Stand: 25.02.2021 **Anlage Nr. 2**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Tretenhof Süd, 1. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2018-213

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. EINLEITUNG 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 5
   2.3 Hochwasserschutz 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
   3.2 Ausgangssituation 7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 9
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
   4.2 Raumordnung 9
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
   4.4 Immissionen 10

TEIL B PLANUNGSBERICHT 11

5. PLANUNGSKONZEPT 11
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 11
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 11
   6.1 Bebauung 11
   6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
   6.3 Bauweise 12
   6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 12
   6.5 Technische Infrastruktur 12
   6.6 Immissionsschutz 13
   6.7 Umweltbelange 13
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 15
8. AUSWIRKUNGEN 15
   8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 15
   8.2 Verkehr 15
   8.3 Ver- und Entsorgung 15
   8.4 Natur | Landschaft | Umwelt 15
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 16
   9.1 Bodenordnung 16
   9.2 Entschädigungen 16
   9.3 Kosten und Finanzierung 16

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Anlass für die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist zum einen der Wunsch des Grundstückseigentümers, auf seinem Grundstück ein weiteres Gebäude für das Wohnen mit Ferienpension zu errichten, zum anderen hat die Gemeinde Seelbach darüber hinaus ebenfalls großes Interesse, im Zusammenhang mit dem Campingplatz und dem Kurhotel, ihr Angebot für den Fremdenverkehr zu verbessern. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, für das Grundstück (Flst.Nr 182/63) die Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan in Richtung Süden zu verschieben.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird der qualifizierte Bebauungsplan „Tretenhof Süd" geändert. Ein qualifizierter Bebauungsplan verfügt mindestens über Festsetzungen der Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

1. **Maßnahme der Innenentwicklung?**
   Der Änderungsbereich ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Baugrundstück enthalten.

2. **Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?**
   Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht verändert.

   Anzurechnen sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Zwar wird etwa zeitgleich der Bebauungsplan „Tretenhof West" geändert. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundfläche erfolgt dort aber ebenfalls nicht.

3. **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
   Die Ausweisung als Sondergebiet (SO - Ferienpension) bleibt bestehen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. **Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?**
   Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

5. Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 08.07.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Tretenhof Süd, 1. Änderung" gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.06.2019 wird vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.07.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, werden mit Schreiben vom 31.07.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 26.06.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2020 wurde vom Gemeinderat am 16.11.2020 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2020 wurde vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.11.2020 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.12.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 08.03.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten bereitstellen zu können.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch Bioplan, Bühl, eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt.

Bei den Begehungen im Plangebiet wurden keine streng und besonders geschützten Pflanzenarten beobachtet. Aufgrund der Standortverhältnisse und der aktuellen Vegetationsausbildung ist das Potenzial für ein mögliches Vorkommen auch als sehr gering einzuschätzen.

Als Tierarten überprüft wurden im Plangebiet Fledermäuse, Vogelarten, Reptilien und Tagfalter, und Käfer. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, der Planungsvorgaben und der vorgeschlagenen Vermeidungsmöglichkeiten wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

2.3 Hochwasserschutz

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

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

Durch die Errichtung des Hochwasserrückhaltebeckens (vgl. Abb.1) ist von keiner Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden auch bei extremen Hochwasserereignissen auszugehen.



Abbildung 1 – Hochwassergefahrenkarte (Auszug) (Kartengrundlage: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet nicht erforderlich.

Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird punktuell geändert.



Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schematische Darstellung) (Kartengrundlage: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de)

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Seelbach etwa 1.000 m vom Ortskern in südlicher Richtung an der Tretenhofstraße (L 102). Die Anbindung erfolgt über die Straße Am Tretenbach von Osten her. Eingebunden ist das Plangebiet in ein Ensemble für Einrichtungen des Fremdenverkehrs mit Wohnmobilstellplatz, Campingplatz und ein Café sowie einem Kunstgebäude. Etwa 400 m Fußweg entfernt befindet sich das Familienbad Seelbach in Richtung Nordwesten. Östlich des Plangebiets beginnen Waldflächen.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Bereich der Änderung sind im Ursprungs-Bebauungsplan als Sondergebiet „Ferienpension“ festgesetzt und werden derzeit als Hausgarten genutzt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist leicht abfallend in Richtung Nordwesten.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Brandeck-Quarzporphyr). Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

3.2.6 Erschließung

Über die Straße „Am Tretenbach“ ist das Plangebiet bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße „Am Tretenbach“ verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet bereits angeschlossen. Zu berücksichtigen ist, dass vom bestehenden Gebäude nur ein geringer Anteil des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation abgeleitet wird. Der größte Teil des Niederschlagswassers wird in Zisternen gesammelt und der Überlauf flächig zur Versickerung gebracht.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind **nicht** betroffen:
- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete,
- Biosphärengebiete, Wasserschutzgebiete,
- Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope,
- „Natura 2000“-Gebiete, FFH-Mähwiesen, Nationalparks,
- Waldflächen.

Insgesamt ergeben sich durch die Ausweitung des Baufensters keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

3.2.9 Gewässer

<u>Oberflächengewässer</u>

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten die Bestimmungen des Bebauungsplans „Tretenhof Süd" aus dem Jahre 1996.

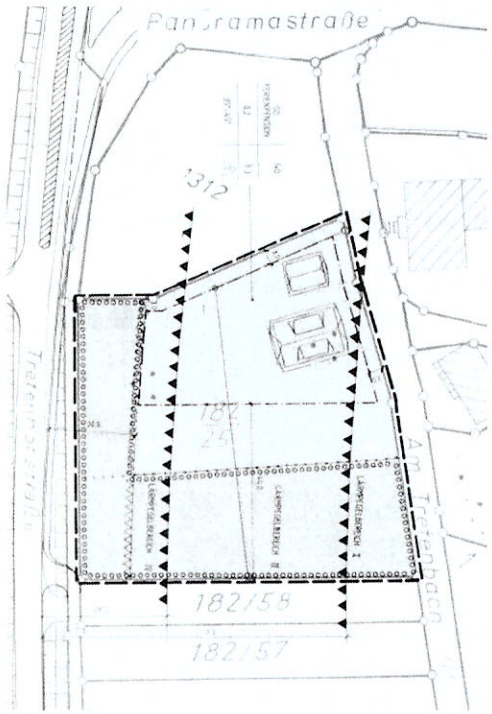


Abbildung 3 - Bebauungsplan "Tretenhof Süd" i. d. F. der Rechtskraft 20.05.1996 (Auzug)

Festsetzungen (Auswahl)

- Art der bl. Nutzung: SO – Ferienpension
- GRZ: 0,2
- GFZ: 0,3
- Vollgeschosse: I+D
  Der Einschrieb „D" bezeichnet die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Dachraum.
- Bauweise: offen mit Einzelhäusern
- Dachneigung: 35-45°
- Die Gebäudestellung hat parallel zu den Baugrenzen zu erfolgen.
- Die Traufhöhe darf maximal 4,50 m betragen. Sie rechnet sich ab Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt Unterkante Dachhaut Außenmauerwerk.
- Das Regenwasser aus den Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung zu nutzen oder zu versickern.
- Weitere Festsetzungen vgl. Teil C

4.2 Raumordnung

Die Gemeinde Seelbach wird im Regionalplan als Kleinzentrum kategorisiert (Ziffer 2.3.4). Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohnen und Gewerbe".

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

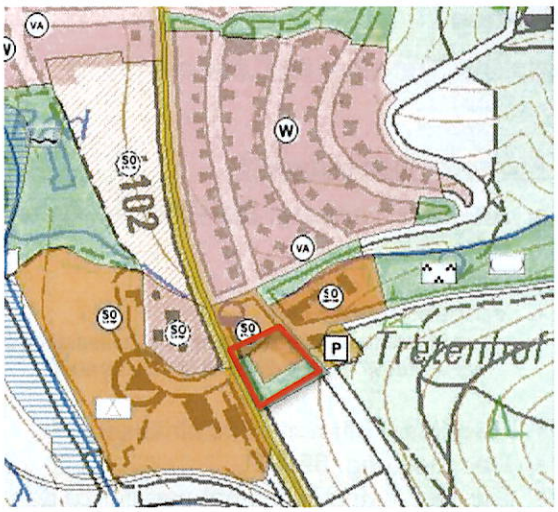


Abbildung 4 - Flächennutzungsplan der VVG Seelbach - Schuttertal © Geoportal Raumordnung BW,02/2019

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Tretenhof Süd, 1. Änderung" sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der VVG Seelbach - Schuttertal zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich eine Sonderbaufläche und eine Grünfläche dargestellt. Eine Änderung durch diesen Bebauungsplan ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit weiterhin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Nach Süden schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen.

Zur Vermeidung von Konflikten und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein über 20 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der weiterhin erhalten bleibt (vgl. Ziffer 6.6.1).

> *§8 Pflanzgebot*
>
> *Auf den im "Zeichnerischen Teil" mit Pflanzgebot Obstwiese ausgewiesenen Flächen sind 36 Obstbäume (lokaltypische Sorten) als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten. Abgängige, überalterte Bäume sind als Lebensraum für Insekten und Vögel zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Unter den Obstbäumen ist, durch Verzicht auf Düngung, eine Magerwiese anzulegen. Die Mahd ist maximal zweimal pro Jahr durchzuführen (Juni/September).*

Quelle: Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Tretenhof Süd" der Gemeinde Seelbach, Ortenaukreis, 20.05.1996 (vgl. Teil C)

Schall

Durch die angrenzende Landesstraße 102 (L102) ist mit Immissionen durch den Straßenverkehr zu rechnen. In der damaligen schalltechnischen Untersuchung wurde für den Bereich des geplanten Neubaus der Lärmpegelbereich II und III festgesetzt (vgl. § 11 Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Tretenhof Süd" i. d. F. der Rechtskraft 20.05.1996 der Gemeinde Seelbach).

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen, um eine die Siedlungsexpansion durch Flächeninanspruchnahme zu minimieren und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten durch eine verträgliche Nachverdichtung zu stärken. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans „Tretenhof Süd“ wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

- Optimalere Ausnutzung der Sondergebietsfläche und des Grundstücks.
- Erweiterung des vorhandenen Baufensters in Richtung Süden.
- Errichtet wird ein Gebäude mit zwei Stockwerken im Stil der bestehenden Pension.
- Dachgestaltung als (Krüppel-)Walmdach.
- Barrierefreier Hauseingang und entsprechender Innenausstattung.
- Im oberen Stockwerk wird eine offene Ferienwohnung vorgesehen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird keine Änderung vorgenommen. Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor:

> *„Um der besonderen Nutzung des Geländes als Ferienpension mit Reitanlage gerecht zu werden, wird das Gebiet als Sondergebiet festgesetzt. Das Angebot, das hier geschaffen werden soll, zielt auf Urlauber und Erholungssuchende, in erster Linie mit Kindern, die im Sinne von „Ferien auf dem Bauernhof“ den Kontakt mit dem ländlichen Leben, insbesondere mit Tieren (Pferde, Ziegen, Enten...) suchen, ohne dass hierfür jedoch ein landwirtschaftlicher Betrieb eingerichtet werden soll. Die Zulässigkeit der Tierhaltung ist daher auch nur auf deren Notwendigkeit für die Fremdenverkehrsfunktion zu sehen (...)“.*

Für die Errichtung von weiteren Gebäuden im Sondergebiet ist wichtig, dass in diesen die Ferienwohnnutzung jeweils überwiegt. Dies wurde von der Baurechtsbehörde für die Zulässigkeit von Bauvorhaben vorgegeben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Geschossflächenzahl und die Vollgeschossregelung (§ 20 BauNVO) bestimmt. An den bisherigen Festsetzungen wird keine Änderung vorgenommen.

6.3 Bauweise

An der bislang festgesetzten offenen Bauweise wird keine Änderung vorgenommen. Zulässig sind auch weiterhin Einzelhäuser.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das bisher festgesetzte Baufenster wird nach Süden erweitert. Ziel dieser Änderung ist, südlich des bestehenden Gebäudes eine weitere Baumöglichkeit anbieten zu können.

Zu den östlich des Plangebietes beginnenden Waldflächen wird mit dem erweiterten Baufenster der gemäß § 4 Abs. 3 LBO erforderliche Abstand von mindestens 30 m eingehalten. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Energieversorgung

Das Plangebiet kann über die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Tretenbach“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.5.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Seelbach ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

6.5.3 Entwässerung

Ableitung der Niederschlagsabflüsse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt bereits im Trennsystem. Anfallendes Regenwasser aus den Dachflächen ist hierbei gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Grundstück zur Gartenbewässerung zu nutzen oder zu versickern (vgl. § 10 Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Tretenhof Süd“ der Gemeinde Seelbach, Ortenaukreis, 20.05.1996).

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird bereits dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der Straße „Am Tretenbach“ zugeführt.

6.5.4 Telekommunikation

Der Änderungsbereich kann über das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6 Immissionsschutz

6.6.1 Landwirtschaft

Südöstlich des Änderungsgebiets bestehen landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden.

Durch die Erweiterung des Baufensters wird nach Einschätzung der Gemeinde kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und dem neuen Sondergebiet aufgeworfen, der das Rücksichtnahmegebot verletzten könnte. Auch ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Änderung des Bebauungsplans, da die bisher festgesetzte Grünfläche erhalten bleibt.

6.6.2 Schallimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tretenhof Süd" im Jahr 1996 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Seinerzeit wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ergänzend wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Änderungsbereich wird Sondergebiet festgesetzt, angenommen wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes.

Die Untersuchungen ergeben, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich des Straßenverkehrs als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bezüglich des AWO Parkplatzes werden eingehalten. Es sind demnach keine darüber hinaus gehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

6.7 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

<u>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft</u>

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.
Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebs-sicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung des Wohnhauses mit Ferienwohnungen an der Straße „Am Tretenbach“ werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes „Tretenhof Süd“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten wurden auf der Grundlage des § 74 LBO bereits Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. An den bestehenden Bauvorschriften werden keine Änderungen vorgenommen.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Urlaubsstandort (Ferienpension) genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

8.2 Verkehr

Durch die mögliche Nachverdichtung wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Straßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der Straße „Am Tretenbach“ vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen an. Für anfallende Kosten der Entwässerung und Wasserversorgung kommt der Vorhabenträger auf.

Seelbach, 01. Juli 2021

GEMEINDE SEELBACH

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 25.02.2021 Kr/Jä-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 91207 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser