Stand:

17.10.2018

Fassung:

Satzung

Anlage Nr. 2



Gemeinde Seebach ORTENAUKREIS

Ergänzungssatzung "Sägewerk Bürk"

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung



Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Satzung

der Gemeinde Seebach über

A) die Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Sägewerk Bürk" (Ergänzungssatzung "Sägewerk Bürk")

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBI. S. 65, 73) hat der Gemeinderat der Gemeinde Seebach in der öffentlichen Sitzung am 26.10.2018 folgende Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil "Vorderseebach" wird im Bereich "Sägewerk Bürk" durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet: Grundstück Flst-Nr. 120 (teilweise), 120/1 (teilweise)

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Vorderseebach" im Bereich "Sägewerk Bürk" sind in der Planzeichnung vom 17.10.2018 dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage Nr. 1).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:

 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

§ 5 Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerrandstreifen

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 Zusammen-

hang 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 Wildbissschutzmittel, in einem Bereich

von fünf Metern.

die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebun-

den 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.

§ 6 Hinweise

Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Älterer Terrassenschotter, Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Festgesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten (Seebach-Granit). Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Durch den Bauherren/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

§ 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

02. NOV. 2018 Seebach,

Reinhard Schmälzle Bürgermeister Stand:

17.10.2018

Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3



Gemeinde Seebach ORTENAUKREIS

Ergänzungssatzung "Sägewerk Bürk"

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung



Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Inhalt

TEII	LA EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
	1.1 Anlass der Aufstellung	3
	1.2 Art der Satzung	3
	1.3 Verfahrensart	3
	1.4 Aufstellungsverfahren	
2.		
	2.1 Begründung der Erforderlichkeit	
	2.2 Artenschutz	
	2.3 Hochwasserschutz	
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
	3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
	3.2 Ausgangssituation	6
4.		8
	4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	
	4.2 Raumordnung und Landesplanung	
	4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
	LB PLANUNGSBERICHT1	4
TEII	LB PLANUNGSBERICHI	1
5.	PLANUNGSKONZEPT1	1
	5.1 Ziele und Zwecke der Planung	
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	
	6.1 Bebauung	
	6.2 Verkehr	2
	6.3 Technische Infrastruktur	
	6.4 Grünkonzept	2
	6.5 Immissionsschutz	
	6.6 Kennzeichnungen 1	3
7.	AUSWIRKUNGEN1	4
	7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
	7.2 Verkehr	14
	7.3 Ver- und Entsorgung 1	14
	7.4 Bodenordnende Maßnahmen	
	7.5 Kosten und Finanzierung	
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung Folgeverfahren1	5
	8.1 Planungsrecht	15
	8.2 Wasserrechtliche Erlaubnis	15
Ab	bildungsverzeichnis	
Авві	LDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE (HWGK) BADEN-WÜRTTEMBERG, TYP 2 DETAILKARTE,	
	ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN BEI HQ10, 50, 100, EXT DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE	
	DARSTELLUNG	6
Авві	LDUNG 2: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES	
	INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE	
	DARSTELLUNG	8
	LDUNG 3: DARSTELLUNG DER BESTEHENDEN PLANUNGSRECHTLICHEN SITUATION	9
Авві	LDUNG 4: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE MIT	-
	VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS	9
Abbi	LDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT	4.0
	KAPPELRODECK, VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	IU

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Das Sägewerk Bürk besteht seit dem Jahr 1841 und wurde seitdem stetig erweitert und erneuert. Zuletzt erfolgte Anfang des Jahres 2018 die Erweiterung nach Südwesten um eine Sprinklerzentrale mit Sprinklertank sowie die Erweiterung der Lagerhalle. Diese Erweiterung wurde durch die Baurechtsbehörde seinerzeit noch als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft.

Mittlerweile soll kurzfristig nochmals eine Erweiterung nach Südwesten erfolgen und eine Energiezentrale mit Trockenkammer und Heizzentrale für das Sägewerk errichtet werden. Der Standort dieser geplanten Energiezentrale liegt westlich der im Jahr 2018 vorgenommenen Erweiterung. Diese Erweiterungsfläche kann nach Einschätzung der Baurechtsbehörde nicht mehr als unbeplanter Innenbereich angesehen werden, sondern ist bauplanungsrechtlich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB einzustufen. Zur Realisierung der Energiezentrale soll daher eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden.

In diesem Zusammenhang wird auch für eine mittelfristige Erweiterung Noch Nordwesten eine Fläche einbezogen. Dort kann zur Abrundung des Betriebsgeländes beispielsweise eine Lagerhalle errichtet werden.

1.2 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Diese Ergänzungssatzung wird erlassen, um einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Zu beachten ist, dass nur kleinere Flächen zum Innenbereich erklärt werden können, nicht Flächen von der Größe eines Baugebietes. Ebenfalls müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diese Vorgabe ist durch den Bestand des Sägewerks erfüllt.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dieses Einfügungsgebot umfasst beispielsweise nicht die Zulässigkeit von Dachformen.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind in § 34 Abs. 5 BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten

Begründung

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 1.) Die Bebauung im Ortsteil "Vorderseebach" im Bereich "Sägewerk Bürk" weist bereits eine geordnete Struktur dar. Hierbei zeichnet sich der Ortsteil "Vorderseebach" durch eine sehr starke Nutzungsmischung mit Wohnen, verschiedenen Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben aus. Hinzu kommen öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Kirche, Pfarrheim, Mummelseehalle, Schule, Kindergarten und Kurpark. Auch aus diesem Grund ist der Ortsteil in diesem Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO einzustufen. Der Bereich des bestehenden Sägewerks kann hierbei als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO eingestuft werden. Die Erweiterung stellt eine Abrundung dieses Bereichs dar, so dass der Erlass der Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Darüber hinaus wird zwischen dem Sägewerk und der nächsten Wohnbebauung durch die Erweiterung weiterhin ein Abstand eingehalten, auch um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Es ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung in der näheren Umgebung überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und nicht als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO einzustufen ist. In einem Mischgebiet gelten jedoch deutlich höhere Immissionsrichtwerte.

Im Rahmen der jeweiligen früheren Bauvorhaben für das Sägewerk wurde nachgewiesen, dass die Immissionswerte durch den vom Sägewerk verursachten Gewerbelärm in der näheren schutzbedürftigen Wohnbebauung nicht überschritten werden. Es ist daher aktuell davon auszugehen, dass der Betrieb des genehmigten Sägewerks den Anforderungen an Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse entspricht.

Der Nachweis der Einhaltung der an der nächstgelegenen Wohnbebauung maßgeblichen Immissionsrichtwerte erfolgt dann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.

Aktuell ist die Errichtung einer Trockenkammer mit Heizzentrale vorgesehen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine und Jud hinsichtlich der schalltechnischen Emissionen erstellt. In dieser Untersuchung wird belegt, dass die im Bereich der Ergänzungssatzung konkret geplanten Anlagen schalltechnisch unproblematisch sind und die Satzung somit umsetzbar ist. Die Ergänzungssatzung ist daher hinsichtlich der aktuell konkret geplanten Anlagen vollziehbar. Künftig geplante Anlagen müssen in den jeweiligen Genehmigungsverfahren näher untersucht werden.

Zwar rückt das Gewerbegebiet näher an die bestehende Wohnbebauung heran, immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aber trotzdem nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen Sägewerk und Baugebiet "Am Schroffen" gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung zur Erweiterung des bestehenden Sägewerks entspricht daher auch der im Flächennutzungsplan angestrebten baulichen Entwicklung.

Zu 2.) Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Satzung der Möglichkeit, einen bestehenden, nicht UVP-pflichtigen Gewerbebetrieb weiter zu entwickeln.

Zu 3.) FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Ergänzungssatzung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit erfüllt.

Gemeinde Seebach Stand: 17.10.2018

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 26.07.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung "Sägewerk Bürk" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 03.08.2018 bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde am 26.07.2018 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde vom 13.08.2018 bis zum 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 03.08.2018 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 03.08.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.10.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Das bestehende Sägewerk soll kurzfristig nach Südwesten um eine Energiezentrale mit Trockenkammer und Heizzentrale erweitert werden. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist daneben auch erforderlich, um mittelfristig Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Gewerbebetrieb (Sägewerk und Holzhandel) zu schaffen.

Bedingt durch den Strukturwandel wurden in den vergangenen Jahren mehrere Sägewerke in Seebach und den umliegenden Gemeinden geschlossen, so dass das bestehende Sägewerk eines der letzten Sägewerke in der Region ist. Das im Plangebiet bestehende Sägewerk stellt daher einen wichtigen Baustein zur Bearbeitung von Holz dar, insbesondere auch um weite Wege zwischen den Wäldern und der Holzverarbeitung zu vermeiden. Zur Erhaltung und Stärkung dieser Infrastruktur sowie nachhaltigen, weite Wege sparenden Holzproduktion ist daher die Aufstellung der Ergänzungssatzung erforderlich.

Ein Verlust des Sägewerks am Ort würde dagegen aufgrund weiterer Transportwege eine weitere Schwächung der regionalen Forstwirtschaft sowie bedeuten.

2.2 Artenschutz

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

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Erweiterungsfläche als Grünland mit Heunutzung und Nachbeweidung wird davon ausgegangen, dass keine geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet vorkommen und daher keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. In den Gewässerrandstreifen an der Acher wird hierbei aufgrund des gesetzlich garantierten Schutzes nicht eingegriffen.

2.3 Hochwasserschutz

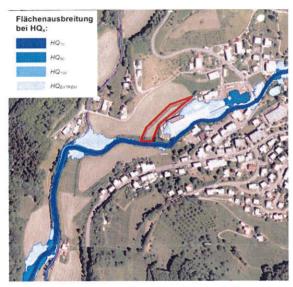


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2 Detailkarte, Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, EXT der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

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 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung der Ergänzungssatzung kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung der Ergänzungssatzung stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der Grundstück Flst.-Nr. 120 und 120/1 und hat eine Größe von etwa 0,3 ha (3.220 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche,
- im Osten durch das bestehende Sägewerk Bürk,
- im Süden durch die Acher
- im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

In den Geltungsbereich einbezogen wird auch der entlang der Acher gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen mit einer Fläche von etwa 180 m². Auf dieser Fläche ist jegliche bauliche Nutzung durch das Sägewerk ausgeschlossen. Die tatsächliche Erweiterungsfläche beträgt daher knapp über 3.000 m².

3.2 Ausgangssituation

Das Sägewerk besteht an diesem Standort bereits seit dem Jahr 1840 und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Seebach.

Begründung

Das Plangebiet war bislang unbebaut und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die bestehende Wohnbebauung beginnt westlich und nördlich in etwa 80 m, südlich in etwa 60 m Entfernung.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Südlich des Plangebiets befindet sich die Acher mit ihrer uferbegleitenden Vegetation. Das Bett der Acher liegt einige Meter unterhalb der Böschungsoberkante im Plangebiet.

Immissionsbelastungen im Plangebiet bestehen aus dem Betrieb des Sägewerks. Für die nächstgelegene Wohnbebauung wurden in der Vergangenheit bereits Schallgutachten erstellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Älterer Terrassenschotter, Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Festgesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten (Seebach-Granit). Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Über die "Grimmerswaldstraße" und "Am Schroffen" ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Der bestehende Anschluss an die Kreisstraße 5363 ist bereits genehmigt. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Auch ein erheblich größerer oder andersartiger Verkehr im Bereich der Zufahrt ist aufgrund der aktuell vorgesehenen Erweiterung einer Trockenkammer mit Heizzentrale nicht zu erwarten.

Weitere Erweiterungen des Sägewerks sollen aber durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung möglich sein. In diesem Zusammenhang wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, darauf hingewiesen, dass die bestehende Zufahrt zur Kreisstraße 5363 zwar genehmigt ist, diese bei einer Änderung jedoch mit dem Straßenbauamt abzustimmen ist. Eine Änderung liegt hierbei auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber bisher einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Weitere öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

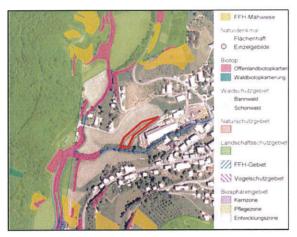


Abbildung 2: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informationsund Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Vorderseebach" im Bereich "Sägewerk Bürk" nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Ortsteil "Vorderseebach" wurde im Jahr 1987 eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen mit dem Ziel, die Grenzen zwischen Innenbereich und Außenbereich eindeutig zu definieren. Außerdem ist das bestehende Sägewerk, inklusive der Anfang des Jahres 2018 vorgenommenen Erweiterung nach Südwesten dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

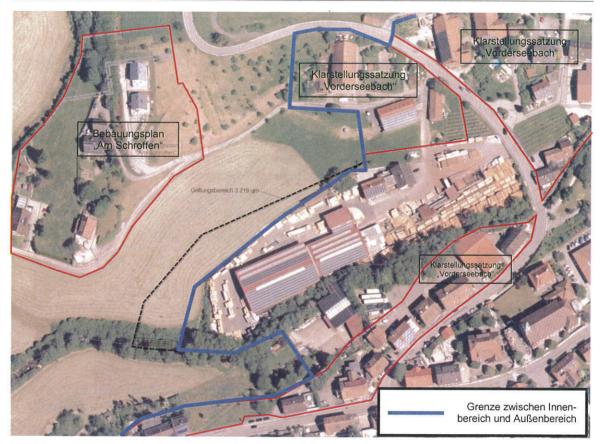


Abbildung 3: Darstellung der bestehenden planungsrechtlichen Situation

4.2 Raumordnung und Landesplanung

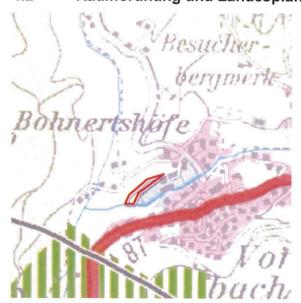


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Die Gemeinde Seebach ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich keine Festlegung vorgenommen worden.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck, vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB keine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planziel der Ergänzungssatzung ist

 die Einbeziehung bislang als Außenbereichsfläche eingestufter Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich als Erweiterungsmöglichkeit eines bestehenden Gewerbebetriebs.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Art der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen vorgenommen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung wird durch den Gewerbebetrieb (Sägewerk und Holzhandel) geprägt. Auf der Erweiterungsfläche wird demnach vorrangig eine gewerbliche Nutzung zulässig sein.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen vorgenommen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung wird durch die Bebauung des Gewerbebetriebs mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und den Betriebsgebäuden geprägt. Die in der näheren Umgebung bestehenden Gebäudehöhen und Grundflächen werden auch im Plangebiet erreicht werden können.

6.1.3 Bauweise

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen vorgenommen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung wird insbesondere durch die Betriebsgebäude des Sägewerks mit Längen um 100 m und seitlichem Grenzabstand geprägt. Es handelt sich hierbei um eine abweichende Bauweise. Diese Bauweise wird auch im Plangebiet zulässig sein.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Festsetzungen vorgenommen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die "Grimmerswaldstraße" und "Am Schroffen" bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Gewerbebetriebs besteht eine innere, betriebliche Erschließung. Über diese innerbetrieblichen Wege wird der Erweiterungsbereich angebunden.

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung des Erweiterungsbereichs sind nicht erforderlich.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Energieversorgung der Gemeinde Seebach angeschlossen.

6.3.2 Wasser

Das Plangebiet ist bereits an die Energieversorgung der Gemeinde Seebach angeschlossen.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt, das Regenwasser wird in die Acher eingeleitet. An diese Entwässerungsleitungen sind auch die bestehenden Gebäude des Sägewerks bereits angeschlossen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz der Gemeinde Seebach angeschlossen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Zum Ausgleich der durch die Ergänzungssatzung zulässigen Eingriffe wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Der Stammumfang muss hierbei mindestens 10/12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, betragen. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Festsetzung auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume bei Abgang beinhaltet.

Der Eigentümer des Baugrundstücks ist nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme (Bebauung) verpflichtet, anhand seiner Eingriffsfläche diese Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen.

6.5 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind in der Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Zwar rückt das Gewerbegebiet näher an die bestehende Wohnbebauung heran, immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aber trotzdem nicht zu erwarten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Sägewerk baurechtlich genehmigt ist. Für den bestehenden Gewerbebetrieb wurde anhand schalltechnischer Untersuchungen in den jeweiligen Genehmigungsverfahren bereits nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der näheren schutzbedürftigen Wohnbebauung eingehalten bzw. durch Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan "Am Schroffen" sichergestellt sind.

Für die aktuell vorgesehene Errichtung der Trockenkammer mit Heizzentrale wurde eine Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Heine und Jud hinsichtlich der schalltechnischen Emissionen erstellt. Dadurch wird belegt, dass die im Bereich der Ergänzungssatzung konkret geplanten Anlagen schalltechnisch unproblematisch sind und die Satzung somit umsetzbar ist.

Bei zukünftig vorgesehenen Erweiterungen oder Änderungen müssen die möglichen Emissionen in den jeweiligen Genehmigungsverfahren näher untersucht werden.

Für mögliche Erweiterungen ist die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an der näheren schutzbedürftigen Wohnbebauung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Vorgaben des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zum Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen hat hierbei im Innenbereich eine Breite von mindestens 5 m. Die Vorgaben des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) gilt unabhängig der Ergänzungssatzung, so dass keine darüber hinaus gehenden Festsetzungen in der Ergänzungssatzung erforderlich sind. Demnach 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 Wildbissschutzmittel, 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.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Erweiterungsbereich wird verdrängt.

Auf der anderen Seite wird aber das bestehende Sägewerk und dadurch indirekt die Forstwirtschaft in Seebach und der näheren Umgebung gestärkt, da weiterhin eine Möglichkeit der Holzverarbeitung besteht.

Für mögliche Erweiterungen ist die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der näheren schutzbedürftigen Wohnbebauung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Das teilweise überplante Grundstück Flst.-Nr. 120 wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und überwiegend als Grünland (Wiese, Mähweide) genutzt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust den Betrieb schwächen. Sofern Bedarf besteht, werden für den Bewirtschafter Ersatzflächen gesucht und ggf. zur Verfügung gestellt.

7.2 Verkehr

Der bestehende Anschluss an die Kreisstraße 5363 ist bereits genehmigt. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Auch ein erheblich größerer oder andersartiger Verkehr im Bereich der Zufahrt ist aufgrund der aktuell vorgesehenen Erweiterung nicht zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist, dass bei einer Änderung der Zufahrt eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt erforderlich ist. Eine Änderung liegt hierbei auch vor, wenn die Zufahrt gegenüber bisher einem erheblich größeren oder andersartigen Verkehr dienen soll.

7.3 Ver- und Entsorgung

Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Seebach angeschlossen. Der Erweiterungsbereich kann an dieses Ver- und Entsorgungsnetz ebenfalls angeschlossen werden.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Ggf. werden private Grenzregelungen vorgenommen.

7.5 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden durch den Eigentümer des Gewerbebetriebs übernommen und gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Seebach.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Vorgesehen ist, die Ergänzungssatzung bis Ende des Jahres 2018 zur Rechtskraft zu bringen.

8.2 Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Durch den Bauherren/Grundstückseigentümer sind dazu rechtzeitig vor Baubeginn aussagekräftige Antragsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, vorzulegen.

Seebach, .

0 2. NOV. 2018

Reinhard Schmälzle Bürgermeister Lauf, 17.10.2018 Kr-kös

Poststraße 1 · 7788 Lufur Fon 07841703-0 · www.zink-nigerieure

Planverfasser