Satzung

der Gemeinde Seebach über

A) den Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe, 4. Änderung“

B) die örtlichen Bauvorschriften „Hubershof/Deckerhöfe, 4. Änderung“

Der Gemeinderat der Gemeinde Seebach hat am 20.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Hubershof/Deckerhöfe“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1
Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist die Abgrenzung in der Planzeichnung (Anlage Nr. 1) vom 07.05.2021 maßgebend.

§ 2
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 07.05.2021.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

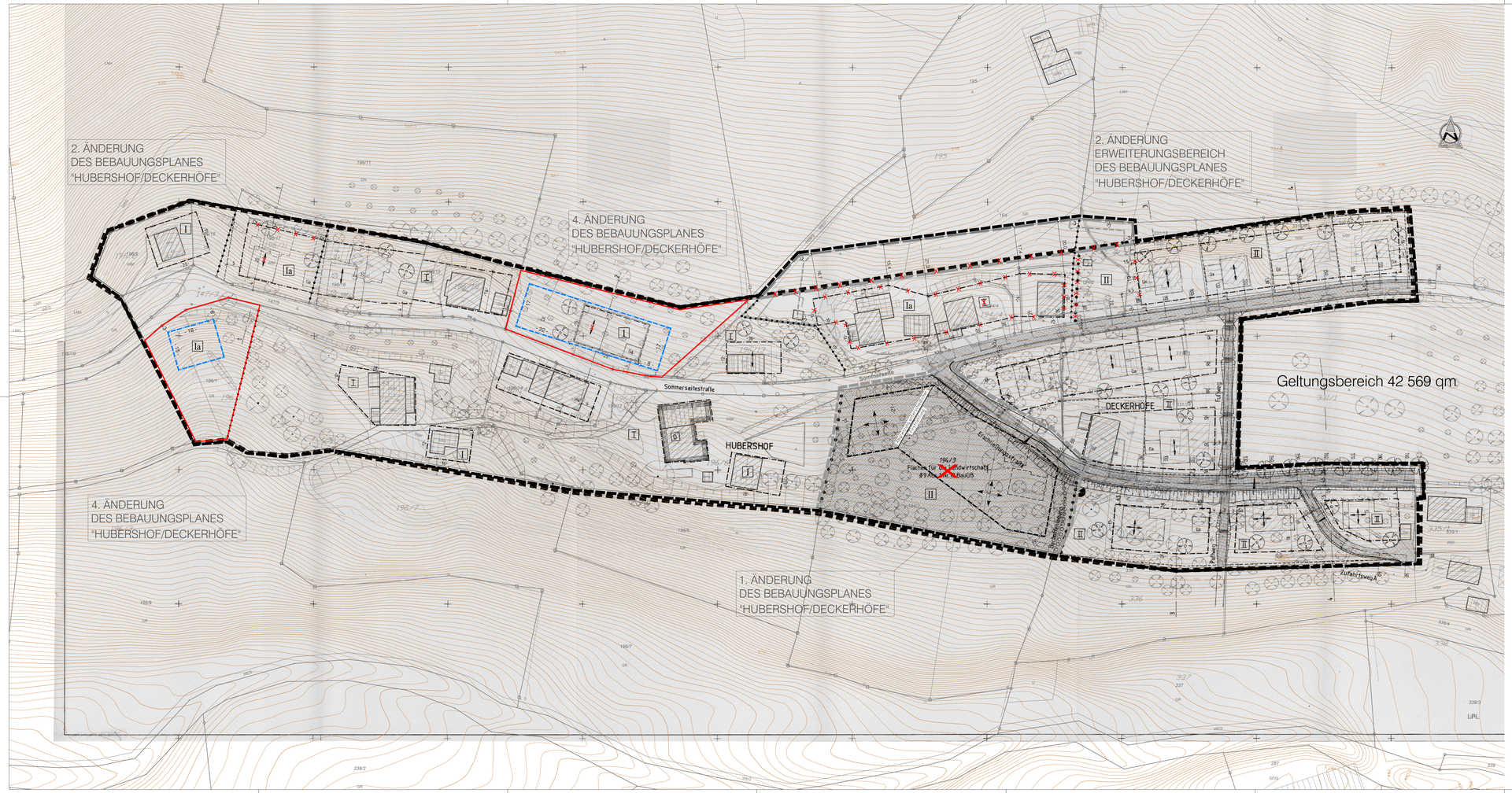
Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Seebach, ...

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet - WA
- Dorfgebiet - MD

Regelungen zur Ausnutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl - GRZ
- max. TH=8,50m — maximale Traufhöhe
- O — offene Bauweise
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SD , vPD 30° - 48° — Satteldach, versetztes Pultdach Dachneigung
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Baugrenze der 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- X — Streichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hubershof / Deckerhöfe" von 2001
- 4. Änderungsbereich

Verkehrsflächen

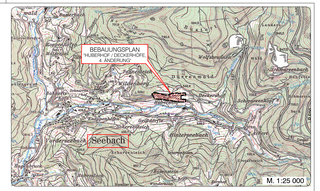
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straßenverkehrsfläche

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hubershof / Deckerhöfe"
- Geltungsbereiche Bebauungspläne "Hubershof / Deckerhöfe, 1. Änderung" "Hubershof / Deckerhöfe, 2. Änderung/Erweiterung"

Plangrundlage:

- Bebauungsplan "Hubershof / Deckerhöfe" von 2001
- 537 / 537 — Geländehöhenlinien


BEBAUUNGSPLAN
HUBERSHOF / DECKERHÖFE
4. ÄNDERUNG
Seebach
Forchtenberg
Ernsbach
Sindringen
Neuenstein
Waldenburg
Bretzfeld
Schwaigern
Eberstadt
Oberstenfeld
Gemmrigheim
Neckarwestheim
Lauffen a. N.
Bad Friedrichshall
Neckarsulm
Bad Wimpfen
Gundelsheim
Obrigheim
Mosbach
Neckarzimmern
Hüffenhardt
Gundelfingen
Donaueschingen
Villingen-Schwenningen
Triberg
Gutach
Hornberg
Schiltach
Schramberg
Oberndorf
Rottweil
Sulz
Dunningen
Lauterbach
Oberndorf
Aichhalden
Calw
Altensteig
Nagold
Haiterbach
Freudenstadt
Baiersbronn
Alpirsbach
Bad Rippoldsau-Schapbach
Oberwolfach
Wolfach
Zell a. H.
Gengenbach
Haslach
Hausach
Wolfach
Schenkenzell
Alpirsbach
Loßburg
Dornstetten
Eutingen
Gaggenau
Bad Herrenalb
Gernsbach
Rastatt
Baden-Baden
Bühl
Achern
Oberkirch
Offenburg
Kehl
Lahr
Ettlingen
Karlsruhe
Bruchsal
Bretten
Kraichtal
Sinsheim
Eppingen
Gemmingen
Neckarbischofsheim
Adelsheim
Boxberg
Tauberbischofsheim
Wertheim
Miltenberg
Amorbach
Buchen
Walldürn
Osterburken
Ravenstein
Lauda-Königshofen
Tauberbischofsheim
Grünsfeld
Weikersheim
Creglingen
Röttingen
Ochsenfurt
Uffenheim
Bad Mergentheim
Königheim
Tauberbischofsheim
Boxberg
Ahorn
Adelsheim
Mos

Stand: **07.05.2021** **Anlage Nr. 2**

Fassung: **Satzung**

Gemeinde Seebach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hubershof/Deckerhöfe, 4. Änderung“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2019-424

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe“, rechtsverbindlich seit dem 17.08.2001, wird wie folgt geändert:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

A Zeichnerische Festsetzungen

Siehe Planzeichnung.

B Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

8.2.0 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Der auf Grundstück Flst.-Nr. 196/5 bestehende Baum mit Höhlen und Astabbrüchen ist zu erhalten. Sofern dies nicht möglich ist, sind die gesetzlichen Rodungszeiten einzuhalten und ergänzend auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/5 mindestens drei Nisthilfen anzubringen.

Hinweis: Empfohlen wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung.

C Hinweise

Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Bei Bauvorhaben soll die schadlose Ableitung des oberflächig abfließenden Starkregenwassers berücksichtigt werden.

Seebach, ...

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 07.05.2021 Kr

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

Planverfasser

Stand: 07.05.2021 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

Gemeinde Seebach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hubershof / Deckerhöfe, 4. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2019-424

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 ... 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG ... 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit ... 5
   2.2 Artenschutz ... 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ... 5
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
   3.2 Ausgangssituation ... 6
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ... 8
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 8
   4.2 Raumordnung und Landesplanung ... 9
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 9

TEIL B PLANUNGSBERICHT ... 10

5. PLANUNGSKONZEPT ... 10
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung ... 10
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ... 10
   6.1 Bebauung ... 10
   6.2 Verkehr ... 11
   6.3 Technische Infrastruktur ... 11
   6.4 Eingriff und Ausgleich ... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
   6.5 Immissionsschutz ... 12
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT ... 12
8. AUSWIRKUNGEN ... 13
   8.1 Ausgeübte Nutzungen ... 13
   8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen ... 13
   8.3 Verkehr ... 13
   8.4 Ver- und Entsorgung ... 13
   8.5 Natur | Landschaft | Umwelt ... 13
   8.6 Kosten und Finanzierung ... 13
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN ... 13
   9.1 Bodenordnung ... 13
   9.2 Entschädigungen ... 13
   9.3 Erschließung ... 13
   9.4 Kosten und Finanzierung ... 15

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 - GELTUNGSBEREICH DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS MIT ERWEITERUNGSBEREICH 6
ABBILDUNG 2: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS ... 8
ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS DER GESAMTFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE I. D. FASSUNG „ENTWURF ZUR. 2. OFFENLAGE“ (STAND 04/2016) MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS ... 9
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KAPPELRODECK, RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 15.08.2000, MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS HUBERSHOF/DECKERHÖFE ... 9

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Um den Bereich des schon bestehenden Bebauungsplanes „Hubershof/Deckerhöfe“ besser ausnutzen zu können, sollen weitere Änderungen auf den Flächen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Grundsätzlich sollen mit der Änderung und Ergänzung die Baumöglichkeiten auf den Flächen innerhalb des Bebauungsplans „Hubershof/Deckerhöfe“ besser ausgenutzt werden können. Dazu sollten u.a. eng geschnittene Baufenster auf den Grundstücken im vergrößert werden. Dies ermöglicht den Eigentümern künftig deutlich flexibler und gestalterisch offener zu bauen bzw. im Bestand umzubauen. Des Weiteren soll durch die Ergänzung eines Baufenster auf dem Flurstück 196/1 eine weitere Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb eines schon bestehenden Bebauungsplanes ermöglicht und so einer zeitgemäßen baulichen Entwicklung nachgegangen werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein bestehender qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert. 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 die Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	**Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?** Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und als Baugrundstück (Dorfgebiet) ausgewiesen.	Ja	Ja
2.	**Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?** Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht erhöht.	Ja	Ja
3.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**	Nein	Ja

	Vorgesehen ist weiterhin die Ausweisung als „Dorfgebiet“ sowie „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.		
4.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?** Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
5.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (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 § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 16.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Hubershof/Deckerhöfe“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 21.01.2021 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 21.12.2020 wurde vom 08.02.2021 bis zum 12.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 29.01.2021 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 29.01.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 21.12.2020 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 20.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 07.05.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Um weitere Bauvorhaben und Erweiterungen von schon bestehenden Gebäuden auf dem Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes „Hubershof/Deckerhöfe“ ermöglichen zu können, ist eine Ergänzung eines Baufensters sowie der Erweiterung eines schon bestehenden Baufensters im Bereich des Bestandsbebauungsplanes erforderlich. Hierdurch soll eine Weiterentwicklung und vor allem auch eine Innenentwicklung im Bereich des bestehenden Siedlungsraumes der Gemeinde Seebach ermöglicht werden.

2.2 Artenschutz

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

Durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, wurde das Plangebiet mit folgendem Ergebnis untersucht:

Der westliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/1 ist artenschutzrechtlich unproblematisch. Bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche handelt es sich um eine bewirtschaftete Fettwiese.

Der Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 196/5 wird dagegen durch Obstbäume geprägt. Hierbei handelt es sich um Niederstamm-Kirschbäume. Ein Baum mit Höhlen und Astabbrüchen besteht auf diesem Grundstück am nördlichen Rand des Plangebietes. Empfohlen wird, diesen Baum zu erhalten. Sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, sind entsprechende Rodungszeiten einzuhalten und mindestens drei Nisthilfen auf dem Grundstück anzubringen.

Ein Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage und Gegebenheiten besteht die Möglichkeit, dass geschützte Heuschrecken-Arten im Plangebiet vorkommen. Für diese bestehen jedoch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Teilgrundstücke Flst.-Nrn. 196/1 und 196/5.

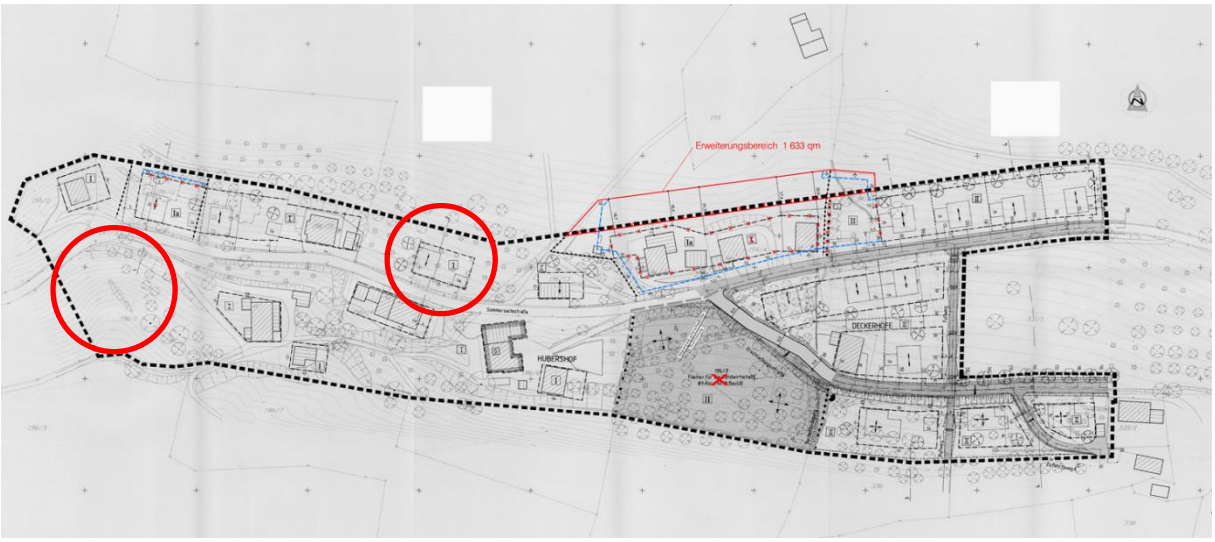


Abbildung 1 - Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Änderungsbereichen

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt etwa 1,6 km östlich des Ortskerns von Seebach an der Straße „Sommerseite“.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut. Hierbei gliedert sich das Plangebiet in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Während der östliche Teilbereich durch Wohnbebauung geprägt ist, befinden sich im westlichen Teilbereich neben Wohngebäuden noch drei landwirtschaftliche Betriebe sowie Ferienwohnungen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen, deren Bewirtschaftung mit Emissionen verbunden ist. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden aber lediglich Baufenster erweitert bzw. neu festgesetzt. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Flächen heran. Die Einhaltung eines Schutzstreifens als Spritzmittelabstand ist daher nicht notwendig.

Im Westen ist der Waldmindestabstand der LBO zu einem Waldbestand auf Grundstück Flst.-Nr. 196/1 unterschritten. Nach Einschätzung des Amts für Waldwirtschaft wird über die Festsetzung der Baugrenze der Mindestabstand von 30 Meter zum Wald eingehalten, so dass keine forstlichen Einwände bestehen.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Die Straßengrundstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Seebach.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt an einem Südhang und weist einen Höhenunterschied von etwa 40 m auf (etwa 490 m+NN im Süden und etwa 530 m+NN im Norden).

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im tieferen Untergrund steht Granit an, der von Hangschutt unbekannter Mächtigkeit überdeckt wird. Bei tieferen Einschnitten in den Hang und Schichtwasserführung können örtliche Baugrundprobleme auftreten.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befinden sich im Plangebiet Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Seebach-Granit). In der östlichen Hälfte des Plangebietes wird das Grundgebirge von Lößlehm ungekannte Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllung vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.2.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die öffentlichen Straßen „Sommerseite“ und „Deckerhöfe“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“ (9) ist zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hubershof/Deckerhöfe, 1. Änderung“ teilweise enthalten. In diesem Bereich werden jedoch keine Änderungen vorgenommen. Weitere regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen. In die Schutzgebiete, die an das Gebiet angrenzen, oder in dessen Nachbarschaft liegen, darf nicht eingegriffen werden. Unvermeidbare Eingriffe sind gleichwertig auszugleichen.

Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist Teil eines topographisch stark gegliederten offenen Landschaftsbereichs mit hoher Vielfalt und Schönheit. Besondere landschaftsbildprägende Strukturen bilden der alte Obstbaumbestand sowie die südlich verlaufende Acher mit ihrer gewässerbegleitenden Vegetation.

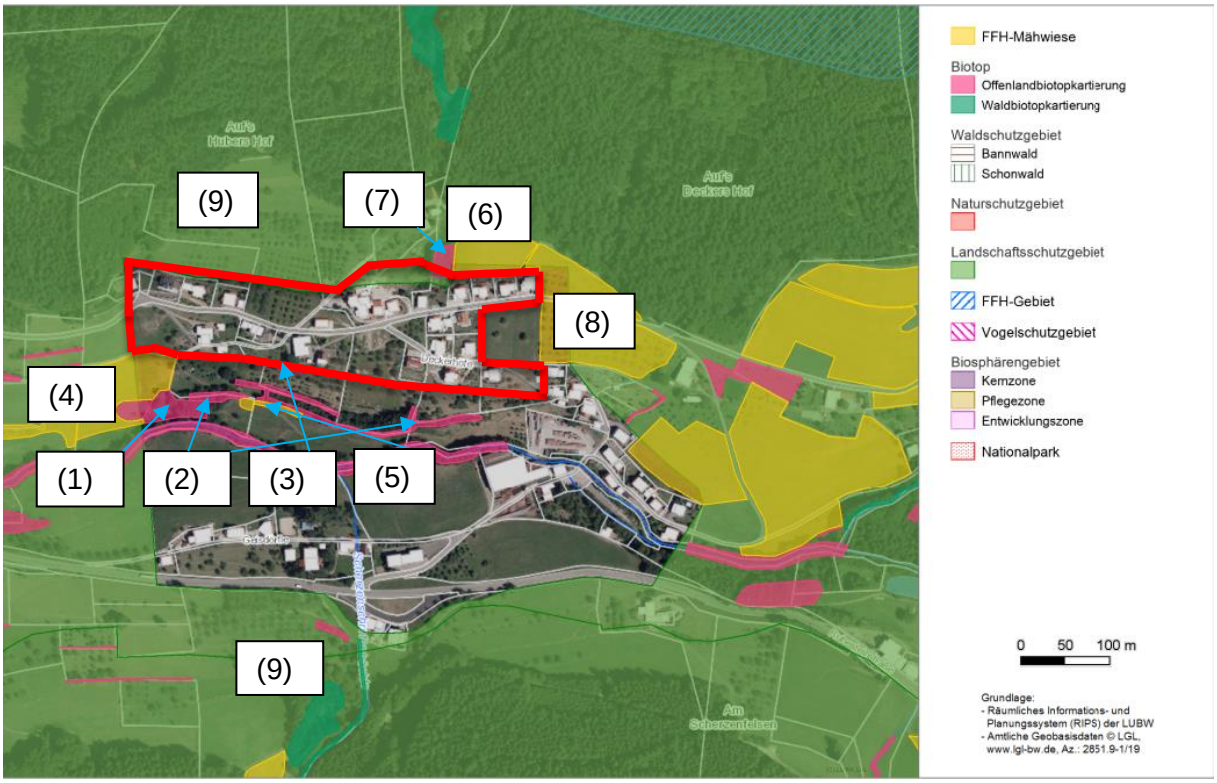


Abbildung 2: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

(1) Nasswiese mit Quellfluren und Feldgehölz bei Hubershof (W Seebach) Biotop Nr. 174153171327
(2) Feldheckenstreifen S Hubershof (Seebach) Biotop Nr. 174153171328
(3) Zwei Trockenmauern bei Sommerseite Biotop Nr. 174153171635
(4) Flachland-Mähwiese SW Sommerseite MW-Nummer: 6500031746149666
(5) Flachland-Mähwiese nordwestlich Geisdörfle II, MW-Nummer: 6500031746149804
(6) Flachland-Mähwiese N Sommerseite, MW-Nummer: 6500031746149668
(7) Biotop Feldgehölz bei Sommerseite, Biotop-Nr. 174153171637
(8) Flachland-Mähwiesen Sommerseite, MW-Nummer: 6500031746149810
(9) Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“, Schutzgebiets-Nr. 3.17.017

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den überwiegenden Bereich ist seit dem 17.08.2001 der Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe“ rechtsverbindlich. Am 08.06.2011 wurde dieser Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 194/3 von landwirtschaftlicher Fläche in „allgemeines Wohngebiet“ geändert. Mit der 2. Änderung im Jahr 2017 wurde eine Erweiterung des Baugebietes durchgeführt.

Mit der 4. Änderung sollen nun insbesondere folgende Änderungen vorgenommen werden:
- Ergänzung eines Baufensters im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches,
- Anpassen und erweitern des Baufensters auf der Teilfläche des Flst.-Nr. 196/5

Hierbei sollen die Grundzüge des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und in der Änderung Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

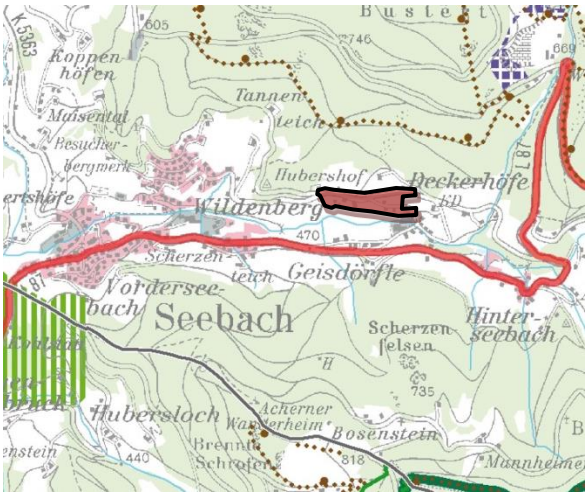


Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zur. 2. Offenlage“ (Stand 04/2016) mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Die Gemeinde Seebach ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln. Mit der Änderung des Bebauungsplans „Hubershof/Deckerhöfe“ erfolgt diese Weiterentwicklung. Darüber hinaus entspricht die Änderung des Bebauungsplanes dem allgemeinen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, da für einen bereits bebauten Bereich Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Regionalplan sind für den Planbereich keine Festlegungen getroffen worden.
Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

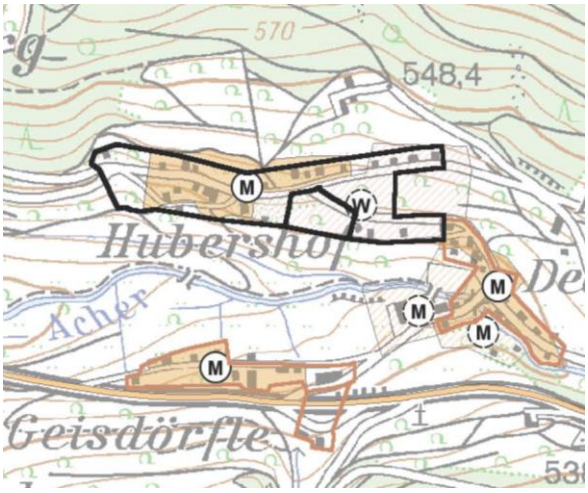


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck, rechtswirksam seit dem 15.08.2000, mit vereinfachter Darstellung des Bebauungsplans Hubershof/Deckerhöfe

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Hubershof/Deckerhöfe“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 196/1 landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ausgewiesen werden soll im Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet“. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird lediglich im Wege der Berichtigung angepasst.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffen von Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Baufenster auf dem Flurstück Nr. 196/5 als Maßnahme der Innenentwicklung.
  Hierzu wird das bestehende Baufenster nach Westen und Osten verlängert.
- Ergänzung eines neuen Baufensters im Südwesten des Geltungsbereiches.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen. Die Baugrundstücke im Änderungsbereich sind bereits als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Dorfgebiete gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben dienen und auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 im Dorfgebiet bleibt auch durch die Änderung des Bebauungsplanes weiterhin bestehen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ ist die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe und der Ausweisung der Vollgeschosse.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für den Bereich des neuen Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/1 wird eine maximale Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt. Auf den übrigen Grundstücken der Bebauungsplan-Änderung bleibt die festgesetzte Traufhöhe erhalten.

Zahl der Vollgeschosse

Im Bereich des neu ausgewiesenen Baufensters im Südwesten des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschoss auf maximal drei festgesetzt, um dort ein entsprechendes Wohnhaus errichten zu können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für den Bereich des neuen Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/1 wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

6.1.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt bestehen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Hubershof/Deckerhöfe“ waren die Baufenster teilweise sehr eng gefasst, so dass für bestehende Gebäude kaum Erweiterungsmöglichkeiten bestanden. Für die Gemeinde Seebach ist die Ausnutzung der bereits bebauten bzw. erschlossenen Baugrundstücke wichtig, um im Bestand Nachverdichtungsmöglichkeiten anbieten zu können. Um dieses Ziel umzusetzen, wird das Baufenster für das Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 196/5 nach Westen und Osten angepasst.

Im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 196/1 wird ein neues Baufenster ausgewiesen, um auch dort die Errichtung von Hauptgebäuden realisieren zu können.

6.1.5 Firstrichtung

Für den Bereich des neu festgesetzten Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 196/1 wird keine Firstrichtung vorgegeben. Dadurch besteht bei der Errichtung von Gebäuden ein großer Gestaltungsspielraum.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen „Sommerseite“ und „Deckerhöfe“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Erweiterungen, Aus- oder Umbauten der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und auch nicht notwendig. Für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich keine Auswirkungen durch die Bebauungsplan-Änderung.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits mit Strom versorgt. Änderungen an den bestehenden Leitungen sind nicht geplant. Die ‚Syna GmbH‘ als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen. Die Kapazität des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist auch für die möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen ausreichend. An dieses Netz können neue Bauvorhaben angeschlossen werden.

Die Versorgungsleitungen sind in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und gesichert.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt bereits im Trennsystem. Hierbei wird das Schmutzwasser über bestehende Schmutzwasserleitungen der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Achertal“ in Kappelrodeck zugeführt und dort geklärt.

Die Kapazität des Schmutzwassernetzes und der Kläranlage sind auch für die Erweiterung und Nachverdichtung ausreichend bemessen. Die Herstellung neue Schmutzwasserkanäle ist nicht erforderlich.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen und an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden. Anfallendes Regenwasser wird der Acher zugeleitet. Maßnahmen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das Netz der Telekommunikation angeschlossen.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen werden im Dorfgebiet und im allgemeinen Wohngebiet auch weiterhin unterirdisch zu führen sein.

6.4 Grünordnung

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 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.

6.4.2 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 19675 befindet sich am nördlichen Rand im Plangebiet ein Baum mit Höhlen und Astabbrüchen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass dieser Baum zu erhalten ist. Sofern eine Erhaltung nicht möglich ist, sind die gesetzlichen Rodungszeiten einzuhalten und ergänzend mindestens drei Nistkästen aufzuhängen.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

An den Örtlichen Bauvorschriften werden keine Änderungen vorgenommen.

8. Auswirkungen

8.1 Ausgeübte Nutzungen

Auf die bisher ausgeübten Nutzungen hat die Änderung des Bebauungsplanes keine einschränkenden Auswirkungen. Im Bereich des neu ausgewiesenen Baufensters wird die bisherige Nutzung als Grünfläche bei einer Bebauung nicht mehr möglich sein.

8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Seebach hat die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen.

8.3 Verkehr

Auf die örtliche Verkehrsbelastung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Auf die öffentliche Ver- und Entsorgung hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

8.5 Natur | Landschaft | Umwelt

Auf Natur, Landschaft und Umwelt hat die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

8.6 Kosten und Finanzierung

Für die Änderung des Bebauungsplanes fallen Planungskosten an. Durch die Vorhabenträger erfolgt eine Kostenübernahme des Planungsaufwands für die Änderung des Bebauungsplanes.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

9.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9.2 Entschädigungen

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

9.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Erschließungsmaßnahmen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

9.4 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt. Kosten für die Herstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen fallen nicht an.

Seebach, ...

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 07.05.2021 Kr/Ro-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser