Anlage 3
3. Fertigung

Gemeinde S E E L B A C H
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“

Begründung

Inhalt:

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes	Seite 2
2. Siedlung und Landschaft, Lage des Baugebietes	Seite 3
3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	Seite 3
4. Planinhalt und Festsetzungen	Seite 4
5. Kenndaten der Flächenbilanz und Wohneinheiten	Seite 11
6. Technische Ver- und Entsorgung	Seite 13
7. Kosten	Seite 15
8. Grünordnung	Seite 16

Seelbach, den 26. April 1999

Muttach, Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 08.02.1999 Fr/sp
Der Entwurfsverfasser:

ZINK
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Nördlich der Steinbachstraße ist bereits eine Teilbebauung vorhanden, welche durch Umnutzungen bzw. die Aufgabe eines Gartenbaubetriebes einzelne Freiflächen enthält, die nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) hätten bebaut werden können, da für diesen Bereich kein Bebauungsplan vorhanden ist. Um in diesem Bereich keine ungeordnete städtebauliche Entwicklung entstehen zu lassen, sah sich die Gemeinde Seelbach dazu veranlaßt, eine Veränderungssperre für diesen Bereich zu erlassen, bis ein Bebauungsplan ausgearbeitet bzw. aufgestellt ist.

Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes einzelne Freiflächen, welche momentan als Lager- bzw. Abstellflächen genutzt werden. In diesem Bereich befindet sich das ehemalige Kläranlagengelände, welches in Zukunft teilweise als ausgelagerte Lagerfläche für den gemeindlichen Bauhof genutzt werden soll bzw. teilweise bereits wird. Diese Lager- bzw. Abstellflächen werden von Lieferverkehr nur sehr wenig frequentiert, so daß ihre Nutzung gewissermaßen als „extensiv“ bezeichnet werden könnte. Dennoch bedürfen auch diese Flächen einer planungsrechtlichen Absicherung.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, daß für das Planungsgebiet bereits einige Anfragen bzw. Wünsche von Grundstückseigentümern bezüglich Bauland oder Bauerweiterungsland vorliegen. Um dieses Bauland bereitzustellen und gleichzeitig den gesamten Bereich in der besonders sensiblen Ortsrandlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, sah sich die Gemeinde Seelbach veranlaßt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Parallel dazu wird eine Ordnung bzw. Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation durch gezielte Lenkung einzelner Verkehrsströme beabsichtigt. Zu diesem Zweck wurde in das Planungsgebiet bzw. in den Bebauungsplan eine Kreisverkehrsanlage mit aufgenommen, welche zum einen den gewerblichen Verkehr in das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet lenken und zum anderen eine verkehrsgünstige und vor allem verkehrssichere Anbindung der südwestlich angrenzenden Wohnbebauung an die Landesstraße L 102 erwirken soll. Insbesondere durch letzteren Anschluß werden die verkehrstechnisch bedenklichen Verhältnisse an der Einmündung der Hochgerichtsstraße in die L 102 entschärft. Gleichermaßen stellt die dem Ortseingang vorgelagerte Kreisverkehrsanlage ein geschwindigkeitsminderndes Moment dar, wodurch sich der zum Ortskern gerichtete Verkehr verlangsamen wird.

Durch die Flutmulde wird eine Entlastungsmöglichkeit für den im Hochwasserfall nicht ausreichend leistungsfähigen Steinbach geschaffen, wodurch die direkt angrenzende Bebauung zusätzlichen Schutz erfährt.

2. Siedlung und Landschaft, Lage des Baugebietes

Gemäß Regionalplan ist der Hauptort Seelbach als „Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungsentwicklung“ ausgewiesen.

Dieser Siedlungsentwicklung soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ Rechnung getragen werden.

Das Planungsgebiet liegt im Norden Seelbachs am Ortsausgang in Richtung Reichenbach bzw. Lahr. Der überwiegende Teil der Fläche schließt nordwestlich an die L 102 bzw. an die bestehende Bebauung des Ortes an. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Schutter begrenzt. Der Hauport Seelbach und vor allem das Planungsgebiet liegen in dem durch die beiderseits bewaldeten Hügel gebildeten Schuttertal, welches sich nach Lahr hin aufweitet. Unmittelbar vor dem Ortseingang befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, welche teilweise als Äcker und teilweise als Wiesenflächen (Streuobstwiesen) bewirtschaftet werden.

Die vorhandene Siedlungsstruktur weist eine weitgehend aufgelockerte Bebauung mit meist zweigeschossigen Einzelhäusern auf, die teilweise ohne Grenzabstände auch dicht aneinander gebaut sind. Teilweise sind auch landwirtschaftliche Nutzgebäude (Schuppen) vorhanden.

Durch die vorhandenen Baulücken und die unterschiedliche Bebauungstiefe der vorhandenen Bebauung ist der nördliche Ortsrand nicht eindeutig definiert.

3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Durch die Anordnung und Form der Bebauung soll der nördliche Ortsrand eindeutig definiert und betont werden. Gleichzeitig soll die geplante Bebauung keinen dichten Riegel zwischen Landschaft und die bestehende Bebauung schieben.

Das Baugebiet schließt im Norden an die vorhandene Bebauung an. In der sensiblen Ortsrandlage sollen keine übergroßen Bauten entstehen. Weiterhin wird eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser angestrebt. Am westlichen Rand des Baugebietes entlang der verlängerten Eisenbahnstraße sind insbesondere auf kleiner parzellierten Grundstücken Doppelhäuser und Hausgruppen geplant. Mit dieser gemäßigten Verdichtung bzw. den dabei entstehenden kleineren Grundstücken soll es auch Familien mit einem niedrigen Einkommen ermöglicht werden, Wohn- bzw. Hauseigentum zu erwerben.

Die geplanten ein- und zweigeschossigen Bauformen mit Dachneigung zwischen 10 und 45° passen sich einerseits der vorhandenen Bebauung an, lassen jedoch andererseits auch einen gewissen Spielraum hinsichtlich der Anwendung moderat moderner Bauformen (Pultdach). Die Firstrichtungen der geplanten Bebauung wurden einerseits in Anlehnung an den vorhandenen Bestand und andererseits aus Gründen einer möglichen aktiven und passiven Sonnenenergienutzung weitgehend in Ost-West-Richtung orientiert. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Wand- bzw. Firsthöhe wird der Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht, wobei die Festsetzungen so getroffen wurden, daß das Dachgeschoß kein Vollgeschoß ergibt. Zur besseren Belichtung der Dachräume sind Dachaufbauten bzw. Dachgauben verschiedener Art zugelassen. Diese Art der Dachgestaltung entspricht auch der vorhandenen Bebauung.

Um den Ortsrand deutlicher hervorzuheben wird entlang des Nordrandes eine dichtere Bebauung als im eigentlichen Kernbereich des Planungsgebietes ermöglicht, wobei durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten der Errichtung von übergroßen Wohngebäuden vorgebeugt wird.

Bei der Einbeziehung der bereits vorhandenen Bebauung wurden - wo dies möglich war - Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeiten berücksichtigt.

Auf der Fläche der ehemaligen Kläranlage sowie auf den angrenzenden Lagerflächen sollen durch die Möglichkeit zum Bau einer Lagerhalle geordnetere Verhältnisse geschaffen werden können, wodurch das Ortsbild in diesem Bereich eher positiv beeinflußt wird.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird dem Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen.

Gemäß der Baunutzungsverordnung dient das Gebiet vorwiegend dem Wohnen. Die außer dem Wohnen allgemein zulässigen Vorhaben werden ohnehin aufgrund der geringen Größe und der Lage des Gebietes sowie der umgebenden Struktur nicht in Betracht kommen. Deshalb wurden diese auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Vorhaben wie nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht der vorgesehenen Art der Bebauung und werden deshalb nicht zugelassen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die Festsetzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet entlang der Schutter (Gee1) dienen hauptsächlich der planungsrechtlichen Absicherung der momentan in diesem Bereich vorhandenen Nutzung. Die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen wurden auf Lagerplätze und -hallen sowie gewerbliche Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorien von § 6 Abs. (1) BauNVO nicht wesentlich stören begrenzt, da in unmittelbarer Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht gewünscht wird bzw. als nicht tragbar angesehen wird. Da auf diesen Flächen kein reger Umschlag von Waren und Gütern stattfindet und damit keine ausgeprägte Frequenz von Zuliefer- und Abholerverkehr zu erwarten ist, kann davon ausgegangen werden, daß diese Form der Nutzung keine Beeinträchtigung des Wohnens darstellt. Darüber hinaus wird durch die vorgesehene private Grünfläche eine zusätzliche Abgrenzung zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung geschaffen.

Aufgrund der besonderen Immissionssituation (Verkehrslärm der L 102) kann der nördliche Teil von Flst.Nr. 1350 keiner Wohnnutzung zugeführt werden, da ein aktiver Lärmschutz nicht möglich ist. Um die Fläche dennoch einer Nutzung zuführen zu können, erfolgt die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) womit auch der unmittelbar benachbarten Wohnnutzung südlich davon Rechnung getragen wird.

Unter Berücksichtigung der bei kleineren Gewerbe- und Handwerksbetrieben ortsüblichen Gewohnheit einer räumlichen Zuordnung von Wohnen und Arbeiten sind im GEe2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ)/Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Während durch die Grundflächenzahl/Größe der Grundfläche die horizontale Ausdehnung der baulichen Anlagen eingeschränkt wird, begrenzt die Zahl der Vollgeschosse die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) sowie die Wand- bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) in Verbindung mit Dachform und Dachneigung den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung.

Während insbesondere der Ortsrandbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 eine moderate Verdichtung der Bebauung zuläßt, wurde der dem Hauptort zugewandte, innere Planungsbereich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bewußt lockerer gewählt. Durch die dichtere Bebauung soll der Ortsrand eindeutig gegenüber den Außenbereichsflächen definiert, abgegrenzt und hervorgehoben werden.

Im Gegenzug wurden die zulässigen Gebäudehöhen im unmittelbaren Randbereich reduziert, um in der Ansicht von Norden den Beginn und gewissermaßen das „Anwachsen“ der Bebauung und des eigentlichen Ortes hervorzuheben.

Im Teilbereich WA 3 wird durch die Zulässigkeit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 dem Bedarf an kleiner parzellierten Grundstücken und damit der Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum auch für niedrigere Einkommen Rechnung getragen.
Insgesamt wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl zwischen 0,3 und 0,4 ein Mittelweg aus geringem Geländeverbrauch bei gleichzeitiger sinnvoller maximaler Ausnutzung der Grundstücke sowie einer trotz alledem aufgelockerten Bebauung, die sich der Ortsrandlage anpaßt, gewählt.

Um - über den reinen Bestandsschutz hinaus - die Nutz- und Bebaubarkeit der im WA 5 gelegenen Grundstücke sicherzustellen, wurde aufgrund der geringen Grundstücksgröße die zulässige Grundfläche festgesetzt. Die hierdurch eintretende Verdichtung ist aufgrund der Anzahl betroffener Grundstücke vertretbar, zumal durch deren Bebauung eine durchgängige Bauflucht entlang der Nordseite der Steinbachstraße entsteht.

Die Zulässigkeit zweier Vollgeschosse ermöglicht es entweder ein eingeschossiges Gebäude mit einem als Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß oder ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß, welches gemäß LBO nicht als Vollgeschoß zu zählen ist, zu errichten. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen trägt dazu bei, daß sich die zukünftige Bebauung nicht wesentlich von der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung abhebt.

<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</u>

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 bzw. 0,6 wird die Ausnutzbarkeit der gewerblichen Flächen gegenüber den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung eingeschränkt. Dies geschieht mit Rücksicht auf die Ortsrandlage.

Durch die Festsetzung der Wand- und Gesamtgebäudehöhe soll vermieden werden, daß die baulichen Anlagen im GEe das Orts- und Landschaftsbild übermäßig beeinträchtigen.

4.1.3 Höchstzahl der Wohneinheiten

Um insbesondere im Bereich der dichter bebaubaren Ortsrandlage die Entstehung übergroßer zusammenhängender Baukomplexe vermeiden zu können, wurde die Anzahl der pro Gebäude zulässigen Wohneinheiten auf ein Höchstmaß begrenzt.

4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet (Teilbereiche WA 1 bis 4) ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. In einigen Teilbereichen wird die maximale Gebäudelänge durch die eingezeichneten Baugrenzen eingeschränkt. Wo dies nicht der Fall ist, schränkt die Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten die Länge der Baukörper ohnehin ein.

Im Bereich des WA 5 soll die bestehende Bausubstanz lediglich in ihrem jetzigen Umfang erhalten bleiben. Da sich die vorhandene Bebauung nicht über den § 22 Absatz (1) bis (3) regeln läßt, aufgrund der geringen Grundstücksgröße jedoch eine zukünftige Bebauung in ähnlicher Form ermöglicht werden soll, wurde für diesen Teilbereich die abweichende Bauweise festgesetzt, so daß ein Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben, wobei die seitlichen Gebäude- und Grenzabstände ohnehin durch die Landesbauordnung (LBO) geregelt werden.

Explizite Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wurden nicht ausgewiesen, da diese sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind bzw. sich deren Zulässigkeit nach den Maßgaben der Landesbauordnung hinreichend genau regelt. Zur Verminderung der Bodenversiegelung sollen Garagen im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und so nah wie möglich an der öffentlichen Verkehrsfläche geplant und erstellt werden.

4.1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die zukünftige Bebauung wurde eine Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EGFH) mit einer Maximalhöhe von 50 cm bei gewerblichen Bauten und 80 cm bei Wohngebäuden über der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. In Verbindung mit den übrigen Höhenfestsetzungen der Gebäude führt dies zu einer Beschränkung der Gesamthöhe der zukünftigen Bebauung.

4.1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan regelt die verkehrliche Erschließung der einzelnen Wohngebäude sowie der Gewerbegrundstücke im Planungsgebiet. Durch die Berücksichtigung auch überörtlicher Verkehrsbelange im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes beinhaltet dieser neben den ausschließlich zur verkehrlichen Erschließung der Bebauung erforderlichen Verkehrsflächen auch einen als Kreisverkehrsanlage vorgesehenen Knotenpunkt innerhalb der Landesstraße 102, welcher der Verteilung von Verkehrsströmen und damit der Entlastung der Ortsdurchfahrt Seelbachs dient.

Die Erschließung des Kernbereiches erfolgt über eine Anliegerstraße, welche an die L 102 angebunden wird. Da diese keinen Durchgangsverkehr ermöglicht, befindet sich an deren Ende eine Wendemöglichkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge. Daran schließt sich ein Wohnweg an, welcher lediglich der Erschließung zweier Baugrundstücke dient und an dessen Ende sich trotz der geringen Länge des Wohnweges eine Wendemöglichkeit (nur für PKW) befindet. Die Ausweisung dieser Flächen erfolgt als gemischte Verkehrsflächen.

Neben den Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen enthält der Bebauungsplan Rad- und Fußwege, wodurch eine bessere Durchgängigkeit erzielt, innerörtliche Abkürzungen geschaffen und damit Kraftfahrtverkehr vermieden werden kann.

4.1.7 Lärmschutz

<u>Verkehrs- und schalltechnische Untersuchungen</u>

Parallel zur Aufstellung bzw. Erarbeitung des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach" wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung für die Erstellung einer Kreisverkehrsanlage zur Anbindung des Gewerbegebietes „Pfarrackern-Schloßackern" über die verlängerte Eisenbahnstraße sowie des Wohngebietes „Langacker-Fuchsacker" über die Verlängerung des Langackerweges auf der Basis von Verkehrszählungen des Straßenbauamtes Offenburg aus den Jahren 1995 und 1996 Prognosen über eine Verteilung des Verkehrs angefertigt. Grundlage dieser Prognosen bildete die „Verkehrsuntersuchung innerhalb der Wohnumfeldmaßnahmen" der Gemeinde Seelbach aus dem Jahre 1986.

Danach wird sich durch direkte Anbindung des Gewerbegebietes an die Landesstraße 102 insbesondere das Schwerverkehrsaufkommen im Bereich der Ortsdurchfahrt um ca. 55,6 % verringern. Ein nicht unerheblicher Teil des Gesamtverkehrsaufkommens (PKW) - ca. 10 % - wird darüber hinaus durch die Anbindung des Wohngebietes Langacker-Fuchsacker die Ortsdurchfahrt von Ziel- und Quellverkehr dieses Gebietes in Richtung Lahr entlasten.

Durch die Verlagerung des Ortseinganges nach Norden bzw. die „Vorschaltung“ einer Kreisverkehrsanlage für die eigentliche Ortseinfahrt wird die in diesem Bereich gefahrene Geschwindigkeit verringert, wodurch die Schallimmissionen, welche durch den Verkehr der Landesstraße hervorgerufen werden, zusätzlich verringert werden.

Auf dieser Grundlage wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr.: I 98 - 473 vom 06.06.1998) durchgeführt.

Maßnahmen

Nach o.g. Untersuchung sind lediglich entlang der Landesstraße L 102 aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) erforderlich. Im Bebauungsplan wurden die hierfür erforderlichen Freiflächen entlang der L 102 vorgesehen.

Hierdurch können die im Erdgeschoß gelegenen Räume sowie um das Haus gelegene Freiflächen ausreichend geschützt werden. Darüber hinaus sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend den jeweiligen Anforderungen (Lärmpegelbereiche), beispielsweise durch die Verwendung von Schallschutzfenstern, gegen schädliche Lärmeinwirkungen zu schützen respektive bei der Gebäudeplanung darauf zu achten, daß schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume) auf der der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite liegen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Für eine positive Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erforderlich.

Diese betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wie z. B. Dachform, Dachneigung und die Dachgestaltung als solche.

Um auch bei einer Doppel- und Reihenhausbebauung die Wahlmöglichkeit Pult- oder Satteldach und Dachneigung zuzulassen, wurde diese jedoch aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen an das Einvernehmen der beiden betroffenen Bauherren/Grundstücksbesitzer gekoppelt. Die sensible Ortsrandlage läßt diese relativ hohe Regelungsdichte erforderlich werden.

Durch die strenge Ost-Westausrichtung der Dachfirste (wo dies möglich war), die Möglichkeit zur Herstellung eines Pultdaches sowie die Zulässigkeit von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung/-nutzung läßt sich ein maximales Maß an passiver und aktiver Sonnenenergienutzung erzielen.

Weitere Vorschriften beziehen sich auf die Freiflächengestaltung sowie die Art und das Maß zulässiger Einfriedungen auf den Privat- und Gewerbegrundstücken.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde von einem auf eineinhalb Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. In Anbetracht dessen, daß es sich um einen ländlich geprägten Raum mit einer minderen Ausbaugüte des öffentlichen Personennahverkehrs-Netzes handelt, erscheint diese Erhöhung für zwingend erforderlich, zumal dem steigenden Bedürfnis bzw. der Erfordernis (Berufspendler) nach Mobilität Rechnung getragen wird.

Darüber hinaus läßt die Reduzierung der Erschließungsanlagen (Straßenbreite 6,00 m) zugunsten der privaten Grundstücke die Herstellung der Stellplätze auf den Privatgrundstükken zu.

4.3 Nachrichtlich übernommene und sonstige Hinweise

Die aufgeführten Hinweise betreffen Maßnahmen zum Denkmal- und Bodenschutz sowie Maßnahmen und Vorkehrungen von Altlasten. Darüber hinaus befinden sich hierin Hinweise bezüglich Pestizideinsatz auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie bezüglich Bodenversiegelung und Wahl der Garagenstandorte.

5. Kenndaten der Flächenbilanz und Wohnungsbilanz:

Bauflächen	
Eingeschränktes Gewerbegebiet (inklusive privater Grünflächen)	140,10 ar
Allgemeines Wohngebiet	165,50 ar
Bauflächen gesamt	**305,60 ar**
Verkehrsflächen	
Fahrbahnen	62,40 ar
Geh- und Radwege	23,60 ar
Verkehrsflächen gesamt	**86,00 ar**
Grün- und Freiflächen	
Lärmschutz	5,00 ar
Verkehrsgrünflächen	28,00 ar
Gewässergrünstreifen	13,00 ar
Grün- und Ausgleichsflächen	78,00 ar
Landwirtschaft	47,00 ar
Grün- und Freiflächen gesamt	**171,00 ar**
Wasserfläche	
Schutter	18,9 ar
Gebietsfläche gesamt	**581,5 ar**

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich für die neu hinzutretende Bebauung folgende Bilanz:

Einzelhäuser mit 3 Wohneinheiten	Wohneinheiten gesamt	Einwohner gesamt
3 (6)	9 (12)	31 (42)
Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten		
5 (8)	10 (16)	35 (35)
Doppelhäuser mit 4 Wohneinheiten		
4	16	56 (56)
Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten		
2	4	14 (14)
Reihenhäuser mit 4 Wohneinheiten		
1	4	14 (14)
		150 (161)

* Die Klammerwerte beziehen sich auf die mögliche Umwandlung der Einzelhäuser in Doppelhäuser.

Für die bestehende Bebauung ergibt sich folgende Bilanz:

Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten	Wohneinheiten gesamt	Einwohner gesamt
2	4	14
Einzelhäuser mit 1 Wohneinheit		
8	8	28
		42

Für das gesamte Wohngebiet des Bebauungsplanes ergibt sich somit eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 200 E. Bei einer Baufläche von 1,65 ha entspricht dies einer Nettowohndichte von 120 Einwohnern pro ha Baufläche.

6. Technische Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Ein Teil der gewerblich genutzten Flächen wird von der Eisenbahnstraße aus erschlossen. Gleiches gilt für die an dieser Straße vorgesehene Bebauung, wobei deren innere Erschließung durch Privatwege sichergestellt wird. Die Erschließung der am Südrand vorhandenen Bebauung erfolgt nach wie vor über die Steinbachstraße.

Die östlich der L 102 auf Flst.Nr. 1350 gelegene Gewerbefläche wird entweder über die L 102 selbst oder/und - beispielsweise bei deren Teilung - über die neu geschaffene Anbindung der Hochgerichtstraße/Langackerweg an die Kreisverkehrsanlage erschlossen.

Die Erschließung der Hauptfläche der neu hinzutretenden Wohnbebauung wird über eine Anliegerstraße mit Wendemöglichkeit für zweiachsige Müllfahrzeuge von der Landesstraße L 102 aus sichergestellt. Vorgesehen ist eine Gesamtbreite von 6 m, wobei 4,30 m hiervon für den Fahrverkehr und die übrigen 1,7 m für den ruhenden bzw. Fußgängerverkehr respektive für Baumstandorte vorgesehen sind.

Darüber hinaus soll das gesamte Wohngebiet durch Fuß- bzw. Radverkehrsverbindungen erschlossen bzw. durchgängig gemacht werden. Weiterhin sieht der Bebauungsplan die Anlage eines Kreisverkehrs am unmittelbaren Ortseingang vor. Hierdurch soll über die Verlängerung der Eisenbahnstaße das vorhandene Gewerbegebiet im Südwesten angedient werden. Weiterhin sieht ein weiterer Anschluß zum Kreuzungspunkt der Hochgerichtsstraße mit dem Langackerweg die Anbindung der südöstlich gelegenen Wohnbereiche an das überörtliche Verkehrsnetz vor. Entsprechend dem zu erwartenden Verkehr wurde für die verlängerte Eisenbahnstraße eine Fahrbahnbreite von 6,25 m vorgesehen. Parallel dazu verläuft mit Anschluß an den Bahnweg ein separat geführter Radweg, der an das überörtliche Radwegenetz (Rhein-Schuttertal-Radweg) anknüpft. Die Anbindung der südöstlichen Wohnbereiche erfolgt über eine Fahrbahn mit einer Gesamtbreite von 5,5 m ohne einen separat geführten Radweg, da in diesem Bereich überwiegend PKW-Verkehr zu erwarten ist.

Die straßenbegleitenden Gehwege erhalten eine Breite von 1,5 m. Für separat und gemeinsam benutzte Rad- und Gehwege bzw. Radwege mit Begegnungsverkehr wurde eine Breite von 2,5 bzw. 3,0 m vorgesehen.

Ferner weist der Bebauungsplan im Ortseingangsbereich -unmittelbar südlich der Kreisverkehrsanlage- entlang der L 102 eine Haltebucht mit Besucherinformation -Info-Bucht- aus. Diese wird mit den erforderlichen aktiven Lärmschutzeinrichtungen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) kombiniert.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt teilweise über die Anbindung an das vorhandene Mischsystem, teilweise durch Herstellung eines Trennsystems.Wo dies möglich ist, sollte das Regenwasser von Straßen- und Dachflächen der offenen Mulde bzw. dem Steinbach zugeführt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die „Elektrizitätswerke Mittelbaden AG“ durch die Erweiterung des vorhandenen Netzes. Die Erschließung ist mittels Erdkabel vorgesehen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Erschließungsgebietes erfolgt durch die „Erdgas-Geroldsecker-Land GmbH“ durch Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes.

Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung ist das vorhandene Versorgungsnetz zu erweitern. Für die Herstellung leistungsfähiger Ringleitungen wurden - wo erforderlich - Leitungsrechte berücksichtigt.

7. Kosten

Die Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes können in Kosten für die äußere und die innere Erschließung unterteilt werden. Die Kosten für die äußere Erschließung beinhalten weitgehend Maßnahmen für den Bau des Kreisverkehrs und seiner Anschlüsse, die aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für die gesamte Ortslage strenggenommen nicht dem Baugebiet zugerechnet werden dürfen.

Äußere Erschließung

Kreisverkehrsanlage	295.000,00 DM
Anschluß Eisenbahnstraße	475.000,00 DM
Anschluß Hochgerichtstraße	135.000,00 DM
Radwege	79.000,00 DM
Brückenbauwerke	395.000,00 DM
Gesamtkosten - Äußere Erschließung	**1.379.000,00 DM**

Innere Erschließung

Erschließungsstraßen	164.000,00 DM
Fuß-, Rad- und Verbindungswege	28.000,00 DM
Entwässerung	
Regenwasser	110.000,00 DM
Schmutz- und Mischwasser	325.000,00 DM
Wasserversorgung	145.000,00 DM
Gesamtkosten - Innere Erschließung:	**772.000,00 DM**

8. Grünordnung

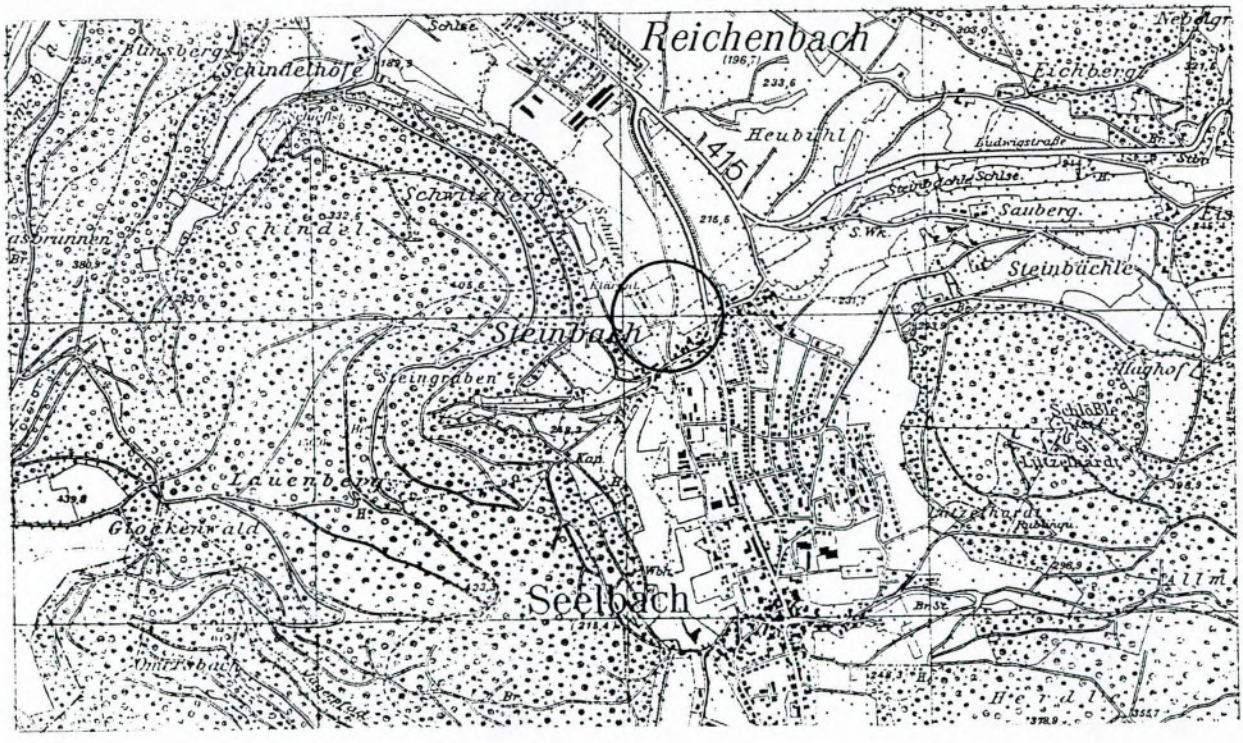
8.1 Rechtsgrundlagen

Das geplante Baugebiet „Ortsrand Steinbach“ liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Seelbach.

Gemäß dem BNatschG § 8 a sind die im Zuge der Bauleitplanung, d.h. der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln.

Gemäß den Vorschriften des BNatschG ist der Verursacher eines Eingriffes hierbei verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Ziel des Grünordnungsplanes ist es, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan zu integrieren, um die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe umsetzen zu können.



Übersichtslageplan

8.2 Darstellung der Rahmenbedingungen

8.2.1 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Das Baugebiet „Ortsrand Steinbach“ ist im genehmigten Flächennutzungsplan nicht als Baugebiet enthalten. Die zur Aktualisierung anstehende Fassung weist das Gebiet als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet aus.

8.2.2 Städtebauliche und landschaftsorientierte Bindungen und Bezüge

Das Baugebiet „Ortsrand Steinbach“ liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Seelbach. Es schließt an die im Süden bereits vorhandene Bebauung an. Im Westen verläuft die Schutter, im Norden und Osten schließen offene Landschaftsbereiche an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt zum einen über die L 102 und zum anderen über die neue Erschließungsstraße (Verlängerte Eisenbahnstraße).

Das Planungsgebiet ist eben bis leicht geneigt.

8.2.3 Ökologische Grundsituation

Die Gemeinde Seelbach liegt im Bereich des Schuttertales in der naturräumlichen Einheit des mittleren Schwarzwaldes.

Das Klima kann als mild und ausgeglichen bezeichnet werden. Die mittlere Jahrestemperatur ist etwas kühler als in der Rheinebene.

Als Boden sind von Auelehm überlagerte Kiese und Sande anzutreffen.

Als potentielle natürliche Vegetation würden sich Waldgesellschaften einstellen. Für den Planungsbereich bedeutet dies, Entstehung eines Hainsimsen-Buchenwaldes. Im Bereich der Schutter würden feuchteliebende Waldgesellschaften, wie der Erlen-Eschen-Auenwald die Landschaft bestimmen.

8.3 Bestandsaufnahme

8.3.1 Vorhandene Nutzung/Reale Vegetation

Das Planungsgebiet weist heute unterschiedliche Nutzungsformen auf.

Bestimmend für den Landschaftsbereich sind die Grünlandflächen mit einzelnen Obstbäumen. Es handelt sich hierbei um relativ alten Baumbestand. Die Grünlandflächen werden als Wirtschaftswiesen genutzt. Eine kleine Wiesenfläche nördlich des Wirtschaftsweges ist relativ feucht und weist vereinzelte Bestände an Binsen und Seggen auf.

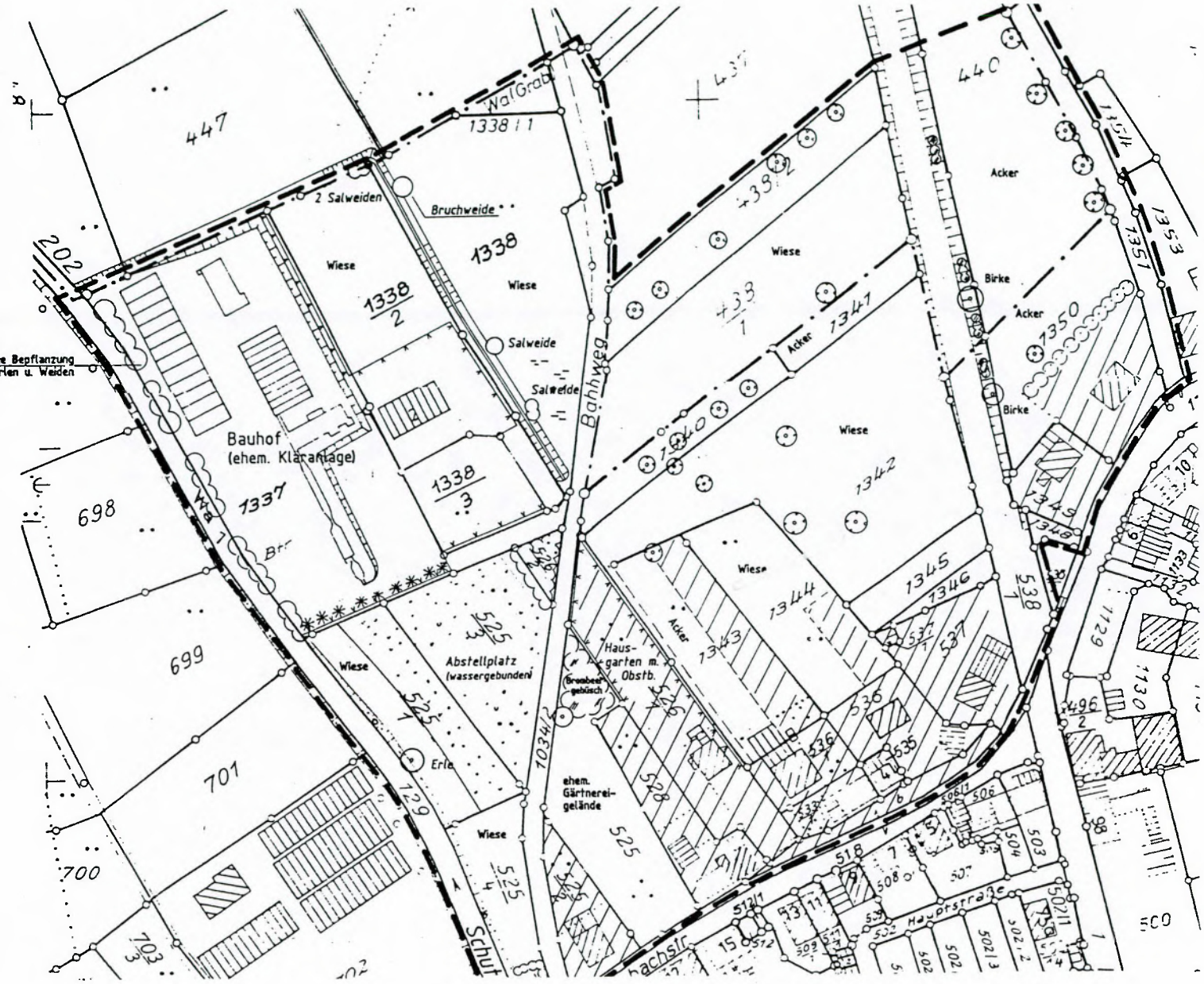
Ackerflächen sind im Planungsgebiet vor allem östlich der L 102 zu verzeichnen.

Das Planungsgebiet umfaßt außerdem bereits bebaute Bereiche. Sie weisen zum Teil mit Obstbäumen bestandene Hausgärten auf.

Ferner befindet sich im Planungsgebiet die ehemalige Kläranlage der Gemeinde Seelbach, die heute als Bauhof genutzt wird sowie ein relativ großer wassergebundener Abstellplatz. Das Planungsgebiet umfaßt ferner einen Abschnitt der Schutter sowie einen Teilbereich einer Flutmulde.

Entlang der Flutmulde sind einzelne Weiden vorhanden (Sal- und Bruchweiden). Die Böschungen weisen Bestände an Brombeeren und Hochstauden auf.

Die Schutter ist im Planungsgebiet nahezu gehölzfrei. Hier sind nur eine Erle und eine Gehölzreihe im Bereich der ehemaligen Kläranlage vorhanden.



Legende

Obstbaum		Strauchgruppe	
Einzelbaum		Nadelgehölze	
Gehölzgruppe		Hausgarten/Gartengelände	

8.3.2 Wasserpotential

Das Planungsgebiet beinhaltet zwei Gewässerläufe. Es handelt sich hierbei zum einen um das am südlichen Planungsrand verlaufende Steinbächle, das durch Straße und angrenzende Wohnbebauung stark eingeengt ist und als naturfern bezeichnet werden kann..

Ferner verläuft am westlichen Planungsrand die Schutter.

Die Schutter beginnt am sogenannten Schutterbrunnen in knapp 700 m über NN. Das Planungsgebiet durchfließt die Schutter nahezu geradlienig in Süd-Nord-Richtung. Bis auf eine Erle und einzelne Bäume im Bereich der ehemaligen Kläranlage ist die Schutter hier nahezu gehölzfrei.

Neben den beiden o.g. Gewässerläufen ist im Planungsbereich auch eine Flutmulde zur Ableitung des Wassers aus der Regenwasserbehandlung vorhanden. Sie beginnt in Höhe der Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage und mündet nördlich derselben in die Schutter.

Das Planungsgebiet kann trotz hoher Niederschläge zum Grundwassermangelgebiet gezählt werden..

Das Grundwasser steht nach einer Stichtagsmessung ca. 1,5 m unter Gelände an.

8.3.3 Klimapotential

Das Planungsgebiet weist bereits heute ein Teilbebauung auf. Im Zuge des Bebauungsplanes soll die bestehende Bebauung nach Norden erweitert werden.

Aufgrund der großflächigen Erhaltung von Grünflächen werden sich keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Klimapotentiales einstellen.

Eine Abriegelung des Tales erfolgt nicht.

8.3.4 Freiraum- und Erholungspotential

Das Planungsgebiet hat für die Gemeinde Seelbach eine Bedeutung hinsichtlich der Naherholung. Der Wirtschaftsweg in Richtung Reichenbach wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

8.4 Nutzungskonflikte

8.4.1 Flächenvergleich

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 5,8 ha. Hiervon dienen bereits heute

- ca. 0,76 ha der Wohnbaunutzung
- ca. 0,8 ha für die Nutzung als Kläranlage - Bauhof
- ca. 0,28 ha als Abstellplatz
- ca. 0,35 ha als Verkehrsfläche

Dies bedeutet, daß bereits heute ca. 40 % des gesamten Planungsgebietes einem Eingriff unterzogen wurden.

8.4.2 Nutzungskonflikte

Das geplante Baugebiet „Ortsrand Steinbach“, einschl. der Ausweisung der neuen Erschließungsstraße, führt zu Eingriffen in vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die durch die Planung zu erwartenden Nutzungskonflikte, die Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend aufgezeigt. Es werden hierbei nur die von der Planung betroffenen Landschaftsfaktoren bewertet.

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff und Begründung	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel - hoch)
Bodenpotential/ Vorhandene Nutzung * Standort für landwirtschaftliche Nutzung Bedeutung: mittel * Standort für natürliche Vegetation; Lebensraum für Bodenorganismen - Wiesenflächen Bedeutung: gut - Ackerflächen Bedeutung: gering - Flutmulde/Schutter Bedeutung: gut	Die Ausweisung des Baugebietes bedeutet im Bereich der Versiegelung einen Verlust sämtlicher Funktionen des Bodens (Bauflächen gesamt ca. 3 ha, Verkehrsflächen gesamt ca. 0,8 ha)	- Erhaltung von Wiesenflächen in den Randzonen - Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Eisenbahnstraße und Bebauung	Der Verlust an Wiesen- und Ackerflächen ist innerhalb des Baugebietes nicht ausgleichbar.
Reale Vegetation / Arten- und Biotoppotential - Wiesenfläche Bedeutung: mittel - gut - Gewässerlauf a) Dorfbach b) Schutter c) Flutmulde	Anlagebedingter Verlust an Wiesenflächen -Kein Eingriff -Kein Eingriff -Veränderung der Flutmulde in Teilbereichen	Erhalt der Wiesenflächen im nördlichen Randbereich, einschl. Bepflanzungsmaßnahmen - Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens entlang der Schutter - Naturnahe Gestaltung der Flutmulde im weiterführenden Bereich, einschl. Bepflanzung	- mittel - - gering

Potentiale/ Bestandsbewertung	Eingriff und Begründung	Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung/ Ausgleichsmaßnahmen	Ökologische Bewertung der Restbeeinträchtigung (gering - mittel -hoch)
Wasserpotential			
- Oberflächenwasser (siehe Biotoppotential)	Erhöhung des Oberflächenwasser-abflusses durch Erhöhung der Versiegelungsfläche	- Ableitung des Oberflächen-wassers in die Flutmulde - Reduzierung der befestigten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien	- gering -
- Grundwasser	Beeinträchtigung der Grundwasser-neubildungsrate durch Versiegelung von Teilflächen	Siehe Maßnahmen Oberflächenwasser - Erhaltung offener, unversiegelter Bereiche	- gering -
Klima	Verstärkung des Belastungsklimas durch die weitere Versiegelung (verstärkte Aufheizung und Abstrahlung)	- Reduzierung der versiegelten Fläche durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien - Durchgrünung des Gebietes - Erhaltung von Wiesen am nördlichen Planungsrand, einschl. Befllanzung mit Bäumen - Bepflanzung entlang der Schutter	- gering -
Landschaftsbild/ Erholungspotential	Das Landschaftsbild wird durch den Bau der Straße sowie der Gebäude verändert. Der Weg aus dem Siedlungs-bereich in die freie Landschaft wird verlängert.	- Eingrünung des Gebietes nach Norden und Westen - Durchgrünung des Gebietes - Verbesserung des Landschafts-bildes durch Bepflanzung der Schutter - Wegfall des Abstellplatzes	- gering

8.5 Maßnahmen

Die Ausweisung des Baugebietes „Ortsrand Steinbach“ führt zu Eingriffen in Natur- und Landschaft, die auf geeignete Weise zu kompensieren sind.

Die hierfür vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Erfüllung bzw. Umsetzung dieser Forderung werden nachfolgend aufgezeigt:

8.5.1 Durchgrünung des Gebietes

Die Durchgrünung des Gebietes wird durch das Pflanzgebot auf privaten Grundstücken erzielt. Die Pflanzung je eines heimischen Laubbaumes im Bereich von Neubauten trägt zur Gliederung des Baugebietes bei.

Neben der gestalterischen Funktion hat diese Bepflanzung aber auch ökologische Bedeutung.

Ferner sind alle Privatflächen, die nicht überbaut werden, zu begrünen.

Desweiteren ist eine private Grünfläche zwischen ehemaliger Kläranlage und Verlängerter Eisenbahnstraße/Wohnbebauung zur Abschirmung (Sicht- und Lärmschutz) und Durchgrünung vorgesehen.

8.5.2 Eingrünung des Gebietes

Eine wesentliche Bedeutung für die Minderung der Eingriffsintensität kommt der Eingrünung, d.h. der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und hier vor allem gegenüber den offenen Landschaftsbereichen zu.

Das geplante Baugebiet „Ortsrand Steinbach“ verlängert die vorhandene Bebauung in Richtung Norden. Eine Einbindung in Richtung Süden und Osten ist nicht erforderlich.

Im westlichen Bereich wird die Einbindung durch den geplanten Gewässerschutzstreifen entlang der Schutter mit entsprechender Bepflanzung erzielt.

Die Eingrünung nach Norden erfolgt durch die hier im Bereich öffentlicher Grundstücke vorgesehenen Wiesenflächen mit Obstbäumen. Auch die Bepflanzung entlang der Flutmulde sowie die Baumpflanzung entlang der Straße verstärken die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft.

Die landschaftstypische Bepflanzung der Randzone ist zur optischen Einbindung in die umgebenden Flächen unerläßlich und kann als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen.

Die naturnah anzulegende Flutmulde ist entsprechend den Eintragungen zu bepflanzen. Die Böschungen werden eingesät und sind zur Entwicklung von Hochstauden extensiv zu pflegen.

8.5.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wie unter Pukt 14.5.2 erwähnt, wird entlang der Schutter ein Gewässerschutzstreifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Dieser Gewässerschutzstreifen ist mit einer standortgerechten Bepflanzung aus Sträuchern, Heistern und Bäumen zu versehen.

Der Gewässerschutzstreifen ist extensiv zu pflegen. Er dient zur landschaftlichen Einbindung, ebenso wie zur ökologischen Aufwertung der Schutter.

Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens dürfen keine Eingriffe baulicher Art erfolgen.

8.5.4 Minderung der Flächenversiegelung

Die Flächenversiegelung ist durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Garagenvorplätzen zu reduzieren, um die natürliche Oberflächenwasserversickerung soweit wie möglich aufrecht erhalten zu können.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, Kapitel 1, Absatz 11 aufgeführt.

8.6 Abwägungsprozeß

Im vorliegenden Bericht zur Ausweisung des Baugebietes „Ortsrand Steinbach“ wurden die Rahmenbedingungen sowie die Bestandsaufnahme einschl. den entstehenden Nutzungskonflikten aufgearbeitet.

Diese Erhebungen zeigen auf, daß der Eingriff vorwiegend im Bereich landwirtschatlich genutzter Flächen erfolgt.

Gesamtfläche des Baugebietes:	ca. 5,8 ha

Bestand:

– Bebauung mit Hausgärten, einschl. ehemalige Kläranlage	ca. 1,6 ha
– Abstellplatz.	ca. 0,28 ha
– Straßen-/Verkehrsflächen	ca. 0,35 ha
– Grünflächen / Ackerflächen / Gewässer	ca. 3,57 ha

Die Bestandsermittlung verdeutlicht, daß bereits heute ca. 40 % des gesamten Baugebietes bauliche Veränderungen erfahren haben.

Planung:

– Bebauung mit Hausgärten einschl. Gewerbegebiet (ehem. Kläranlage)	ca. 3,0 ha
– Verkehrsflächen	ca. 0,86 ha
– Grünflächen / Ackerflächen / Gewässer	ca. 1,94 ha

Nach Durchführung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes bleiben ca. 30 % der Gesamtfläche des Baugebietes als Grünfläche erhalten bzw. werden als Flutmulde umgenutzt. Eine Fläche von ca.0,5 ha verbleibt hierbei der landwirtschaftlichen Nutzung.

Als wesentliche Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Äußere Eingrünung, d.h. Ausweisung einer Randzone als Übergang zwischen Bebauunng und freier Landschaft.
- Innere Durchgrünung
- Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens entlang der Schutter
- Reduzierung der versiegelten Flächen, z.B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Ferner wird durch den Bau der Verlängerten Eisenbahnstraße die Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage von Seelbach -vor allem das Schwerverkehrsaufkommen- reduziert.

Der Bau bzw. die Verlängerung der Flutmulde verbessert ferner den Hochwasserschutz für die Gemeinde.

Die Flutmulde dient neben der Oberflächenentwässerung auch der Hochwasserentlastung des Steinbaches.

Der Eingriff wird somit durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Gebietes soweit als möglich reduziert.

(08.02.1999 Fr/sp)

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 19. JULI 1999

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –