Stand: **25.09.2023** **Anlage Nr. 3**

Fassung: **Satzung**

Gemeinde Seelbach
ORTENAUKREIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kapellenweg 11“ in Wittelbach

---

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 4

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 4
   1.1 Anlass der Aufstellung 4
   1.2 Art des Bebauungsplans 4
   1.3 Verfahrensart 4
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 6
   2.3 Hochwasserschutz 6
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
   3.2 Ausgangssituation 8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 11
   4.1 Raumordnung und Landesplanung 11
   4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

TEIL B PLANUNGSBERICHT 12

5. PLANUNGSKONZEPT 12
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 12
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12
   6.1 Bebauung 12
   6.2 Verkehr 13
   6.3 Technische Infrastruktur 14
   6.4 Grünkonzept 15
   6.5 Bedingte Festsetzung 17
   6.6 Durchführungsvertrag 17
   6.7 Örtliche Bauvorschriften 17
   6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke 18
7. AUSWIRKUNGEN 19
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 19
   7.2 Verkehr 19
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN 19
   8.1 Bodenordnung 19
   8.2 Erschließung 19
   8.3 Sonstige vertragliche Regelungen 19
   8.4 Kosten und Finanzierung 19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 02.02.2022; eigene Darstellung 6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung 7
Abbildung 3: Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118/1 7
Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes mit Eintragung des Geltungsbereichs; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung 8
Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 02.02.2022; eigene Darstellung 10
Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung 11
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 04.04.2022; eigene Darstellung 11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Firma Montageservice Griesbaum besteht seit einigen Jahren im Ortskern von Wittelbach und benötigt zur Weiterentwicklung ihres Betriebes die Neuerrichtung einer Werk- und Lagerhalle. Am bisherigen Betriebsstandort bestehen nur sehr beengte Verhältnisse und es sind keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden. Aus diesem Grund ist ein Standort außerhalb der Ortslage vorgesehen. Im Kapellenweg hat sich mit dem Schlachthaus der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V. bereits ein kleiner Gewerbestandort von Wittelbach entwickelt. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zum Ortsrand als Gewerbebaufläche dargestellt. Mit der Ansiedelung der Werk- und Lagerhalle für die Firma Montageservice Griesbaum kann somit der bestehende Gewerbestandort ergänzt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist zur Umsetzung des vorgesehenen Neubaus die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient, ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten, der Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Er stellt als objektbezogene Vorhabenplanung allerdings eine besondere Art mit bestimmten Unterschieden zu den anderen angebotsbezogenen Bebauungsplanarten dar. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen und das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht hierbei aus den folgenden Bestandteilen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag

Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 18.07.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kapellenweg 11“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.06.2022 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.08.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 24.07.2023 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 06.07.2023 wurde vom 07.08.2023 bis zum 08.09.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28.07.2023 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 01.08.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 06.07.2023 aufgefordert.

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 16.10.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 25.09.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Weiterentwicklung der Firma Montageservice Griesbaum zu sichern.

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine Fläche guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sollen nur so weit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.
Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist erforderlich, um für einen Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Am bisherigen Standort im Ortskern von Wittelbach sind keine Kapazitäten mehr vorhanden, so dass die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle im Kapellenweg erforderlich ist. Hierbei wird darauf geachtet, dass die neue Werk- und Lagerhalle im räumlichen Zusammenhang mit dem südlich des Plangebietes bestehenden Gebäudebestand errichtet wird. Hierdurch kann eine weitere Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, wurde hierzu eine Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Plangebietes wurde hierbei für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

2.3 Hochwasserschutz

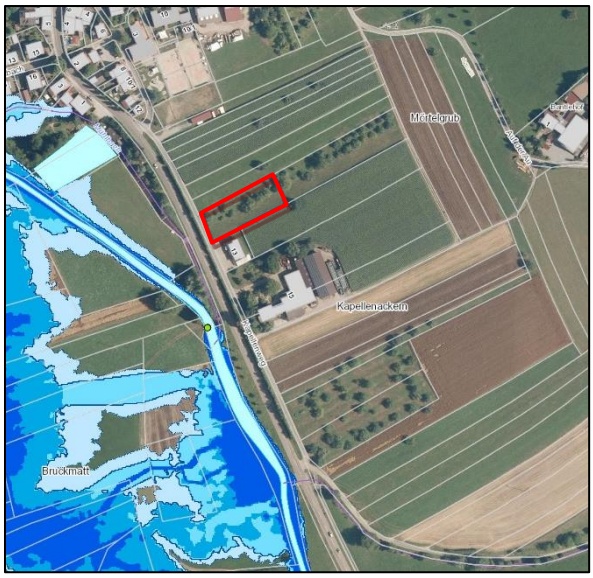

Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 02.02.2022; eigene Darstellung

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat eine Größe von etwa 0,2 ha (1.725 m²) und wird begrenzt

- im Norden landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch den Schlachthof,
- im Westen durch den Kapellenweg.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 197/1 der Gemarkung Wittelbach. Als weiterer Bestandteil wird die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118/1 der Gemarkung Wittelbach in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Beide Geltungsbereiche sind räumlich voneinander getrennt.

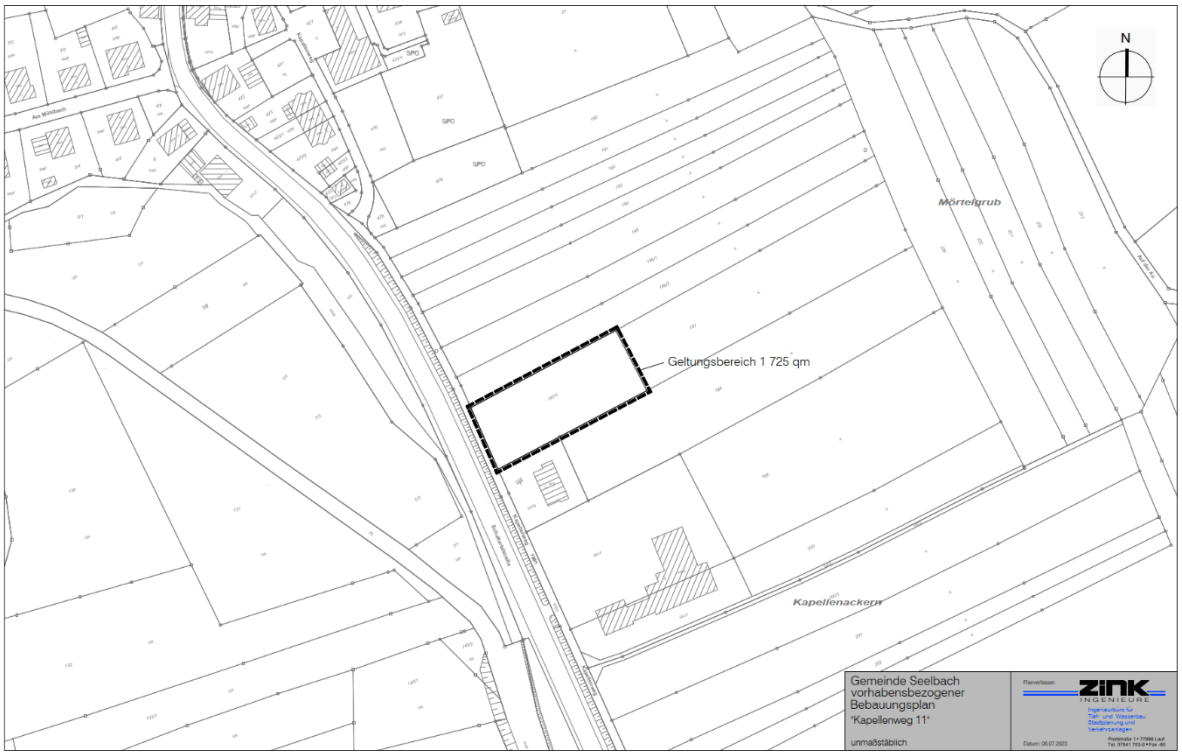

Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

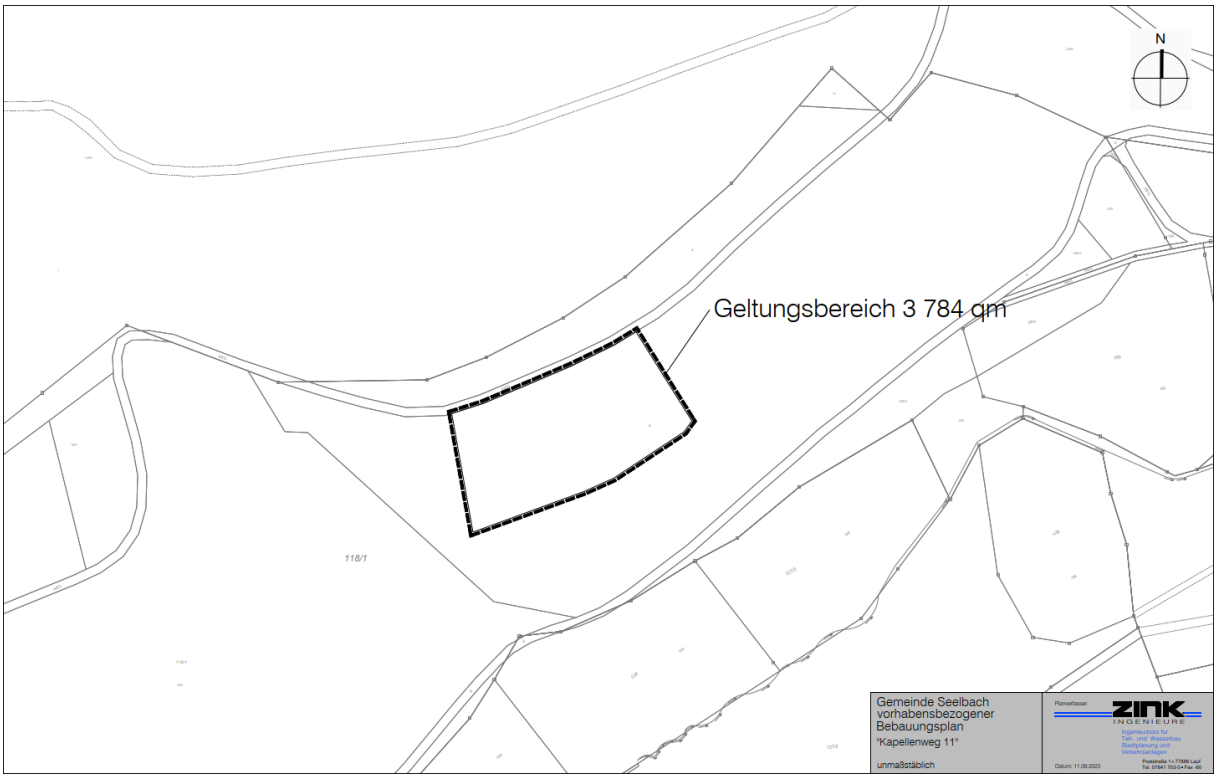

Abbildung 3: Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 118/1

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes mit Eintragung des Geltungsbereichs; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt etwas abgesetzt vom Siedlungsrand und befindet sich etwa 100 m südlich des Ortsrandes von Wittelbach.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück im Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Teilweise ist das Grundstück mit Streuobstbäumen bestanden, teilweise handelt es sich um Wiesenflächen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schlachthaus der Erzeugergemeinschaft Weideland Schuttertal e. V.

3.2.3 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind der des Vorhabenträgers.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Schuttertal südlich von Seelbach-Wittelbach an einem leicht nach Osten ansteigenden Hang. Im der des Plangebietes steigt das Gelände moderat um etwa 2 m an.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde durch Geosolutions, Appenweier, ein geotechnisches Gutachten erstellt. Unter dem Mutterboden bis zu einer Tiefe von 0,3 m stehen demnach Schluffe an, die im oberen der tonig bis feinsandig und verlehmt, darunter feinsandig, bindig und erdfeucht sind.

Den anstehenden Böden können folgende k_f-Werte (Durchlässigkeitsbeiwerte) nach der 18130 zugeordnet werden:

- Schluffe: $1{,}0 \times 10^{-7}$ – $1{,}0 \times 10^{-8}$ m/s = gering durchlässig

Vom Betrieb von Versickerungsanlagen wird in den anstehenden Böden daher abgeraten.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Aufgrund der Hanglage ist jedoch mit wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Außenbereichen zu rechnen.

Die Schutter verläuft etwa 50 m westlich des Plangebietes. Zwischen Schutter und Schuttertalstraße verläuft zusätzlich der Mühlbach.

Grundwasser

Bei den Erkundungen zum geotechnischen Gutachten wurde im Plangebiet kein Grundwasser angetroffen. Ab etwa 3,5 m unter der Geländeoberkante kann sich in dem feinsandigeren Schluff Staunässe ausbilden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Immissionsbelastungen bestehen aufgrund der Lage an der Schuttertalstraße. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung ohne Wohnräume sind aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

3.2.9 Verkehrliche der

Westlich des Plangebietes verlaufen der Kapellenweg sowie die Schuttertalstraße (Landesstraße 102) als überörtliche Verbindung. Über den Kapellenweg ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Hierbei handelt es sich beim Kapellenweg um einen Wirtschaftsweg, der gleichzeitig als Radweg genutzt wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß § 8 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt. Zum Fahrbahnrand der Landesstraße 102 ist daher gemäß § 22 StrG mit Hochbauten jeder Art grundsätzlich ein Abstand von 20 m einzuhalten. Allerdings besteht in unmittelbarer Umgebung schon ein Gebäude, das bis zu 17 m an die Landestraße 102 heranreicht. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4, hat daher mit Schreiben vom 01.09.2022 einer Reduzierung des Anbauverbotes auf 17 m zugestimmt.

3.2.10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im Kapellenweg bzw. teilweise in den angrenzenden privaten Grundstücken. Auch im Plangebiet liegen die Wasserleitung, der Mischwasserkanal sowie Strom- und Glasfaserkabel auf dem privaten Grundstück. Die betroffene Leitungstrasse wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

3.2.11 Natur | der | Umwelt

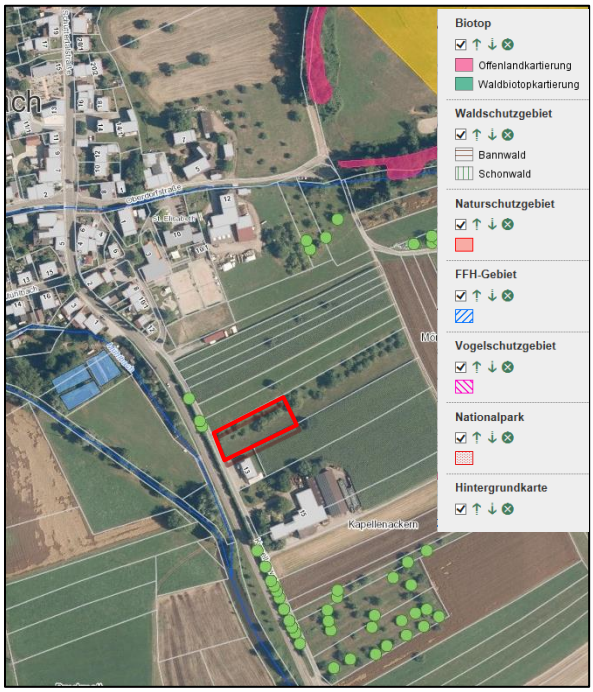

Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 02.02.2022; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale, kartierte Streuobstbestände oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

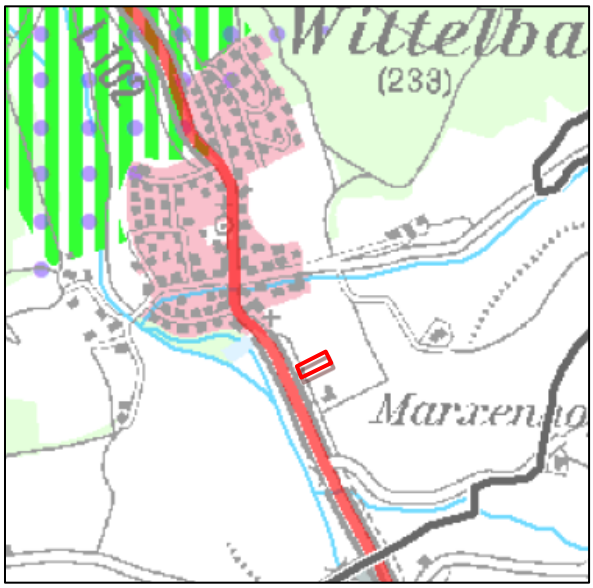

Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein wird für den Planbereich keine Festlegung getroffen.

Ziele der Raumordnung stehen dem der nicht entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 7: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 04.04.2022; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg 11“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Auseisung als Gewerbegebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Werk- und Lagerhalle. Mit der Errichtung dieser Werk- und Lagerhalle soll die Weiterentwicklung der prosperierenden Firma Montageservice Griesbaum ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird das Baugrundstück als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde Seelbach wird das Baugrundstück zur Errichtung einer Werk- und Lagerhalle als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens vorbereitet werden. Zugelassen werden aus diesem Grund Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Kapellenweg mit einer geringen Ausbaubreite ist die Errichtung von verkehrsintensiven Betrieben nicht möglich. Aus diesem Grund werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Anlagen verursachen üblicherweise ein hohes Verkehrsaufkommen und werden daher nicht zugelassen. Die Einrichtung von Büros zur Verwaltung des im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetriebs ist hiervon unabhängig zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet generell ausgeschlossen, da es sich um eine vom Siedlungskörper abgesetzte Lage handelt. Darüber hinaus ist die Erschließung für Einzelhandelsbetriebe nicht ausreichend dimensioniert.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Dieser Ausschluss erfolgt, da das Plangebiet vorrangig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen soll. Darüber hinaus liegt das Plangebiet südlich abgesetzt vom Siedlungsbereich des Ortsteiles Wittelbach. Diese Anlagen sollen jedoch vorrangig Wohngebieten zugeordnet werden. Aus diesem Grund werden diese Anlagen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Anlagen häufig zu einer Reduzierung der Standortqualität führen. Darüber hinaus sollen die Baugrundstücke vorrangig für produzierende und verarbeitende Betriebe zur Verfügung gestellt werden.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im Plangebiet ausgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich zwar etwas abgesetzt vom Siedlungsbereich, jedoch noch in guter Erreichbarkeit. Daher besteht keine zwingende Erforderlichkeit, im Bereich des Gewerbegebietes eine Betriebswohnung zu errichten.

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Nutzung als Werk- und Lagerhalle wird auf der Grundlage des Durchführungsvertrags geregelt.

6.1.2 Maß der baulichen der

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden, aber auch das Planungskonzept berücksichtigen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt im Plangebiet mit 0,6. Zwar kann in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 normiert werden, diese hohe Ausnutzung ist aktuell aber nicht vorgesehen. Die Grundflächenzahl kann jedoch nach der BauNVO mit Anlagen nach § 19 der. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Hierdurch ist eine ausreichende Ausnutzung des Baugrundstücks möglich.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Grundflächenzahl wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalnull. Die festgesetzte Höhe von 238,0 m entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 10 m über der Geländeoberkante.

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung der Werk- und Lagerhalle innerhalb des Baufensters ermöglicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Baufensters muss das Hauptgebäude errichtet werden.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, der und der

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Hierdurch soll eine angemessene Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet wird an den Kapellenweg und im weiteren Verlauf an die Schuttertalstraße (Landesstraße 102) angeschlossen. Ein direkter Anschluss an die Landesstraße 102 erfolgt nicht. Die Schuttertalstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen. Beim Kapellenweg handelt es sich aktuell um einen Wirtschaftsweg, auf dem landwirtschaftlicher Verkehr auch heute schon zulässig ist und der als Radweg genutzt wird. Wirtschaftswege, die gleichzeitig einen Radweg darstellen, werden üblicherweise mit einer Breite von 3,0 m ausgebaut.

Aufgrund der geplanten Nutzung des Baugrundstücks als Werk- und Lagerhalle ist nur von einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen. Üblicherweise findet ein Großteil der Tätigkeiten direkt auf den jeweiligen Baustellen statt und nicht im Plangebiet. Daher kann das anzunehmende Verkehrsaufkommen mit einem Wirtschaftswegaufkommen gleichgesetzt werden.

Der vorhandene Kapellenweg weist derzeit jedoch weniger als 3,0 m Breite auf. Aus diesem Grund soll dieser auf die genannte Breite ausgebaut werden. Da es sich um eine Einzelerschließung handelt, bei der nur ein geringes Verkehrsaufkommen erwartet wird, ist dieses Verkehrsaufkommen noch zumutbar.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann über den Kapellenweg mit Strom versorgt werden. Das Überlandwerk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Versorgungsleitungen sind hierbei auf den jetzigen elektrischen Leistungsbedarf ausgelegt. Weitere Anschlussnehmer können über das jetzige Kabel nur noch eingeschränkt (etwa 20 kW Anschlussleistung) versorgt werden. Für höhere Anschlussleistungen werden umfangreichere Netzausbaumaßnahmen notwendig. Auch die Einspeisemöglichkeit in das bestehende Versorgungsnetz ist auf etwa 10 kWp eingeschränkt.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden.

6.3.3 Entwässerung

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Anfallendes Schmutzwasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Die Kapazität des Mischwasserkanals sowie der Kläranlage sind für das zusätzlich anfallende Schmutzwasser ausreichend bemessen.

<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird hierbei gedrosselt über private Rückhalteanlagen ebenfalls über den Mischwasserkanal abgeleitet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Zusätzlich wurde geprüft, ob das anfallende Oberflächenwasser in den Vorfluter Schutter abgeleitet werden kann. Hierfür müssten jedoch die Schuttertalstraße und der bestehende Fischerreibetrieb gekreuzt, sowie ein erheblich längerer Ableitungskanal gebaut werden. Auf Grund dieses erheblichen technischen und wirtschaftlichen Mehraufwands wird dieser Ansatz nicht weiterverfolgt.

Im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) Seelbach wurde diese Fläche nicht berücksichtigt. Allerdings weist das Kanalnetz in diesem Bereich schon im Bestand hydraulische Defizite auf. Um die hydraulische Situation nicht weiter zu verschlechtern, wird eine Rückhaltung für alle anfallenden Oberflächenabflüsse (Dach und Hof) vorgesehen.

Für ein 10-jährliches Regenereignis muss ein Rückhaltevolumen von etwa 41 m³ bereitgestellt werden. Allerdings wird hierbei noch ein Notüberlauf benötigt, der an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist.
Für ein 30-jährliches Regenereignis muss ein Rückhaltevolumen von etwa 54 m³ bereitgestellt werden; hierfür wird dann kein Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz benötigt.

Da nur etwa 13 m³ mehr Rückhaltevolumen zwischen dem 10- und 30-jährlichen Regenereignis benötigt werden, wird die Rückhaltung auf 30 Jahre ausgelegt. Dies erfolgt auch, weil das Kanalnetz schon im Bestand überlastet ist und eine Notentlastung die Situation noch verschärfen würde.

In der aktuellen Schmutzfrachtberechnung Seelbach, die nur den Bestand darstellt, wurde eine Aussage über die Entlastungshäufigkeiten und -dauern für das Regenüberlaufbecken (RÜB) Wittelbach nach Rankingtabelle, Heft 13 „Regenbecken im Mischsystem; Messen, Bewerten und Optimieren“ Stand Februar 2017 durchgeführt. Das RÜB Wittelbach weist eine durchschnittliche Entlastungshäufigkeit und eine seltene Entlastungsdauer auf. Da es sich bei dieser Erweiterung um eine Fläche von etwa 1.724 m² handelt, wird davon ausgegangen, dass der Drosselabfluss der Rückhaltung keine negativen Auswirkungen auf die Entlastungshäufigkeiten und -dauern hat.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über den Kapellenweg mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom sowie die Breitband Ortenau als Leitungsträger wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.5 Private Flächen

Entlang des Kapellenwegs verläuft sowohl die Wasserversorgungsleitung als auch der Mischwasserkanal auf den privaten Grundstücken. Die Leitungstrasse ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Gemeinde Seelbach) zu sichern. Hierzu wird die entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ergänzend ist anzumerken, dass das Leitungsrecht abschließend grundbuchrechtlich gesichert werden muss, die Festsetzung im Bebauungsplan ist hierzu nicht ausreichend.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Anpflanzen von Bäumen auf dem privaten Baugrundstück.

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich. Hierzu ist die Umwandlung einer Ackerfläche (Grasanbau) in eine Fettwiese auf einem Teil des Grundstücks Flst.-Nr 118/1 der Gemarkung Wittelbach vorgesehen. Die Fläche wird als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

<u>Versiegelung</u>

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und

zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig werden hierbei Oberflächenbefestigungen bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lassen. In dem in Deutschland gültigen *„Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten 3.000 Kelvin. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar. Zusätzlich sind Leuchtgehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und ihre Oberflächentemperatur darf 60°C nicht übersteigen. Mit dieser Vorgabe soll ebenfalls der Insektenschutz gefördert werden.

Entwicklung Fettwiese

Auf einem Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 118/1 ist die Entwicklung einer Ackerfläche in eine Fettwiese vorgesehen. Diese Maßnahme ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich und wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Als Nutzung wird für diesen Bereich weiterhin landwirtschaftliche Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a) BauGB festgesetzt.

6.4.3 Anpflanzfestsetzungen

Baumpflanzungen

Zur Durchgrünung, zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf dem privaten Baugrundstück festgesetzt.

Hierbei ist je angefangene 300 m² ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 13 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.5 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung ist erforderlich, da im Sinne einer planimmanenten Flexibilität insbesondere die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht zwingend festgesetzt werden und einen gewissen Spielraum ermöglichen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Vorhaben umgesetzt wird. Auch sind benötige Anpassungen des Vorhabens, die sich im festgesetzten Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen, keine Änderung des Bebauungsplans, sondern lediglich des Durchführungsvertrags.

6.6 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Seelbach und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

<u>Dachgestaltung</u>

Aus gestalterischen Gründen werden Vorgaben zur Dachgestaltung erlassen. Hierbei werden insbesondere Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30 Grad und nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zugelassen. Für flach geneigte Dächer mit weniger als 15 Grad Dachneigung wird Dachbegrünung vorgeschrieben. Ab 15 Grad ist dagegen keine Dachbegrünung erforderlich.

<u>Außenwände</u>

Das Gebäude im Plangebiet soll hinsichtlich der Gestaltung in das Ortsbild von Wittelbach passen. Aus diesem Grund werden nur ortsübliche Materialien für die Außenwände zugelassen.

Darüber hinaus werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen, weil bei Reflektionen der Außenwände durch das Sonnenlicht oder durch Anstrahlen mittels Lichtquellen die Verkehrssicherheit auf der Schuttertalstraße durch Blendwirkung negativ beeinträchtigt werden kann.

6.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für Gewerbebetriebe unerlässlich. Um jedoch ein Übermaß an Werbeanlagen einzuschränken, sind diese nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Darüber hinaus wird die Größe der jeweiligen Werbeanlage sowie deren Ausgestaltung eingeschränkt, um eine verunstaltende Wirkung auszuschließen.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Qualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Flächen unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist. Zwar handelt es sich um ein Gewerbegrundstück, dennoch soll auch im Gewerbegebiet ein gewisses gestalterisches Maß erreicht werden.

Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,8 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken).

Für öffentliche Verkehrsflächen wird vorgeschrieben, dass feste Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden dürfen. Hiervon ausgenommen sind Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

Mit diesen Vorschriften sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts unberührt.

Allgemein ausgeschlossen wird die Verwendung von Stacheldraht, um Gefährdungen zu vermeiden.

6.7.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um das Kanalnetz der Gemeinde Seelbach nicht weiter zu verschärfen, wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.8.1 Anbaubeschränkung

Die Anbaubeschränkung gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Plangebiet wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung verdrängt.

7.2 Verkehr

Auf die Verkehrssituation in der Gemeinde Seelbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Vorhabenträger Eigentümer des Grundstückes im Plangebiet ist.

8.2 Erschließung

Der vorhandene Kapellenweg wird im Bereich des Plangebietes auf eine Breite von 3,0 m ausgebaut. Die Beschilderung am Beginn des Wirtschaftsweges muss gegebenfalls noch angepasst werden. Die Gemeinde wird diese noch mit der Straßenverkehrsbehörde im Detail abstimmen. Zu berücksichtigen ist, dass der Wirtschaftsweg für die Erschließung von weiteren Gebäuden in diesem Bereich nicht mehr geeignet ist.

Ggf. sind Netzausbaumaßnahmen für die Stromversorgung erforderlich.

8.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen.

8.4 Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Für die Gemeinde fallen keine Kosten an.

Seelbach,.....

.....

Thomas Schäfer
Bürgermeister

Lauf, 25.09.2023 Kr-don

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

Planverfasser