

Stand: 07.10.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Seelbach
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Ortsrand Steinbach, 3. 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 Art des Bebauungsplans	3
1.3 Verfahrensart	3
1.4 Aufstellungsverfahren	3
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2 Artenschutz	4
2.3 Hochwasserschutz	4
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Ausgangssituation	6
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	6
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
TEIL B PLANUNGSBERICHT	7
5. PLANUNGSKONZEPT	7
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	7
6.1 Bebauungsplan	7
7. AUSWIRKUNGEN	7

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 12.07.2021; EIGENE DARSTELLUNG	4
--	---

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Ortenaukreis wurde im Jahr 2020 ein neuer Maßnahmenplan der Rettungsfristen aufgelegt. Demnach soll im Bereich Ortseingang Reichenbach Ost, beim Kreisel B 415/L102 eine Rettungswache mit Stationierung eines Rettungswagens (365 Tage / 24 Stundenbetrieb) etabliert werden. Den Zuschlag erhielt der ASB Südbaden. Allerdings konnte in Reichenbach kein Grundstück bereitgestellt werden.

Durch eine Rettungswache kann im Schuttertal, insbesondere in den Seitentälern, eine deutliche Verbesserung der Notfallrettung erreicht werden.

Hierzu soll auf dem Gewerbegrundstück „Am Bahndamm 5“/ Flst.-Nr. 1482 die Rettungswache errichtet werden. Der Standort wird vom ASB als optimal eingestuft.

Im Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ sind für diesen Bereich „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ bislang ausgeschlossen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 18.09.1999 rechtsverbindlich und wird nunmehr punktuell geändert.

1.3 Verfahrensart

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

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind alle Voraussetzungen erfüllt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 26.07.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Ortsrand Steinbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 26.07.2021 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 16.07.2021 wurde vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.07.2021 bekannt gemacht.

Begründung

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 02.08.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.07.2021 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 18.10.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Rettungswache am Ortseingang von Seelbach errichten zu können. Hierdurch wird eine deutliche Verbesserung der Bevölkerung im Schuttertal bei der Notfallrettung erreicht.

2.2 Artenschutz

Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind bereits baulich genutzt. Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die punktuelle Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 12.07.2021; eigene Darstellung

Das Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand (Hochwassergefahrenkarten) bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegt somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Im Bebauungsplan ist das Überschwemmungsgebiet nach § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.

Begründung

Zu berücksichtigen ist, dass spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen. Geprüft wird hierbei, ob das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Diese Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG können durch spätere Einzelbauvorhaben erfüllt werden.

In die nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden auch die Rechtsvorschriften für Anlagen wassergefährdender Stoffe. Durch diese bestehen bereits Regelungen für Überschwemmungsgebiet. So ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 hochwassersicher nachzurüsten und Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Bei einem HQ_{extrem} werden weitere Flächen innerhalb des Plangebiets überflutet. Die HQ_{extrem} -Überflutungsfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ zu übernehmen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer HQ_{extrem} -Fläche wird die bisher maximal zulässige Sockelhöhe von 0,5 m auf 0,8 m erhöht. Hierdurch kann eine an das Hochwasserrisiko angepasste Bauweise ermöglicht werden. Zusätzlich sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der aktuellen Fassung zu beachten, um sicherzustellen, dass:

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden,
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden,
- bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden,
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ortsrand Steinbach“ wird punktuell geändert. Am bestehenden Geltungsbereich wird keine Änderung vorgenommen.

3.2 Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich im Gewerbegebiet innerhalb des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“, direkt westlich des Edeka-Marktes. Die Grundstücke werden bereits gewerblich genutzt. Über die Straße „Am Bahndamm“ sind die Baugrundstücke verkehrlich und technisch erschlossen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Änderungsbereich ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1) ausgewiesen. „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ sind bislang jedoch nicht zulässig; dies steht der Errichtung der Rettungswache entgegen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Der Bebauungsplan entwickelt sich nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist die Errichtung der Rettungswache zur Verbesserung der Notfallversorgung im Schuttertal. Zu diesem Zweck werden „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ zugelassen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert. Hierbei werden im Änderungsbereich des GEE1 Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke allgemein zugelassen. Mit dieser Änderung soll die Ansiedelung der Rettungswache planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus wird die bisherige private Grünfläche nordwestlich der Straße „Am Bahndamm“ ebenfalls als GEE1 ausgewiesen und das Bau- fenster angepasst. Hierdurch soll eine bessere Ausnutzung der knappen Baugrundstücksflä- che ermöglicht werden. Flachdächer sind momentan bis zu einer Höhe von 7,20 m zulässig. Erforderlich ist jedoch eine Höhe von 7,50 m. Aus diesem Grund wird die Höhe der baulichen Anlagen ebenfalls angepasst. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird die zulässige So- ckelhöhe im Änderungsbereich von 0,5 m auf 0,8 m angehoben. Hierdurch ist eine Anord- nung der Gebäude oberhalb des Wasserspiegels beim einem HQ_{extrem} möglich.

7. Auswirkungen

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen.

Seelbach, 27.10.2021



Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, 07.10.2021 Kr-don

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77836 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieur.de

Planverfasser

