

Stand: 03.05.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Ortskern Nord, 7. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Teil A Einleitung

1. Einführung

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Ortskern Nord“ wird angepasst, um das bestehende Wohnhaus in der Christian-Himmelsbach-Straße 5 planungsrechtlich sichern zu können.

Hierbei werden die Bestimmungen zur Bauweise, Baugrenze, Grund- und Geschossflächenzahl, Dachneigung und Kniestockhöhe sowie zur Länge der Dachgauben geändert. Alle weiteren vorher geänderten Festsetzungen und Regelungen bleiben unberührt.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist bereits bebaut. 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 weiterhin 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 § 13a 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. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.

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.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. 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 16.11.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Ortskern Nord“ 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 16.11.2020 wurde vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 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 01.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.11.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.02.2021 wurde vom Gemeinderat am 08.03.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.02.2021 wurde vom 29.03.2021 bis zum 09.04.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.03.2021 bekannt gemacht.

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 17.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ausgangssituation

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Seelbach liegt südlich-östlich der Stadt Lahr im mittleren Schwarzwald. Das Plangebiet befindet sich in der Chr.-Himmelsbach-Straße.

Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich sich befindende Flurstücksnummer 584/3 befindet sich in privatem Eigentum.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Chr.-Himmelsbach-Straße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seelbach angeschlossen.

Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten oder Altstandorte bekannt. Dagegen sind im Geltungsbereich des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes „Ortskern Nord“ 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 „Hau Eisen / 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.

Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der tatsächliche Bestand gesichert. Vorgehen sind aktuell nur kleinere bauliche Maßnahmen. Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan auch keine Überprüfung erforderlich, ob durch die Änderung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

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.

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 Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild.

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

Immissionen

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

3. Übergeordnete Vorgaben

Raumordnung

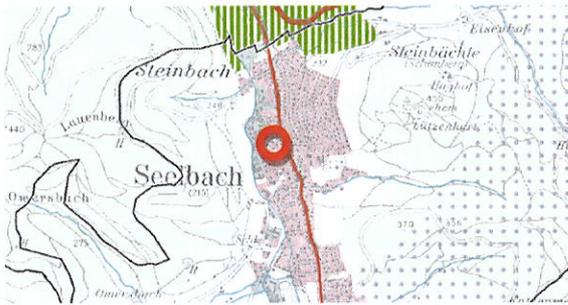


Abbildung 1 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Genehmigung vom 26.06.2017 (Auszug)

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.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 2 - Flächennutzungsplan (Auszug)

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt.

An der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich weiterhin aus dem Flächennutzungsplan.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Ortskern Nord“

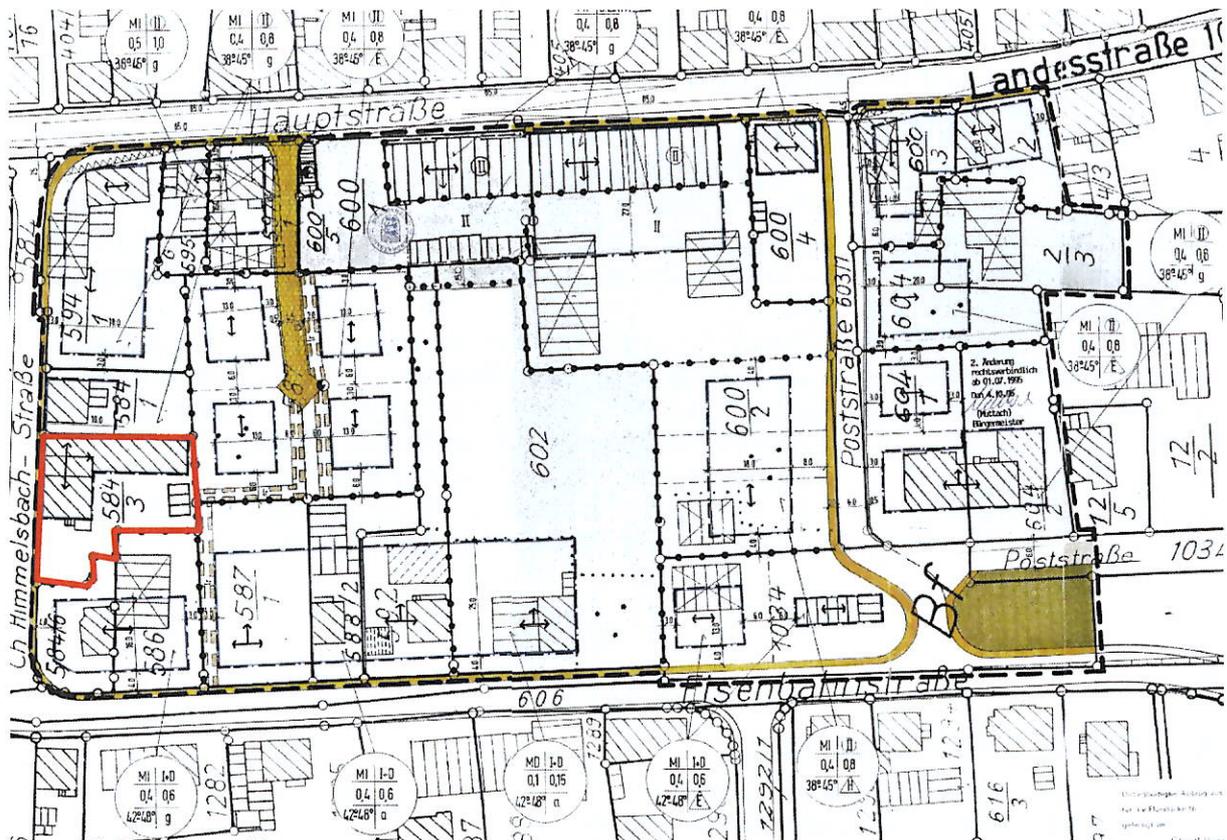
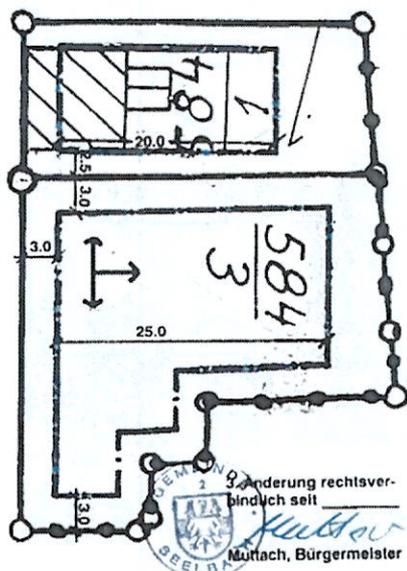


Abbildung 3: Bebauungsplan „Ortskern Nord“ mit schematischer Eintragung des Änderungsbereichs

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortskern Nord“ setzt für den Änderungsbereich Mischgebiet fest. Zum Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Vorgaben:

- Zwingend zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8
- Geschlossene Bauweise
- Dachneigung 38° bis 45°



Für das Baufenster auf dem Grundstück Flst.-Nr. 584/3 wurde bereits 2005 eine Änderung durchgeführt. Hierdurch hat das auf dem Grundstück bestehende Gebäude nur Bestandsschutz. Bei Abbruch und Neuerichtung sind die in der 3. Änderung festgesetzten Baugrenzen maßgeblich.



Teil B Planungsbericht

4. Umfang der Änderungen

Für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.-Nr. 584/3 werden die Planinhalte und Festsetzungen geringfügig angepasst, um das derzeit bestehende Gebäude sichern zu können. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) und die Vollgeschosse werden hierbei nicht angepasst. Angepasst werden hingegen die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baugrenze und Bauweise. Diese Änderung ist erforderlich, um das Bestandsgebäude zu sichern.

Aus diesem Grund wird das Baufenster wieder auf die Ausdehnung vor der 3. Änderung zurückgenommen. Die Bauweise wird von geschlossener Bauweise in abweichende Bauweise (a) geändert. In dieser abweichenden Bauweise können die Gebäude auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Dies ist erforderlich, da das Bestandsgebäude bereits an die östliche Grundstücksgrenze gebaut wurde und erhalten werden soll.

Das Bestandsgebäude weist eine Grundflächenzahl von 0,43 und eine Geschossflächenzahl von 0,83 auf. Durch die Erhöhung dieser Vorgaben auf 0,45 bzw. 0,85 wird das Bestandsgebäude abgesichert.

5. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Bauordnungsrechtliche Änderungen:

- Anpassung der Mindestdachneigung
- Erhöhung der Kniestockhöhen auf 1,00 m
- Erhöhung der maximalen Länge von Dachgauben und -einschnitten von 1/3 auf 2/3 der jeweiligen Dachlänge.

Dachneigung

Für den Änderungsbereich wird die Mindestdachneigung von 38° auf 36° reduziert. Ziel dieser Änderung ist, das bestehende Gebäude mit dem ausgebildeten Dach zu sichern.

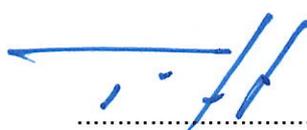
Kniestock

Die Regelungen über die Höhe des Kniestocks werden angepasst, um auch im Dachgeschoss eine angemessene Nutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die Höhe des Kniestocks von 0,40 m auf 1,00 m erhöht.

Dachaufbauten

Mit Dachaufbauten ist die Schaffung von Wohnraum im Bestand möglich. Aus diesem Grund wird die maximale Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf eine Länge von bislang 1/3 auf 2/3 der jeweiligen Hausbreite erhöht.

Seelbach, 10. Juni 2021



Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, 03.05.2021 Kr

ZiNK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77896 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.ziink-ingenieure.de

Planverfasser

