Stand: 01.09.2017 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

SEELBACH
... liegt richtig!

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nord, 6. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2017-152

Teil A Einleitung

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Ortskern Nord“, der durch die 4. Änderung im Bereich des Flst.-Nr. 600/6 geändert wurde, wird nunmehr erneut angepasst, um die geplanten zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage errichten zu können.

Hierbei werden die Bestimmungen zur Sockel- und Kniestockhöhe geändert und eine max. Gebäudehöhe festgesetzt. Alle weiteren vorher geänderten Festsetzungen und Regelungen bleiben unberührt.

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

1.2 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:
3. Vorgesehen ist die Ausweisung 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.

1.3 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 03.07.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Nord“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 03.07.2017 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 21.06.2017 wurde vom 17.07.2017 bis zum 17.08.2017 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 05.07.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.06.2017 aufgefordert.

2. Ausgangssituation

2.1 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. Das Plangebiet befindet sich etwa 160 m vom Rathaus in nördlicher Richtung entfernt an der ‚Poststraße 2'. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten mit Wohnbebauung umschlossen.



Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

2.2 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich sich befindende Flurstücksnummer 600/6 (ehemalige Teilfläche der Flst.-Nr. 600/2) befindet sich im Privatbesitz.

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits über die ‚Poststraße' erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse für Schmutz- und Regenwasser

Das bestehende Entwässerungssystem bleibt in seiner Dimensionierung bestehen und muss durch die Erweiterung bzw. Errichtung weiterer Baukörper nicht angepasst werden.

2.4.2 Wasserversorgung

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

2.4.3 Stromversorgung | Telekommunikation

Die Stromversorgung sowie die Telekommunikationslinien sind gesichert und müssen weder angepasst noch verändert werden.

2.4.4 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Auf dem Flurstück Nr. 600/6 (ehemals Flst. Nr. 600/2) befinden sich drei vorgelegte Erdgasnetzanschlussleitungen der bnNetze GmbH. Planauskünfte sind bei Fa. regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

2.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des gesamten Planungsgebietes des Bebauungsplanes „Ortskern Nord" sind dem Landratsamt Ortenaukreis folgende vier Altstandorte bekannt:

Altstandort „Börressen / Schilderfabrik", Hauptstraße 19a, Flst.-Nr. 2/3, Objekt-Nr. 03776
Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1952 bis 1988 statt. Das Ingenieurbüro solum, Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 08. November 2007 dokumentiert.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde das Grundstück bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 17. April 2008 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in B = Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altlastenstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Altlastenstandort „Krämer/Zigarrenfabrik", Hauptstraße 25, Flst.-Nr. 600/2, Obj.-Nr. 03777
Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1894 bis 1972 statt. Das Ingenieurbüro solum, Freiburg, hat im Auftrag des Landratsamtes Ortenaukreis auf o.g. Grundstück eine Gefahrverdachtserkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 23. Juli 2007 dokumentiert.
Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde das Grundstück bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 09. Oktober 2007 beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau BN 2 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Sachverhaltes (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Wir weisen darauf hin, dass trotz der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen im Bereich des Altstandortes bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein können.

Altlastenstandort „Haueisen /Spielwarenfabrik", Flst.-Nr. 600/1, Obj.-Nr. 03778
Auf dem Grundstück fanden von 1912 bis 1989 verschiedene altlastenrelevante Nutzungen statt.

Altlastenstandort „Hartmann /ARAL-Tankstelle", Flst.-Nr. 594/1, Obj.-Nr. 03779
Auf dem Grundstück fanden von 1912 bis 1984 verschiedene altlastenrelevante Nutzungen statt.

Die unter Obj.-Nr. 03778 und 03779 genannten Altstandort wurden bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 12. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser" in „B=Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)" eingestuft.
Des Weiteren wurden die Altlastenstandorte nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 01. Oktober 2010 erneut bewertet und auf Beweisniveau „BN 1" weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage" (Kriterium, Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition) eingestuft.
Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

2.6 Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist keine erneute Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Durch die vorangegangene 4. Änderung wurde die Belange des Artenschutzes bereits überprüft.

2.7 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame 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 Erweiterung des Gewerbegebiets keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

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

2.9 Immissionen

Die Hauptstraße (L102) der Gemeinde Seelbach hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Der Änderungsbereich ist nicht von Immissionen betroffen.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung



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

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

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

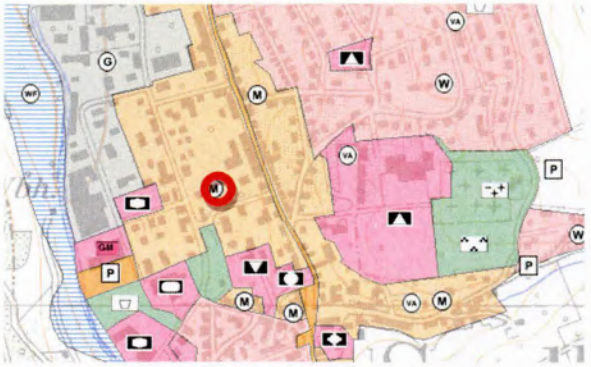


Abbildung 3 - Flächennutzungsplan (Auszug)

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern Nord, 4. Änderung“



Abbildung 7 – Bebauungsplan „Ortskern Nord, 4. Änderung“ (Auszug) i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 09.11.2015

Relevante Regelungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortskern Nord“

1.1 Kniestockhöhe:

Die Höhe des Kniestocks darf, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung maximal betragen:

bei 1 Vollgeschoss: 80 cm

bei 2 Vollgeschossen: 40 cm

Gemessen wird zwischen dem Schnittpunkt Mauerwerk außen mit Unterkante Sparren und der Oberkante des Rohfußbodens im Dachgeschoss.

1.2 Sockelhöhen

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf maximal 60 cm über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Mitte der Grundstücksfront. Bei Eckgrundstücken mit unterschiedlicher Höhenlage der aufeinandertreffenden Straßen ist gegebenenfalls die Sockelhöhe entsprechend abzutreppen.

Handelt es sich bei der Neubaumaßnahme um eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, so kann, wenn es sich um zusammenhängende Nutzungseinheiten handelt, die Sockelhöhe an das bestehende Bauwerk angepasst werden.

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

Für das Bauvorhaben auf den Grundstück Flst.-Nr. 600/6 werden die Planinhalte und Festsetzungen geringfügig angepasst, um die geplanten Mehrfamilienhäuser realisieren zu können. Festsetzungen zur Flächenausweisung als Mischgebiet (MI) und das Maß der baulichen Nutzung, bestimmt über Grundflächenzahl (GRZ) und Vollgeschosse, werden hierbei nicht angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche oder Baugrenzen werden weder erhöht noch ergänzt oder verschoben.

Es ergeben sich folgende Änderungen

Planungsrechtliche Änderungen:

- Ausweisung der max. Gebäudehöhe

Bauordnungsrechtliche Änderungen:

- Regelungen zu Kniestockhöhen entfallen
- Anpassung der Sockelhöhe

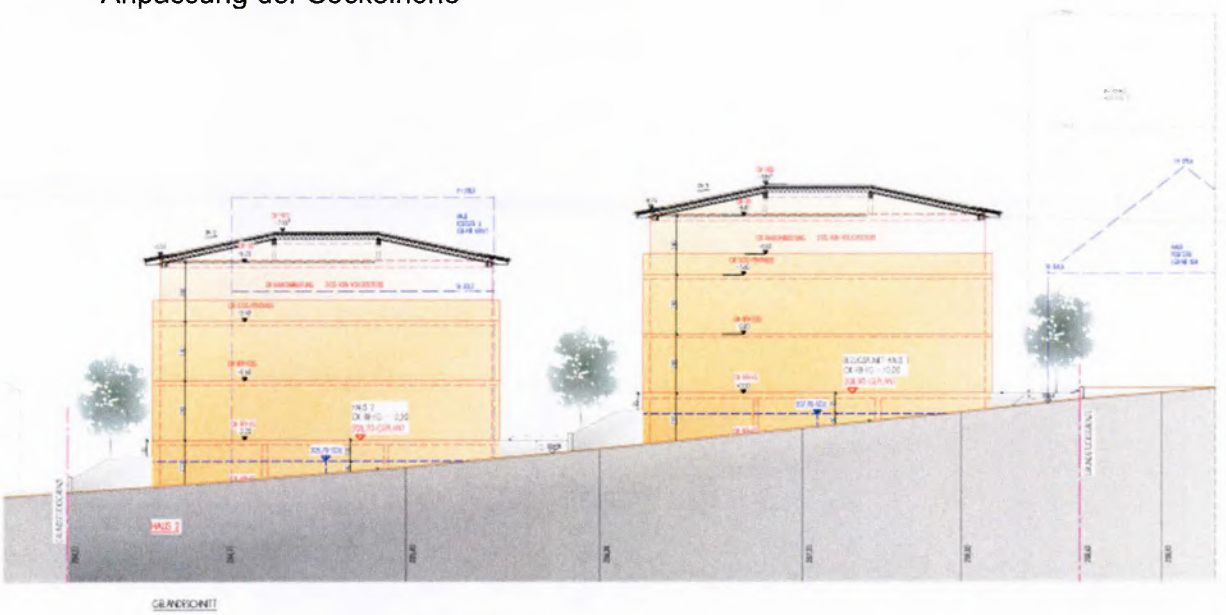


Abbildung 4 - Planung Angela Zingler, Freie Architektin, 02/2017

4.1 Bebauung

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Die aufgenommene maximale Gebäudehöhe von 219,0 m+NN begrenzt die zulässige Höhe des Mehrfamilienhauses. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ergibt sich aus den Baugesuchen und steht der städtebaulichen Ordnung und dem Gesamtkonzept zum Bebauungsplan „Ortskern Nord“ nicht entgegen. Mit der Festsetzung wird verhindert, dass Vollgeschosshöhen entstehen, die einer umgebungstypischen Geschosshöhe entgegenstehen.

Dadurch wird im Ortskern eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht und unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt.

5. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan angepasst. Die Anpassungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, insofern nicht anders ausgewiesen.

5.1 Kniestock

Die Regelungen über die Höhe des Kniestocks (Ziffer 1.1) sind nicht mehr zeitgemäß und werden ersatzlos gestrichen.

5.2 Sockelhöhe

Die Regelungen über die Sockelhöhe (Ziffer 1.2) werden aufgrund der Errichtung einer Tiefgarage und deren Zufahrt angehoben.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 1,60 m über der Höhe der Poststraße liegen. Gemessen wird jeweils in der Gebäudemitte zur örtlichen Verkehrsfläche (hier Poststraße).

5.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

5.3.1 Bodenversiegelung

Mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern wird eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und das vorhandene Baugrundstück im Ortskern optimaler genutzt. Dadurch wird ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

5.4 Ökonomie

Durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern wird unter ökonomischen Gesichtspunkten kostengünstiger Wohnraum im Innenbereich auf engstem Raum geschaffen.

6. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Seelbach, 12. SEP. 2017 .....

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 01.09.2017 Jä-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr Wilhelmstraße 23 77654 Offenburg	07.08.2017	Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Im Untersuchungsraum befindet sich die Landesstraße L 102, allerdings sind unsere Belange durch den Vorgang nicht berührt. Von unserer Seite bestehen daher gegen den Bebauungsplan „Ortskern Nord, 6. Änderung“ i. d. F. vom 21.06.2017 keine Bedenken.	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
2	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79095 Freiburg	31.07.2017	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben. **1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können** Keine **2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes** Keine **3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken** **Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	 Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
			Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreiterungsbereich von Gesteinen der Zechsteingruppe im Übergang zum Buntsandstein, die von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überdeckt sind. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die womöglich nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRb-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Die allg. Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
3	Landratsamt Ortenaukreis **Baurechtsamt** Badstr. 20 77652 Offenburg	16.08.2017	**I. Baurechtsamt** Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht. **Satzung:** § 2, letzter Satz könnte wie folgt formuliert werden: „Die sonstigen Planteile des Bebauungsplans gelten unverändert weiter (s. 4. Änderung des Bebauungsplans von 2015). **Begründung:** Ziffer 1.1: Es wurde unsererseits nicht geprüft, ob die Änderung des Bebauungsplans alle für das geplante Vorhaben (Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage) erforderlichen Änderungen enthält. U.E. sollte der letzte Satz bei B 1.2.2 der örtlichen Bauvorschriften „Gemessen wird jeweils in der Gebäudemitte zur ...“ lauten. Ziffer 1.2: Bei der Beurteilung der zulässigen Grundfläche nach § 13 a BauGB kommt es allein darauf an, welche zusätzliche Grundfläche durch die Änderung ermöglicht wird. Der Text wäre somit zu korrigieren.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen. Der §2 der Satzung wird berichtigt. Der Anregung wird entsprochen. Die Ziffer B1.2.2. i.V.m. Ziffer 5.2 wird konkretisiert. Der Anregung wird entsprochen. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Grundflächen ausgewiesen. Der Sachverhalt wird klargestellt (vgl. Ziffer 4).
	Vermessung und Flurneuordnung		**II. Vermessung und Flurneuordnung** untere Vermessungsbehörde: Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Sonstige Bedenken oder Anregungen bestehen nicht. untere Flurneuordnungsbehörde: Das Verfahren Seelbach ist nicht betroffen, das Flurstück 600/6 liegt außerhalb des Verfahrensgebietes.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
	Amt für Landwirtschaft		**III. Amt für Landwirtschaft**	
			Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Nord, 6. Änderung“ wird das Grundstück Flst.Nr. 600/6 der Gemarkung Seelbach überplant. Das Grundstück befindet sich im Ortskern und ist von Bebauung umgeben. Belange der Landwirtschaft werden durch die Überplanung dieses Grundstücks nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Amt für Waldwirtschaft		**IV. Amt für Waldwirtschaft**	
			Die forstfachliche Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes „Ortskern Nord, 6. Änderung“ auf Gemarkung Seelbach ergibt, dass keine Waldinanspruchnahmen vorgesehen sind und auch keine Waldflächen tangiert werden. Aus forstfachlicher Sicht bestehen deshalb keine Einwände. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Straßenbauamt		**V. Straßenbauamt**	
			Zu der Änderung des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht		**VI. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht** Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
	Amt für Umweltschutz		**VII. Amt für Umweltschutz** Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken, da weder naturschutzfachliche noch -rechtliche Belange betroffen sind.	 Wird zur Kenntnis genommen.
	Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz		**VIII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** **Die mit Schreiben vom 5. Juli 2017 übersandte 6. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form unsere Zustimmung.** **Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:** I. <u>Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung</u> **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu o. g. Plan** Den Bebauungsplanunterlagen ist lediglich zu entnehmen, dass durch die beabsichtigte Planänderung das bestehende Entwässerungssystem nicht angepasst werden muss. Zum Entwässerungssystem selbst und der tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit sind keine Angaben zu entnehmen. Auch ist nicht zu entnehmen, ob hier im Zuge der weiteren Planung noch Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die Möglichkeiten von modifizierten Erschließungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt werden.	 Der Anregung wird nicht entsprochen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist gegeben. Einen Nachweis über anfallende Abwassermengen wird im Baugenehmigungsverfahren notwendig. Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Regelungen zur Regenwasserbehandlungen sind durch den BP „Ortskern Nord“ sowie deren Änderungen dargelegt. Eine Änderung ergibt sich in diesem Bauleitplanverfahren nicht. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
			II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Hinweis Im Übrigen verweisen wir auf das per E-Mail vom 18. November 2005 übersandte Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – und auf unser Schreiben vofm 14. Mai 2001 (Zwischenbilanz). Der jeweils neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Gesundheitsamt		**IX. Gesundheitsamt**	
			Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 03.07.2017 und seiner Begründung haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Eigenbetrieb Abfallwirtschaft		**X. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**	
			Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung: Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, sind keine Veränderungen an der verkehrstechnischen Erschließungssituation geplant. Insofern ergeben sich unsererseits auch keine Einwendungen gegen das Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Auf folgende Punkte möchten wir ergänzend hinweisen: **Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke**	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
			Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. **Abfallwirtschaftssatzung** Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.	
4	Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	10.08.2017	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 11.04.17 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	bnNetze GmbH Tullastraße 61 79108 Freiburg	14.07.2017	Ihr Schreiben vom 05. Juli 2017 haben wir erhalten. Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir indem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Stellungnahme ist diesem Schreiben als Anlage 1 beigefügt: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen). 1. Einwendung keine 2. Rechtsgrundlage entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitraums keine	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
			Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: Die Erdgasversorgung für die geplanten Mehrfamilienhäuser kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass sich auf dem Flurstück Nr. 600/6 (ehemals Flst. Nr. 600/2) drei vorgelegte Erdgasnetzanschlussleitungen der bnNetze GmbH befinden, die bei der Planung der Tiefgaragenrampe zu berücksichtigen sind. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	Der Anregung wird entsprochen. Der Sachverhalt wird unter Ziffer 2.4.4 aufgenommen.
6	Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG Lotzbeckstraße 45 77933 Lahr	14.07.2017	Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen im genannten Planverfahren. Gegen die 6. Änderung des aufgezeigten Bebauungsplanes haben wir keine Einwände vorzubringen. Die Stromversorgung im Planungsbereich der Poststraße ist durch den dortigen Leitungsbestand sichergestellt. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH Okenstraße 25-27 77652 Offenburg	02.08.2017	Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Die Grundstücke sind bereits mit einer Telekommunikationslinie (Kabelende) vorversorgt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Wird zur Kenntnis genommen.

OZ	Einwender	Schreiben vom	Anregungen	Prüfung / Abwägungsvorschlag
8	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Postfach 8 60 79008 Freiburg	25.07.2017	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.07.2017 und die Möglichkeit, in o.g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung weder Bedenken noch Anregungen zu äußern.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	Regionalverband Südlicher Oberrhein Reichsgrafenstr. 19 79102 Freiburg	24.07.2017	Der gesamtfortgeschriebene Regionalplan wurde am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau genehmigt. Durch die öffentliche Bekanntmachung wird der gesamtfortgeschriebene Regionalplan rechtsverbindlich. Ziffer 3.1 der Begründung ist entsprechend zu aktualisieren. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.	Der Anregung wird entsprochen. Die Abb. 2 wird korrigiert. Wird zur Kenntnis genommen.
10	Polizeipräsidium Offenburg Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr Prinz-Eugen-Straße 78 77654 Offenburg	07.07.2017	Die Belange des Polizeipräsidiums Offenburg sind durch die 6. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen.