

Begründung

Teil A Einleitung

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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



Abbildung 1 – Änderungsbereich (schematische Abgrenzung)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Ortskern Nord, 3. Änderung“ wird im Bereich des Flst.-Nr. 600/6 geändert (Bebauungsplan „Ortskern Nord, 3. Änderung“ ist das Grundstück noch als 600/2 ausgewiesen, wurde in den vergangenen Jahrzehnten weiter aufgeteilt). Grundlage der Änderung ist ein vorliegender Planentwurf der Grundstückseigentümer.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Nord“. Geplant ist der Bau eines 6-Familienhauses mit Tiefgarage im östlichen Bereich und die Option den westlichen Bereich des Grundstücks später nochmals mit einem solchen Gebäude zu bebauen.

Es sollen 2 Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Eigentumswohnungen möglich sein. Das festgesetzte Baufenster (Baugrenzen) muss daher angepasst werden, es bleibt bei 2-geschossiger Bebauung (die Dachgeschossebene ist kein Vollgeschoss). Es soll neben Sattel-, Walm- und gegenseitig versetztem Pultdach auch Flachdach möglich sein. Bei der Ausführung als Flachdach ist dieses zu begrünen. Es sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu schaffen.

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

1.3 Verfahrensart

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

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
 $\text{Nettobauland } 1830 \text{ m}^2 \times \text{Grundflächenzahl GRZ } 0,4 = 732 \text{ m}^2$
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.

1.4 Verfahren

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

Am 18.05.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Nord“ gefasst.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2015 wurde vom 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.06.2015 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 05.06.2015 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.05.2015 aufgefordert.

2. Ausgangssituation

2.1 örtliche Gegebenheiten

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.

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 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Bestehende Entwässerungsverhältnisse für Schmutz- und Regenwasser.

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

2.5.2 Wasserversorgung

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

2.5.3 Stromversorgung | Telekommunikation

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

2.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

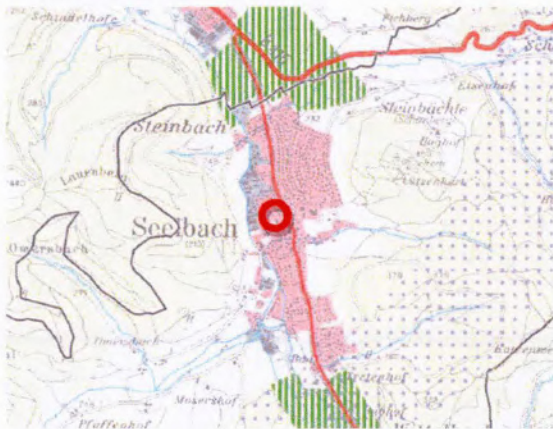


Abbildung 2 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Mitte, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand September 2013

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

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

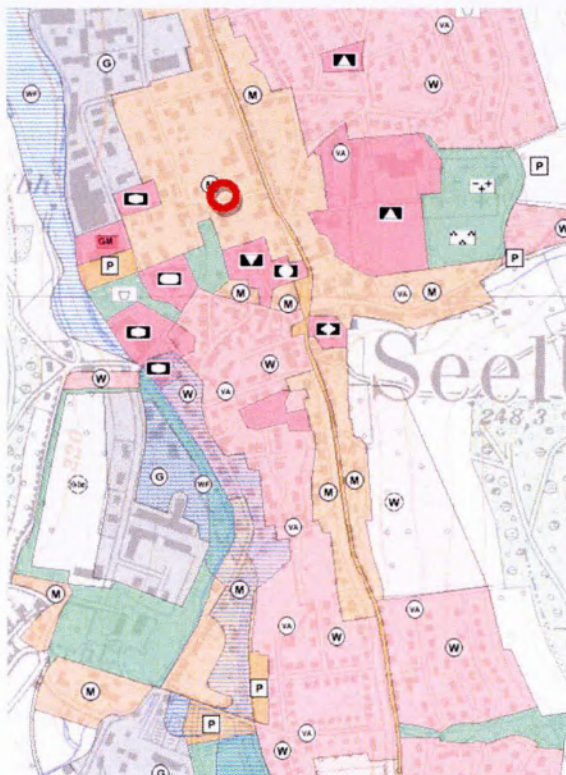


Abbildung 3 - Flächennutzungsplan - Auszug (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen.

3.3 Schutzgebiete



Abbildung 4 – Naturräume (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

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

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

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

3.4 Immissionen



Abbildung 5 – Umgebungsärmkartierung (Geltungsbereich schematische Darstellung)

Die Hauptstraße (L102) der Gemeinde Seelbach hat keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Der Änderungsbereich ist nicht von Immissionen betroffen.

3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ortskern Nord, 3. Änderung“

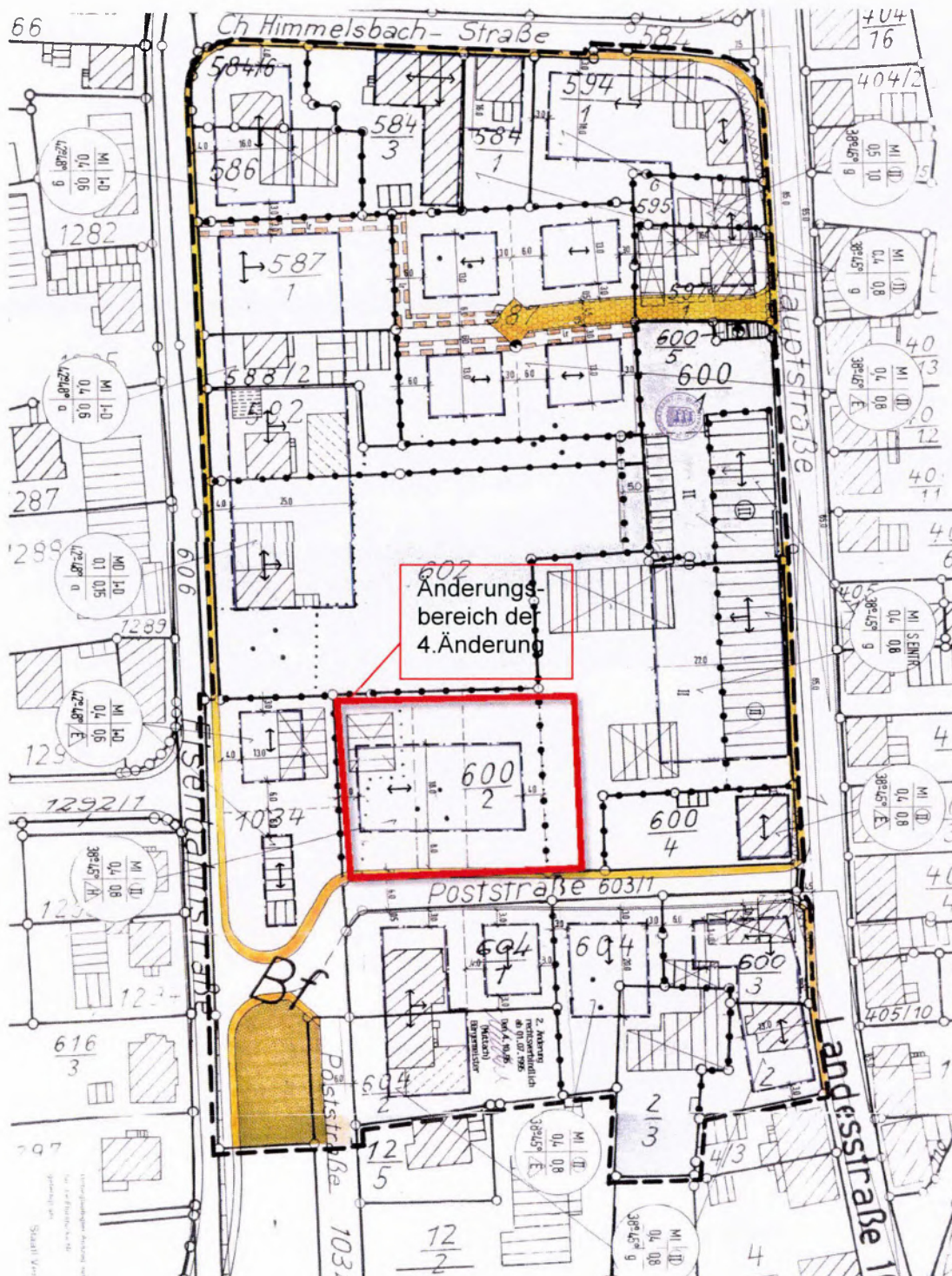


Abbildung 7 – Bebauungsplan „Ortskern Nord, 3. Änderung“ vom 24.03.2005 (Teil-Flr.st.-Nr. 600/2 jetzt 600/6), Geltungsbereich schematische Darstellung

Teil B Planungsbericht

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Bebauung

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern Nord“ über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt.

Dabei werden umgebungstypische 2 Vollgeschosse zulässig sein, damit die neue Bebauung sich optimal in den Bestand integrieren kann und dem Gebietscharakter nicht entgegen wirkt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bleiben weiterhin bestehen. Eine Anpassung ist durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern nicht notwendig.

4.1.2 Haustypologie

Damit zukünftig nicht nur Hausgruppen im Geltungsbereich entstehen können, wird festgesetzt, dass auch Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch können auch Mehrfamilienhäuser entstehen. Hintergrund ist, dass dadurch kostengünstiger Wohnraum im Innenbereich (Ortsmitte) entstehen kann.

4.1.3 Baufenster

Für ökologische und ökonomische Nutzung des Grundstücks, wird das Baufenster leicht angepasst. Dabei ist eine Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) oder Geschossfläche (GFZ) nicht vorgesehen bzw. notwendig.

4.1.4 Nutzungsabtrennung

Durch die Aufteilung der Flurstücksnummer in weitere Teilbereiche in den vergangenen Jahrzehnten, wird im Zuge der 4. Änderung die Nutzungsabtrennung, die sog. ‚Knödellinie‘, an den Grenzverlauf Flurstücksnummer 600/6 und 600/2 verlegt. Eine Nutzungsabtrennung auf dem Grundstück 600/6 ist in diesem Fall nicht vorteilhaft und steht der angedachten einheitlichen Bebauung entgegen.

4.1.5 Gestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen.

Neben den festgesetzten Dachformen Sattel-, Walm- und gegenseitig versetztem Pultdach, kann ein zeitgemäßes Flachdach errichtet werden. Bei der Ausführung als Flachdach ist dieses zu begrünen.

4.1.6 Dachaufbauten

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

4.1.7 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit soll die Unterbringung der üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Zweitfahrzeuge auf dem Grundstück gesichert werden.

In der Regel werden Wohnungen bis zu einer Größe von ca. 40 m² nur von einer Person bewohnt. Auf dem Gelände sollen ebenfalls Besucherparkplätze angeboten werden, daher gilt auch für Wohnungen die kleiner als 40 m² sind, ein Stellplatzschlüssel von 1,5.

4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

4.2.1 Bodenversiegelung

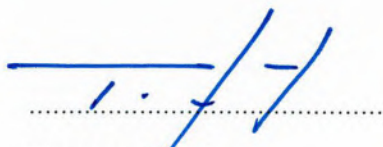
Mit der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern, wird eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und das vorhandene Baugrundstück im Ortskern optimaler genutzt.

Dadurch wird ein sparsamer Umgang mit dem vorhandenen Grund und Boden gewährleistet.

4.3 Ökonomie

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

Seelbach, den 13.11.15



Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, den 12.11.2015 Jä-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 0784 703-0
Fax 0784 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser