird. Öffentliche Maßnahmen zur Entwässerung sind nicht erforderlich.

Bei einer Einleitung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Litschentalbach, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Bewertung der Flächen sind die Vorgaben der DWA-A 102-2 zu berücksichtigen. Das anfallende Niederschlagswasser aus potenziell belasteten Flächen ist vor der Einleitung einer geeigneten Vorbehandlung zuzuführen. Eine mögliche zentrale Retentionsmulde im Gewässerrandstreifen stellt eine abwassertechnische Anlage der Siedlungsentwässerung dar und ist somit genehmigungspflichtig.

7.3.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist ausreichend. Maßnahmen zur Trinkwasserversorgung sind nicht erforderlich.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen und gehen daher nicht zu Lasten des Haushaltes der Gemeinde Seelbach.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Erschließung

Öffentliche Maßnahmen für die Erschließung sind nicht erforderlich.

8.2 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2026 zur Rechtskraft zu bringen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan „Herrenmatt, 3. Änderung“ überlagert im Bereich der bislang geplanten Umgehungsstraße den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schloßackern neu“. Durch den Entfall der bisherigen Umgehungsstraße ist die zeitnahe Änderung des Bebauungsplanes „Schloßackern neu“ ebenfalls erforderlich.

9. Flächenbilanz

| | | | |
|----------------------|-------------|----------------------------|---------------|
| Bruttobauland | | 5.625 m² | 100,0% |
| Verkehrsflächen | etwa | 214 m ² | 3,8% |
| Wasserflächen | etwa | 681 m ² | 12,1% |
| Grünflächen | etwa | 824 m ² | 14,6% |
| Nettobauland | etwa | 3.906 m² | 69,4% |

Seelbach,

.....

Michael Moser
Bürgermeister

Lauf, 01.04.2026 Kr-la

ZiNK
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser