GEMEINDE SEELBACH
ORTENAUKREIS

Teil C – Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 10 BauGB

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB beizufügen ist.

1. **Vorhaben:**
   In der Ortsmitte Seelbach besteht ein Vollversorgungsmarkt mit etwa 780 m², der jedoch auf Grund einer nicht mehr ausreichenden räumlichen Situation nicht mehr weiter betrieben werden soll. Für die Gemeinde Seelbach ist durch den Verlust ihres einzigen Vollversorgermarktes die Nahversorgung der Bevölkerung gefährdet. Die Notwendigkeit und möglichen Auswirkungen des Vorhabens wurden untersucht und die Ergebnisse in einer Vorhaben- und Strukturbetrachtung zusammengestellt (17.03.2006). Ein geeignetes Grundstück in der benötigten Größenordnung stand an anderer Stelle in der Gemeinde Seelbach nicht zur Verfügung.

2. **Berücksichtigung der Umweltbelange**
   Das etwa 1,26 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Seelbach. Geprägt wird das Umfeld des Plangebietes durch die westlich angrenzende Trafostation des E-Werk Mittelbaden, die Straße "Am Bahndamm" und die Landesstraße 102 sowie den freien Landschaftsraum in Richtung Reichenbach. Das Plangebiet ist unbebaut und dient mit Ausnahme des Entwässerungsgrabens am westlichen Rand der landwirtschaftlichen Nutzung.

   In der Planung wurden die möglichen Belastungen auf die etwa 50 m südlich gelegene Wohnbebauung durch Verkehrs- und Betriebslärm berücksichtigt. In einer "Schalltechnischen Untersuchung" wurden die zu erwartenden Lärmemissionen des Vorhabens ermittelt. Durch den Abstand von 50 m ist ein Betrieb des Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich und es werden darüber hinaus Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

   Das Plangebiet trägt als offener Landschaftsbereich wesentlich zur Ortsrandgestaltung von Seelbach bei. Durch das Vorhaben wird dieser offene Landschaftsbereich verändert. In der Planung wurde auf die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes deshalb sehr großer Wert gelegt. Insbesondere der Kundenparkplatz soll eine üppige Baumpflanzung erhalten. Außerdem wird das Gebäude mit einem begrünten Dach errichtet.

   Der westliche Bereich des Plangebietes liegt im Überflutungsbereich eines hundertjährlichen Hochwassers der Schutter. Aus diesem Grund wird das Plangebiet teilweise aufgefüllt, um einen Schutz für ein hundertjährliches Hochwasser zu gewährleisten. Das Hochwasserschutzkonzept wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Auf die Forderung eines Volumenausgleichs des durch die Bebauung verloren gegangenen Retentionsvolumens wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

   Ein Teilbereich des Plangebietes überlagert den Bebauungsplan "Ortsrand Steinbach" aus dem Jahre 1999. Zum größten Teil wurden im überlagerten Bereich Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans "Ortsrand Steinbach" festgesetzt. In der Planung wurden diese Maßnahmen berücksichtigt und flächen- bzw. wertgleich festgesetzt.

3. **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**
Vom 12.06.2006 bis 30.06.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dem Vorentwurf des Bebauungsplan lag bereits der Vorentwurf des Umweltberichts bei. In diesem Zeitraum gingen zwei umfangreiche Stellungnahmen ein. Die Anregungen betreffen insbesondere Fragen zum Hochwasserschutz, Ausgleich, Lärmschutz, zur Entwässerung sowie zu den verkehrlichen Auswirkungen.

Von der Hochwasserproblematik des Steinbächles ist das Plangebiet aufgrund der Topographie nicht betroffen. Ein Zusammennhang besteht nur durch die Verschiebung des geplanten Hochwasserentlastungsgerinnes. Um jedoch auch für die Wohnbebauung im Baugebiet "Ortsrand Steinbach" einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten, soll der Genehmigungsantrag zur "Sicherstellung des Hochwasserschutzes" am Steinbächle bis Mitte 2007 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht werden. Der entsprechende Planungsauftrag wurde bereits vergeben.

In der Planung berücksichtigt wurde die Schutzwürdigkeit des etwa 50 m südlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebietes" im Hinblick auf Verkehrs- und Betriebslärm. Hierzu wurde, wie in beiden Stellungnahmen angeregt, eine „Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. So müssen die ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen wie z. B. Ventilatoren, Kühlaggregate usw. auf der von der Wohnbebauung abgewandten nordwestlichen Gebäudeseite angebracht werden. Darüber hinaus wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Betreiber geregelt, dass im Nachtzeitraum vom 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr maximal eine Andienung des Marktes zulässig ist. Weitere Maßnahmen im Bebauungsplan müssen gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung" nicht ergriffen werden, das Vorhaben führt nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im südlich gelegenen Wohngebiet.

Untersucht wurden auch die Auswirkungen des anlagenbedingten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen werden die Immissionsgrenzwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet" noch deutlich unterschritten, so dass keine weiteren Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Ergänzend wurde in der Planung aufgenommen, dass Lagerplätze, Müllplätze usw. aus gestalterischen Gründen mit Sichtschutzwänden einzufrieden sind.

Das Ausgleichskonzept war im Vorentwurf noch nicht fertig ausgearbeitet. Da ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesucht und in das Ausgleichskonzept eingearbeitet. Mit einer zusätzlichen Maßnahme an der Schutter kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Das Entwässerungskonzept war im Vorentwurf ebenfalls noch nicht fertig ausgearbeitet und wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vervollständigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 09. Oktober bis 09. November 2006.

In dieser Zeit ging eine umfangreiche Stellungnahme der Rechtsanwälte Wurster, Wirsing, Schotten für einen Grundstückseigentümer des südlich gelegenen Wohngebiets ein. Es werden Einwendungen vorgetragen, dass die Bekanntmachung der Offenlage fehlerhaft gewesen sei, das Vorhaben im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehe, die Hochwassersituation im Wohngebiet „Steinbach" verschärft würde, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht

berücksichtigt seien, (beleuchtete) Werbeflächen die Nachtruhe und das Ortsbild stören würden, keine Aussage zu Altlasten getroffen sei und kein hinreichender naturschutzrechtlicher Ausgleich gewährleistet sei.

Von der Stellungnahme aus der Offenlage haben sich keine Änderungen für die Planung ergeben.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 08. Juni bis 30. Juni 2006 wurden verschiedene Anregungen vorgebracht.

Vom Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 4, Referat 46 – Verkehr, wurde darauf hingewiesen, dass Vorhaben ab einer Höhe von 50 m und die Errichtung von Baukränen der Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde bedürfen, weil das Plangebiet weniger als 10 km Luftlinie zum Verkehrslandeplatz Lahr liegt. Der Hinweis wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen wurde der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, über den Umgang mit „zufälligen Funden".

Vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz, wurde angeregt, den Umweltbericht sowie das Ausgleichskonzept noch zu ergänzen. Da ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet nicht möglich ist, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesucht und in das Ausgleichskonzept eingearbeitet. Mit einer zusätzlichen Maßnahme an der Schutter kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde auf eine Altablagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen. Ein Hinweis über die Altablagerung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, auf eine Kennzeichnung jedoch verzichtet.

Das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, hat angeregt, zum Schutz der etwa 50 m südlich bestehenden Wohnbebauung Festsetzungen zur Einschränkung der Emissionen zu treffen. Hierzu wurde eine „Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. So müssen die ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen wie z. B. Ventilatoren, Kühlaggregate usw. auf der von der Wohnbebauung abgewandten nordwestlichen Gebäudeseite angebracht werden. Darüber hinaus wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Betreiber geregelt, dass im Nachtzeitraum vom 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr maximal eine Andienung des Marktes zulässig ist. Weitere Maßnahmen im Bebauungsplan müssen gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung" nicht ergriffen werden, das Vorhaben führt nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte im südlich gelegenen Wohngebiet.

Das Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt, hat verschiedene Punkte angeregt, insbesondere die Sicherheit der Radfahrer stärker zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde die im Vorentwurf geplante breitflächige Zufahrt zum Kundenparkplatz und Andienungsbereich zurückgenommen und auf zwei Zufahrten beschränkt. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt.

Vom Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Vermessung und Geoinformation, wurde die neue Flurstücksnummer des umgemarkten Grundstücks mitgeteilt. Diese wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Von der Deutschen Telekom AG wird angeregt, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit den anderen Baumaßnahmen, den Beginn der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen. Ein entsprechender Hinweis wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vom 09.10. bis 09.11.2006 gingen noch verschiedene Stellungnahmen ein, die zum größten Teil keine Bedenken anmeldeten. Einzig die Deutsche Telekom AG erneuerte die Forderung, die Festsetzung des Verbots von Niederspannungsfreileitungen in den Örtlichen Bauvorschriften zu streichen. Da es sich jedoch um den wichtigen nördlichen Ortseingang von Seelbach handelt, wurde keine Änderung der Planung vorgenommen und die Festsetzung beibehalten. Ob mit Niederspannungsfreileitungen nur Anlagen der Energietechnik gemeint sind ist derzeit rechtlich noch umstritten.

5. **Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Als Planungsmöglichkeiten standen als Alternative die sogenannte „Nullvariante" sowie eine östliche Anordnung des Gebäudes zur Auswahl.

Bei der „Nullvariante" wäre die Grundversorgung der Gemeinde Seelbach gefährdet, weil der Betreiber des Vollsortimenters im Ortskern eine Schließung des Betriebes aufgrund fehlender Rentabilität angekündigt hat. In Seelbach existieren zwar noch mehrere kleinere Lebensmittelgeschäfte, doch könnten diese bei einem Wegfall des Vollsortimenters nicht annähernd die Grundversorgung decken. Somit scheidet die „Nullvariante" als Planungsmöglichkeit aus.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei Bebauungsvarianten untersucht. Variante 1 sieht die Anordnung des Gebäudes im westlichen Bereich, Variante 2 die Anordnung des Gebäudes im östlichen Bereich vor.

Unter Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Varianten hat der Gemeinderat beschlossen, Variante 1 als Grundlage für den Bebauungsplan weiter zu bearbeiten. Hierfür ausschlaggebend war insbesondere die wesentlich bessere städtebauliche Einordnung vor den vorhandenen Betriebsanlagen der E-Werk Mittelbaden AG und des früheren Klärwerkes (Bauhoflager) und die wesentlich bessere optische Einbindung in die Landschaft. Die Vorderseite des Marktgebäudes zeigt zum Ort bzw. zur Zufahrtsstraße/L 102 und die Andienung funktioniert wesentlich besser.

Seelbach, den 21. Dezember 2006

GEMEINDE SEELBACH

Der Bürgermeister:

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der
Gemeinde Seelbach,
vertreten durch Bürgermeister Klaus Muttach
und
dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Seelbach stellt den Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach" auf. Der Bebauungsplan hat das Ziel, zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln einen Einkaufsmarkt zu realisieren. Die Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung (Ziff. 12 des Umweltberichtes) ergibt, dass eine Vollkompensation bei der Bewertung aller Schutzgüter innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. In den „Textlichen Festsetzungen (Ziff: 1.13)" werden deshalb auf der Grundlage des § 1 Abs. 1a BauGB Zuordnungsfestsetzungen für zusätzliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken getroffen. Zur Sicherstellung der Umsetzung dieser Maßnahmen wird folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1
Maßnahmen

Als externe Ausgleichmaßnahmen werden realisiert:

1) Absenken des Geländedreiecks zwischen vorhandenem Vorflutgraben der früheren Kläranlage und Schutter
2) Entfernung der Ufersicherung und standortgerechte Bepflanzung auf der rechten Gewässerseite der Schutter im Bereich der Maßnahme nach Ziff. 1
3) Umgestaltung eines Sohlabsturzes mit glatter Sohlgleite in eine raue Sohlrampe im Bereich der Maßnahme nach Ziff. 1

§ 2
Standort der Maßnahme/Eigentümer

Die in § 1 genannten Maßnahmen werden auf den Grundstücken Flst.-Nr. 447/1, 448 und 202, Gemarkung Reichenbach durchgeführt. Die Grundstücke 447/1 und 448 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Seelbach. Das Grundstück Flst.-Nr. 202 (Gewässerbett der Schutter) befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Der Maßnahmenbereich ist im beigefügtem Lageplan dargestellt und ist Bestandteil des Vertrages.

§ 3
Verfahren

Die Maßnahmen sind mit dem Regierungspräsidium Freiburg (Gewässerdirektion) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt worden.

§ 4
Schlussbestimmung/Inkrafttreten

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu realisieren. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt diese Vereinbarung in Kraft.

Seelbach, den 21. Dezember 2006
Für die Gemeinde Seelbach:

(Muttach, Bürgermeister)

Offenburg, den 21. Dezember 2006
Für das Landratsamt Ortenaukreis:



Maßnahmen:
- Absenken des Geländedreiecks zwischen Schutter und Vorflutgraben
- Entfernung der Ufersicherungen (rechte Gewässerseite) in der Schutter und Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen
- Umgestaltung eines Absturzes mit glatter Sohlgleite

Maßnahmenbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE SEELBACH

ORTENAUKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG ORTSRAND STEINBACH"

AUSGLEICHSFLÄCHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Maßstab: unmaßstäblich

Planverfasser:

ZINK INGENIEURE
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau
77886 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 – 0
Fax 0 78 41 / 703 – 80

Datum: 18.12.2006

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 25. JAN. 2007

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -