Stand: **16.10.2023**

Gemeinde Seelbach
ORTENAUKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kapellenweg 11“ in Wittelbach

Zusammenfassende Erklärung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2021-133

1. Einleitung

Die Firma Montageservice Griesbaum besteht seit einigen Jahren im Ortskern von Wittelbach und benötigt zur Weiterentwicklung ihres Betriebes die Neuerrichtung einer Werk- und Lagerhalle. Am bisherigen Betriebsstandort bestehen nur sehr beengte Verhältnisse und es sind keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Aus diesem Grund ist ein Standort außerhalb der Ortslage vorgesehen. Im Kapellenweg hat sich mit dem Schlachthaus der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V. bereits ein kleiner Gewerbestandort von Wittelbach entwickelt. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zum Ortsrand als Gewerbebaufläche dargestellt. Mit der Ansiedelung der Werk- und Lagerhalle für die Firma Montageservice Griesbaum kann somit der bestehende Gewerbestandort ergänzt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bislang ist das Plangebiet unbebaut. Es wird momentan überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich im Wesentlichen um Wieseflächen (Fettwiese mittlerer Standorte). Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebungen keine Kennarten der FFH-Mähwiesen auf. Im nördlichen Bereich waren früher Obstanbauflächen vorhanden. Die Obstbäume wurden mittlerweile jedoch zu großen Teilen entfernt. Nur im östlichen Bereich sind noch fünf Apfelbäume im Plangebiet vorhanden. Die Obstbaumanpflanzung setzt sich nach Osten als Obstanlage fort.

Für die Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation kann keine hohe oder sehr hohe Bewertung abgegeben werden. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine weitgehend hohe Bewertung zu. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird im Plangebiet als sehr hoch bezeichnet. Das Filter- und Puffervermögen wird weitgehend mit mittel bis hoch angegeben.

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es wird weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Naturdenkmäler oder FFH-Mähwiesen sind ebenfalls nicht im Plangebiet zu finden.

Die Umweltauswirkungen liegen zunächst im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und im Verlust von Boden. Durch ökologische Maßnahmen im Gebiet kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert werden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht erzielt werden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Das Restdefizit wird deshalb über externe Maßnahmen ausgeglichen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff insgesamt als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

3. Berücksichtigung Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand im Zeitraum vom 08.08.2022 bis zum 16.09.2022 statt.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, die Art der baulichen Nutzung weiter zu konkretisieren. Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung, den Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan-Unterlagen in der Offenlage beizulegen.

Teilweise entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, landwirtschaftliche Flächen bei den Ausgleichsmaßnahmen zu schonen. Bei der vorgesehenen externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Fläche, die gemäß der Wirtschaftsfunktionskarte als Grenzflur (überwiegend landbauproblematische Flächen) eingestuft ist. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit wird diese landwirtschaftliche Fläche als Ausgleichsfläche entwickelt.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Straßenverkehr und ÖPNV, den Ausbau des Kapellenwegs auf eine Breite von 3,0 m einzuplanen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, ein Schallgutachten erstellen zu lassen. Aufgrund des Abstands des Plangebietes zur nächsten Wohnbebauung ist nicht von unzumutbaren Geräuscheinwirkungen auszugehen.

Der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die Regenwasserbeseitigung im Trennsystem zu prüfen, wurde entsprochen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse jedoch nicht möglich, eine Ableitung in die Schutter aufgrund des Mehraufwandes nicht umsetzbar.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 statt.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Baurechtsamt, die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118/1 zu sichern. Diese ist ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und über den Durchführungsvertrag gesichert.

Teilweise entsprochen wurde der Anregung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereich festzusetzen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Am bisherigen Standort sind keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden, weshalb ein Standort außerhalb der Ortslage vorgesehen ist. Im Kapellenweg hat sich mit dem Schlachthaus der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V. bereits ein kleiner Gewerbestandort von Wittelbach entwickelt. Mit der Ansiedlung der Werk- und Lagerhalle für die Fa. Montageservice Griesbaum kann der bestehende Gewerbestandort ergänzt werden.

Eine Möglichkeit wäre die sogenannte „Null-Variante“ ohne Umsetzung der Planung. Ohne die Erweiterung der Firma besteht die Gefahr, dass diese einen neuen Standort in Nachbargemeinden sucht und der Gemeinde Seelbach somit Arbeitsplätze verloren gehen.

Seelbach, 16.10.2023

.....

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 16.10.2023 Kr

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser