D Begründung zum Bebauungsplan

1	Lage und Abgrenzung und des Plangebiets	S. 12
2	Verfahren	S. 12
3	Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung	S. 12
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	S. 14
5	Örtliche Gegebenheiten	S. 14
6	Umweltbericht	S. 14
7	Verkehrserschließung	S. 14
8	Ver- und Entsorgung	S. 15
9	Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	S. 15
10	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	S. 19
11	Bodenordnung	S. 19
12	Flächenbilanz	S. 19

1 Lage und Abgrenzung und des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Seelbach.

Die Abgrenzung ist dem nachstehenden Plan zu entnehmen:



Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1312 mit einer Fläche von ca. 2.480 qm und war bislang als Teilfläche "Sondergebiet Kurhotel" Bestandteil des Bebauungsplans "Tretenhof Teil A – Abschnitt I" aus dem Jahr 1976.

2 Verfahren

Die Verfahrensdurchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (2) BauGB. Die rechtlichen und inhaltlichen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da er die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehene aber nicht mehr realisierbare Nutzung (Kurhotel) ersetzt und somit für das Plangebiet eine neue Nutzung ermöglicht.
- Die zulässige Grundfläche (40% von 2.480 qm) unterschreitet die gem. § 13 a (1) Nr. 1 zulässige Grenze von 20.000 qm deutlich.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordert.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 a (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) u. (3) BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 3 (3) BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

3 Erfordernis, Anlass und Ziel der Planaufstellung

3.1 Ausgangslage

Der Aufstellungsbeschluss zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan "Tretenhof Teil A – Abschnitt I" wurde im Jahr 1972 gefasst. Rechtskraft erlangte der Plan 1976. Für das Plangebiet sieht dieser Bebauungsplan die Sondernutzung "Kurhotel" vor. Bedingt durch die Gesundheitsreform und den dadurch ausgelösten drastischen Rückgang bei den Zahlen von Kuren stellt sich die damals vorgesehene Nutzung heute nicht mehr als Umsetzbar dar. Seit der Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans liegt das Plangebiet brach und wird lediglich als Mähwiese landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Seelbach hat sich im Lauf der Zeit als Tourismusstandort etabliert. Hohe Übernachtungszahlen, zahlreiche Ferienwohnungen, Hotels und nicht zuletzt der Campingplatz "Schwarzwälder Hof" zeigen, dass der Tourismus heute für Seelbach zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden ist. Direkt und indirekt hängen viele Arbeitsplätze in Seelbach vom Tourismus ab. Aufgrund der positiven Entwicklung beim Tourismus hat sich die Gemeinde Seelbach entschlossen, beim Plangebiet grundsätzlich an einer Nutzung für den Fremdenverkehr festzuhalten.

3.2 Zukünftige Nutzung

Um auf die Nachfrage beim Tourismus flexibel reagieren zu können hat sich die Gemeinde entschieden, für das Plangebiet eine touristische Zwischennutzung sowie eine Endnutzung festzusetzen.

3.2.1 Zwischennutzung "Wohmmobilhafen"

Als Zwischennutzung wird ein so genannter "Wohnmobilhafen" vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine parkplatzähnliche Anlage ausschließlich für Wohnmobile, die im Gegensatz zu einem Campingplatz nur für den kurzzeitigen Aufenthalt (2 bis 3 Tage) der Gäste ausgelegt ist. Neben Infotafeln sowie einer Entsorgungsstation für Fäkalien sind keine weiteren Infrastrukturanlagen vorgesehen. Insgesamt sind maximal 15 Stellplätze möglich. Im Gegensatz zu einem Campingplatz fällt der Wohnmobilhafen nicht unter die Richtlinien der Campingplatzverordnung. Im Vergleich zu einem Campingplatz werden für die Stellplätze des Wohnmobilhafens wesentlich geringere Standgebühren fällig. Der Wohnmobilhafen ist somit eine ideale Ergänzung des bereits vorhandenen Campingplatzes und stellt eine Erweiterung des touristischen Angebots von Seelbach dar.

3.2.2 Endnutzung "Fremdenbeherbergung"

Als Endnutzung wird der allgemeiner gefasste Begriff "Gebiet für die Fremdenbeherbergung" festgesetzt. Hierbei sind zulässig: Hotelbetriebe, Gästehäuser mit Ferienwohnungen und/oder Ferienapartments sowie Gastronomiebetriebe. Als Konsequenz aus der zeitlich überholten Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans hat sich die Gemeinde Seelbach entschieden, innerhalb der grundsätzlichen Nutzung für den Fremdenverkehr eine gewisse Bandbreite

zuzulassen. Somit wird es dem späteren Nutzer ermöglicht, auf die tatsächliche Nachfrage flexibel reagieren zu können.

3.3 Ziel der Planaufstellung

Ziel der Planaufstellung ist es, den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor in Seelbach weiter zu stärken und damit eine weiterhin positive Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen. Direkt und indirekt sind durch die vorgesehene Nutzung zusätzliche Übernachtungsgäste zu erwarten, die durch Ihre Anwesenheit in Seelbach und darüber hinaus in der Region z.B. durch Einkaufen, Restaurantbesuche usw. nicht zu unterschätzende Einnahmen bringen. Daneben ist die Nutzung des bisher als Mähwiese genutzten, voll erschlossenen Grundstücks auch unter dem Aspekt des ressourcenschonenden Umgangs mit Natur und Landschaft als Ziel positiv zu bewerten.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der "Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal" als "Sondergebiet Kurhotel" ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Maßgaben der übergeordneten Planung und gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Korrektur des Flächennutzungsplans kann im Zuge einer Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 Satz 3 BauGB erfolgen.

5 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebeit liegt im Süden von Seelbach und wird von der "Tretenhofstraße/L102" im Westen, von der "Panoramastraße" im Norden und der Straße "Am Tretenbach" im Osten begrenzt. Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Tretenhof Süd".

Das Plangebiet ist an allen Seiten von vorhandener Bebauung umgeben: Westlich der "Tretenhofstraße/L102" befinden sich ein landwirtschaftliches Anwesen sowie das Hauptgebäude des Campingplatzes "Schwarzwälder Hof". Nördlich der "Panoramastraße" befinden sich Wohnhäuser. Östlich der Straße "Am Tretenbach" befindet sich der Tretenhof, der die Zivildienstschule Seelbach beherbergt. Südlich des Plangebiets wurde ein Wohngebäude mit Ferienwohnungen errichtet.

6 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB entfällt die allgemein geltende Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die "Panoramastraße" und die Straße "Am Tretenbach". Die Straßen weisen eine Breite von 6 m auf, das Befahren mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ist problemlos möglich. Die Erschließung ist somit gesichert.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gebiet erfolgt je nach Lage der neu zu errichtenden Gebäude mittels Stichleitung von vorhandenen Leitungen in der "Panoramastraße" oder der Straße "Am Tretenbach" aus.

8.2 Entsorgung von Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Mischsystem.

8.2.1 Schmutzwasser

Die Entsorgung erfolgt durch Anschluss an vorhandene Kanäle in der "Panoramastraße" oder der Straße "Am Tretenbach".

8.2.2 Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen soll soweit technisch möglich gesammelt und als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung) genutzt werden. Falls dies nicht möglich ist soll das Regenwasser großflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

Regenwasser von befestigten Weg- und Hofflächen ist mittels Ausbildung von wasserdurchlässigen Oberflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

9 Begründung der wesentlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als Sondergebiet ausgewiesen, dies entspricht der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung sowie dem tatsächlichen Bedarf.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzungen der Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse soll eine Begrenzung der Baumassen erreicht und somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds vermieden werden.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen zu überschreiten wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung [§ 19 (4) BauNVO] vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist für die Endnutzung aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße nicht ausreichend.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes hinausgeht.

9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.3.1 Lärmemissionen

Der rechtsgültige Bebauungsplan "Tretenhof Teil A – Abschnitt I" aus dem Jahr 1976 sieht für das Plangebiet die Nutzung "Sondergebiet Kurhotel" vor.

Getrennt durch die Panoramastraße befinden sich nördlich des Plangebiets Wohnbauflächen der Kategorie "Reines Wohngebiet". Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sieht für "Reine Wohngebiete" Orientierungswerte bei Schallimmissionen (Tag/Nacht) von 50/40 dB(A) vor.

Die Panoramastraße dient als Hauptzubringerstraße für das nördlich angrenzende Wohngebiet mit ca. 60 Wohnhäusern. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Wohnhäusern mit je 1 – 2 Wohneinheiten kann also von ca. 90 Wohneinheiten ausgegangen werden. Die Erschließung der Zivildienstschule an der Straße "Am Tretenbach" sowie des weiter oben gelegenen Wanderparkplatzes erfolgt ebenfalls über die Panoramastraße. Die Panoramastraße weißt also bereits heute eine stärkere verkehrliche Nutzung auf.

Im südlich angrenzenden B-Plan Gebiet "Tretenhof Süd" sind aufgrund der von der L102 ausgehenden Lärmimmissionen bereits passive Schallschutzmaßnehmen an Gebäuden vorgeschrieben.

9.3.1.1 Zwischennutzung "Wohnmobilhafen"

Aufgrund der Grundstücksgröße sind maximal 15 Wohnmobilstellplätze möglich. Bei einem kompletten Wechsel aller Stellplätze an einem Tag sind also theoretisch 30 Fahrzeugbewegungen möglich. Aufgrund von Erfahrungswerten von anderen Wohnmobilhäfen liegt die durchschnittliche Verweildauer bei 3 Tagen, so dass sich die Zahl der tatsächlichen täglichen Fahrzeugbewegungen auf ca. 9 beschränken dürfte. Suchverkehr kann durch eine von der L102 her sichtbaren Beschilderung über den Auslastungsstatus des Wohnmobilhafens entgegengewirkt werden. Im Verhältnis zu der bereits vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Panoramastraße ist die zusätzliche Belastung durch den Wohnmobilstellplatz vernachlässigbar gering.

Die durch die Anlage selbst hervorgerufenen Lärmemissionen, die zum größten Teil auf menschliches Verhalten zurückzuführen sind, sind nicht nach der Freizeitlärm-Richtlinie, sondern als verhaltensbezogener Lärm zu beurteilen. Hier ist der § 117 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten zu beachten. Danach handelt ordnungswidrig, wer ohne berechtigten Anlass oder in einem unzulässigen oder nach den vermeidbaren Umständen vermeidbaren Ausmaß Lärm verursacht, der geeignet ist, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erheblich zu belästigen oder die Gesundheit eines anderen zu beschädigen. In einer Platzordnung können Verhaltensregeln vermittelt werden, die eine Lärmbelastung der Nachbarschaft verhindern und bei Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

9.3.1.2 Endnutzung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung"

Bei der Endnutzung ist die Errichtung von Hotelbetrieben, Gästehäuser mit Gästezimmern und/oder Ferienwohnungen sowie Gastronomiebetrieben zulässig. Aufgrund bestehender gesetzlicher Vorgaben zum Immissionsschutz sind neu zu errichtende Anlagen so auszulegen, dass von Ihnen keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebäude ausgeht und die Orientierungs- bzw. Grenzwerte einschlägiger Normen eingehalten werden.

9.3.2 Lärmimmissionen

Auf den Planbereich wirken Immissionen durch das Verkehrsaufkommen der L 102 ein.

Gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sind die voraussichtlichen Lärmimmissionen entsprechend den Vorgaben der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zu ermitteln.

Die maßgebende stündliche Verkehrsstärke und der maßgebende LKW-Anteil wurden der Straßenverkehrszählung 2000 entnommen. (Quelle: Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt). Zur Berücksichtigung von Verkehrssteigerungen seit 2000 wurden auf Empfehlung des Straßenbauamts die ermittelten Werte um 5% erhöht angesetzt.

Berechnung der Mittelungspegel $L_{m,T(25)}/L_{m,N(25)}$

	Fahrzeuge/h	%-Anteil Fahrzeuge > 2,8 t	Mittelungspegel in 25 m Abstand
$L_{m,T(25)}$ (6-22 Uhr)	518	6,0	66,2 dB (A)
$L_{m,N(25)}$ (22-6 Uhr)	90	12,8	60,0 dB (A)

Der Beurteilungspegel $L_{r,T}$ in Dezibel (A) [dB(A)] für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und der Beurteilungspegel $L_{r,N}$ in dB(A) für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) werden nach folgenden Gleichungen berechnet:

$$L_{r,T/N} = L_{m,T/N(25)} + D_v + D_{StrO} + D_\perp + D_{Stg}$$

Abkürzung	Bedeutung	Örtliche Gegebenheit	Zuschlag / Minderung
D_v	Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil	70 km/h	- 2,7 dB(A)
D_{StrO}	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen	nicht geriffelter Gußasphalt	+/- 0
$D_\perp$	Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände $_{s\perp}$ zwischen dem Emissionsort (0,5 m über der Mitte des betrachteten Fahrstreifens) und dem maßgebenden Immissionsort	Abstand Baugrenze zu Mitte Fahrbahn: 25 m	+/- 0
D_{Stg}	Korrektur für Steigungen und Gefälle	Steigung ≤ 5%	+/- 0

Berechnung Tagwert: $L_{r,T}$ = 66,2 dB(A) – 2,7 dB(A) + 0 + 0 + 0 = <u>63,5 dB (A)</u>

Berechnung Nachwert: $L_{r,N}$ = 60,0 dB(A) – 2,7 dB(A) + 0 + 0 + 0 = <u>57,3 dB (A)</u>

9.3.2.1 Relevanz für Zwischennutzung "Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile"

Für die geplante, parkplatzähnliche Zwischennutzung sind keine Orientierungs- oder Richtwerte zu beachten.

9.3.2.2 Relevanz für die Endnutzung "Gebiet für die Fremdenbeherbergung"

Die in der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) Tag / 45 dB(A) Nacht] werden überschritten.

Als Konsequenz daraus werden Schallschutzmaßnahmen notwendig, deren mögliche Ausführung nachfolgend dargestellt wird.

9.3.2.3 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Als aktive Schallschutzmaßnahmen gelten z.B. Erdwälle oder Schallschutzwände. Sie sollen verhindern, dass der Schall bis an das sog. schutzwürdige Gebäude vordringt.

Je näher Schallschutzwände am Entstehungsort des Schalls errichtet werden, desto wirkungsvollen sind sie. Die aufgrund der Verkehrsbelastung der L102, Topografie und zulässiger Gebäudehöhe notwendige Ausführung der Schallschutzwände würde einen gefängnisartigen Charakter erzeugen. Dies wäre auch aus Gründen des Landschaftsschutzes wenig wünschenswert.

Um die erwünschte schallschützende Wirkung zu erzielen müsste ein baulicher Lärmschutz das Plangebiet im Westen sowie teilweise im Süden und Norden begrenzen. Im Süden wäre dies Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nur schwer möglich.

Aus den dargestellten Gründen wurde von der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen.

9.3.2.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Unter passiven Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen am betroffenen Gebäude zu verstehen. Der Schall kann bis zum Gebäude vordringen, die Ausführungsart von Wänden, Fenstern und ggf. auch Dächern soll jedoch verhindern, dass die in den einschlägigen Normen festgelegten Lärmpegelwerte in den Innenräumen überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – werden die in den Teilbereichen des Plangebiets geltenden Lärmpegelbereiche ermittelt. Unter Berücksichtigung der gemäß DIN 4109 vorzunehmenden Erhöhung des rechnerischen Werts um 3 dB (A) ergibt sich direkt am Fahrbahnrand ein Schallpegel-Tagwert von 69,2 dB(A). Dies entspricht dem Lärmpegelbereich IV [66-70 dB(A)] der DIN 4109. Ab einer Entfernung von ca. 30 m vom Fahrbahnrand wird der Lärmpegelbereich III [61-65 dB(A)] erreicht.

Die Anforderungen an den Lärmschutz gelten für alle durch den Straßenlärm der L102 beeinträchtigten Gebäudeseiten. Für die nicht rechtwinklig zur Straße orientierten Seiten können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des Gebäudes auch Bauteile mit geringeren Schallschutzklassen ausreichend sein. Der Nachweis über die Einhaltung muss rechnerisch Geführt werden.

9.4 Grundwasserschutz / Bodenschutz

Um Grundwasser und Boden vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind die Hinweise zum Grundwasser- und Bodenschutz zwingend zu beachten.

10 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

10.1 Gestaltung der Gebäude

Die Festsetzungen bezüglich Dach- Form und Neigung orientieren sich am Ortsbild in der Umgebung und lassen den Bauherren dennoch genügend Spielraum für individuelle Lösungen.

Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen.

10.2 Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächengestaltung ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ein wichtiges und prägendes Element für das Plangebiet.

10.3 Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erfolgen auf Basis einschlägiger Regelungen, u.A. Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Sie dienen neben ökologischen Aspekten auch dem Hochwasserschutz da sie den unmittelbaren Eintrag von Regenwasser in die Vorflut reduzieren und sind daher von besonderer gesellschaftlicher Bedeutung.

10.4 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen und tragen der prominenten Lage des Plangebiets am südlichen Ortseingang von Seelbach rechnung.

11 Bodenordnung

Das Plangebiet umfasst nur ein Grundstück. Eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Grundstücksfläche = Fläche des Geltungsbereichs	2.480 qm	100 %
Mit Gebäuden überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	992 qm	40 %
Zulässige Überschreitung durch Garagen und Zufahrten (50%)	496 qm	20 %