

Begründung

Teil A Einleitung

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Seelbach liegt südlich-östlich der Stadt Lahr im mittleren Schwarzwald. Die Einwohnerzahl der Gemeinde beträgt zurzeit ca. 4928.



Abbildung 1 – Lageplan und Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Dautenstein“ wird im Bereich des Flst.-Nr. 46/3 geändert. Grundlage der Änderung ist ein vorliegender Planentwurf der Grundstückseigentümerin.

Auf den o. g. Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus, das renovierungsbedürftig ist. Die Grundstückseigentümerin plant den Ausbau des Hauses und durch eine Aufstockung um ca. 2 m, eine steilere Dachneigung (40° statt 30°) und eine Nutzung des Dachgeschosses für eine weitere Wohnung. Hierzu soll zusätzlich eine Dachgaube eingebaut werden. Diese Wohnung soll auch einen Balkon erhalten. Ferner sollen alle Wohnungen durch Einbau einer Aufzugsanlage barrierefrei zugänglich gemacht werden. Durch diese Ausbaumaßnahmen entsteht ein dreigeschossiges Wohnhaus. Der Bebauungsplan lässt an dieser Stelle aber nur eine zweigeschossige Bebauung zu. Die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 ist eingehalten, die Geschossflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Diese müsste auf 0,8 erhöht werden. Die Bebauungsvorschriften lassen bei Dachgauben eine max. Breite von 1/3 der Hauslänge zu. Um das Vorhaben zu verwirklichen, wäre diese Vorgabe auf 2/3 der Hauslänge zu erhöhen.

Das Kreisbauamt hat erklärt, dass die Genehmigung dieses Bauvorhabens nicht über Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden kann, da Grundzüge der Planung berührt sind, insbesondere im Hinblick auf die Geschossigkeit.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine bessere Ausnutzung des Grundstücks. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Nettobauland 694 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **277,6 m²**
3. Vorgesehen ist Beibehaltung als Mischgebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung).

Zu berücksichtigen ist auch, dass 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 § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

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

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 18.05.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Dautenstein“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 18.05.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2015 wurde vom 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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 11.05.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2015 aufgefordert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 21.09.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung nach § 13 a BauGB i.V. § 4 a (3) BauGB gebilligt.

Der Entwurf der erneuten Offenlage des Bebauungsplans mit Stand 27.07.2015 wurde vom 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.10.2015 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 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 07.10.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.07.2015 aufgefordert.

2. Ausgangssituation

2.1 örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich etwa 100 m vom Ortskern entfernt in südlicher Richtung an der Tretenhofstraße. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen.

2.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das im Planbereich liegende Flurstück (46/3) befindet sich im Privatbesitz.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits über die Tretenhofstraße erschlossen.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse für Schmutz- und Regenwasser.

Das bestehende Entwässerungssystem bleibt in seiner Dimensionierung bestehen und muss durch die Erweiterung des Baukörpers nicht angepasst werden.

2.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist von der Trinkwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Seelbach.

2.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert und muss weder angepasst noch verändert werden.

2.5.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationslinien ist gesichert und muss weder angepasst noch verändert werden.

2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

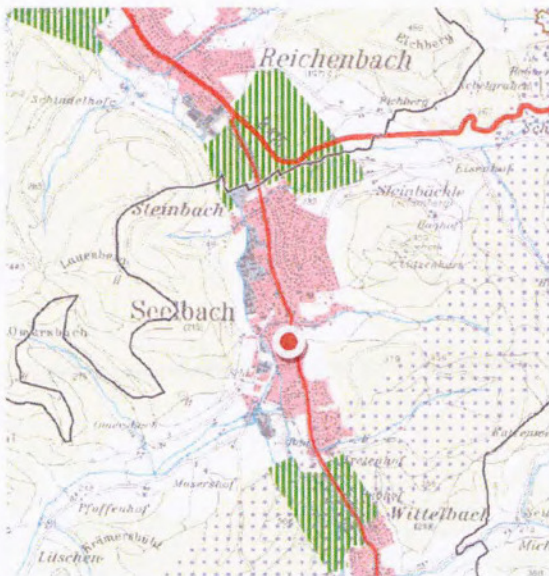


Abbildung 2 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Mitte, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand September 2013

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte, des Siedlungsbereichs der Gemeinde Seelbach. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

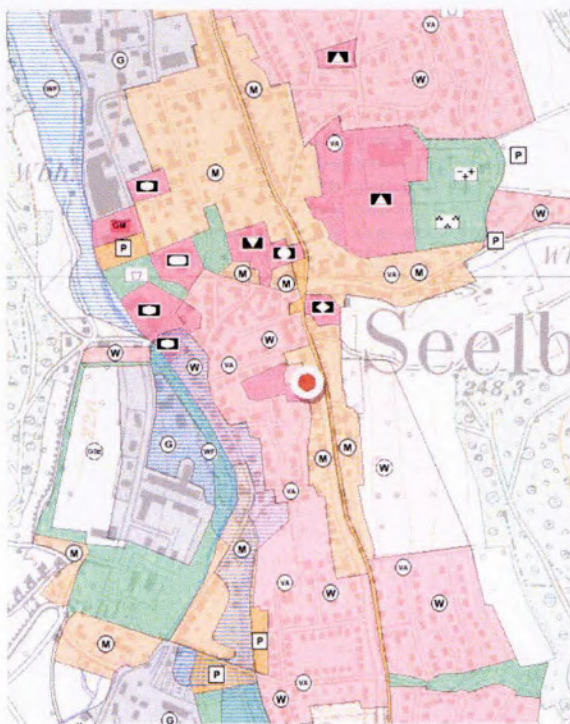


Abbildung 3 - Flächennutzungsplan - Auszug (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.3 Schutzgebiete



Abbildung 4 – Naturräume (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.

3.4 Immissionen



Abbildung 5 - Umgebungslärmkartierung

Die Tretenhofstraße (L102) der Gemeinde Seelbach hat Auswirkungen auf das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist von Immissionen betroffen.

Für die Einhaltung der Richtwerte, wurde entlang der Straße eine 1,65 m hohe Steinmauer errichtet.

Die mittlere Höhe des Rohrfußbodens des Gebäudes liegt ca. 0,5 m tiefer als die Straßenoberkante.

Durch diese Maßnahme wurde dem aktiven Schallschutz Rechnung getragen.

3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Dautenstein“

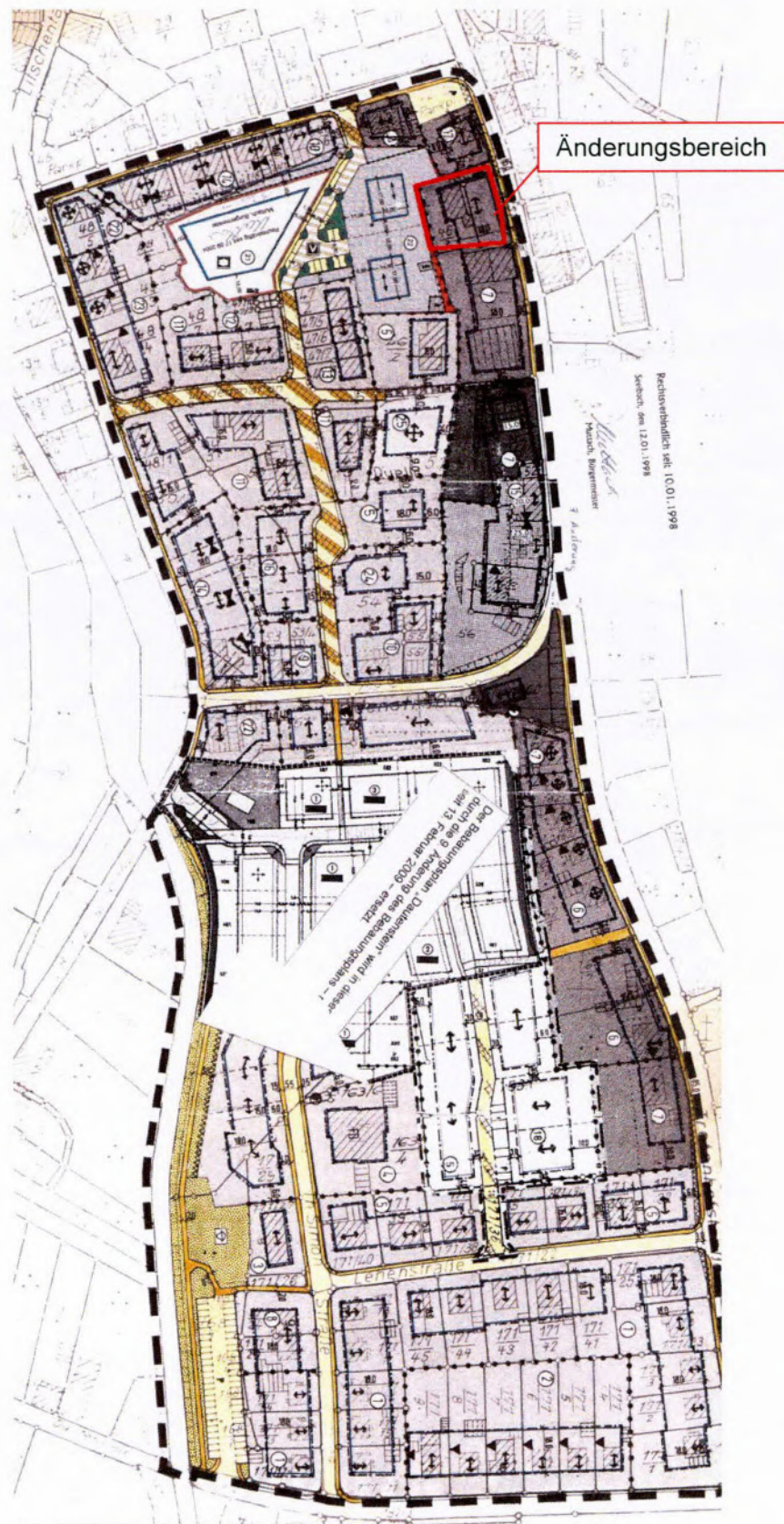


Abbildung 7 – Bebauungsplan „Dautenstein“ i.d.F. vom 11.04.2014

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Bebauung

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Dautenstein“ über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurde von 0,4 auf 0,6 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO für Mischgebiete vorgibt, angehoben. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Durch den Ausbau des Wohnhauses wird die Zahl der Vollgeschosse erhöht und auf drei festgelegt. Dadurch erhöht sich auch die GFZ. Diese wird auf 0,8 begrenzt und liegt somit unterhalb der Grenze die die BauNVO vorgibt. Dadurch wird erreicht, dass der Umbau des Hauses sich der umgebenden Bebauung anpasst.

Der Änderungsbereich wird derzeit in der Tabelle der Nutzungsschablonen unter Nummer 7 geführt. Durch die Änderungen wird das Grundstück mit der Flurstücksnummer 46/3 der Nutzungsschablone Nummer 26 zugewiesen.

Vorherige Bestimmungen

7	MI	II	Nr. Nutzungsschablone	Mischgebiet	Vollgeschoss
	0,4	0,6		GRZ	GFZ
	40-48°	o		Dachneigung	Bauweise

Bestimmungen der 11. Änderung

26	MI	III
	0,6	0,8
	30-50°	o

Das Haus liegt von der Tretenhofstraße aus gesehen tiefer als die Straße. Deshalb ist die Aufstockung vertretbar. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss ist im Sinne eine Nachverdichtung in der bestehenden Bausubstanz sinnvoll. Im Bereich des Bebauungsplans „Dautenstein“ existieren bereits an anderer Stelle drei bzw. ein viergeschossige Häuser. Eine vergleichbare Nutzungsschablone ist schon vorhanden (Lindenmatten).

4.1.2 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Z) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung im Änderungsbereich aufgenommen.

Bei den Dachgauben ist eine max. Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig. Um das Vorhaben zu verwirklichen, wird diese Vorgabe auf 2/3 der Hauslänge erhöht. Dadurch wird der zeitgenössischen architektonischen Bauweise Rechnung getragen.



Abbildung 6 - Nord - Ost - Ansicht des geplanten Umbaus

4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

4.2.1 Bodenversiegelung

Mit der Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Dachgeschoss wird eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und die vorhandene Bebauung optimaler genutzt.
Dadurch wird ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

4.3 Ökonomie

Durch die Schaffung eines weiteren Vollgeschosses wird unter ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen.

Seelbach, den 15.12.15

Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, den 02.12.2015 Jä-la

zink
INGENIEURE

Poststr. 11 · 77886 Lauf · ☎ 0784 703-0
Fax 0784 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser