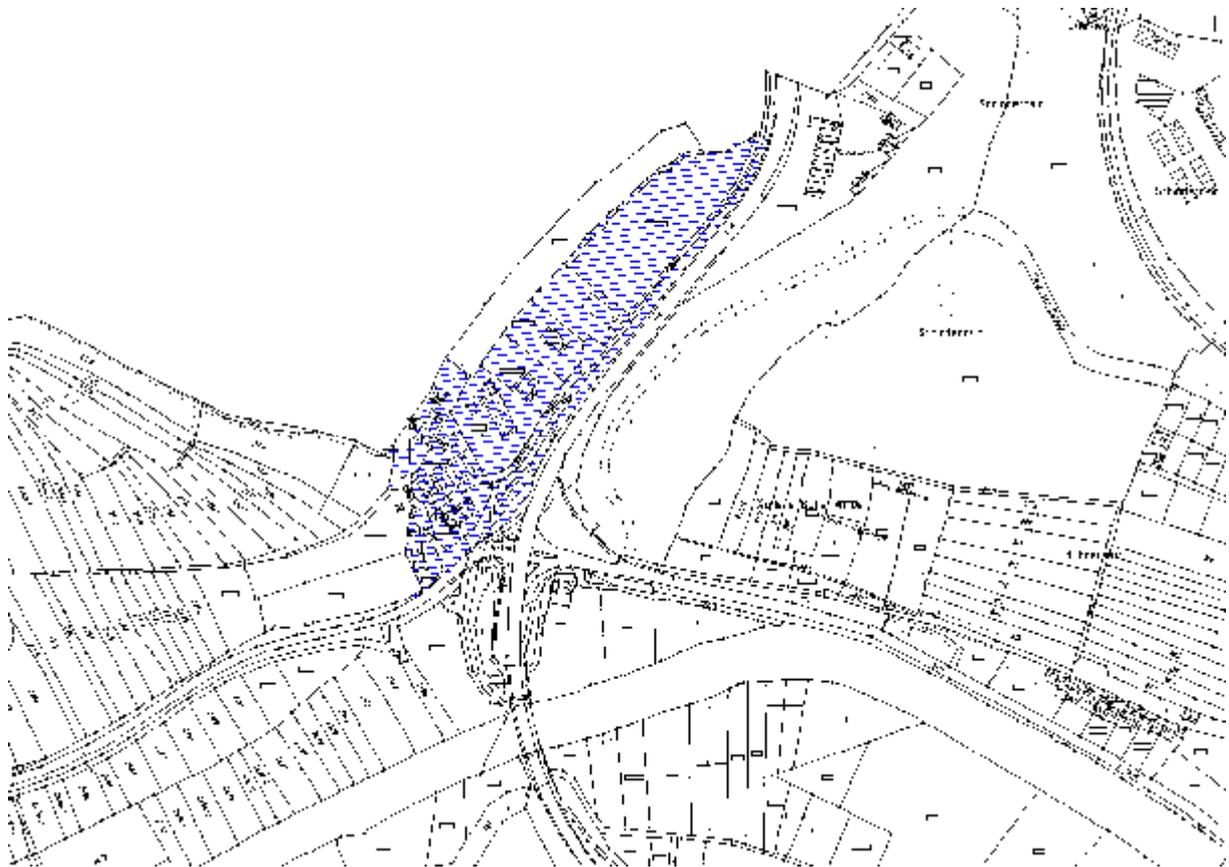


KREIS LUDWIGSBURG
STADT VAIHINGEN AN DER ENZ
STADTTEIL ROSSWAG, Plb. 5.3

BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften „Seemühle, 1. Änderung“

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vaihingen an der Enz, den 01.03.2006

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei der Stadt Vaihingen an der Enz wurde in 2005 ein Baugesuch zur Errichtung einer Gaststätte mit Biergarten im Gebiet „Seemühle“ eingereicht. Da Gaststätten nach geltendem Bebauungsplan nicht zulässig sind, konnte das Baugesuch nicht positiv beschieden werden. In der folgenden politischen Diskussion kristallisierte sich eine Mehrheit heraus, die losgelöst der bisherigen mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen für das Gebiet Seemühle eine Gaststättennutzung befürwortete. Am 14.12.2005 hat darauf hin der Gemeinderat einstimmig den Einleitungsbeschluss zu dieser Bebauungsplanänderung mit der Zielvorgabe, dass Gaststättennutzungen im Gebiet zulässig sein sollen, gefasst.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist im maßgeblichen Regionalplan Teil einer Grünzäsur.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Vaihinger Trinkwasserfassungen. Im Baugebiet befinden sich ein Brunnen sowie ein Grundwassermesspegel.

Das rechtskräftig ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Enz endet fast unmittelbar vor der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Überschwemmungen des Baugebietes im Falle zum Beispiel eines Hochwasserereignisses HQ 100 können nicht ausgeschlossen werden.

Durch das Plangebiet verläuft die Schmie, ein Gewässer 2. Ordnung.

Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen. Ein Hinweis zum Wasserschutz wurde in den Bebauungsplantextteil aufgenommen.

Natura 2000-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, geschützte Biotope und Naturdenkmale

Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete sind nicht berührt. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an. Im Südwesten tangiert das Naturdenkmal 38/19, Hohlweg bei der Seemühle, den Geltungsbereich. Ein weiteres Naturdenkmal liegt östlich, jenseits der B 10. Im Süden tangieren 3 nach § 32 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg geschützte Biotope den Geltungsbereich. Im Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen.

* Altlasten

Auf dem Flurstück 2379 befindet sich eine Altlastenfläche, die Boden- und Grundwasserverunreinigung wird derzeit saniert.

2.2 Örtliche Planungen

Der maßgebliche Flächennutzungsplan sieht für den Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Baufläche vor, ebenso der Landschaftsplan. Im Bebauungsplan Seemühle sind diese Nutzungen im südwestlichen Bereich konkretisiert in verschiedene Sondergebiete für örtliches Handwerk. Der nordöstliche Bereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für die Landwirtschaft – gartenbauliche Erzeugnisse festgesetzt. Weiter enthält der Bebauungsplan entlang der Schmie öffentliche Grünflächen und im Nordwesten eine größere Sukzessionsfläche.

Der Bebauungsplan Seemühle war entwickelt worden für das örtliche (Roßwager) Handwerk, welches im historischen Ortskern keine Entwicklungsmöglichkeit mehr hat. Die naturräumliche Einbindung in den sensiblen, ökologisch bedeutsamen Bereich wurde bei der Bebauungsplanentwicklung hoch gewichtet. Die Bebauungsplanfestsetzungen sind entsprechend differenziert. Die Planung war ein Modellvorhaben des Landes/des Ministeriums für den Ländlichen Raum.

3. Beschreibung des Plangebietes und Umgebung

Das Baugebiet Seemühle liegt ca. mittig zwischen Vaihingen und Roßwag. Zur B 10 ist es lediglich durch die mit Bäumen und Sträuchern begleitete Schmie, ein Gewässer 2. Ordnung abgegrenzt. Nördlich/nordöstlich steigt das Gelände in der Form eines bewaldeten Hanges stark an. Hier endet auch die Vaihinger Gemarkung. Südlich öffnet sich das Baugebiet zur K 1648 und zur Enzaue. Das Gebiet selber ist weitgehendst bebaut bzw. genutzt in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan. Das Gebäude Seemühle 11 stellt die auffälligste der Abweichungen vom Bebauungsplan dar. Hier wurde ein ursprünglich für den Abriss vorgesehenes Gebäude saniert und umgenutzt.

Auf eine weitere Beschreibung des Plangebietes kann hier verzichtet werden, da für die Bebauungsplanänderung unerheblich. Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

4. Beschreibung der Planung

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden ausschließlich die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig festgesetzten Nutzungen in den Sondergebieten um Schank- und Speisewirtschaften ergänzt (gemeint sind hiermit z.B. Gaststätten, Schnellimbisse oder Biergärten, nicht aber die zum Beherbergungsbewerbe zählenden reinen Hotelbetriebe oder die unter die Gewerbebetriebe/Vergnügungstätten fallenden Bordelle/Spielkasinos). Alle sonstigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, zeichnerisch wie textlich, behalten unverändert ihre Gültigkeit. Nicht betroffen von der Nutzungserweiterung sind somit insbesondere die ausgewiesenen Grünflächen, Sukzessionsflächen und die nordöstliche Fläche für die Landwirtschaft – gartenbauliche Erzeugnisse.

Die mit Schank- und Speisewirtschaften einhergehenden Lärmemissionen werden aufgrund der gewerblichen Gebietsprägung als nicht beachtlich eingestuft. Schank- und Speisewirtschaften sind z. B. bereits in Misch- und allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zulässig. Das Landratsamt

Ludwigsburg hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass z. B. die emissionsschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere die der TA Lärm, im Grundsatz einhaltbar sind und dass im konkreten Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Betriebsgröße, der Öffnungszeiten und der Parkierungsflächen organisatorische und / oder technische Maßnahmen zu ergreifen sind, die die Einhaltung der maßgeblichen Emissionswerte gewährleisten.

Da ausschließlich die Zulässigkeit der „Hauptnutzungen“ in den Sondergebieten erweitert wird, müssen die „Nebennutzungen“ wie z. B. die erforderlichen Stellplätze, im Rahmen der bisherigen Festsetzungen nachgewiesen werden. Gerade das Parken, bzw. das wilde Parken, hat sich in letzter Zeit als problematisch im Gebiet herauskristallisiert. Erschlossen wird das Baugebiet über eine Stichstraße aus Südwesten kommend von der K 1648. Diese Stichstraße wurde ursprünglich mit 5,5 m Breite und nur einer kleinen Wendefläche schmal gewählt. Es wird z. T. in den Grünflächen entlang der Schmie geparkt. Teilweise wurden hier Flächen, auch öffentliche Flächen, geschottert / befestigt etc. Für das gesamte Gebiet ist eine nur bedingte Einhaltung der Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes auszumachen. Dies ist jedoch ein bauordnungsrechtliches Problem, welches mit bauordnungsrechtlichen Mitteln in den Griff zu bekommen ist. Änderungen der planerischen Konzeption sind nicht gewollt. Bezüglich der Erschließung wird die zusätzliche Freigabe von Schank- und Speisewirtschaften als nicht so erheblich eingestuft, dass Änderungen hier erforderlich werden. Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Abgesehen hiervon stehen keine Flächen für Straßenverbreiterungen oder zusätzliche öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Der kleine Grünstreifen entlang der Schmie kommt aus wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Gründen hierfür nicht in Frage.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die mit einer Bauleitplanung möglich werdenden voraussichtlichen erheblichen Eingriffe in Natur- und Landschaft sind zu minimieren, bzw. auszugleichen. Basis für diese Betrachtung ist im vorliegenden Fall die zulässige Bebauung und Nutzung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung bei dieser Betrachtung nicht. Auf eine detaillierte Bewertung kann hier verzichtet werden.

6. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Nach der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung kommt es zu keinen voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die erste Vorprüfung im Zuge der Umweltprüfung ergab keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurde kein Bedarf für gesonderte Gutachten oder Untersuchungen gesehen.

6.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden ausschließlich die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Seemühle zulässig festgesetzten Nutzungen in den Sondergebieten um Schank- und Speisewirtschaften ergänzt. Alle sonstigen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften, zeichnerisch wie textlich, behalten unverändert ihre Gültigkeit. Nicht betroffen von der Nutzungserweiterung sind somit insbesondere die ausgewiesenen Grünflächen, Sukzessionsflächen und die nordöstliche Fläche für die Landwirtschaft – gartenbauliche Erzeugnisse.

6.2 Fachziele des Umweltschutzes

Bodenschutz	Funktionen des Bodens erhalten / sichern / wiederherstellen. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Nutzung bebauter / baulich geprägter Bereiche vor Neuentwicklung von Bauland. Schutz des Bodens vor Verunreinigungen.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	* Keine Berücksichtigung, da lediglich die zulässigen Nutzungen erweitert werden und daher keine Beeinträchtigung. Ein Hinweis zu einer Altlastenfläche, die derzeit saniert wird, wurde aufgenommen.

Wasserschutz	Schutz von Oberflächenwasser und Grundwasser. Erhalt / Sicherung / Wiederherstellung des natürlichen Wasserabflusses, der natürlichen Regenrückhaltefähigkeit des Bodens und von Gewässerrandstreifen. Sicherung der Überschwemmungsgebiete. Das Überschwemmungsgebiet der Enz grenzt an. Sicherung der Trinkwassergewinnung. Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Vaihinger Trinkwasserfassungen.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Ein Hinweis zum Wasserschutz wurde aufgenommen.</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Sicherung / Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume (Pflanzen und Tiere), des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion der Landschaft. Besonderen Schutz genießen das naheliegende Landschaftsschutzgebiet sowie die tangierenden Naturdenkmale und geschützten Biotope nach § 32.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Keine Berücksichtigung, da lediglich die zulässigen Nutzungen erweitert werden und daher keine Beeinträchtigung.</i>
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in das Gebiet hinein, innerhalb des Gebietes und aus dem Gebiet heraus.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Keine Berücksichtigung, da lediglich die zulässigen Nutzungen erweitert werden und daher keine Beeinträchtigung.</i>
Kulturgüter	Sicherung / Erkundung von Denkmälern / Bodendenkmälern.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Ein Hinweis auf 2 bekannte Bodendenkmale wurden aufgenommen.</i>

6.3 Bestandsaufnahme der Umweltbelange

Gebietscharakter	Gewerbegebiet (Sondergebiet) mit zum Teil gartenbaulicher Prägung, vom Außenbereich umgeben, an einer Bundesstraße gelegen. Zur B 10 wird das Gebiet durch die mit Bäumen und Sträuchern begleitete Schmie, ein Gewässer 2. Ordnung, abgegrenzt. Nördlich/nordöstlich steigt das Gelände in der Form eines bewaldeten Hanges stark an. Südlich öffnet sich das Baugebiet zur K 1648 und zur Enzaue.
------------------	---

Schutzgebiete	<p>Natura 2000-Gebiete und Naturschutzgebiete sind nicht berührt. Ein Landschaftsschutzgebiet grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an. Im Südwesten tangiert das Naturdenkmal 38/19, Hohlweg bei der Seemühle, den Geltungsbereich. Ein weiteres Naturdenkmal liegt östlich, jenseits der B 10.</p> <p>Neben zuvor genanntem Naturdenkmal tangieren im Süden 3 nach § 32 des Naturschutzgesetzes für Baden-Württemberg geschützte Biotope den Geltungsbereich, Trockenmauern mit Feldhecken im Bereich Seemühle, Trockenmauern des Unterhanges vom Lichtenberg und Teile der Schmie bei der Seemühle. Weitere geschützte Biotope liegen jenseits der B 10. Nach aktueller Biotopkartierung des Landkreises Ludwigsburg liegen Teile der zuvor beschriebenen Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nach den Überleitungs- und Durchführungsvorschriften zum Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg gilt der Schutz des § 32 hier jedoch nicht. Die Wertigkeit der Fläche ergibt sich natürlich aus dem Bestand.</p>
Landschaftsplan	Gewerbegebietsdarstellung, umgeben von Feldgehölzen.
Regionalplan	Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches ist im maßgeblichen Regionalplan Teil einer Grünzäsur.
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	Es liegen keine gebietsspezifischen Erkenntnisse vor. Auf eine Erhebung wurde verzichtet, da keine Umweltbelange voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (siehe Null-Variante).
Boden	Muschelkalk, lehmige Aueböden, siehe auch unter Wasser.
Altlasten / Kulturgüter	<p>* Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Auf dem Flurstück 2379 befindet sich eine Boden- und Grundwasserverunreinigung, welche derzeit saniert wird.</p> <p>Im Plangebiet sind 2 Kulturdenkmale der Mittelalterarchäologie bekannt, abgegangene Seemühle und abgegangenes Siechenhaus.</p>
Wasser	<p>Durch den Geltungsbereich verläuft die mit Bäumen und Sträuchern begleitete Schmie, ein Gewässer 2. Ordnung.</p> <p>Das Baugebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets für die Vaihinger Trinkwasserfassungen. Unter den anstehenden Talablagerungen, bestehend aus Hanglehm/Hangschutt folgen direkt die Schichten des Muschelkalks. Eine Nutzung regenerativer Energien in Form von Erdsondenanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich nicht zulässig, da diese in den für Trinkwasserzwecke genutzten Aquifer einbinden würden.</p>

	<p>Im Baugebiet befinden sich ein Brunnen sowie ein Grundwassermesspegel.</p> <p>Das rechtskräftig ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Enz endet fast unmittelbar vor der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Überschwemmungen des Baugebietes im Falle zum Beispiel eines Hochwasserereignisses HQ 100 können nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die anfallenden Oberflächenwasser im Gebiet werden über ein Trennsystem der Schmie zugeführt.</p>
Luft / Klima	Das Schmietal fungiert als Kaltluftführer zum Enztal.
Landschaft / Ortsbild	Durch den umgebenden Baumbestand ist das Gewerbegebiet weitgehend ins Landschaftsbild eingebunden bzw. tritt nicht in Erscheinung. Von angrenzender B 10 und K 1648 ist jedoch beim Vorbeifahren Einsicht gegeben.
Immissionen/Emissionen	Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrsimmissionen der B 10 und der K 1648 ausgesetzt. Für die B 10 wurde für 2002 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 19.750 Kfz/24h ermittelt (K1648 = 3.200 Kfz/24h). Die Prognosen für 2015 gehen von 23.650 bzw. 3.300 Kfz/24h aus.

6.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Null-Variante und Planungsdurchführung

Null-Variante	Keine Veränderungen zum Ist-Zustand. Nutzung der Gebäude/Grundstücke durch hier zulässige Betriebe oder Leerstand.
Planungsdurchführung	Es werden lediglich die zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten um Schank- und Speisewirtschaften ergänzt. Es entsteht keine zusätzliche Bauungsmöglichkeit. Nebenanlagen, wie z. B. Stellplätze, dürfen nur nach geltendem Recht gebaut bzw. müssen nach geltendem Recht nachgewiesen werden. Im Bezug auf die Umweltbeläge vergleichbare Nutzungen sind bereits heute zulässig. So dürfte z. B. das Verkehrsaufkommen des ansässigen Gartenbaubetriebes über dem einer „kleinen“ Gaststätte liegen. Die zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet/Sondergebiet (tags wie nachts) liegen nicht unter denen, die bei einer „normalen“ Gaststätte, welche ja auch in Wohngebieten zulässig ist, zu erwarten sind. Für das Gebiet umweltrelevante Festsetzungen werden nicht verändert.

6.5 Prüfung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen begründet, erübrigt sich die Prüfung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich wurde durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, der Geltungsbereich und die Zielsetzung durch die politische Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung, vorgegeben.

6.7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine und gebietspezifische Grundlagen

- Maßgeblicher Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan
- Bebauungsplan „Seemühle“ in Kraft getreten am 08.09.89
- Atlas Altlasten und altlastenverdächtige Flächen Stadt Vaihingen an der Enz vom Landkreis Ludwigsburg
- Aktuelle Daten der Stadt Vaihingen zu Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturdenkmälern, geschützten Biotopen.
- Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung (Monitoring)

Es wird von keinen voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplanes ausgegangen. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird im üblichen Umfang auch die Einhaltung geltender Gesetze und Vorschriften bezüglich der Umwelt geprüft.

6.9 Zusammenfassung

Mit dem Bauleitplan erfolgt eine für die Umweltbelange nicht bedeutsame Erweiterung der zulässigen Nutzungen. Keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist, wie bisher, als gesichert anzusehen. Änderungen sind nicht geplant und nicht erforderlich.

8. Städtebauliche Daten

Der Bebauungsplan Seemühle umfasst eine Fläche von ca. 3,03 ha.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 01.03.2006
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

** Änderungen / Ergänzung mit Gemeinderatsbeschluss vom 04.10.2006*