Stand: 10.01.2018 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

SEELBACH ... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Herrenmatt, 2. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2016-071

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 BEBAUUNGSPLANUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 5
   2.3 Hochwasserschutz 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
   3.1 Ausgangssituation 6
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 8
   4.1 Raumordnung 8
   4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 8
   4.3 Wasserschutzgebiete und -zonen | Überschwemmungsgebiete 9
   4.4 Emissionen 10
   4.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Herrenmatt“ 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 Höchstzahl der Wohnungen 12
   6.5 Technische Infrastruktur 12
   6.6 Umweltbelange 12
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 13
   7.1 Dachgestaltung 13
8. AUSWIRKUNGEN 13
   8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 13
   8.2 Verkehr 13
   8.3 Ver- und Entsorgung 13
   8.4 Natur | Landschaft | Umwelt 13
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 13
   9.1 Bodenordnung 13
   9.2 Entschädigungen 14
   9.3 Kosten und Finanzierung 14
10. RECHTSGRUNDLAGEN 14

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Seelbach beabsichtigt mit der 2. Änderung die Umwandlung einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) in ein Mischgebiet (MI2). Zur Realisierung soll für diesen Bereich der Bebauungsplan geändert werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für den Änderungsbereich wird der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert.

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.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

1. **Maßnahme der Innenentwicklung?**
   Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Westen, Osten und Norden) von bestehender Bebauung umgeben. Die Umwandlung von GEe in MI gibt den tatsächlichen Bestand wieder und ermöglicht das Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Gerade für die Kunstwerkstatt mit ihren großräumigen Ateliers und Werkstätten mit Wohnbereich in den darüberliegenden Etagen ist eine Mischgebietsausweisung vorteilhaft. Auch die angrenzende Autowerkstatt mit weiteren darüberliegenden Wohnungen sprechen für eine Umwandlung in ein MI. Durch die Maßnahme wird dadurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen bzw. vorhandener Wohnraum rechtlich gesichert.

2. **Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m²?**
   Da mit der Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Baugrenzen einhergeht und die GFZ von 0,8 auf 0,4 reduziert wird, wird keine Grundfläche neu festgesetzt.

3. **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**
   Vorgesehen ist die Ausweisung als Mischgebiet. 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.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Herrenmatt“ bereits vor Planung zulässig waren, 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, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange).

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 13.11.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Herrenmatt, 2. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 30.10.2017 wurde vom 28.11.2017 bis zum 02.01.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.11.2017 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 ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.10.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

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 26.02.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.01.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll Planungssicherheit für bestehende sowie zukünftige Gebäude und Vorhaben hergestellt werden und die Ausweisung der Nutzungsart dem tatsächlichen Bestand angepasst werden.
Im gleichen Zuge werden Regelungen zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude getroffen.

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.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird im Teilbereich die Art der Nutzung geändert. Dadurch werden keine neuen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Die Änderung des Bebauungsplans steht somit dem Artenschutz nicht entgegen.

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.

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden keine neuen Baugebiete festgesetzt. Somit steht die Änderung des Bebauungsplans dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) nicht entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Ausgangssituation

3.1.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Seelbach am Ausgang des „Litschenbachtales“ und befindet sich in der Gemeinde Seelbach etwa 1.300 m vom Ortskern in südlicher Richtung an der „Litschentalstraße“ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbe- und Wohnbauten.

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden: Wohnbebauung
- im Osten: Gewerbeflächen
- im Süden: Gewerbeflächen
- im Westen: Gewerbeflächen

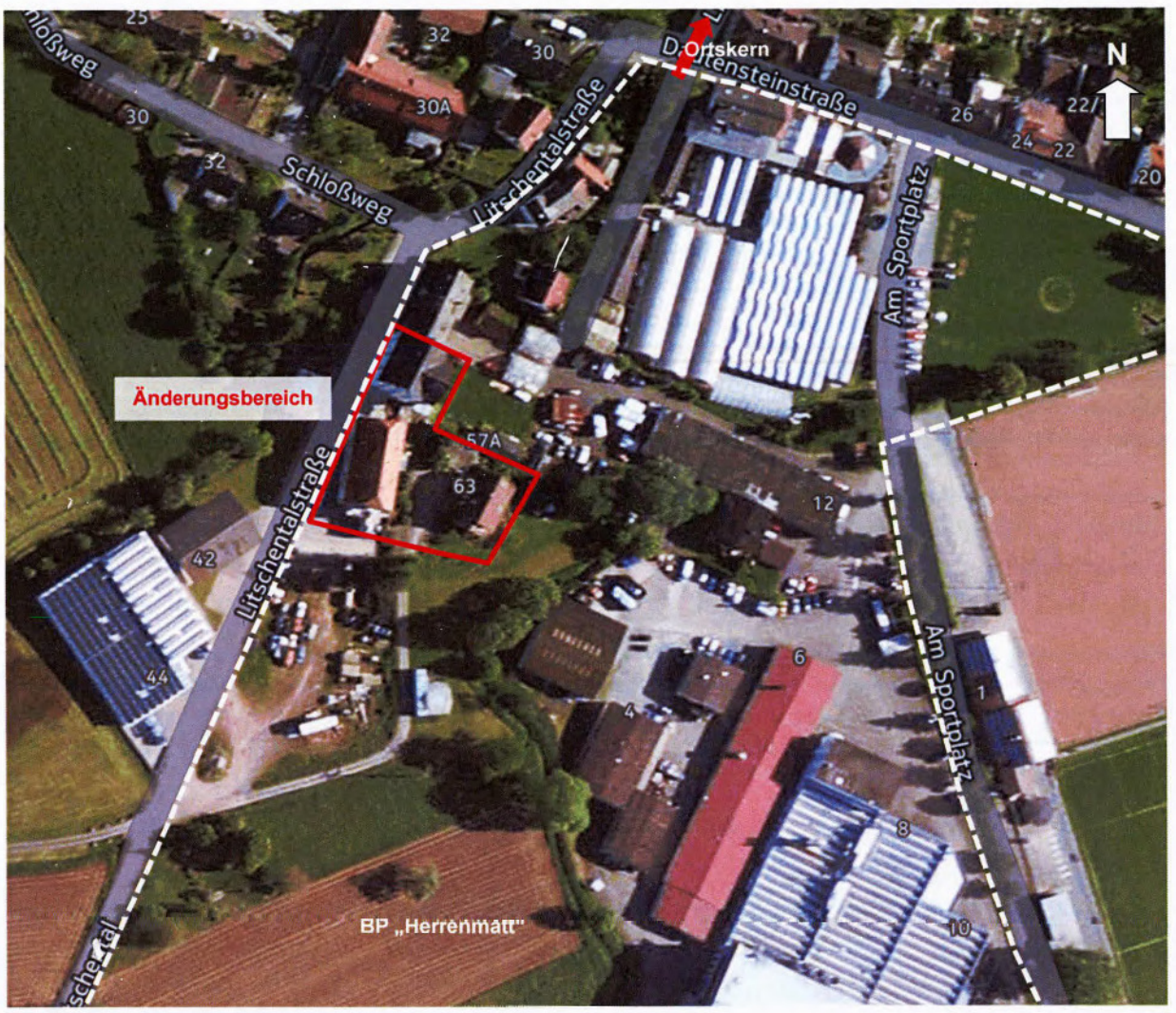


Abbildung 1 - Änderungsbereich (schematische Darstellung)

Die Größe des Änderungsgebiets beträgt etwa 0,2 ha (2.003 m²).

3.1.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) genutzt bzw. als Wohnfläche in bestehenden Wohnbauten.

3.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.1.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

3.1.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreiterungsbereich quartärer Talfüllungen (Auensand) unbekannter Mächtigkeit.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

3.1.6 Erschließung

Über die bestehende „Litschentalstraße“ ist der Änderungsbereich bereits von Westen her angebunden.

3.1.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der „Litschentalstraße“ verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet bereits angeschlossen.

3.1.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, 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.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Mitte/Nord.

Waldflächen oder auch landwirtschaftlich genutzte Fläche sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

3.1.9 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 von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich zu vermeiden. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird dieser Grundsatz eingehalten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

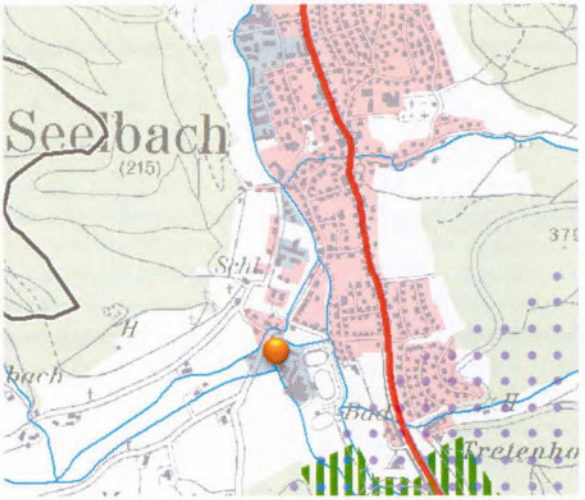


Abbildung 2 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Genehmigung vom 26.06.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich südlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Seelbach.

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

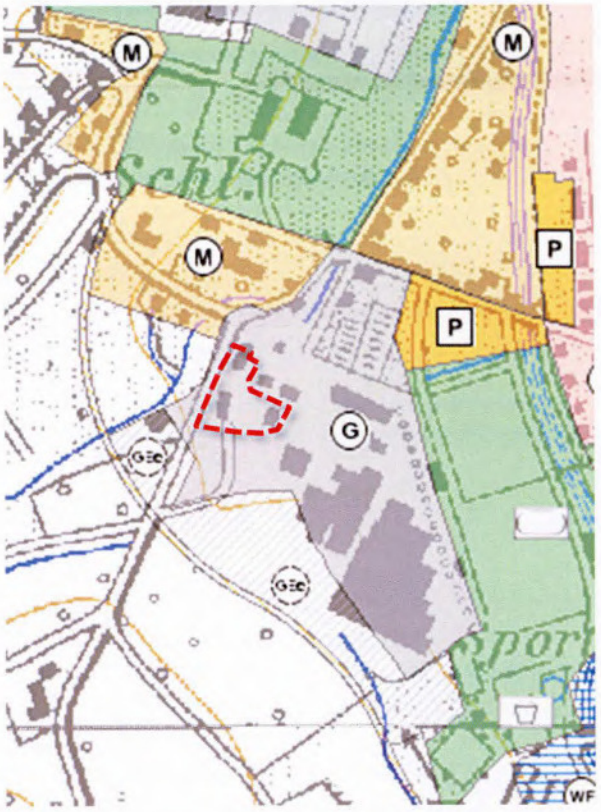


Abbildung 3 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach – Schuttertal ©Geoportal Raumordnung BW,10/2017 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Herrenmatt, 2. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach – Schuttertal zu beachten.

<u>Berichtigung im beschleunigten Verfahren</u>

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal ist der Planbereich als Gewerbefläche dargestellt. Im Plangebiet wird Mischgebiet ausgewiesen gemäß § 6 BauNVO.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

4.3 Wasserschutzgebiete und -zonen | Überschwemmungsgebiete

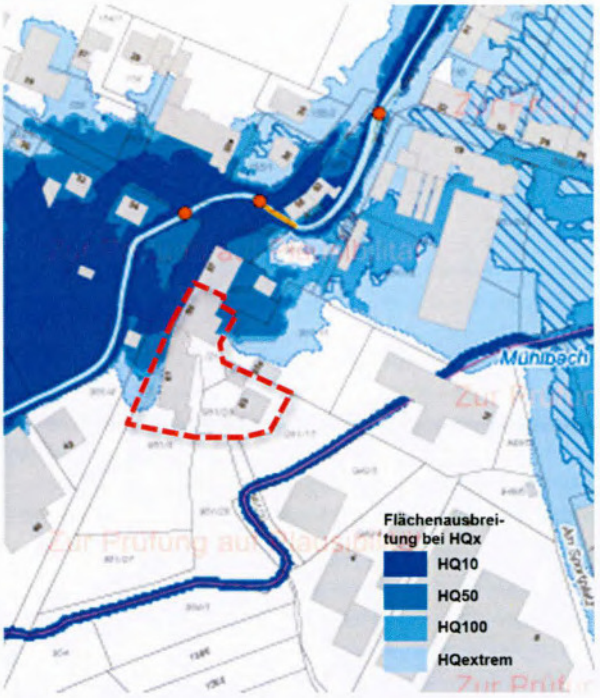


Abbildung 4 – Hochwassergefahrenkarte (Auszug)

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Auch dann, wenn eine Bauleitplanung in einem Überschwemmungsgebiet kein neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG betrifft oder wenn sie im Wege der Ausnahme wasserrechtlich genehmigt ist, muss die Bauleitplanung hochwasserangepasst gestaltet werden.

In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen z. B. der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen). Generell sollten überall, wo aufgrund vorliegender Fachinformationen Überflutungen auftreten können, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplänen in Karten und Erläuterungen gegeben werden.

Der Planbereich befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone oder in einem Wasserschutzgebiet.

Im westlichen Randbereich des geplanten Änderungsbereichs verläuft der „Litschentalbach“, der als HWGK-Gewässer eingestuft ist. Die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 951/1 und 3 befinden sich im ausgewiesenen HQ_{10} bis HQ_{extrem} Bereich. Hier muss zur Hochwassersicherheit eines HQ_{100} aufgeschüttet werden. Das dadurch verloren gegangene Retentionsvolumen ist im Bereich des Gewässerrandstreifens zu kompensieren.

Das Plangebiet ist bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen. In diesem Bereich sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

In hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung wurden Maßnahmen und Bestimmungen zum Umgang mit dem Hochwasser aufgezeigt. Diese werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

4.4 Emissionen

Die Schallemissionen der Änderungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets halten die Lärmwerte eines Mischgebiets schon jetzt ein. Durch die Änderung der Fläche zu einem Mischgebiet sind daher keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Herrenmatt“

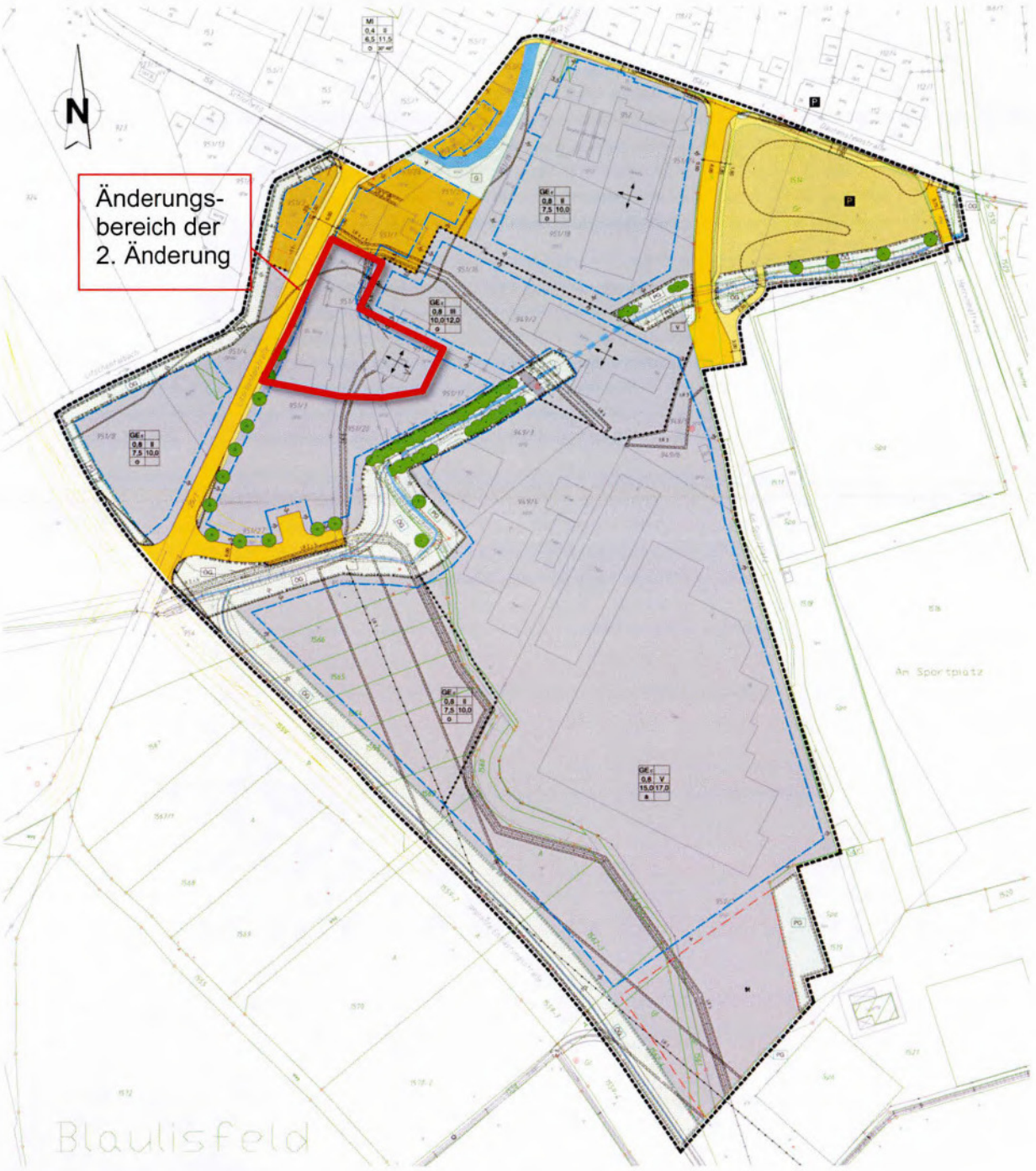


Abbildung 5 - BP "Herrenmatt" i.d.F. der 1. Änderung vom 06.02.2006
(Änderungsbereich der 2. Änderung schematische Darstellung)

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 2. Änderung des Bebauungsplans „Herrenmatt“ wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Ziel ist es, den Bebauungsplan dem tatsächlichen Bestand anzupassen und dadurch eine Fehlentwicklung in diesem Gebiet entgegen zu wirken.

Die Regelungen und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Herrenmatt“ und die der 1. Änderung bleiben unberührt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das rechtskräftige eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich in Mischgebiet (MI2) geändert.

Dabei werden die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Mischgebietes aus der 1. Änderung übernommen.

Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.*

Nicht zulässige Ausnahmen

Die Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und über die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden wie im nördlich angrenzenden Mischgebiet auf 0,4 festgesetzt. Ein flächensparendes Bauen wird durch die GRZ von 0,4 im Gegensatz zur vorher festgesetzten GRZ von 0,8 nicht mehr ermöglicht, aber dadurch die Voraussetzungen an gesundem Wohnumfeld geschaffen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe (TH = 10,0 m) und der Firsthöhe (FH = 12,0 m). Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte. Dabei werden die Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) übernommen, um die bestehenden Gebäude weiterhin rechtlich zu sichern.

Vollgeschosse

Ebenfalls wird die Anzahl der Vollgeschosse von drei (III) beibehalten, um dem Bestand nicht entgegen zu wirken.

6.3 Bauweise

Im Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

6.4 Höchstzahl der Wohnungen

Das bestehende Künstleratelier mit Wohnungen (Litschentalstraße 59) im Änderungsbereich bleibt in seiner Kubatur erhalten, auch wenn derzeit die Vollgeschossvorgabe überschritten werden (Bestandsschutz). Zukünftige Bauten richten sich dann nach den ausgewiesenen drei Vollgeschossen. Über dem angrenzenden Werkstattgebäude (Litschentalstraße 61) wurden im Obergeschoss Wohnungen errichtet.

Damit der Charakter eines Mischgebiets auch zukünftig aufrecht erhalten bleibt, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 4 begrenzt.

6.5 Technische Infrastruktur

An der technischen Infrastruktur werden keine Änderungen vorgenommen. Die bestehenden Gebäude verfügen über alle benötigten Anschlüsse der Ver- und Entsorgung. Die Dimensionierung durch die Änderung der Nutzungsart hat keinerlei Einfluss auf die Medienleitungen. Ein Um- oder Ausbau ist daher nicht erforderlich.

6.6 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. 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.
Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich werden keine neuen Umweltbelange ausgelöst. Durch die Halbierung der GRZ wird der Versiegelungsgrad sogar um 50 % abgesenkt, was dem Naturhaushalt positiv entgegenkommt.
Auf eine erneute Untersuchung der Umweltbelange wird daher verzichtet.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

7.1 Dachgestaltung

Dachgestaltung

Im Mischgebiet (MI2) ist eine Dachneigung von 10 bis 48 Grad zulässig. Dadurch werden die rechtskräftigen Regelungen des eingeschränkten Gewerbegebietes übernommen.

Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden oftmals Flachdächer errichtet. Um diese Dachform nicht auszuschließen, sind für die genannten baulichen Anlagen Dachneigungen von 0 – 48 Grad zulässig.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang einem Mischgebiet gleichzusetzen war, 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.

8.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nicht erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der angrenzenden Straße vorhanden.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

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. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

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, Entwässerung und Wasserversorgung an.

10. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Seelbach, 06. APR. 2018 .....

.....
Thomas Schäfer
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, 10.01.2018 Jä-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser