

Stand: 26.08.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Seelbach ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Oberes Feld Teil III“

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Planungsvorlauf	5
1.5	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	19
6.1	Bebauung	19
6.2	Verkehr	23
6.3	Technische Infrastruktur	27
6.4	Grünkonzept	29
6.5	Immissionsschutz	30
6.6	Erneuerbare Energien	31
6.7	Belange des Klimaschutzes	31
6.8	Umweltbelange	31
6.9	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	33
7.	AUSWIRKUNGEN	35
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
7.2	Verkehr	36
7.3	Ver- und Entsorgung	36
7.4	Natur Landschaft Umwelt	36
7.5	Kosten und Finanzierung	36
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	37
8.1	Bodenordnung	37
8.2	Entschädigungen	37
8.3	Erschließung	37
8.4	Vorläufige Kostenannahme	37
8.5	Planungsrecht	37
9.	FLÄCHENBILANZ	38

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: FESTGELEGTE ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN; DATEN: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG.....	8
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	10
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SEELBACH - SCHUTTERTAL (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 02.03.2018; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 7: STÄDTEBAULICHER ENTWURF "OBERES FELD TEIL III"; ZINK INGENIEURE, 31.08.2020	16
ABBILDUNG 8: VARIANTE „EINFAMILIENHÄUSER“	17
ABBILDUNG 9: VARIANTE "MEHRFAMILIENHÄUSER"	17
ABBILDUNG 10: "REIHENHÄUSER"	17
ABBILDUNG 11: VARIANTE "REIHENHÄUSER/MEHRFAMILIENHÄUSER".....	17
ABBILDUNG 12: SICHTFELDER EINMÜNDUNGSBEREICH PLANSTRAÙE 2 IN PLANSTRAÙE 1	26

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

In der Gemeinde Seelbach besteht nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Lage und der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Lahr/Schwarzwald ist Seelbach als Wohnstandort sehr beliebt. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets geplant.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht neben den Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, auch die Möglichkeit vor, „Außenbereichsfläche unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Diese Vorgehensweise ist jedoch nur befristet bis zum 31.12.2021 möglich. Bis zu diesem Stichtag muss die Satzung des Bebauungsplanes beschlossen worden sein.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
<p>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</p> <p>Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Es wird im Norden und im Westen von einer zusammenhängenden Bebauung eingefasst. Momentan besitzt die Fläche den Status einer Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB und ist daher nicht bebaubar. Für eine Bebauung der Fläche muss deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden.</p>	Ja Ja
<p>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.</p>	Ja Ja

Begründung

3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?

Nettobauland 12.747 m² x GRZ 0,4 = Grundfläche 5.099 m²

= Grundfläche gesamt 5.099 m²

Ja **Ja**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein **Ja**

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

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

Nein **Ja**

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

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

Nein **Ja**

Ergebnis:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Planungsvorlauf

Im Vorlauf des Bauleitplanungsverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet angefertigt, um aufzuzeigen, wie sich die Bebauung und die mögliche Erschließung des Gebietes darstellen könnte. Ebenfalls wurde eine erste verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der zusätzlichen Wohnbebauung auf die verkehrliche Situation im Nahbereich aufzeigen zu können.

1.5 Aufstellungsverfahren

Am 04.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit dem Namen „Oberes Feld Teil III“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.09.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 05.10.2020 bis einschließlich 16.10.2020 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 01.10.2020 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2020 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 Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.04.2021 wurde vom 14.06.2021 bis zum 16.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.06.2021 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 08.06.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.04.2021 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 20.09.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Da Seelbach eine der direkten Nachbargemeinden der Stadt Lahr/Schwarzwald ist und sich in einer landschaftlich sehr attraktiven Lage befindet, ist der Siedlungsdruck innerhalb der Gemeinde und deren Ortsteile dementsprechend hoch. Die Gemeinde ist auch beliebt als Wohnstandort für Arbeitnehmer, die in Lahr ihre Arbeitsstelle haben. Auch die gute verkehrliche Anbindung über den nahen Autobahnzubringer in Lahr und die Bundesstraße 415, die die Verbindung in das Kinzigtal und den dortigen Gemeinden darstellt, ist ein Grund, weshalb sich der Wohnstandort Seelbach einer so hohen Beliebtheit erfreut.

Um den stärker werdenden Siedlungsdruck innerhalb der Gemeinde abfangen zu können, ist Seelbach auf eine gewisse Anzahl von Neuausweisungen von Bauflächen angewiesen. Dies gilt auch für die Ortsteile der Gemeinde, wie in diesem Falle Wittelbach. Hier soll in direktem Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der „Gartenstraße“ und der Straße „Oberes Feld“ ein Siedlungsgebiet entwickelt werden, welches der Gemeinde etwa 25 bis 30 neue Bauflächen zur Verfügung stellen wird.

Begründung

Die Fläche wird bisher als Ackerland und Grünland genutzt. Bei den Grundstücken handelt es sich, trotz Hanglage nach Westen, um eine Fläche bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

Es werden hochwertige und ackerfähige Böden für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist erforderlich, um die Bevölkerung von Seelbach mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Doppelhäusern vorgegeben, um eine für die Gemeinde angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

Darüber hinaus wurde die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen mit dem Eigentümer abgestimmt.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können erforderlich.

Hierzu wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Im Bereich des Feldgehölzes am Westrand des Plangebietes und der einzelnen Obstbäume wurden keine Hinweise auf Sommerlebensräume von Fledermäusen beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse (oder Haselmaus) in Betracht kommen, gefunden. Eine gelegentliche Nutzung der östlich angrenzenden Ackerflächen und des Grünlands mit Obstbäumen als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich aber aufgrund der Vegetation im Plangebiet eher unwahrscheinlich. Trotz der geringen Größe besitzt das Gehölz am Westrand mit einigen Haselsträucher und einem Brombeergestrüpp im Unterholz günstige Lebensräume für die Haselmaus. Dennoch konnten keine Nester und Fraßspuren beobachtet werden.

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Grünlandbestände und den Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z. B. Grauspecht, Grauammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Im Baumbestand sowohl bei den Obstgehölzen als auch im Böschungsgehölz am Westrand sind keine Bruthöhlen vorhanden.

Aufgrund des Fehlens vom Großen Wiesenknopf auf den gesamten Parzellen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation, besitzt die Wiese derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge. Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung notwendigen Ampferarten war im Plangebiet nicht zu beobachten. Somit kann ein potenzielles Vorkommen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung des Nachtkerzenschwärmers notwendigen Nachtkerze war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten. Ein Vorkommen des Schmetterlings ist auszuschließen.

Begründung

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechse wurde im Gebiet nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Planungsgebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt im Gebiet ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Die Erfassung der Heuschrecken erfolgte durch optische Wahrnehmung durch Fangen und anschließendes Freilassen der Tiere. Im Rahmen der Begehungen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Heuschrecken beobachtet werden.

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

2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Überschwemmungsgebiete. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen somit keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V.m. § 76 WHG entgegen.



Abbildung 1: Festgelegte Überschwemmungsflächen; Daten: LUBW, eigene Darstellung

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,6 ha (15.887 m²) und wird begrenzt:

- im Norden von der Wohnbebauung entlang der Gartenstraße und der Straße Oberes Feld
- im Osten von Wiesenfläche, einem Waldwirtschaftsweg und dem Waldrand
- im Süden von Ackerbauflächen
- im Westen von Wohnbebauung entlang der Schuttertalstraße

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 29/1 und 29/2 der Gemarkung Wittelbach.

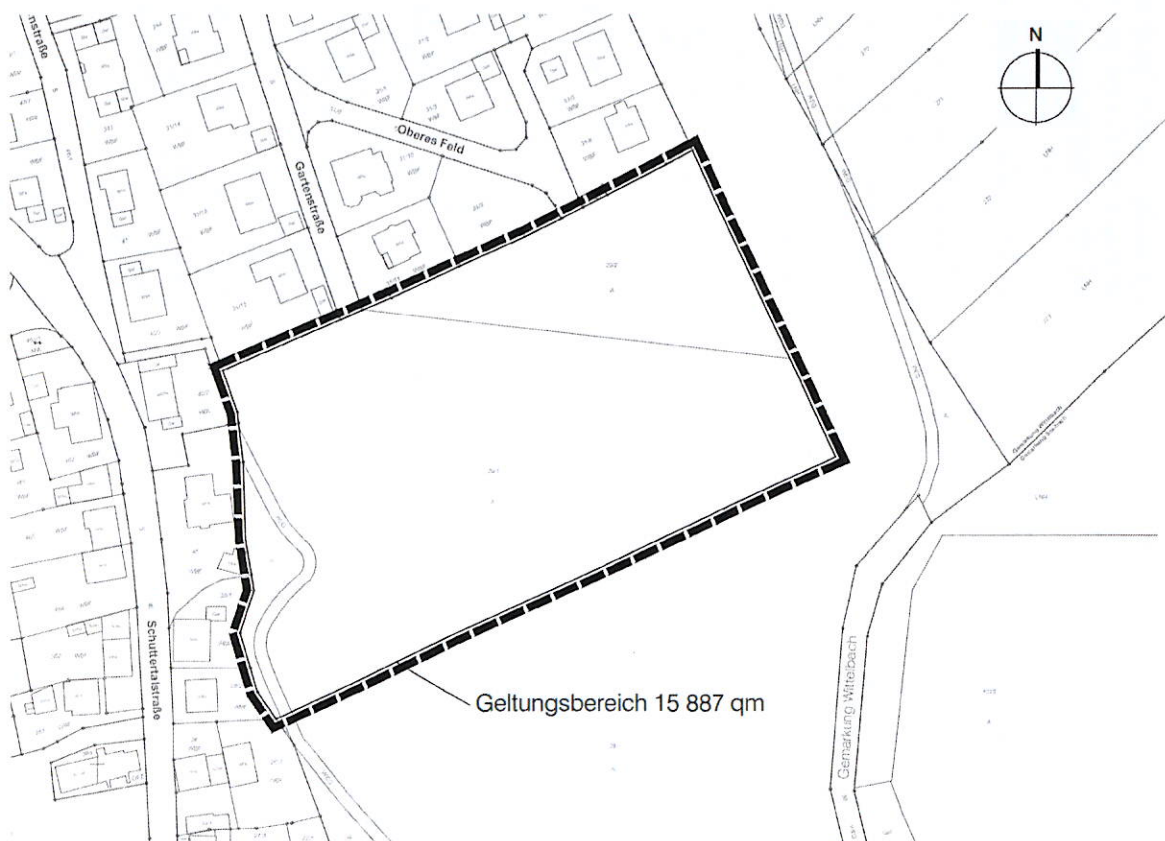


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

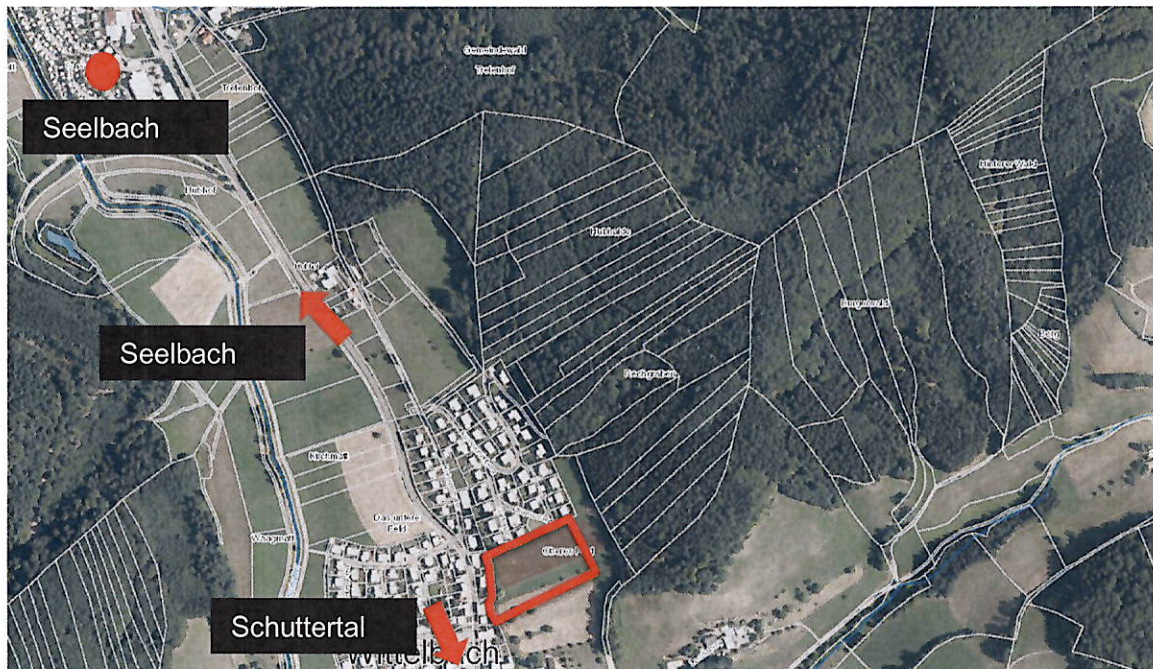


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Wittelbach der Gemeinde Seelbach. Über die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ besitzt es einen Anschluss an die Landesstraße 102, die in Richtung Norden nach Seelbach und in Richtung Süden nach Schuttertal führt.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut. Derzeit wird es als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

3.2.3 Kulturdenkmäler

Es sind keine Kulturdenkmäler im Plangebiet bekannt

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Seelbach.

3.2.5 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet ist von Osten nach Westen abfallend. Im Westen des Gebietes befindet sich ein Teilstück, das ein starkes Gefälle in Richtung der Schuttertalstraße aufweist. Im Südwesten befindet sich ein Einschnitt im Gelände, der ein starkes Gefälle in Richtung der Schuttertalstraße (L102) aufweist.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Das Gebiet um Wittelbach liegt am östlichen Rand der Vorbergzone des mittleren Schwarzwaldes, die sich zwischen der Oberrheinebene im Westen und dem Anstieg zum Schwarzwald im Osten erstreckt. Regionalgeologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum östlichen Grabenbereich des Oberrheingrabens.

Der tiefere Untergrund besteht im Untersuchungsgebiet hauptsächlich aus Gneisen. Die Schutter hat sich hier in die Gneise eingeschnitten. In der Talniederung kam es im Holozän zur Ablagerung von Auesedimenten (Auelehm und Schutterkies). An den Hängen und den Talhängen sind meist Abschwemmmassen aus den höher liegenden Bereichen abgelagert worden. Diese überdecken zusammen mit Verwitterungslehm und Lössen die kristallinen Gesteine des Grundgebirges, welche auf den Höhenrücken zu Tage treten. Die Abschwemmmassen verzahnen sich in den Hanglagen mit pleistozänen Fließerden und Verwitterungslehmen.

Zur Beurteilung der im Baugrund anstehenden Erdschichten wurden vom Büro KLC am 30.01.2020 Kleinbohrungen zur Erkundung der Untergrundverhältnisse angelegt. Diese wurden bis maximal 6 m unter die Geländeoberfläche abgeteuft.

In allen Bohrungen wurde zunächst ein dunkelbrauner bis rötlich brauner, humoser, durchwurzelter Oberboden aus tonig-sandigen Schluffen angetroffen mit einer Mächtigkeit von 0,30 m bis 0,50 m.

Unter diesem Oberboden folgen überwiegend bindige Serien aus braunem bis hellbraunem Lössmaterial sowie rötlichbraunen Lehmen (Fließerden, Hanglehme). Der Abschluss der Bohrungen bilden Gneisverwitterungen. Grund- oder Schichtwasser wurde in den Bohrungen nicht angetroffen.

Bodenbelastungen

Es sind keine Bodenbelastungen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung des Gebietes bekannt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach jetzigem Erkenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet auch nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Grundwasser

Daten zu Grundwasserständen liegen aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets nicht vor. Zusammenhängende Grund- und Schichtwasserkörper sind innerhalb der bindigen Deckschichten meist nicht vorhanden. Oberhalb tonigerer oder innerhalb stärker sandiger Schichtglieder bzw. im Verwitterungsmaterial der Gneise kann es zur Ausbildung von Schicht- und Stauwasserkörpern kommen. Diese entwässern meist dem Relief folgend in die Eintalungen. In den Talagen ist meist eine gesättigte Zone innerhalb der bindigen Deckschichten bzw. innerhalb von Talkiesen ausgebildet. Eine Entwässerung des Gebiets folgt in Richtung der Vorflut, welche hier der Michelbronnbach und schließlich die Schutter darstellt. Aussagekräftige Daten liegen jedoch nicht vor.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine erhöhten Anforderungen oder Einschränkungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Starkregen

Um Auswirkungen von Starkregenereignissen vorbeugen zu können, wird ein Entwässerungsgraben im östlichen Bereich außerhalb des Plangebietes angelegt, um einfließendes Oberflächenwasser schon vor dem Eindringen in das Plangebiet abfangen zu können. Dieser wird einen entsprechenden Querschnitt aufweisen, um die möglichen, anfallenden Wassermassen auffangen zu können.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Südlich des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Durch die Nutzung dieser Flächen als Wiesen ist zwar mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...), aber nicht mit nennenswerten Immissionen zu rechnen. Die Einhaltung eines Immissionsschutzstreifens ist daher nicht erforderlich.

Durch die Umnutzung des Plangebiets wird daher nach Einschätzung der Gemeinde kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und neuer Wohnbaugrundstücken aufgeworfen, der das Rücksichtnahmegebot verletzen könnte. Auch ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans. Das Vorgehen wurde mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt.

Schallimmissionen

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Einwirkungsbereich der Landesstraße 102. Hierzu wurde ein Schallgutachten erstellt.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebietes.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist momentan über die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ anfahrbar.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist momentan noch nicht an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Seelbach angeschlossen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen im Plangebiet.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

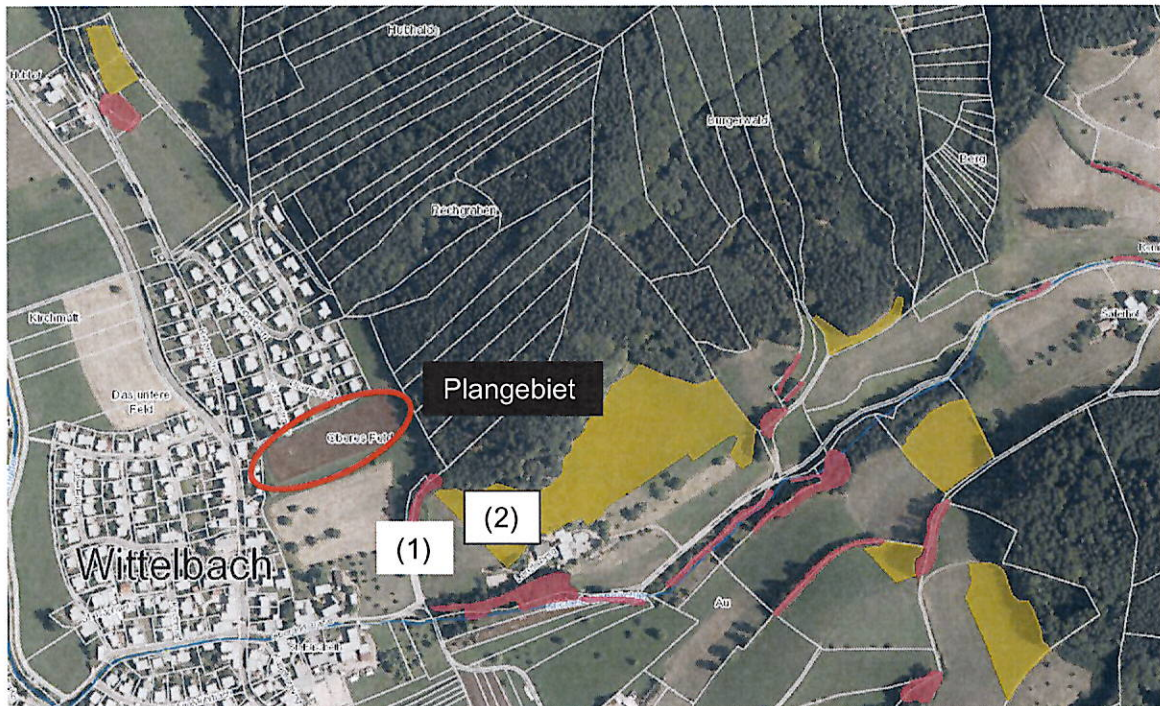


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

- (1) Biotop Feldgehölz W Lenzlisberg,“ (Biotop – Nr. 177133172236)
- (2) Flachland-Mähwiese „Lenzlisberg' östl. Wittelbach“ (MW-Nummer 6500031746156878)

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

Südlich des Plangebietes, am Rand des landwirtschaftlichen Weges, befindet sich eine gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) als Biotop geschützte Fläche (1). In diesem Bereich sind jedoch keine Eingriffe geplant. Auch im Osten des Plangebietes, in der Nachbarschaft zu dieser Biotopfläche, befindet sich eine Fläche mit dem Schutzstatus einer FFH-Mähwiese (2). Hier sind ebenfalls keine Eingriffe geplant.

In die beiden Schutzflächen darf jedoch auch durch das Anlegen der Baustraße während der Bauphase nicht verändernd eingegriffen werden.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet unterliegt momentan dem rechtlichen Status einer Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht bebaut werden. Hierzu muss ein Bebauungsplan für die Ordnung der zukünftigen baulichen Situation auf dem Gebiet aufgestellt werden.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

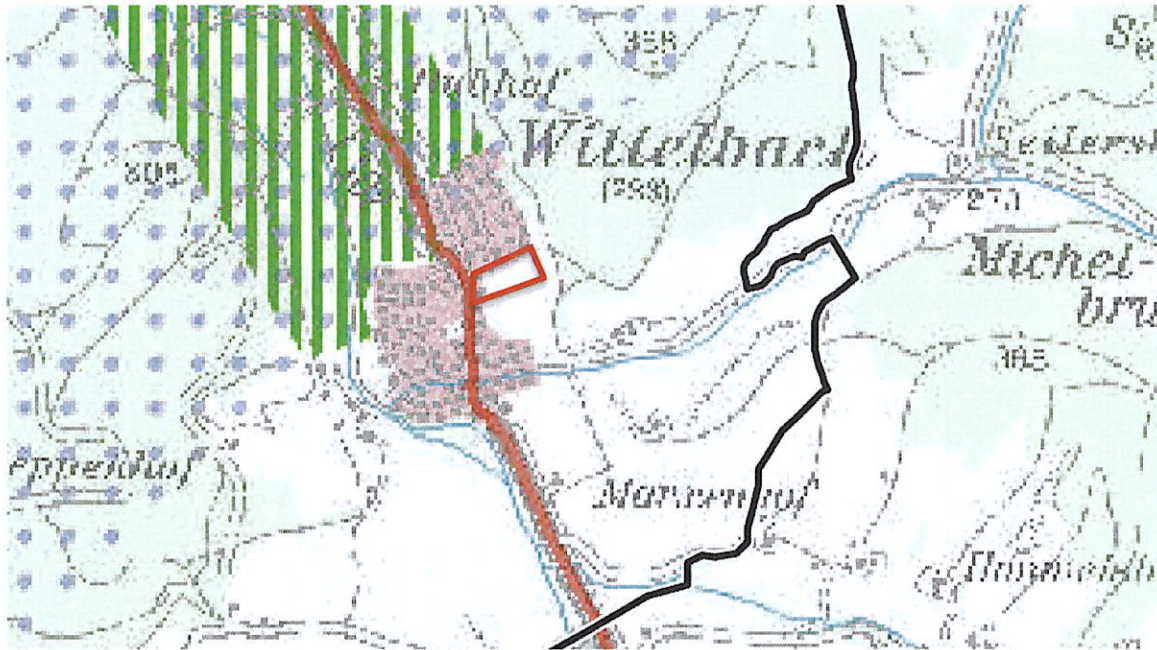


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein kommt dem Plangebiet keine konkrete Festlegung zu. Somit widerspricht die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplanes.

Die Gemeinde Seelbach ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Kleinzentrum aufgeführt. Die kleinzentrale Funktion manifestiert sich grundsätzlich in Form von Einrichtungen, die mehr als eine tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraussetzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können. Außerdem ist die Gemeinde Teilbereich des Mittelzentrums Lahr/Schwarzwald. Außerdem ist Seelbach als Gemeinde des Ländlichen Raumes im engeren Sinne und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen dargestellt. Dies bedeutet, dass der Raum in den betreffenden Gemeinden so entwickelt werden soll, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden können. Dies kann im Sinne dieser Planung als gegeben angesehen werden. Es wird eine Fläche entwickelt, die schon von Bestandsbebauung eingefasst wird und sich somit an die Wohnbebauung im dortigen Bereich angliedert. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten an den Bestand sind ebenfalls schon gegeben. Auf diese Weise stellt das Plangebiet eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils Wittelbach der Gemeinde Seelbach dar. Auf größere Entwicklungen im Außenbereich ohne Anschlussmöglichkeit an den Bestand kann daher verzichtet werden.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

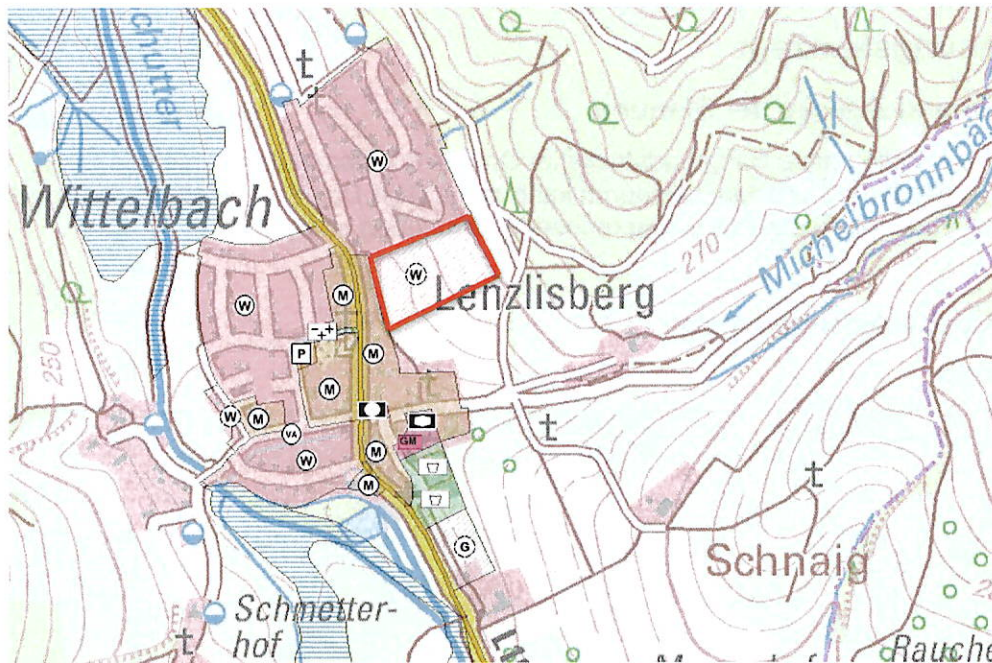


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung



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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Potenzialfläche für Wohnbebauung dar.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass sich ein künftiges Vorhaben in die umgebende Struktur eingliedert. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Das Bauvorhaben ist daher mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal vereinbar.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung sollen neue Baugrundstücke im Ortsteil Wittelbach der Gemeinde Seelbach zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann der dortige Ortsrand durch die Angliederung neuer Baugrundstücke eine dementsprechende Abrundung erfahren.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf "Oberes Feld Teil III"; Zink Ingenieure, 31.08.2020

Der Bebauungsplan wird so konzipiert, dass er dem ländlichen Charakter des Ortsteils Wittelbach der Gemeinde Seelbach entspricht. Gleichzeitig soll er jedoch eine gewisse, für den Ortsteil vertretbare Bebauungsdichte ermöglichen. Deshalb werden Bauformen wie Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Eine dichtere Bebauung, beispielsweise mit Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern, ist aufgrund der Siedlungsstrukturen in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vertretbar.

5.2.2 Planungsalternativen

Grundgerüst des Städtebaulichen Entwurfs ist stets der Anschluss an die beiden bestehenden Straßen („Gartenstraße“ und „Oberes Feld“) mit der Ringerschließung im Plangebiet. Um diesen Ring gruppiert sich die neue Bebauung.

Untersucht wurden verschiedenen Varianten für die bauliche Dichte im Plangebiet. Aufgrund der für diesen Siedlungsbereich untypischen Bauweisen wurden jedoch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser nicht weiter vorgesehen. Vielmehr wurde die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern aufgenommen, um eine ortstypische Siedlungsstruktur zu erreichen.



Abbildung 8: Variante „Einfamilienhäuser“

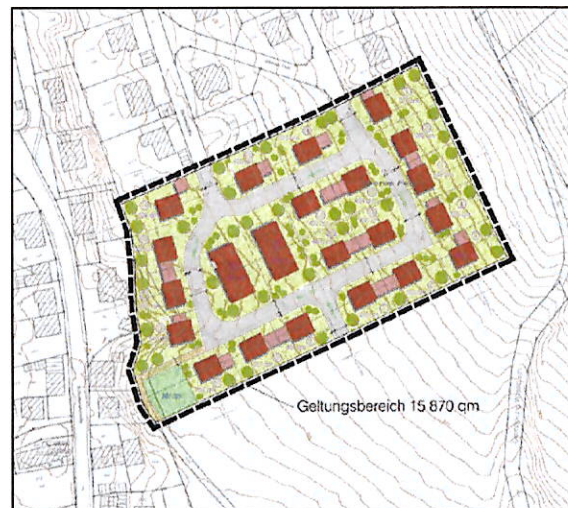


Abbildung 9: Variante "Mehrfamilienhäuser"



Abbildung 10: "Reihenhäuser"



Abbildung 11: Variante "Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser"

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung im Plangebiet ist überwiegend mit Wohngebäuden vorgesehen. Diese sollen jeweils zu den Erschließungsstraßen orientiert werden, so dass die Straßenräume gefasst werden. Die Bebauung soll sich an der näheren Umgebung orientieren und zwei Geschosse umfassen.

Im südwestlichen Bereich des Gebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet, welche der Entwässerung des Gebietes dienen wird.

Nutzungskonzept

Das Gebiet wird der Wohnnutzung zugeschrieben und dient als neuer Wohnstandort innerhalb der Fläche des Ortsteils Wittelbach der Gemeinde Seelbach.

Verkehrskonzept

Das Gebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die über die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ an den Bestand angeschlossen wird. Die Verkehrsfläche weist eine Gesamtbreite von 7 m auf, wobei die Fahrbahn an sich eine Breite von 5,50 m aufweist, so dass die Möglichkeit des Begegnungsverkehrs von LKW und PKW gegeben ist. Die Straße wird zusätzlich mit einem außenliegenden Gehweg von 1,5 m Breite ausgestattet, der an den Bestand in der Gartenstraße andockt. Im Bereich der Straße „Oberes Feld“ wird der Gehweg bis in den Bereich hinter der Kreuzung der dortigen Stichstraße mit der Straße „Oberes Feld“ verlängert, sodass die Fußgänger nicht gezwungen sind, den Kreuzungsbereich beim Verlassen oder Betreten des Plangebietes zu überqueren.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Möglichkeit einer Erweiterung der Straße in Richtung Süden gegeben, sodass bei einer möglichen Erweiterung nach Süden dort angeschlossen werden könnte.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens im Südwesten des Gebietes wird eine Fußverbindung eingerichtet, die an den dort schon bestehenden Weg in Richtung Süden angebunden wird. Im nordwestlichen Bereich besteht bereits eine Fußwegeverbindung zur Schuttertalstraße.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Baugebiet weist eine Durchgrünung vor allem auf den privaten Grundstücken auf. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden als private Gartenflächen ausgebildet.

Das Regenrückhaltebecken im Südwesten wird entsprechend eingegrünt.

Die Eingriffe in die Natur und die Landschaft gelten aufgrund des § 13b BauGB als im Vorlauf des Planungsverfahrens schon ausgeglichen. Schotterflächen auf den Grundstücken sind nur bis zu einer Größe von 10 m² zugelassen.

Durch die entsprechende Durchgrünung des Gebietes wird ein Übergang vom Siedlungsbereich in die angrenzende Freifläche im Süden des Gebiets realisiert.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist vorrangig die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde, wird daher für die neuen Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen. Zwar geht die bisherige Ortsrandlage im Bestand verloren, eine Einschränkung der Lebensqualität ist durch die neue Bebauung aber nicht zu erkennen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

ausgeschlossen.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie zum Beispiel Hotels, werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen, um eine erhöhte Geräuschimmission innerhalb des Gebietes zu verhindern und somit eine ruhige Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist auch die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen, da das Gebiet hauptsächlich der Wohnnutzung dienen soll und eine gewisse Prägung durch kirchliche und kulturelle Einrichtungen im Nahbereich des Plangebietes bisher auch nicht gegeben ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen. Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u.Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von Baugebieten 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.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die zugehörige Erschließungsstraße im Bereich der Gebäudemitte, festgelegt.

Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll die Höhenentwicklung der Bebauung an der Geländetopographie erfolgen, womit sich keine großen Geländesprünge zwischen den jeweiligen Baugrundstücken ergeben. Darüber hinaus sollen zu starke Geländeauffüllungen vermieden werden.

Die festgesetzten Höhen über der Straßenfläche orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet und den bestehenden topographischen Bedingungen. Hierdurch entstehen drei Bereiche mit unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen:

- In der Baugebietsteilfläche WA1 fällt das Gelände nach Westen ab. Aus diesem Grund wird die Höhe baulicher Anlagen in dieser Baugebietsteilfläche etwas niedriger gehalten und die Wandhöhe mit 6,5 m, die Firsthöhe mit 8,5 m festgesetzt.
- In den Baugebietsteilflächen WA2, WA4 und WA5 beträgt die Wandhöhe 7,5 m, die Firsthöhe 9,5 m.
- Die Baugebietsteilfläche WA3 befindet sich im nach Osten ansteigenden Gelände. Aus diesem Grund wird die Wandhöhe mit 9,0 m, die Firsthöhe mit 11,0 m festgesetzt.

Für Flachdächer wird hierbei nur die Wandhöhe festgesetzt, da diese Gebäude keine Firsthöhe aufweisen. Das bedeutet, dass bei Flachdächern jedoch kein zusätzliches Attikageschoss entstehen kann.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei sollen im gesamten Plangebiet Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen entstehen. Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann demnach auf allen Baugebietsflächen durchaus ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss errichtet werden, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse noch nicht ausgeschöpft ist.

Auf diese Weise kann mit dem Grund und Boden im Gebiet sparsamer umgegangen und die Grundstücke besser ausgenutzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.

Begründung

In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten durchgehenden Baufenstern für die neuen Baugrundstücke, könnten daher in der offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet die maximal zulässige Gebäudelänge im allgemeinen Wohngebiet reduziert und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich wird hierbei wie in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Vergleich zur offenen Bauweise wird lediglich die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 16 m für Doppelhäuser und 14 m für Einzelhäuser reduziert.

In den Baugebietsteilflächen WA1, WA2 und WA3 werden hierbei nur Einzelhäuser zugelassen. In der Baugebietsteilfläche WA4 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden und um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen, wird in der zentral gelegenen Baugebietsteilfläche WA5 nur die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll insbesondere die kleinteilige Siedlungsstruktur der Umgebung aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird in den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die maximale Gebäudelänge reduziert wird.

Die Errichtung von dichteren Wohnformen (Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser) ist nicht zulässig, da diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind auch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen dem Hauptgebäude zuzuordnen. Um hiervon abweichend auch außerhalb der Baufenster Terrassen zu ermöglichen, wird gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen (mit Terrassen) aufgenommen. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmenvorschrift, sodass eine Überschreitung stets noch das Einvernehmen der Gemeinde bedarf. Die Überschreitung der Baugrenze darf hierbei eine Breite von 5 m und Tiefe von 2 m nicht überschreiten.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen wird eine Fläche bis zur Flucht der hinteren Baugrenze festgesetzt. Dadurch ist zumindest bis zur hinteren Baugrenze die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken in einem großen Maße ermöglicht. Allerdings ist auch Ziel der Festsetzung, unnötige Bodenversiegelungen durch lange Zufahrten zu Stellplätzen zu vermeiden.

Garagen sind zusätzlich mit einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass vor den Garagen noch Raum zum Abstellen von Pkw geschaffen wird. Mit seitlichen Wänden können Garagen demnach näher als 5 m an die Straßen heranrücken.

Auf diese Weise wird die zusätzliche Beanspruchung der Grundstücksflächen durch diese Anlagen beschränkt und eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden eingedämmt.

Überdachte Stellplätze (Carports) haben einen Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Hiermit soll das Freihalten des Lichtraumprofils an den öffentlichen Straßen erreicht werden.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Maximale Anzahl der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der beabsichtigten Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die „Gartenstraße“ und an die Straße „Oberes Feld“ angeschlossen. Hierdurch ist eine Durchfahrung des Gesamtgebietes ohne die Errichtung einer Wendeanlage möglich. Durch die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“, die im weiteren Verlauf in die Straße „Am Sonnenberg“ und weiter in die „Reformstraße“ übergehen, ist schließlich die „Schuttertalstraße“ (L 102) als überörtliche Erschließungsstraße erreichbar. Durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein wurde eine Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsbelastung erstellt:

Eine Verkehrszählung ergab eine Querschnittsbelastung im Zuge der Reformstraße von maximal etwa 400 Kfz/24 h im Querschnitt. Die L 102 (Schuttertalstraße) ist mit etwa 5.600 Kfz/24 h im Querschnitt belastet. Die ermittelte zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das Plangebiet hervorgerufen wird, konnte mit etwa 80 Kfz/24 h je Richtung abgeschätzt werden. Diese Belastung wurde einer mittelfristigen Verkehrsprognose für das Prognose-Zieljahr 2030 überlagert.

Die Straßen „Am Sonnenberg“ und die „Reformstraße“ werden die zukünftigen zusätzlichen Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Dies wird auch durch eine Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler und Leutwein ersichtlich. Die Anzahl der Fahrzeuge wird im angrenzenden Bestand durch das neue Baugebiet um jeweils 40 - 80 Fahrzeuge innerhalb eines Tages ansteigen. Dies ist durch die vorhandene verkehrliche Infrastruktur problemlos aufzufangen.

Die „Reformstraße“ weist hierbei stellenweise zwar sehr schmale Gehwege auf. Dieser wird in der Kurve „Reformstraße“ / „Am Sonnenberg“ aktuell sogar unterbrochen. Vorgesehen ist, diesen Bereich durch Anlegen eines durchgehenden Gehweges und Anpassung des Kurvenradius zu entschärfen.

Da eine Umgestaltung der „Reformstraße“ aus Kostengründen sowie mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar ist, kann der ruhende Verkehr beispielsweise durch das Markieren von Parkplätzen neu geordnet werden. Darüber hinaus können hierdurch ausreichend Ausweichmöglichkeiten für den fließenden Verkehr zur Verfügung gestellt werden.

Nördlich des Baugebietes „Oberes Feld“ befinden sich unter anderem mehrere Waldwege sowie ein Aktiv-Pfad, der insbesondere im Sommer viele Urlauber, Ausflügler und Wanderer anzieht. Hierdurch entsteht ein gewisser zusätzlicher Verkehr, der während der Verkehrserhebung, die im November 2019 durchgeführt wurde, nicht erfasst wurde. Bei derartigen Ausflugs- und Urlaubszielen ist jedoch davon auszugehen, dass der Mehrverkehr außerhalb der Hauptverkehrszeiten stattfinden wird.

Diese zusätzliche Belastung ergibt sich in Zeiten, wie z. B. am Wochenende oder an Feiertagen, in denen der Allgemeinverkehr niedriger ist als unter der Woche. Somit sind die im Gutachten angegebenen Belastungen, insbesondere die für die Leistungsfähigkeit erforderlichen Spitzenstundenbelastungen, tragfähig.

Die ermittelte zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das Neubaugebiet hervorgerufen wird, konnte mit etwa 80 Kfz/24 h je Richtung abgeschätzt werden. Dies entspricht bei einem hohen Spitzenstundenansatz von 15 % des Gesamtverkehrs 12 zusätzlichen Fahrzeugen pro Stunde und Richtung bzw. alle fünf Minuten einem Fahrzeug pro Richtung. Diese Belastung wurde einer mittelfristigen Verkehrsprognose für das Prognose-Zieljahr 2030 überlagert.

Aufbauend auf den Verkehrsbelastungen wurde eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 102 (Schuttertalstraße) / „Reformstraße“ für die Varianten Analyse-Nullfall, Prognose-Nullfall, Prognose-Planfall 1 und Prognose-Planfall 2 mit zusätzlichem Anschluss an die L 102 (Schuttertalstraße) außerorts durchgeführt. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes sowie des zusätzlichen Anschlusses des Wohngebietes an die L 102 (Schuttertalstraße) konnte in allen untersuchten Varianten mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit (Gesamtqualitätsstufe A) bestätigt werden. Somit ist auch bei einer Verkehrszunahme im Zuge der L 102 eine ausreichende Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt gegeben. Eine verkehrliche Notwendigkeit zur Realisierung eines weiteren Anschlusses an die L 102 liegt somit nicht vor.

Die Einstufung der Bestandsstraßen „Reformstraße“, „Am Sonnenberg“ und „Gartenstraße“ nach RAS-06 zeigt, dass sämtliche Straßen ihre Straßenkategorie trotz Mehrbelastung in Folge der Baugebietsentwicklung und des allgemeinen Anstiegs der Verkehre weiterhin beibehalten. Sämtliche Straßen sind als Wohnstraße einzustufen.

Durch das Baugebiet „Oberes Feld III“ entsteht eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bestand. Hierdurch werden aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen an der bestehenden Bebauung hervorgerufen. Aus diesem Grund sind weitergehende Maßnahmen in Form zusätzlicher Straßenanschlüsse nicht vorgesehen. Auch besteht nach derzeitigem Stand keine Möglichkeit, eine dauerhafte Straßenanbindung an die „Oberdorfstraße“ zu schaffen. Trotz Mehrbelastung durch das Wohngebiet kann die Abwicklung über die „Reformstraße“ aus verkehrlicher Sicht erfolgen. Probleme mit dem ruhenden Verkehr werden nur bedingt gesehen. Bei Bedarf kann jedoch durch Markieren von Stellplätzen ein geordnetes System geschaffen werden, bei dem genügend Ausweichmöglichkeiten für den fließenden Verkehr zur Verfügung stehen.

Die Kosten für einen zweiten Anschluss an die L 102 (Schuttertalstraße) nördlich der bestehenden Wohnbebauung werden sich auf etwa 200.000 Euro netto für einen richtlinienkonformen Ausbau des Knotenpunktes belaufen. Aus verkehrlicher Sicht ist dieser jedoch nicht notwendig und durch das Regierungspräsidium Freiburg nicht genehmigungsfähig.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet wird über eine Ringstraße erschlossen, die an die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ angeschlossen ist. Diese Ringstraße wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion mit straßenbegleitendem Gehweg (Breite 1,5 m) mit einer Gesamtstraßenbreite von 7,0 m ausgelegt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird eine Flächenaufteilung der Verkehrsflächen aufgezeigt. Diese Aufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind jedoch unverbindlich.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht, gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“, die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Diese Planstraßen sind durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Dadurch ist die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraßen gewährleistet.

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Als Grundlage dienen hierbei die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln. Die Sichtfelder sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Grundstückseinfriedungen.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als „Tempo-30-Zone“ mit der Regelung „rechts vor links“ ausgebildet. Für die Kreuzungsbereiche beträgt die Schenkellänge 30 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen.

Aufgrabungen vorzunehmen. Nach Vornahme von Einbringungs-, Unterhaltungs-, Reinigungs- und Instandsetzungsarbeiten ist der frühere Zustand des Grundstücks auf Kosten des Veranlassers wiederherzustellen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird über die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ an die Stromversorgung Wittelbachs angeschlossen. Hier sollen die elektrischen Hausanschlüsse sowie die Straßenbeleuchtung mit Strom versorgt werden.

Für die Versorgung des Plangebietes kann die Trafostation an der Anschlussstelle der Straße „Oberes Feld“ genutzt werden.

Ein Anschluss an die örtliche Gasversorgung wäre über die „Gartenstraße“ möglich. Hierüber könnte das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über die Straßen „Gartenstraße“ und „Oberes Feld“ gesichert. Das Gebiet kann an die dort schon bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

6.3.3 Entwässerung

Für die Entwässerung auf dem Gebiet ist ein Trennsystem mit jeweils zwei Hausanschluss-schächten pro Gebäude aufzubauen, sodass das Regen- und Schmutzwasser getrennt voneinander behandelt werden können. Der Mindestdurchmesser für den Regenwasserkanal ist hierbei DN 300 mm und für den Schmutzwasserkanal DN 250 mm.

Die Entwässerung des Plangebietes stimmt mit den Darstellungen des Generalentwässerungsplanes der Gemeinde Seelbach überein. Dieser befindet sich momentan noch in der Endabstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal entsorgt, der über eine neue Leitungstrasse nach Süden in die Oberdorfstraße abgeleitet wird. Dort wird der Schmutzwasserkanal an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Bei der hydraulischen Überrechnung sowie der Schmutzfrachtbetrachtung des Gesamtwässerungssystems der Gemeinde Seelbach einschließlich des Ortsteils Wittelbach ist das Plangebiet ausreichend berücksichtigt.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der topographischen und geologischen Gegebenheiten (Hanglage des Plangebietes und Boden aus feinsandigen und tonigen Schluffen) ist eine Versickerung auf den Flächen der Grundstücke ausgeschlossen.

Östlich des Plangebiets befindet sich bereits ein bestehendes Grabensystem entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs. Dieses fängt das anfallende Oberflächenwasser des angrenzenden Waldes ab und leitet das Wasser über einen Graben in den Michelbronnbach. Diese Situation wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes nicht verändert. Lediglich wird das Grabensystem im Zuge der Erschließungsarbeiten von Bewuchs befreit, um dessen Leistungsfähigkeit aufrecht zu erhalten. Der geplante Graben an der östlichen Grenze des Plangebiets fängt dagegen das anfallende Oberflächen- und Schichtenwasser der Freifläche zwischen Plangebiet und landwirtschaftlichem Weg ab.

Somit wird die geplante Bebauung vor unkontrolliert zufließendem Oberflächenwasser geschützt. Dieser Graben wird an die geplante Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Den Eigentümern der Grundstücke wird die Möglichkeit eingeräumt, ihr Dachwasser mit Hilfe von Zisternen zur Brauchwassernutzung zu nutzen.

Zum Schutz der bestehenden Siedlungsfläche muss eine Regenwasserrückhaltung im geplanten Gebiet vorgesehen werden. Die Rückhaltung des Regenwassers des Gebietes wird durch ein zentrales Regenrückhaltebecken (RRB) realisiert. Diese Rückhaltung wird auf ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit von 10 Jahren ausgelegt. Der Drosselabfluss wird durch den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) vorgegeben. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet zu ca. 55 % versiegelt wird und somit ein Drosselabfluss von 14 l/s realisiert werden muss. Daraus resultiert das Rückhaltevolumen des Beckens von etwa 350 m^3 . Das gedrosselte Oberflächenwasser wird dem Michelbronnbach südlich des Gebietes zugeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird außerdem abgedichtet, um eine Versickerung und dadurch Beeinträchtigung von Unterliegern zu verhindern.

Geprüft wurde auch, das anfallende Regenwasser in die Schutter abzuleiten. Die Ableitung zur Schutter ist jedoch aus wirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen, da die Ableitungsstrecke im Vergleich zur Ableitung in den Michelbronnbach deutlich länger ist (Ableitung zur Schutter etwa 260 m; Ableitung zum Michelbronnbach etwa 145 m).

Neben der längeren Ableitung zur Schutter kommt noch hinzu, dass im Bestand gebaut werden muss und somit die Kosten nochmals deutlich steigen.

Des Weiteren muss bei einer Ableitung zur Schutter aus hydraulischer Sicht der Regenwasserkanal DN 300 und DN 400 in der Straße „Kirchmatt“ in diesem Zuge auf DN 500 aufdimensioniert werden.

Weitere Probleme, die diese Trassenführung mit der Ableitung zur Schutter nicht machbar erscheinen lassen, sind:

- Eingriffe auf privaten Grundstücken
- Eingriffe in Schuttertalstraße und Friedhof

Aus diesen Gründen wird das anfallende Regenwasser nicht zur Schutter sondern zum Michelbronnbach abgeleitet.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über die „Gartenstraße“ und über die Straße „Oberes Feld“ mit Telekommunikationslinien versorgt.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, sodass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.3.6 Private Flächen

Das Regenwasser der Außengebiete wird östlich des Plangebietes in einem Graben abgefangen und über einen Regenwasserkanal in die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Dieser Kanal wird auf einem privaten Baugrundstück verlegt. Daher ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich.

Festgesetzt wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau- und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Das im Grundbuch einzutragende Leitungsrecht sollte hierbei die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers umfassen, die erforderliche unterirdische Leitung (Regenwasserkanal) zu verlegen und zu unterhalten.

Um Schäden an den Leitungen zu vermeiden, wird das Anpflanzen von Bäumen auf dieser Fläche ausgeschlossen. Außerdem wird die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um bei späteren Arbeiten an der Leitung einen Gebäudeabbruch zu vermeiden.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen angelegt.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei nur bis 20 m² je Gebäude zulässig. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Belägen 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 gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

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

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind, vorgeschrieben. 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.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Planstraße 1 das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Hierbei sind mindestens sechs mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen.

Die anzupflanzenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 15 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Diese Festsetzung soll der Durchgrünung des Gebietes dienen. Darüber hinaus können Lebensräume für Kleintiere geschaffen werden.

Heckenpflanzung

Auf den südlichen Baugrundstücken ist jeweils eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Darüber hinaus wird zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche (Wiese) und der neuen Wohnbebauung eine räumliche Trennung geschaffen, so dass Nachbarschaftskonflikte reduziert werden können.

6.5 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Aufgrund der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Wiesen ist nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen. Maßnahmen zum Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen sind nicht erforderlich.

Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Landesstraße 102 (Schuttetalstraße) wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Einwirkungen von Straßenlärm durchgeführt.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen wurde für repräsentative Einzelpunkte die Mittelungspegel für Tag und Nacht für die prognostizierte Verkehrsbelastung im Jahr 2030 berechnet. Dabei ergaben sich geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der ersten Gebäudereihe. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vorgeschlagen.

Zur Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Der maximale Lärmpegelbereich III wird nur an einem einzigen Immissionspunkt im 2. OG erreicht. Die erste Gebäudereihe erreicht teilweise Pegelbereich II, der Rest liegt im Pegelbereich I. Diese Anforderungen der Pegelbereiche I bis III werden im modernen Wohnungsbau in der Regel ohne besondere Maßnahmen eingehalten.

6.6 Erneuerbare Energien

Der Gemeinderat hat im April 2015 ein Klimaschutzkonzept verabschiedet. Zur Umsetzung der dort formulierten Ziele wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB eine verbindliche Verpflichtung zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen der Solarthermie) festgesetzt. Demnach sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 40 % der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten. Mit dieser Festsetzung soll der Ausbau erneuerbarer Energien im Plangebiet vorangebracht werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich auch die Errichtung von Anlagen zur Solarthermie möglich, auch wenn hierzu keine Festsetzungen getroffen wurden.

6.7 Belange des Klimaschutzes

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt in Siedlungsbereichen reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung vorgeschrieben, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.8 Umweltbelange

6.8.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.8.2 Bestand

Das Plangebiet ist momentan noch vollständig unversiegelt und wird als landwirtschaftliche und als Wiesenfläche genutzt.

6.8.3 Mensch

Die fußläufige Wegeverbindung auf dem Flurstück Nr. 39/1 in Richtung des Siedlungskernes des Ortsteils Wittelbach bleibt erhalten, sodass die Siedlungsmitte weiterhin fußläufig zu erreichen ist.

Gewerbelärm ist im Plangebiet nicht zu befürchten. Verkehrslärm hat auf das Plangebiet keine wesentlichen Auswirkungen, da sich die Schuttertalstraße in ausreichendem Abstand zum Plangebiet befindet. Schallschutzmaßnahmen sind lediglich in sehr geringem Maße durchzuführen.

6.8.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt. Durch die Errichtung der Wohngebäude wird das Gebiet teilweise eine Versiegelung erfahren. Diese Versiegelung wird jedoch zu einem Teil durch eine entsprechende Durchgrünung der privaten Gartenbereiche kompensiert.

6.8.5 Tier und Pflanzen

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

6.8.6 Klima und Luft

Durch die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche in eine Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima im Bereich Wittelbach zu erwarten. Die festgesetzte Dachbegrünung von Flach- oder flachgeneigten Dächern, wirkt sich zusätzlich positiv auf das dortige Kleinklima aus.

6.8.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.8.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch die Realisierung des Plangebietes wird die Freifläche einer Wohnbebauung weichen. Durch die geplante Durchgrünung des Gebietes wird der Flächenverlust jedoch zum Teil kompensiert werden können.

Für das Landschaftsbild wird das Vorhaben keine negativen Auswirkungen haben, da keine prägenden Strukturen beseitigt werden.

6.8.9 Abwägung der Umweltbelange

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche ihre bisherige Funktion als Freifläche teilweise verlieren. Jedoch wird dieser Verlust durch die geplante Durchgrünung des Gebietes kompensiert. Auch die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet wird keine großen negativen Auswirkungen auf die Natur und die Umwelt haben, da diese Nutzung mit keinen größeren Emissionen verbunden ist.

6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Für Gebäude sind im Plangebiet Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit 20° bis 45° sowie Flachdächer mit maximal 7° zulässig. Hierdurch kann eine vielfältige und moderne Dachlandschaft im Gebiet entstehen.

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und anthrazite Farben zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht gestattet. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von ≤ 7 Grad sind extensiv zu begrünen.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Eindeckung integrierte bzw. aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für die Hauptgebäude jeweils die Firstrichtung festgesetzt. Hierbei wird die östliche Baureihe traufständig zur Straße vorgegeben. In Verbindung mit den nördlich bestehenden Gebäuden ergibt sich hierdurch zum östlichen Ortsrand ein durchgehendes Erscheinungsbild mit gleicher Firstrichtung. Auf den übrigen Grundstücken wird die Firstrichtung so vorgegeben, dass die Dachflächen weitgehend nach Süden ausgerichtet sind, um auch eine hohe solare Ausbeute zu erhalten. Die Gebäudereihe am westlichen Rand wird wahlweise first- oder traufständig zur Straße vorgegeben. Die entlang der Schuttertalstraße angrenzenden Gebäude sind mit ihrem First in Nord-Süd-Richtung gebaut, so dass durch die vorgenommene Vorgabe diese Firstrichtung auch aufgenommen werden kann.

Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z. B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Firstrichtung abweichen.

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen mit mehr als 30° zulässig. Zugelassen sind SchlepPGAuben, Kastengauben, Giebelgauben (Dachneigung entsprechend des Hauptdachs) Tonnen- oder Korbbogengauben. Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Doppelhaushälfte maßgebend. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand beträgt 1,50 m, bei Brandwänden 1,25 m. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Mindestabstand von 0,50 m zum First einzuhalten.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit begrünem Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

Werden die Dachflächen durch Trapezbleche gestaltet, so sind diese nur in abgedämmter Ausführung zulässig, um auf diese Weise unnötige Lärmentwicklungen zu vermeiden.

Außenwände

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton, Glas sowie HPL-/Schichtstoffplatten auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Leuchtende oder reflektierende Materialien sind aufgrund möglicher Irritationen von Verkehrsteilnehmern und der damit verbundenen Unfallgefahr nicht zulässig.

Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Dächern können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhauspaare als eine Einheit, mit gleicher Dachform und Dachneigungen sowie Farbe der Dacheindeckung in Erscheinung treten zu lassen.

Von dieser zwingenden Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform und Dachneigung aufnimmt. In diesem Fall können Doppelhäuser auch nach den übrigen Gestaltungsvorschriften für Dächer ausgebildet werden.

Die Festsetzung einer einheitlichen Wand- und Firsthöhe ist nicht erforderlich, da die Errichtung von zwingend zwei und maximal drei Vollgeschossen vorgeschrieben ist. Hierdurch können zwar gewisse Höhenunterschiede entstehen, diese sind aber aus gestalterischen Gründen vertretbar.

6.9.2 Werbeanlagen

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Ergänzend werden selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Lichtwerbung am Himmel (Booster) aufgrund gestalterischer Gesichtspunkte und deren störenden Wirkung nicht zugelassen.

6.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen oder zu gestalten. Darüber hinaus werden Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ab einer Größe von 10 m² ausgeschlossen.

Diese Festsetzung für sogenannte Schottergärten erfolgt, um negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden.

Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen sowie Hecken- und Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Straßenfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss hierbei mindestens die Höhe der unterliegenden Stützmauer betragen. Mit dieser Vorschrift sollen erdrückend wirkende Stützmauern vermieden werden.

Darüber hinaus werden aus gestalterischen Gründen Vorschriften für die Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Diese sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

6.9.4 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Hierdurch soll eine große Antennenlandschaft auf den Dachflächen im Gebiet aus ästhetischen Gründen vermieden werden.

6.9.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Auf diese Weise wird dem ländlichen Charakter des Gebietes entsprochen. Viele der Eigentümer sind aufgrund der Lage und der Ausstattung des Gebietes mit Zugängen zum öffentlichen Personennahverkehr auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) angewiesen und benötigen deshalb eine gewisse Anzahl an Stellplätzen pro Haushalt.

6.9.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf den Grundstücken ist die Errichtung von Zisternen für die Brauchwassernutzung (Bewässerung von Gartenflächen) zulässig. Diese besitzen jedoch nicht die Funktion einer Retentionsanlage.

Im Südwesten des Gebietes wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Dort wird das Regenwasser, das auf dem Gebiet anfällt, aufgefangen und gedrosselt abgeleitet. Auf diese Weise wird eine Überlastung des örtlichen Entwässerungssystems verhindert.

6.9.7 Höhenlage der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der vorderen Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist die Höhenlage der Straße nach dem Bebauungsplan. Auf diese Weise wird das Einfahren auf die Grundstücke und die Bezugspunkte für die Bemaßung der Höhen der Gebäude auf ein gleiches Niveau gebracht.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche ihre bisherige Funktion als Freifläche teilweise verlieren. Jedoch wird dieser Verlust durch die geplante Durchgrünung des Gebietes kompensiert.

Die Randgrundstücke im Baugebiet „Oberes Feld“ verlieren ihre bisherige Ortsrandlage.

7.2 Verkehr

Durch das Gebiet wird der Verkehr im Umkreis des Plangebietes etwas zunehmen. Diese zusätzlichen Verkehrsbewegungen können jedoch durch die beiden Anschlussstraßen „Gartenstraße“ und „Oberes Feld“ aufgenommen werden (vgl. Gutachten Köhler und Leutwein). Über die Straße „Am Sonnenberg“ und die „Reformstraße“ ist dann schließlich die „Schuttertalstraße“ erreichbar, welche eine überörtliche Verbindungsstraße (Landesstraße 102) darstellt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen an die „Gartenstraße“ und die Straße „Oberes Feld“ angeschlossen.

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Für das Gebiet muss eine neue Infrastruktur für die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung aufgebaut werden. Zum Schutz der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung wird ein zentrales Regenrückhaltebecken im geplanten Gebiet errichtet.

7.3.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über die Bestandsleitungen in der „Gartenstraße“ und der Straße „Oberes Feld“ gewährleistet. Diese zusätzliche Belastung kann durch das örtliche Versorgungsnetz noch aufgenommen werden.

7.3.3 Elektrizität

Die Stromversorgung wird über die Bestandsleitungen in der „Gartenstraße“ und der Straße „Oberes Feld“ sowie über die Installation von Photovoltaikanlagen und Absorberanlagen auf den Gebäuden gewährleistet. Diese zusätzliche Belastung kann durch das örtliche Versorgungsnetz noch aufgenommen werden.

7.3.4 Gasversorgung

Eine Anbindung an die vorhandene Gasinfrastruktur wäre über die „Gartenstraße“ möglich. Hierüber könnte das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden. Diese zusätzliche Belastung kann durch das örtliche Versorgungsnetz noch aufgenommen werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

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

7.5 Kosten und Finanzierung

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Gemeindehaushalts, sondern werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine amtliche vereinbarte Umlegung im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 80 - 84 BauGB durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2022 durchgeführt werden.

Für die kanaltechnische Erschließung sowie für den Bau des Regenrückhaltebeckens im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach §48 Abs. 1 herzustellen. Für die gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Michelbronnbächle ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese kann ggf. im Rahmen des Generalentwässerungsplanes beantragt werden.

8.4 Vorläufige Kostenannahme

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Verkehrsflächen	460.000,- €
Entwässerung	990.000,- €
Wasserversorgung	110.000,- €
Gesamtkosten	1.560.000,- €

Für die Erschließung der Grundstücke Flst.-Nr. 29/1 und 29/2 wird mit dem Erschließungsträger Rüdiger Kunst KommunalKonzept GmbH, Freiburg, ein Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Diese Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Seelbach.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Begründung

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	15.887 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 2.759 m ²	17,4%
- Straßenverkehrsfläche	etwa 2.588 m ²	16,3%
- Fuß-/ Radweg	etwa 171 m ²	1,1%
Abwasserbeseitigung	etwa 381 m ²	2,4%
Nettobauland	etwa 12.747 m²	80,2%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	18 Bauplätze	27 WE
Doppelhäuser	12 Bauplätze	12 WE
Gesamt	etwa	39 WE


Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	etwa	90 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	70 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	56 E/ha

Seelbach, ...*29.11.2021*.....



Thomas Schäfer
Bürgermeister



Lauf, 26.08.2021 Ro/Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77986 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser *[Handwritten signature]*