

Stand: 07.05.2021

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Seelbach
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Sondergebiet Tretenhof West,
1. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	5
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.2	Verhältnis zu anderen Planungen	6
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	7
5.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	7
5.1	Bebauung	7
5.2	Immissionsschutz	7
5.3	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	7
6.	AUSWIRKUNGEN	7
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	7
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES "SONDERGEBIET TRETENHOF WEST", RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 21.09.2007; QUELLE: GEMEINDE SEELBACH	6
---	---

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Auf dem bislang als „Wohnmobilhafen“ genutzten Grundstück Flst.-Nr. 1312 soll eine Ferienhausanlage entstehen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrzweckturmes mit vier Geschossen und zehn um diesen Turm gruppierten Ferienhäusern.

Die Änderung der Nutzung von „Wohnmobilhafen“ in „Ferienhausanlage“ wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Tretenhof West“ bereits vorgesehen und ist entsprechend festgesetzt.

Der Mehrzweckturm überschreitet jedoch die bislang zulässige Anzahl der Vollgeschosse. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB 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:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits als „Wohnmobilhafen“ genutzt und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Seelbach.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Die bislang festgesetzt Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Anzurechnen sind auch die Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Zwar wird etwa zeitgleich der Bebauungsplan „Tretenhof Süd“ geändert. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundfläche erfolgt dort aber ebenfalls nicht.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet "Fremdenberherbergung". Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?	Nein	Ja

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

nein

Ja

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 16.11.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Tretenhof West“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 16.11.2020 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 05.11.2020 wurde vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.11.2020 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 02.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.11.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der Campingplatz „Schwarzwälder Hof“ hat sich zu einem Ferienparadies entwickelt und stellt einen sehr wichtigen touristischen Baustein für die Gemeinde Seelbach dar. Um das Angebot weiter auszubauen und weitere Unterkünfte anbieten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierdurch kann das beabsichtigte Konzept mit zehn Ferienhäusern und einem Mehrzweckturm umgesetzt werden.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet wird bereits heute intensiv als „Wohnmobilhafen“ genutzt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzung ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tretenhof West“. Der Bebauungsplan wird jedoch nur punktuell geändert.

3.2 Ausgangssituation

Das Grundstück im Plangebiet wird derzeit als „Wohnmobilhafen“ genutzt. Hierdurch ist ein Großteil der Fläche bereits versiegelt. Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Ver- und Entsorgungsstation der Wohnmobile.

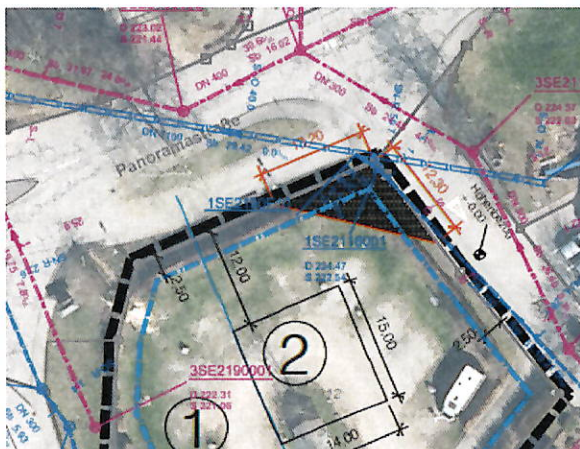


Abbildung 1: Lage des verdolten Tretenbaches sowie des angeregten Korridors

Das Plangebiet ist durch die Tretenhofstraße/ L 102, die Panoramastraße sowie die Straße „Am Tretenbach“ eingefasst. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Am Tretenbach“.

Das Plangebiet ist bereits an die örtliche Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Schmutzwasser wird hierbei über den Mischwasserkanal abgeleitet, Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Nördlich des Plangebietes verläuft der verdolte Tretenbach in der Panoramastraße. Eine Öffnung dieses Gewässers ist nicht möglich, da ansonsten die bestehende Straße zurück-

bebaut werden müsste.

Die Verdolung selbst weist eine Leistungsfähigkeit bis zum 200-jährigen Hochwasserereignis auf, so dass diese ausreichend leistungsfähig ist. Weitergehende Untersuchungen zum Hochwasserschutz sind demnach nicht erforderlich.

Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, wurde die Einhaltung eines etwa 5 m breiten Korridors im Plangebiet zum verdolten Gewässer abgeregelt. Die Einhaltung eines entsprechenden Korridors ist jedoch nicht möglich, da in diesem Bereich (siehe Abbildung 1) bereits ein Ferienhaus errichtet wurde.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt.

4.2 Verhältnis zu anderen Planungen

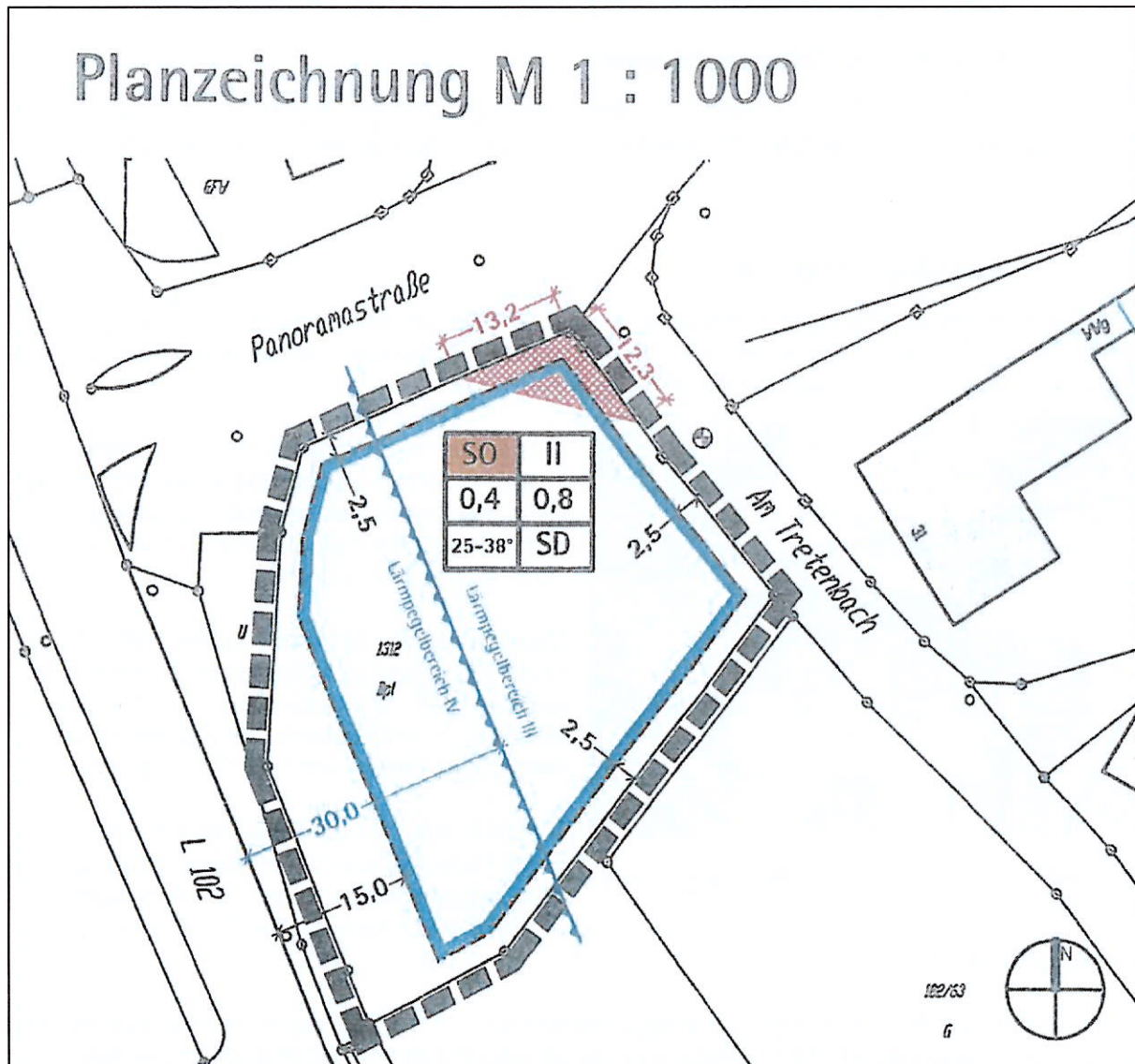


Abbildung 2: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Tretenhof West", rechtsverbindlich seit dem 21.09.2007; Quelle: Gemeinde Seelbach

Für das Plangebiet ist seit dem 21.09.2007 der Bebauungsplan „Sondergebiet Tretenhof West“ rechtsverbindlich.

Das Baugrundstück im Plangebiet ist derzeit noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Wohnmobile / Wohnmobilhafen“ festgesetzt. Als Folgenutzung ist dann sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ definiert.

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die „Fremdenbeherbergung“ dem bisherigen „Wohnmobilhafen“ folgt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Mehrzweckturmes in der Mitte des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse von maximal zwei auf nunmehr vier erhöht. Außerdem wird für diesen Bereich die zulässige Traufhöhe von 8,00 m auf 10,50 m erhöht, um das viergeschossige Gebäude zu ermöglichen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

An den überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Änderungen vorgenommen.

5.2 Immissionsschutz

Für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Tretenhof West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die maßgeblichen Lärmpegelbereich im Plangebiet ermittelt und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An diesen Festsetzungen werden keine Änderungen vorgenommen.

5.3 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

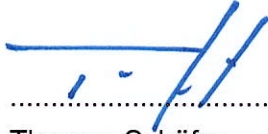
Vorgeschrieben ist bislang eine maximale Dachneigung von 38°. Mit den geplanten Ferienhäusern soll diese Dachneigung um 5° überschritten werden, um eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu erreichen. Der Gemeinderat hat dieser Überschreitung bereits zugestimmt und eine Befreiung durch das Baurechtsamt wird in Aussicht gestellt. Mit der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften wird nunmehr diese beabsichtigte Entwicklung festgeschrieben.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auf die ausgeübten Nutzungen hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Änderung des „Wohnmobilhafens“ in die „Ferienhausanlage“ erfolgt unabhängig der Änderung des Bebauungsplanes.

Seelbach, **10. Juni 2021**



Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, 07.05.2021 Kr-Ia

ZiNK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77186 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser

