# Satzung

der Gemeinde Seebach über

## *A) den Bebauungsplan „Am Schnurrenhof"*

## *B) die örtlichen Bauvorschriften „Am Schnurrenhof"*

Der Gemeinderat der Gemeinde Seebach hat am 18.11.2021 den Bebauungsplan „Am Schnurrenhof" sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Schnurrenhof" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
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. I 1991 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 05. 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 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

## § 1
## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## § 2
## Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 28.10.2021
   b) den planungsrechtlichen Festsetzungen – Schriftlicher Teil vom 28.10.2021
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
   a) der gemeinsamen Planzeichnung – Zeichnerischer Teil vom 28.10.2021
   b) den örtlichen Bauvorschriften – Schriftlicher Teil vom 28.10.2021
3. Beigefügt sind:
   a) die Begründung vom 28.10.2021

b) das schallschutztechnische Gutachten vom 10.05.2021

c) das artenschutzrechtliche Gutachten vom 06.07.2021

d) das Geruchsgutachten vom 08.02.2021

## § 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.

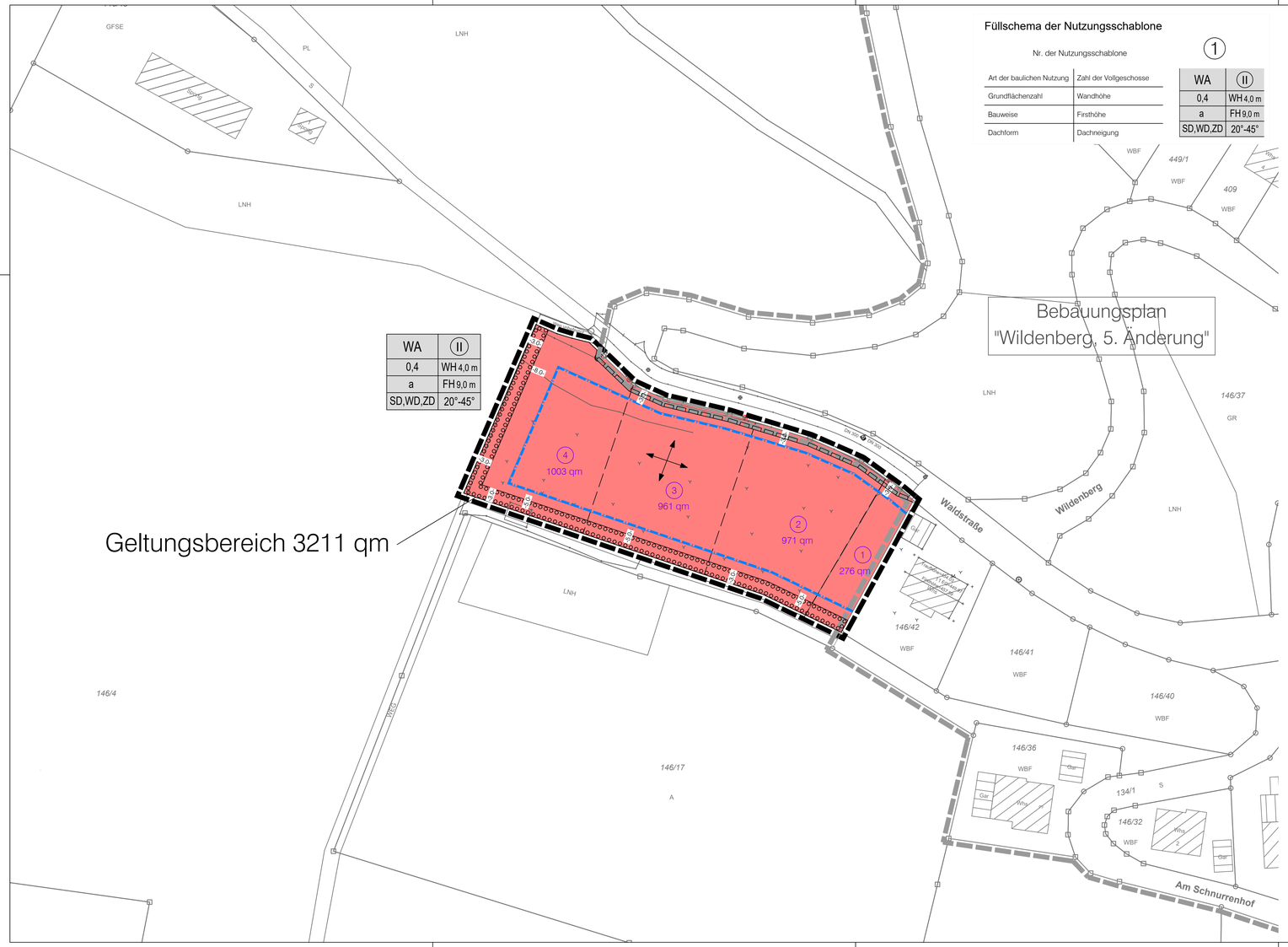
Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt,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

## § 4
## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Seebach, 26.11.2021

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister




## Füllschema der Nutzungsschablone

Nr. der Nutzungsschablone: 1

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Wandhöhe |
| Bauweise | Firsthöhe |
| Dachform | Dachneigung |

| WA | II |
|---|---|
| 0,4 | WH 4,0 m |
| a | FH 9,0 m |
| SD,WD,ZD | 20°-45° |

## Planzeichenerklärung

### Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

FH 9,0 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

WH 4,0 m — Wandhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — 3. Art der Bauweise:

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

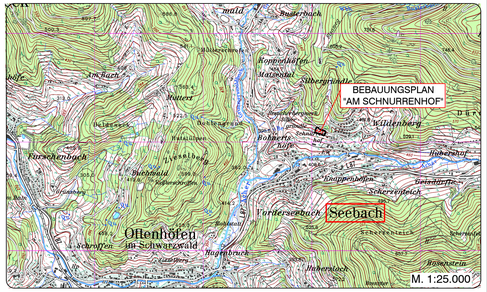
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Anforderungen an die Gestaltung

SD — Dachform

35° — Dachneigung, als Höchstmaß




STAND: 28.10.2021
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

# GEMEINDE SEEBACH

ORTENAUKREIS

# BEBAUUNGSPLAN

## UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# "AM SCHNURRENHOF"

ZEICHNERISCHER TEIL

N

M 1 : 500

0 5 10 20 30

Verfahrensdaten:

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss: | 16.12.2019 |
| Frühzeitige Beteiligung: | 24.08.2020 - 25.09.2020 |
| Entwurfsbilligung: | 15.07.2021 |
| Offenlage: | 09.08.2021 - 10.09.2021 |
| Satzungsbeschluss: | 18.11.2021 |
| In Kraft getreten am: | |

Die verwendete Planunterlage mit Stand 2020 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Seebach vom 18.11.2021 übereinstimmen

Seebach, .....

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Seebach, .....

.....
Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

| | |
|---|---|
| PROJEKT | 2019 408 |
| BEARB. | Kernler |
| GEZ. | Schwab, Schr |
| DATUM | |

2019408_baulpl_epl_Satz_XPlan.dwg

PLANVERFASSER
77886 Lauf ☎ 07841/703-0
ZINK INGENIEURE

**Stand:** **28.10.2021** **Anlage Nr. 2**

**Fassung:** **Satzung**

# Gemeinde Seebach
## ORTENAUKREIS

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Schnurrenhof“

## Schriftlicher Teil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

# Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- 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. I 1991 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 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

## A1 Art der baulichen Nutzung

### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

A1.1.1 Zulässig sind
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

A1.1.2 Nicht zulässig sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

### A2.1 Grundflächenzahl

A2.1.1 Die Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt.

### A2.2 Höhe baulicher Anlagen

A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt (siehe Planeintrag).

A2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bemaßung der Wand- und Firsthöhe ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

A2.2.3 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

A2.2.4 Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

### A2.3 Zahl der Vollgeschosse

A2.3.1 Im Plangebiet werden Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen errichtet.

## A3 Bauweise

### A3.1 Gebäudelängsrichtung

A3.1.1 Festgesetzte Gebäudelängsrichtungen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### A3.2 Abweichende Bauweise: a

A3.2.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

A4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

## A5 Flächen für Nebenanlagen

A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenso zulässig sind Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik- und Absorberanlagen für die Erwärmung von Brauch- oder Heizungswasser.

## A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

A6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## A7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

A7.1 Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

## A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

A8.1 Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

## A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur bis zu einer Fläche von 20 m² je Gebäude zulässig.

A9.2 Stellplätze und ihre Zufahrten müssen mit versickerungsfähigem Aufbau gestaltet werden und einen Abflussbeiwert von ≤ 0,5 aufweisen, sodass das anfallende Niederschlagswasser dort ausreichend schnell abgeführt werden kann.

A9.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

## A10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A10.1 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Empfohlen wird die Verwendung folgender Bäume:

- Hochstämmige Obstbäume
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ (Hainbuche)
- Acer campestre „Elsrijk“ (Feldahorn)
- Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche)
- Prunus padus „Schloß Tiefurt“ (Traubenkirsche)

A10.2 An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Fläche einzurichten, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versehen ist.
Hier ist eine zweireihige Heckenpflanzung vorzusehen, die mit standortheimischen Gehölzen auszuführen ist.

# Teil B Örtliche Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

## B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 45 Grad.

B1.1.2 Es sind nur rote bis braune Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, ist nicht zulässig.

B1.1.3 Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

B1.1.4 Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Flachdächer dieser Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden.

B1.1.5 Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten im Sinne dieser Bauvorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser, und Dacheinschnitte. Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Gebäudekante beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.

B1.1.6 Doppelhäuser sind mit einem Satteldach mit jeweils 20 bis 45 Grad Dachneigung auszuführen.
Die Dachgestaltung (Dachneigung) der zuerst errichteten Doppelhaushälfte gibt die Vorgabe für die Gestaltung der später errichteten Doppelhaushälfte.

### B1.2 Außenwände

B1.2.1 Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

B1.2.2 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

## B2 Werbeanlagen

B2.1 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

## B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

### B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

B3.1.2 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und eine Bepflanzung nicht oder nur in geringer Zahl vorkommt (Schottergärten), sind nicht zulässig.

### B3.2 Einfriedungen

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen sowie Hecken- und Gehölzanpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen über dem Straßenrand, zulässig.

B3.2.2 Hecken und Gehölzanpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht zulässig.

## B4 Außenantennen

B4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

## B5 Anzahl der Stellplätze

B5.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

## B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

B6.1 Für die Entwässerung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf den privaten Grundstücken Retentionszisternen mit einem Volumen von 4,8 m³ je 100 m² und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m² einzurichten.

# Teil C Hinweise

## C1 Bodenschutz | Altlasten

C1.1 Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## C2 Denkmalschutz

C2.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## C3 Baugrunduntersuchung

C3.1 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## C4 Nutzung der Solarenergie

C4.1 Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## C5 Waldabstand

C5.1 Der notwendige Waldabstand wird durch einen 30 m breiten, niederwaldartig bewirtschafteten Waldstreifen auf den angrenzenden Grundstücken Flst.-Nrn. 146/4 und 146/38 gewährleistet. Dieser wird über die Eintragung von Baulasten rechtlich gesichert.

Seebach, .....

.....

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 28.10.2021 Ro-la

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

Planverfasser

**Stand:** **28.10.2021** **Anlage Nr. 3**

**Fassung:** **Satzung**

# Gemeinde Seebach
## ORTENAUKREIS

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Am Schnurrenhof“

## Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2019-408

# Inhalt

**TEIL A EINLEITUNG ..... 4**

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN ..... 4
   1.1 Anlass der Aufstellung ..... 4
   1.2 Art des Bebauungsplans ..... 4
   1.3 Verfahrensart ..... 4
   1.4 Aufstellungsverfahren ..... 6
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG ..... 7
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit ..... 7
   2.2 Artenschutz ..... 7
   2.3 Hochwasserschutz ..... 8
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ..... 8
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 8
   3.2 Ausgangssituation ..... 9
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ..... 14
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 14
   4.2 Raumordnung und Landesplanung ..... 14
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 17
   4.4 Verhältnis zu anderen Planungen ..... 18

**TEIL B PLANUNGSBERICHT ..... 19**

5. PLANUNGSKONZEPT ..... 19
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung ..... 19
   5.2 Städtebauliches Konzept ..... 19
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) ..... 19
   6.1 Bebauung ..... 19
   6.2 Verkehr ..... 23
   6.3 Technische Infrastruktur ..... 24
   6.4 Grünkonzept ..... 25
   6.5 Immissionsbelastungen ..... 27
   6.6 Belange des Klimaschutzes ..... 29
   6.7 Umweltbelange ..... 29
   6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht ..... 30
7. AUSWIRKUNGEN ..... 32
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen ..... 32
   7.2 Verkehr ..... 32
   7.3 Ver- und Entsorgung ..... 32
   7.4 Natur | Landschaft | Umwelt ..... 33
   7.5 Bodenordnende Maßnahmen ..... 33
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN ..... 33
   8.1 Erschließung ..... 33
   8.2 Kosten und Finanzierung ..... 33
   8.3 Planungsrecht ..... 33
9. FLÄCHENBILANZ ..... 34

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung ..... 9
Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: Google Maps, eigene Darstellung ..... 9
Abbildung 3: Darstellung der Berechnung der Geruchsimmissionen durch GERDA mit grober Darstellung des Plangebietes; Quelle: Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft 2021; eigene Darstellung des Plangebietes ..... 11
Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie der geschützten Biotope; Quelle: LUBW, 29.06.2020; eigene Darstellung ..... 12
Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplanes Wildenberg, 5. Änderung" vom Jahre 2014 mit Einzeichnung des Plangebietes des Bebauungsplanes "Am Schnurrenhof"; Quelle: Zink Ingenieure..... 13
Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung ..... 15
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; 29.06.2020; eigene Darstellung ..... 17
Abbildung 8: Teil-Beurteilungspegel für den Bereich des Schützenvereins; Quelle: Schallschutzgutachten Büro Dr. Jans 10.05.2021..... 28

# Teil A Einleitung

## 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Seebach ist ein beliebter Wohnstandort mit räumlicher Nähe zum Rheintal und seinen Gemeinden sowie zur Stadt Achern als Mittelzentrum. Aufgrund der attraktiven Lage und der schnellen Erreichbarkeit des Rheintals mit seinen Gemeinden, besteht für die Gemeinde Seebach eine erhöhte Nachfrage nach Bauland. Um dieser Nachfrage entsprechen zu können, ist die Gemeinde auf neue Ausweisungen angewiesen. Dies soll an geeigneten Stellen innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Seebach geschehen. Aufgrund der Lage des Gebietes „Am Schnurrenhof“ im direkten Anschluss an den Siedlungsrand der Gemeinde kann diese Stelle als für eine solche Entwicklung geeignet angesehen werden. Somit kann eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers der Gemeinde an dieser Stelle entwickelt werden.
Auch im Sinne des Status der Gemeinde als Eigenentwicklergemeinde soll durch die Entwicklung des Plangebietes attraktiver Wohnraum für junge Seebacher Familien geschaffen werden, so dass diese eine Möglichkeit finden, sich vor Ort ansiedeln zu können.

### 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 für Maßnahmen, die an den direkten Siedlungsrand von Kommunen angeschlossen werden können, die Möglichkeit vor, diese Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass der Planbereich an einem schon im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen werden kann, die Grundfläche eine Größe von 10.000 m² nicht überschreitet und ein Gebiet, welches der Wohnnutzung dient, entwickelt wird. Unter diesen Voraussetzungen können – befristet bis zum 31.12.2021 –Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

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? |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?**<br>Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. In diesem Falle wird der Planbereich an die Bestandsbebauung und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wildenberg, 5. Änderung“ angeschlossen, welcher Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. | Ja | Ja |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Durch das Plangebiet werden vier neue bebaubare Grundstücke entlang der „Waldstraße“ entstehen, die als Fortführung und Ausformung des Siedlungsrandes in Verbindung mit dem Bestandsgebäude „Schützenhausstraße 11“ und den bebaubaren Grundstücksflächen Flst.-Nr. 146/41 und 146/40 dienen werden. Da sowohl das im Osten gelegene Gebäude Schützenhausstraße 11, als auch die im Norden verlaufende Waldstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Willdenberg, 5. Änderung“ liegen, gliedert sich das Plangebiet sowohl im Norden, als auch im Osten an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Zusätzlich ist durch die neu hinzukommende Bebauung eine beidseitige Erschließung der Waldstraße möglich. Somit kann diese effektiver und besser ausgenutzt werden. | | |
| **2.** | **Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**<br>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet. | Ja | Ja |
| **3.** | **Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?**<br>Nettobauland 3.211 m² x Grundflächenzahl 0,4<br>= Grundfläche 1.284 m²<br>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. | Ja | Ja |
| **4.** | **Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**<br>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?**<br>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?**<br>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 Aufstellungsverfahren

Am 16.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans der begrenzten Außenentwicklung „Am Schnurrenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Es wurde entschieden für das Verfahren eine frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfes mit dem Stand vom 14.07.2020 fand im Zeitraum vom 24.08.2020 bis zum 25.09.2020 statt. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden durch das Schreiben vom 18.08.2020 von diesem Schritt informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und für die weitere Bearbeitung des Verfahrens im Zuge des Entwurfes verwendet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 15.07.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.06.2021 wurde vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.07.2021 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 02.08.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.06.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.11.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

# 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

## 2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Entwicklung von Flächen auch im direkten Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Gemeinde, gewinnt in Seebach - aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauland - zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Knappheit an für eine Bebauung entwickelbaren Innenbereichsfläche ist die Nutzung von Flächen im Außenbereich entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinden wie Seebach. Diese beschränkte Außenentwicklung sichert die Verfügbarkeit von Bauland für die Gemeinde und hilft dabei, die bestehende Nachfrage decken zu können. Zudem kann diese kleinräumige Entwicklung im Außenbereich dazu beitragen, dass größere Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum reduziert werden kann. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der begrenzten Außenentwicklung aufgegriffen und ihr durch die Vorgaben des § 13b BauGB eine gesetzliche Legitimation gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept wird Seebach somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung gerecht.

## 2.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Planungsbereich vor allem Flächen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen.
Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wird durch eine intensiv genutzte Schaf-/ Ziegenweide gebildet. Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebung auf eine intensiv genutzte Fettweide mittlerer Standorte hin. Im grasreichen Bestand mit hohem Anteil an Adlerfarn konnte mit Leucanthemum vulgare (Margerite) nur eine Kennart des artenreicheren Wiesenartenspektrums erfasst werden (am nördlichen Rand der Fläche).
Im südöstlichen Bereich der Weide sind ca. 8 Obstbäumchen (Kirsche-Niederstamm) mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm vorhanden. Der Gehölzbestand bietet keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensraumbedingungen. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen, gefunden.

Von den überprüften Tierarten mit potenziellem Vorkommen oder nachgewiesenem Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 12 Arten streng geschützt.
7 weitere, als besonders geschützt eingestufte Arten haben ebenfalls ein potentielles oder nachgewiesenes Vorkommen.

<u>Fledermäuse, Haselmaus</u>

Für 3 Fledermausarten (Großer und Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets und unter Berücksichtigung der geringen Habitateignung des vorhandenen Baumbestands wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Es wurden keine Bruthöhlen, die als geeigneten Lebensraum für Fledermäuse in Betracht kommen, gefunden.
Alle 3 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.
Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) in der Bebauungsfläche ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

<u>Avifauna</u>

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in

geringem Umfang die vorhandenen Freiflächen und den Baumbestand als Nahrungsraum. Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebiets keine Brut- und Nahrungsbedingungen. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z.B. Grauspecht, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Keine Bruthöhlen im Baumbestand (vgl. Fledermäuse). Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich.

Reptilien

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 auf dem Grundstück ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Tagfalter, Hirschkäfer

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung der Art notwendigen Ampferarten war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten.
Die Qualität der Weidenausbildung lässt das Vorkommen der beiden ebenfalls streng geschützten Ameisen-Bläulingarten nicht zu.
Einige besonders geschützte Tagfalter (3 Arten) und der Hirschkäfer besitzen im weiteren Gebiet um die Bebauungsfläche potentiell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

### 2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis ($HQ_{100}$). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,32 ha (3.211 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die "Waldstraße",
- im Osten durch die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 146/42,

- im Süden durch eine Wiesenfläche mit Baumbewuchs,
- im Westen durch eine Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbewuchs und dem Schützenhaus (in etwas Entfernung).

Es wird ein Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 146/4 umfasst.

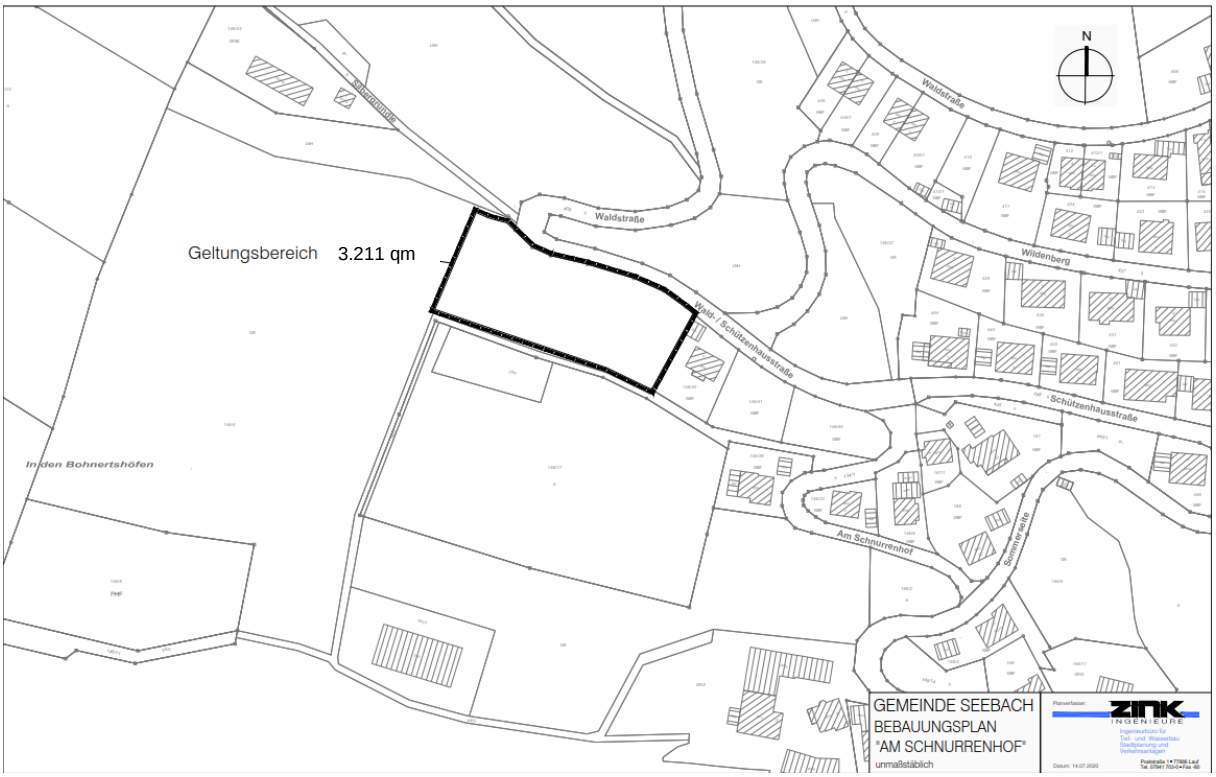



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

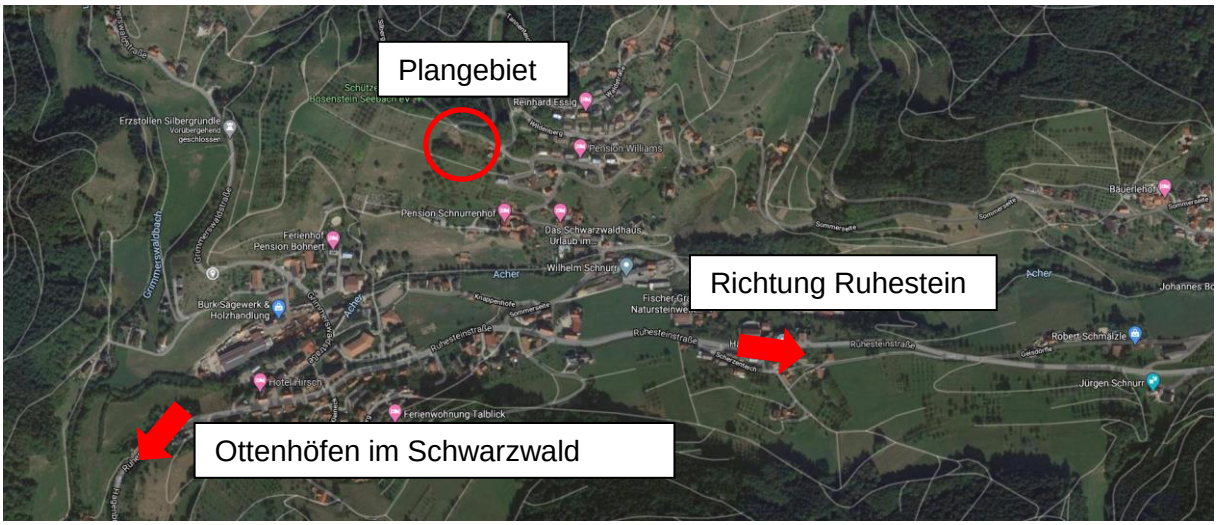



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Der Bebauungsplan ist momentan noch gänzlich unbebaut und wird als Grün- und Wiesenfläche genutzt. Es ist eingezäunt und wird als Schafweide in Steillage genutzt.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Es sind keine Kulturdenkmale auf der Fläche des Plangebietes bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich in privatem Besitz.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände fällt in Richtung Süden steil ab. Es ist teilweise mit Sträuchern oder Bäumen bewachsen.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Der Boden im Plangebiet besteht aus podsoliger Braunerde aus Granit-Hangschutt. Laut den Geodaten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen des Seebach Granits.

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

### 3.2.7 Gewässer

<u>Oberflächengewässer</u>

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

<u>Grundwasser</u>

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes ist nicht mit Grundwasser zu rechnen, allerdings mit Hang- oder Schichtenwasser.

<u>Wasserschutzgebiete</u>

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

<u>Starkregen</u>

Aufgrund der Lage des Gebietes unterhalb der Straße und eines größeren Waldstückes ist mit dem Auftritt von wild abfließendem Regenwasser in das Gebiet hinein nicht zu rechnen.

### 3.2.8 Immissionsbelastungen

<u>Landwirtschaft</u>

In Richtung Süden und Westen des Gebietes gibt es teilweise Obstbaumbestände. Von diesen ist zum Schutz der zukünftigen Bebauung ein ausreichender Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

<u>Legehennenstall</u>

In südlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 130 m, befindet sich ein Stall, der für die Haltung von Legehennen benutzt wird.
Hierfür wurde eine Berechnung der Geruchsimmissionen mithilfe des Tools GERDA durch das Landratsamt Ortenaukreis (Landwirtschaftsamt) durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Berechnung ist, dass das Plangebiet nur sehr gering durch Geruchsimmissionen des Legehennenstalls betroffen ist (vor allem im Osten mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von > 5 bis > 8 %). Es ist im Osten bis Nordosten von einer Stundenhäufigkeit zwischen > 8% und teilweise innerhalb eines kleinen Gebietes auch > 15% betroffen. Im WA zulässig sind Geruchsimmissionen mit einer Stundenhäufigkeit von 10% gemäß (Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL). Dieser Wert wird für den Großteil des Gebietes mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs nicht überschritten. In diesem Bereich, der diesen Wert über > 15% überschreitet dürfen keine Gebäude für das Dauerwohnen errichtet werden. Da die Gebäude jedoch vorrangig entlang der Straße errichtet werden, sind diese durch die Überschreitung nicht betroffen.

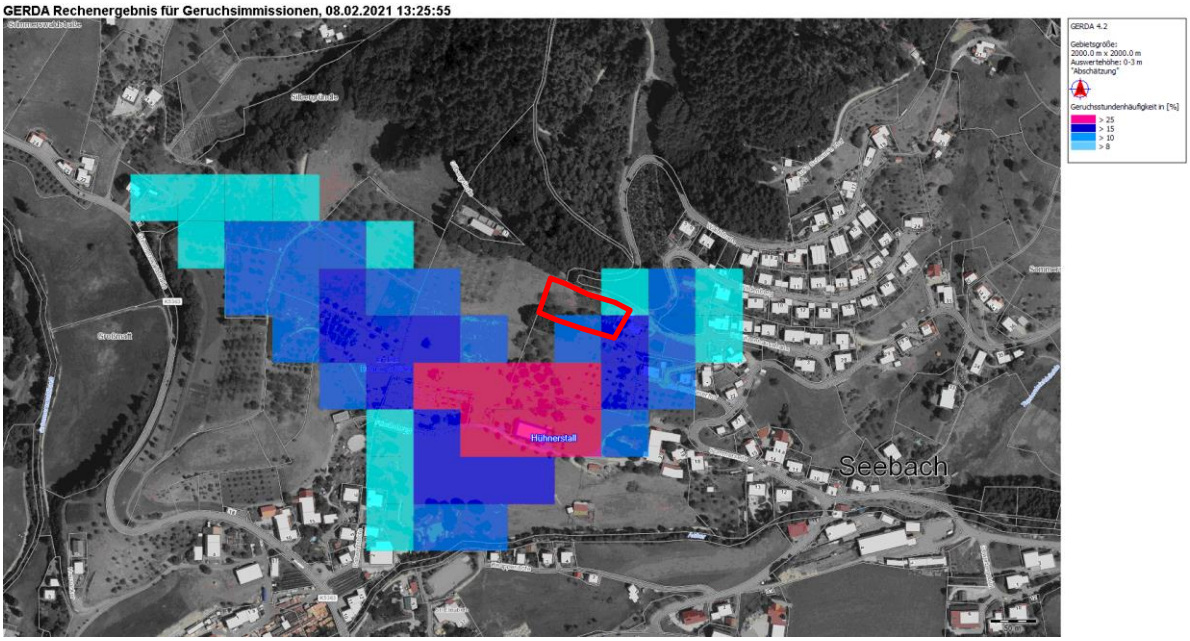



Abbildung 3: Darstellung der Berechnung der Geruchsimmissionen durch GERDA mit grober Darstellung des Plangebietes; Quelle: Landratsamt Ortenaukreis Amt für Landwirtschaft 2021; eigene Darstellung des Plangebietes

<u>Schallimmissionen</u>

In Hinblick auf Schallimmissionen sind hier das sich im Nahbereich befindliche Schützenhaus und ebenfalls der Legehennenstall, vor allem dessen Lüftungsanlagen, zu berücksichtigen.
Hierfür wurde durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim ein Schallschutzgutachten angefertigt, das im weiteren Verlauf dieser Begründung näher erläutert wird (siehe Ziffer 6.5.1).

### 3.2.9 Waldflächen

Der Baumbestand auf den beiden Grundstücken mit den Flurstücksnummern 146/4 und 146/38 ist als Wald eingestuft. In diese Richtung ist ein Abstand von 30 Metern zum Schutz der Gebäude vor Windwurf einzuhalten. Sollte dieser Abstand nicht eingehalten werden können, ist eine sogenannte Waldabstandsbaulast in einem Abstand von 30 Metern einzutragen. Dieser Bereich innerhalb dieser Abstandsbaulast ist dann durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung entsprechend zum Schutz der Gebäude zu belegen.

### 3.2.10 Störfallbetriebe

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe bekannt.

### 3.2.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Waldstraße“ erschlossen.

### 3.2.12 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Bestandsleitungen für Schmutz- und Regenwasser im Südosten des Gebietes realisiert.

### 3.2.13 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen auf dem Plangebiet oder im Nahbereich des Plangebietes. Im Norden der vorgesehenen Bebauung befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der sowohl von Einheimischen als auch von Gästen genutzt wird. Hier sind jedoch keine Eingriffe geplant, sodass mit keinen Auswirkungen auf den Spielplatz zu rechnen ist.

### 3.2.14 Natur | Landschaft | Umwelt

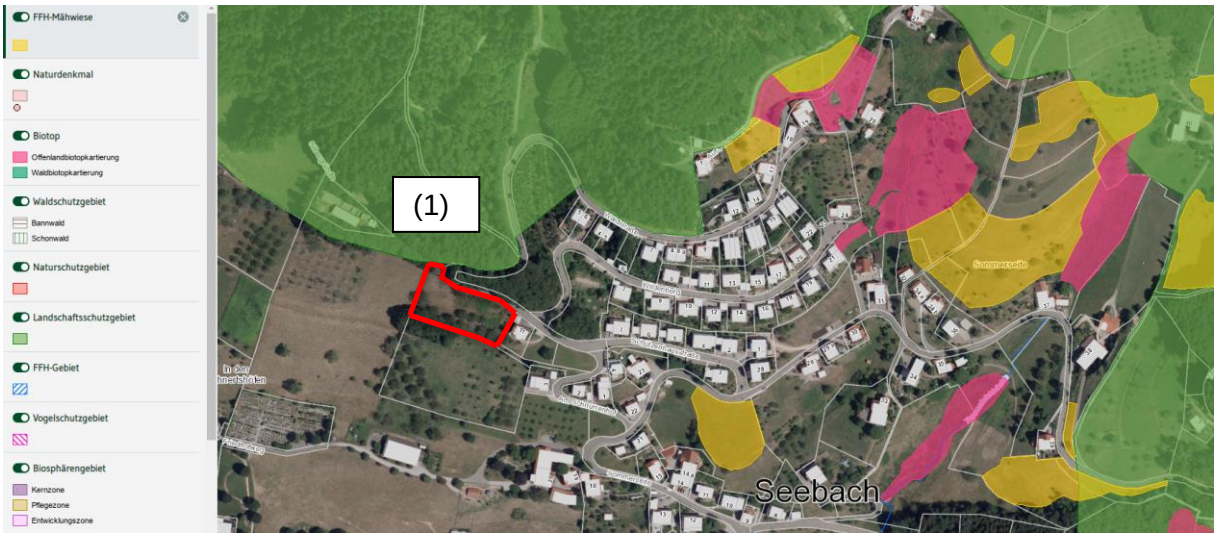



Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie der geschützten Biotope; Quelle: LUBW, 29.06.2020; eigene Darstellung

(1) Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“ (Schutzgebietsnummer 3.17.017) “

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.

Unmittelbar nördlich, anschließend an das Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Achertal“ (Schutzgebiets-Nr. 3.17.017). Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet, ausgelöst durch das Plangebiet, sind zu verhindern und auszuschließen.

### 3.2.15 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Das Plangebiet schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wildenberg, 5. Änderung“ aus dem Jahre 2014 an. Die Festsetzungen richten sich daher nach den Vorgaben und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, so dass eine einheitliche Bebauungsstruktur entstehen kann.

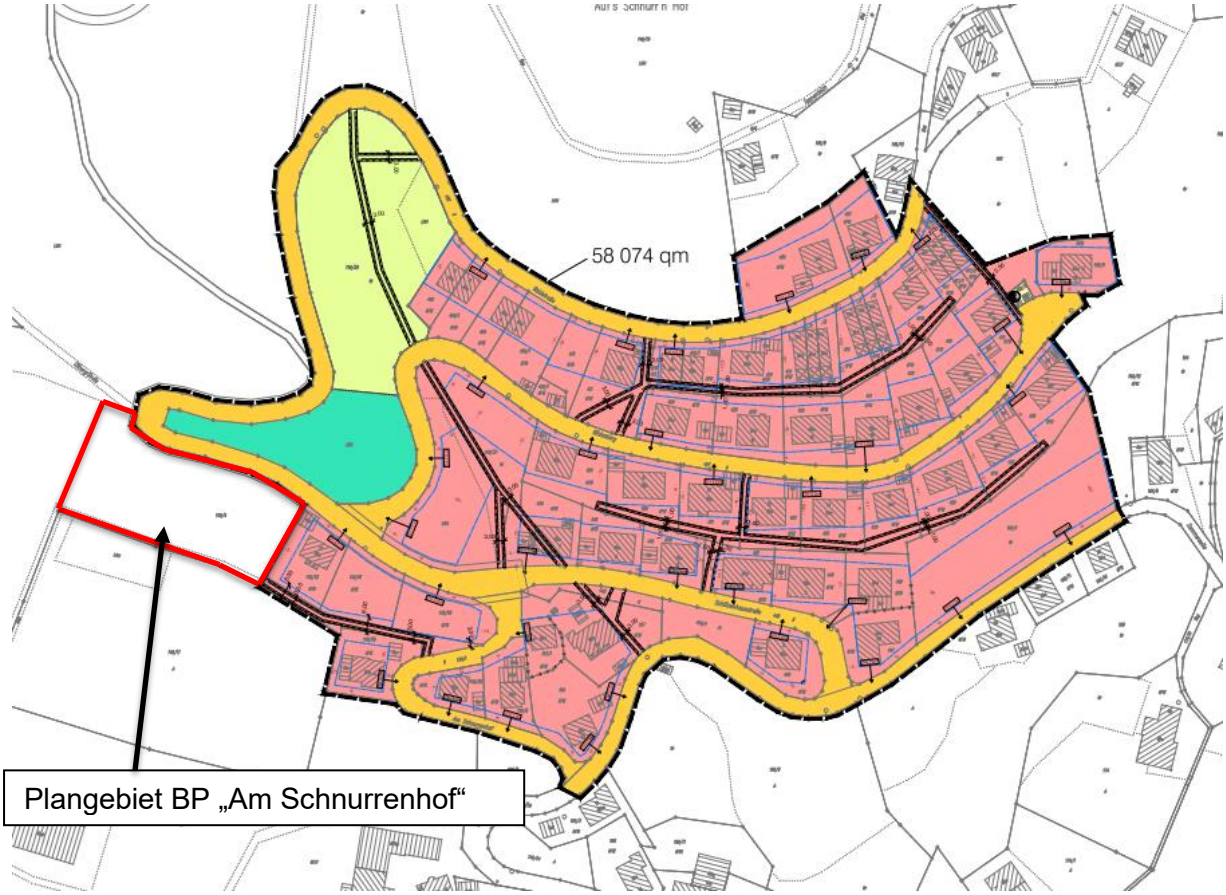



Abbildung 5: Planzeichnung des Bebauungsplanes Wildenberg, 5. Änderung" vom Jahre 2014 mit Einzeichnung des Plangebietes des Bebauungsplanes "Am Schnurrenhof"; Quelle: Zink Ingenieure

# 4. Übergeordnete Vorgaben

## 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich rechtlich momentan noch im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um Baurecht auf dieser Fläche erlangen zu können, ist hier ein Bebauungsplan aufzustellen.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

| | | |
|---|---|---|
| Einwohner (E) | 1.400 | |
| Zuwachsfaktor | 0,25% | |
| Zuwachs Einwohner pro Jahr | 4 | |
| Dauer der Aufsiedelung in Jahren | 5 | |
| Zuwachs Einwohner gesamt | 18 | |
| Bruttowohndichte | 50 E/ha | |
| Flächenbedarf gesamt | | **0,4 ha** |
| | | |
| Geltungsbereich Bebauungsplan | 3.433 m² | 0,3 ha |
| - im FNP dargestellte Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs | m² | 0,0 ha |
| = nicht aus dem FNP entwickelte Fläche des Bebauungsplanes | | **0,3 ha** |
| | | |
| Prüfung Einhaltung Flächenbedarf | | **0,1 ha** |

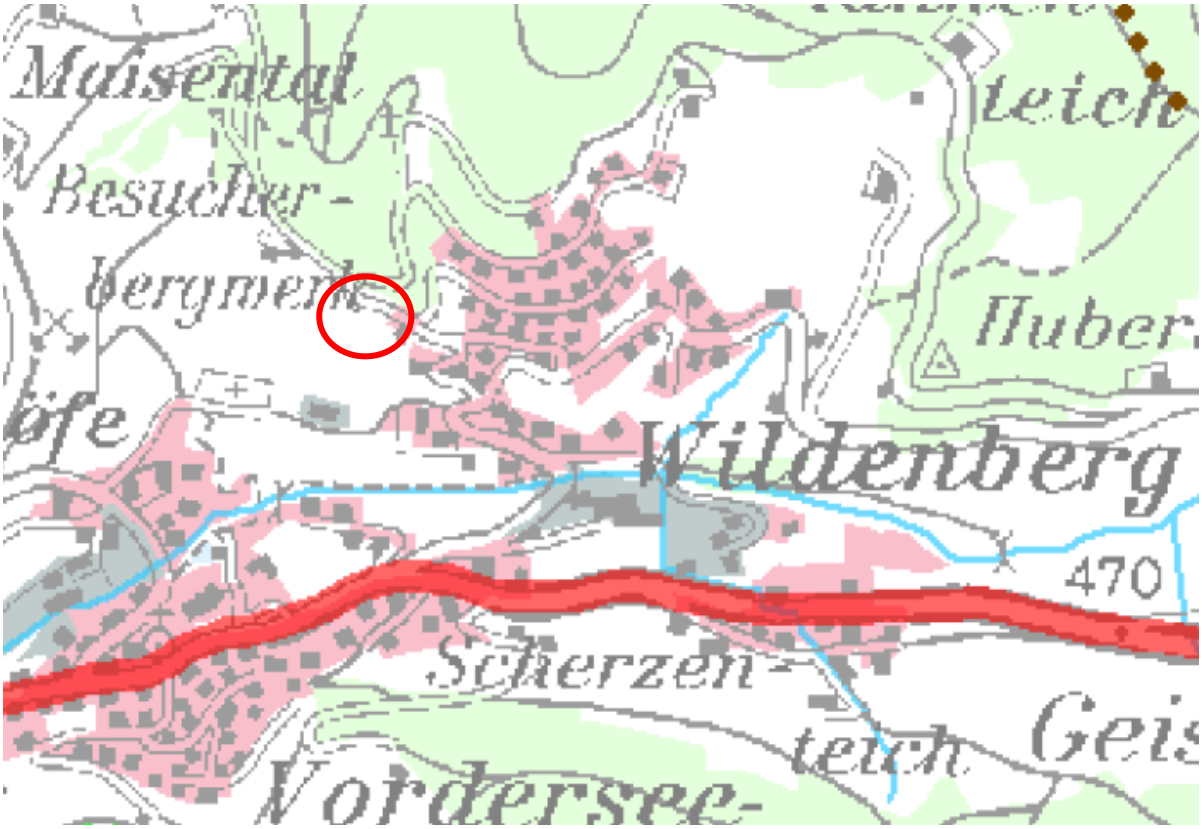



Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

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 bestimmbaren 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 in den jeweiligen Regionalplänen, wie hier der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017, festgelegt.

Die Gemeinde Seebach ist als Bestandteil des Mittelbereiches Achern festgelegt. Mittelbereiche sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen entwickelt werden. Es soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf eine ausgewogene Raumfunktion hingewirkt werden.
Des Weiteren ist Seebach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. Hierbei soll von einem Zuwachsfaktor von 0,25 % und von einer Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar ausgegangen werden. Bei Einpendler- oder Geburtenüberschuss kann unter Umständen ein höherer Wohnbauflächenbedarf in vertretbarem Maß zugrunde gelegt werden.

**Baulücken im Bestand**

Um die Entwicklungsmöglichkeit aus dem eigenen Bestand hinaus darstellen zu können, werden nun die bestehenden Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt und dargestellt. Diese umfassen in Seebach insgesamt Wohnbauflächen von etwa 2,5 ha.

Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum. Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines FNP’s wird dafür in der Regel dazu ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten etwa 2,5 ha noch etwa 0,2 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

**Bauflächenbedarfsnachweis**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Die Gemeinde Seebach ist als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion „Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.1 Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (1.400 im Jahre 2017) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 18 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion wird eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar zugrunde gelegt.

Abzüglich der Baulücken von 0,2 ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,15 ha.

Die geplante Wohnbaufläche beträgt ≈ 0,3 ha. Die Planung entspricht folglich nicht dem Flächenbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung.
Bei Betrachtung der Entwicklung des Jugendquotienten für die nächsten Jahre ist ein stetiger Anstieg dieses Quotienten erkenntlich. Dies bedeutet, dass es prozentual in den nächsten etwa 15 Jahren einen immer stärker anwachsenden Anteil an junger Bevölkerung im Gemeindegebiet geben wird.

Aufgrund dieser Entwicklung wird es auch in Zukunft einen höheren Bedarf an Bauland geben, da diese junge Bevölkerung für die Errichtung ihres Eigenheims auf Baufläche angewiesen ist, die die Gemeinde wiederum im Sinne der Bereitstellung von Wohnbauland für ihre eigene Bevölkerung im Gemeindegebiet vorzuweisen hat. Der Flächenbedarf im Sinne der Eigenentwicklung von 0,15 ha ist daher nicht ausreichend, um diesen Bedarf decken zu können.
Hinzukommend ist noch zu erwähnen, dass Flächen, die für eine Entwicklung von Bauland geeignet sind, im Gemeindegebiet von Seebach sehr begrenzt sind, aufgrund vieler Faktoren, wie z. B. aufgrund von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Deshalb sind diese entwickelbaren Gebiete so weit wie möglich auszunutzen, um dem Wohnflächenbedarf für die nächsten Jahre gerecht werden zu können. Eine Überschreitung des Flächenbedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Seebach ist hier an dieser Stelle im Gemeindegebiet, in direkter Nachbarschaft eines schon bestehenden Wohngebietes mit zusammenhängender Bebauung und einer schon vorweisbaren Erschließung über die Waldstraße, durchaus vertretbar.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der freien Bauflächen stehen diese zum Großteil für eine Bebauung und damit auch für eine Innenentwicklung nicht zur Verfügung. Daher muss die benötigte Baufläche durch eine Ausweisung an anderer Stelle, in diesem Falle als kleinräumige Ausweisung im Anschluss des schon im Zusammenhang bebauten Siedlungsrands, entwickelt werden, um die vorhandene Nachfrage nach Bauland decken zu können. Hierfür wird die Freifläche im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wildenberg, 5. Änderung“ angeschlossen. Diese Entwicklung kann an dieser Stelle als sinnvolle Abrundung angesehen werden, da hier auch schon an die bestehende Erschließungsfläche der „Waldstraße“ angeschlossen und diese somit auch besser ausgenutzt werden kann. Es muss keine weitere, zusätzliche Erschließungsfläche erstellt werden.

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

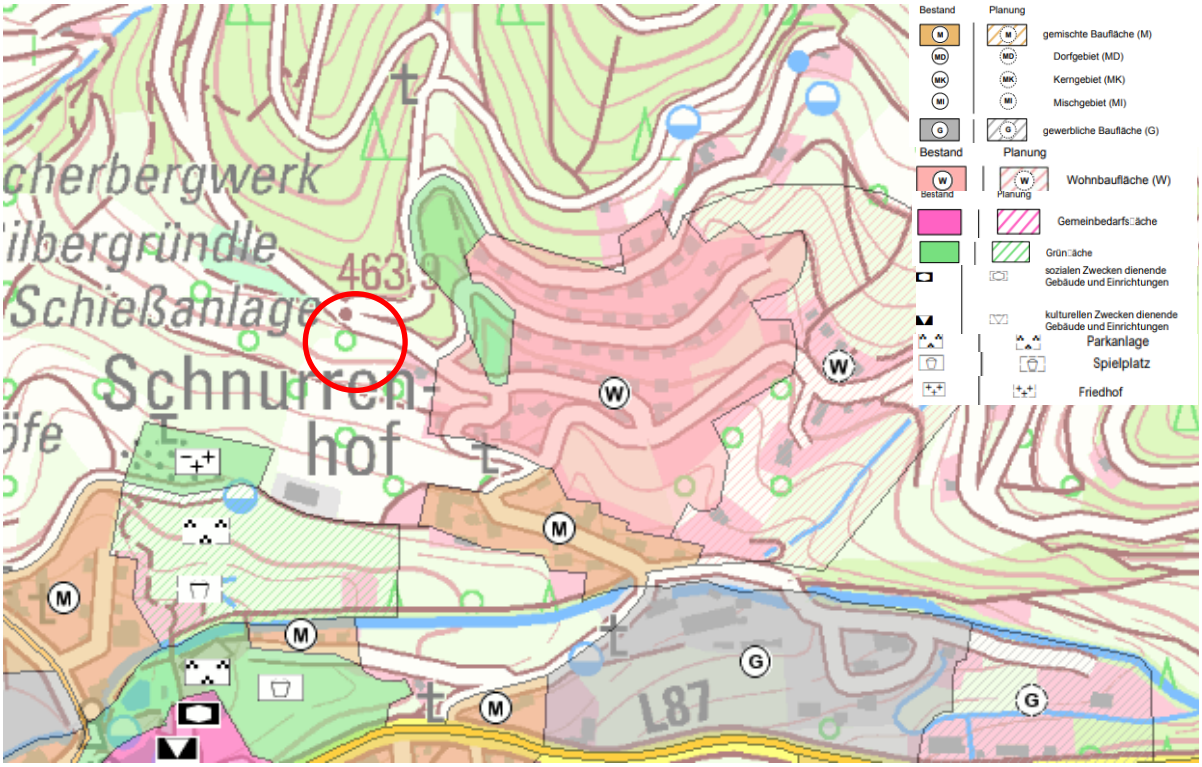



Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; 29.06.2020; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schnurrenhof“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Seebach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Seebach ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.
Die geordnete, städtebauliche Entwicklung ist hier im direkten Anschluss an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde und entlang einer schon bestehenden Erschließungsstraße im Sinne einer besseren Ausnutzbarkeit dieses Verkehrsweges, als gegeben anzusehen. Es wird hier eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes realisiert, was einer besseren Definition und Klarstellung des Innenbereiches dient.

## 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Das Plangebiet schließt sich an den Bestandsbebauungsplan „Wildenberg“ an. Deshalb werden sich die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches auch an den Festsetzungen des eben genannten Bebauungsplanes orientieren, so dass ein harmonisches Gestaltungsbild der dortigen Bebauung erreicht werden kann.

# Teil B Planungsbericht

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schnurrenhof“ sollen weitere Baugrundstücke und somit auch notwendiges Bauland für die Gemeinde Seebach entstehen, um die Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können. Diese sollen sich in die schon dort bestehende Bebauung eingliedern können.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

Auf dem Gebiet des Geltungsbereiches werden 4 neue bebaubare Flächen für die Gemeinde Seebach entstehen. Erschlossen werden die Bauflächen über die „Waldstraße“ und ihre Versorgungseinrichtungen.

#### 5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Es werden 4 Baugrundstücke in einreihiger Anordnung linksseitig der Waldstraße entstehen.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche genutzt werden.

Verkehrskonzept

Das Gebiet wird über die „Waldstraße“ verkehrstechnisch angeschlossen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die Eingrünung des Gebietes erfolgt auf privaten Grundstücksflächen.

## 6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 6.1 Bebauung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist 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.

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (v. a. Hotels),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der touristischen Ausrichtung der Gemeinde Seebach besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, 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

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

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

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den Baugebietsteilflächen WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen

Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 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, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

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 in den Baugebietsteilflächen WA1 und WA2 (GRZ 0,4 + 0,2).

<u>Höhe baulicher Anlagen</u>

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Straßenrandes, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, bestimmt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet mit der Umgebungsbebauung kompatible Gebäude zu erhalten.
In der Baugebietsteilfläche WA ist die Errichtung von zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie auch von Doppelhäusern vorgesehen.
Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 4,0 m, die Firsthöhe mit 9,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss entstehen.

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend festgesetzt.
Für die Baugebietsteilfläche WA wird festgesetzt, dass zwei Vollgeschosse zwingend zu errichten sind. Dadurch wird in diesem Bereich die Errichtung von der Umgebungsbebauung entsprechenden Wohngebäuden ermöglicht.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann ein Dachgeschoss errichtet werden, welches auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird mit zwei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke entsprechend ausgenutzt werden und mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind Vollgeschosse hierbei Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von der 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.

Möglich ist im Plangebiet daher die Errichtung von Gebäuden, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Wichtig ist in diesem Fall nur, dass es sich um ein anrechenbares Vollgeschoss handelt.
Zulässig ist auch die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden mit einem zusätzlichen, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss.
Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist dagegen im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung der zwingenden Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig.

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

| Baugebietsteilfläche | GRZ | maximale Vollgeschosse | maximale GFZ |
|---|---|---|---|
| WA | 0,4 | 2 | 0,8 |

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

Als Bauweise wird auf der Baugebietsfläche die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre höchste Länge darf 20 m nicht überschreiten. Um eine dem Gebiet noch gerechte bauliche Ausnutzung zu erlangen und eine gewisse Baudichte realisieren zu können, sind hier Einzel- sowie auch Doppelhäuser zulässig.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die Hauptgebäude zu errichten.

### 6.1.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

### 6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, (überdachte) Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der im zeichnerischen Teil als überbaubar gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
Ebenso zulässig sind Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaik- und Absorberanlagen für die Erwärmung von Brauch- oder Heizungswasser. Auf diese Weise kann eine nachhaltige Gestaltung des Gebiets realisiert werden.

### 6.1.7 Höchstzahl der Wohnungen

Im Gebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch soll eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich vermieden und die Erschließungsstraße nicht über ihre Möglichkeiten belastet werden. Die Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Gebäude ist für die angestrebte Dichte der Bebauung noch vertretbar und wird dem ländlichen Charakter des Gebiets noch gerecht.

Kennzeichnend für eine Wohneinheit ist die Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinrichtungen und ein eigener, abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenraum oder Vorraum. Zu einer Wohneinheit gehören ein oder mehrere besonnte Aufenthaltsräume sowie Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette und Abstellräume.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die „Waldstraße“ und an die „Schützenhausstraße“ angeschlossen. Diese verbindet dann das Plangebiet über die Straße „Sommerseite“ und die „Ruhesteinstraße“ mit der Ortsmitte der Gemeinde Seebach.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohneinheiten (WE) | | | 6 |
| Einwohner (E) | 2,5 | E/WE | 15 |
| Anzahl der Wege | 3,5 | Wege pro E und Tag | 53 |
| Anteil MIV | 80% | Anteil der Kfz-Fahrten | 42 |
| Pkw-Besetzungsgrad | 1,2 | Personen/Pkw | 35 |
| **Kfz-Aufkommen Einwohner** | | | **35** |
| | | | |
| Besucherfahrten | 0,25 | Fahrten/E | 4 |
| Ver-/Entsorgung | 0,05 | Fahrten/E | 1 |
| Sonstige Fahrten | 0,1 | Fahrten/E | 2 |
| **Kfz-Aufkommen gesamt** | | | **41** |
| | | | |
| Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) | 95% | Fahrten je Stunde | 2 |
| Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) | 5% | Fahrten je Stunde | 0 |
| | | | |
| Spitzenstunde | | Fahrten | 4 |

Durch das neu geplante Gebiet wird das KFZ-Aufkommen im Umgebungsgebiet dann bei circa 41 Fahrbewegungen durch die Anwohner selbst und den angenommenen Besucherverkehr am Tag liegen. An Spitzenstunden ist daher mit 4 Fahrbewegungen, verursacht durch das Gebiet, zu rechnen.

### 6.2.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über private Stellplätze abgewickelt.

### 6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltestelle „Seebach (Baden) Ortsmitte“ erreichbar. Von dort fahren Busse in Richtung Ottenhöfen / Achern und in Richtung der Hornisgrinde in einem Ein-Stunden-Takt.

## 6.3 Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wärme wird über die „Waldstraße“ gewährleistet.

### 6.3.2 Wasser

Die Versorgung mit Frischwasser wird über die „Waldstraße“ gewährleistet.

### 6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche des Plangebietes „Am Schnurrenhof“ ist im Trennsystem geplant.

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Das Gebiet kann an die Bestandsschmutzwasserleitung angeschlossen werden, welche direkt südlich vom Gebiet verläuft.

<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>

Das anfallende Regenwasser ist mit Hilfe von Retentionszisternen mit einem Volumen von 4,8 m³ je 100 m² versiegelter Fläche zurückzuhalten und schließlich mit einem Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m² versiegelter Fläche in den schon bestehenden Regenwasserkanal im Osten des Gebietes abzuleiten. Hierfür ist der Regenwasserkanal so fortzuführen, dass dieser an den bestehenden Kanal angeschlossen werden kann.

### 6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Einrichtungen für die Telekommunikation wird über die „Waldstraße“ gewährleistet.

### 6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Gebiet aus Gründen der Ästhetik und der Sicherheit als unterirdische Anlagen und Leitung anzulegen.

## 6.4 Grünkonzept

### 6.4.1 Grünkonzept

Die Durchgrünung des Gebietes wird über Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

### 6.4.2 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, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### 6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

<u>Dacheindeckung</u>

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m² Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m² entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m². In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

<u>Stellplatzflächen und Zufahrten</u>

Stellplätze und ihre Zufahrten müssen mit versickerungsfähigem Aufbau gestaltet werden und einen Abflussbeiwert von ≤ 0,5 aufweisen, sodass das anfallende Niederschlagswasser dort ausreichend schnell abgeführt werden kann.
Hierdurch soll eine zu große Versiegelung der Grundstücksflächen vermieden werden.

<u>Gestaltung der Beleuchtung</u>

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
Hierdurch können Insekten vor schädlichen Einwirkungen durch die Grundstücksbeleuchtung geschützt werden und erfahren durch diese Maßnahmen weniger Stress.

### 6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

An der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Fläche einzurichten, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versehen ist. Hierdurch kann das Einfließen von Oberflächenwasser in das Gebiet hinein verhindert oder verringert werden.
Des Weiteren dient diese Heckenanpflanzung der Abschirmung des Plangebietes vor den Immissionen durch die Landwirtschaft zum Beispiel durch den Einsatz von Spritz- oder Düngemittel.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen sind.

Waldabstand

Der Bereich nördlich der Waldstraße auf den angrenzenden Grundstücken Flst.-Nrn. 146/4 und 146/38 ist als Wald eingestuft. Der Baumbestand auf dem Grundstück 146/17 ist dahingegen nicht als Wald eingestuft, da dort die Anzahl der vorhandenen Bäume für die Annahme eines Walds zu gering ausfällt.

Zu den Flächen auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 146/4 und 146/38 ist jedoch gemäß § 4 Abs. 3 LBO, aufgrund der Einstufung des dortigen Baumbestands als Wald, mit Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Da dieser 30-Meter-Abstand der Bäume in Richtung der geplanten Gebäude nicht eingehalten werden kann, ist eine niederwaldartige Bewirtschaftung der betroffenen Flächen vorzusehen, um die Nichteinhaltung des notwendigen Abstandes kompensieren und somit das Plangebiet vor Windwurf der Bäume schützen zu können. Diese Art der Bewirtschaftung ist im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks festzusetzen. Dies ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchzuführen und rechtlich zu sichern.

### 6.4.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über anzulegende Retentionszisternen abgefangen und ist gedrosselt in den anzulegenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Das wild abfließende Oberflächenwasser wird durch die Anpflanzung der drei Meter breiten Hecke rund um das Plangebiet aufgrund der Anpflanzfestsetzung vor dem Einfließen in das Gebiet und die Grundstücke abgehalten.
Von Norden wird das Oberflächenwasser durch die Entwässerungseinrichtungen der Waldstraße vor dem Einfließen in das Gebiet gehindert.

## 6.5 Immissionsbelastungen

### 6.5.1 Schallschutz (Schützenverein und Hühnerstall)

Schießanlage

Die Schießanlage weist einen 50-m-Schießstand auf. Geschossen wird in Richtung Westen. Schallabsorbierende Maßnahmen im Schützenstand, im Bereich der Hochblenden oder auch bei den Schießstand jeweils begrenzenden Wänden wurden nicht durchgeführt.

Geschossen wird mit Kleinkaliber-Langwaffen. Das Training findet dienstags ab 18 Uhr, oder 19 Uhr bis etwa 21 Uhr statt. Dabei ist mit maximal 250 Schüssen zu rechnen. Wettkämpfe (Mannschaftsschießen) mit 10 Personen und maximal 400 Schüssen werden sonntags zwischen 9 und 13 Uhr oder werktags zwischen 19 und 21.30 Uhr ausgetragen.

Einmal im Jahr findet über eine volle Woche hinweg (Montag bis Samstag) das Vereinsschießen statt. Geschossen wird dabei zwischen 18.30 Uhr und 22 Uhr mit etwa 600 Schüssen pro Tag.

Schützenhaus

Einmal pro Jahr findet das Schützenfest statt. In diesem Zusammenhang werden auf der Freifläche östlich des Schützenhauses etwa 40 Personen bewirtet. Das Schützenfest endet in der Regel um 22 Uhr.
Neben der üblichen Nutzung des Schützenhauses als Vereinsheim ist auch von Fremdvermietungen im Rahmen von Geburtstagsfeiern o. ä. auszugehen. Diese externen Feste können mehr als 10 mal pro Jahr stattfinden und enden in der Regel nach 22 Uhr. Musikeinspielungen im Freien sind dabei jedoch untersagt. Außerdem werden bei lauter Musik innerhalb des Gastraumes die Veranstalter bereits derzeit dazu angehalten, zum Schutz der Nachbarschaft die Außenbauteile geschlossen zu halten.

Hühnerstall

Die maßgebliche technische Lärmquelle des Hühnerstalls ist dessen Lüftungsanlage. Die Schallabstrahlung ins Freigelände erfolgt dabei überwiegend über 6 Fortluftausblasöffnungen im Bereich des Dachfirstes. Nach Mitteilung wird die Lüftungsanlage bei Bedarf auch innerhalb der Nachtzeit noch mit Nennlast betrieben.

Messungen

Die Messung der Schallpegel vor Ort wurde am 27.04.2021 von 17:07 Uhr bis 18:05 Uhr durchgeführt. Gemessen wurde dabei in 16 m Abstand zur Nordfassade des Hühnerstalls, ca. 2,5 m über dem bestehenden Gelände und im Nordwesten des Plangebietes, ca. 4 m über Gelände in ca. 80 m Abstand zum Schützenstand.

Ergebnisse

Den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung unterliegen der Schießbetrieb sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Schießbetrieb stehende Nutzung des Schützenhauses.
Für die Nutzung des Schützenhauses wurde ein gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung ermittelter Beurteilungspegel „tags“ innerhalb der Ruhezeiten von $L_{r,tiR} \leq 49$ dB(A) bestimmt. Während der Nachtzeit wird nicht geschossen. Es gelten gemäß den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung folgende Teil-Beurteilungspegel:

| Schallquelle | Teil-Beurteilungspegel in dB(A) | |
|---|---|---|
| | tags innerhalb Ruhezeiten (20.00 - 22.00 Uhr) | nachts |
| Schießstand | ≤ 50 | - |
| Schützenhaus | ≤ 49 | 38,6 |
| Gesamt-Beurteilungspegel (Σ) in dB(A) | ≤ 52,5 | 38,6 |
| Immissionsrichtwert in dB(A) | 55 | 40 |

Abbildung 8: Teil-Beurteilungspegel für den Bereich des Schützenvereins; Quelle: Schallschutzgutachten Büro Dr. Jans 10.05.2021

Der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung wird durch den Gesamt-Beurteilungspegel eingehalten. Somit kann generell eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Bereich der Schießanlage und des Schützenhauses ausgeschlossen werden.
Vorausgesetzt wird, dass entsprechend der derzeitigen Situation auch zukünftig der Schießbetrieb spätestens um 22 Uhr eingestellt wird.

Für Feiern innerhalb des Schützenhauses wird der Immissionsrichtwert „tags“ von 55 dB(A) unterschritten. Nachts kann dieser jedoch im ungünstigsten Fall auf einen Wert von ca. 49 dB(A) ansteigen und damit den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) erheblich überschreiten. Der für „seltene Ereignisse“ maßgebende Immissionsrichtwert „nachts“ von 55 dB(A) wird jedoch eingehalten. Daher sind folgende Schallschutzmaßnahmen konsequent zu berücksichtigen:

1) Lärmintensive Veranstaltungen, wie z. B. Geburtstagsfeiern mit Musikeinspielungen, mit Veranstaltungsende nach 22 Uhr finden an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden statt.
2) Es muss organisatorisch sichergestellt werden, dass bei den o. g. lärmintensiven Veranstaltungen folgende Maßnahmen konsequent berücksichtigt werden:

    1. Die Fenster der Gaststube sind nach 22:00 Uhr geschlossen zu halten. Ausgenommen ist ein Öffnen der Fenster zu Lüftungszwecken während Musikpausen.
    2. Die Außentür darf „nachts“ nur kurzdauernd zum Durchgang geöffnet werden. Um eine Einhaltung dieser Maßnahme sicherzustellen, wird empfohlen, die Tür mit einem automatischen Türschließer zu versehen.
    3. Eine Bewirtung im Freien ist nach 22:00 Uhr nicht zulässig.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt, sondern müssen durch den Schützenverein gewährleistet werden.

Für die Betriebsgeräusche des Hühnerstalls wurde ein Beurteilungspegel „nachts“ von ≤ 35 dB(A) am Südrand des Baugebietes nachgewiesen. Der für den Schallschutz relevante Immissionsrichtwert „nachts“ von 40 dB(A) wird daher eingehalten.

## 6.6 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet ist momentan noch gänzlich unbebaut und gewährleistet somit ein Einströmen von Frischluft aus dem Bereich der Freifläche in das Siedlungsgebiet von Seebach hinein.

Durch die Bebauung des Gebietes ist ein ungehindertes Einströmen in Richtung des Siedlungsgebietes nun nicht mehr möglich.

Um die Strömung der Kaltluft nicht vollständig zu unterbinden, ist die Bebauung so anzuordnen, dass eine gewisse Durchlässigkeit gewährleistet werden kann.

## 6.7 Umweltbelange

### 6.7.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund 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.

### 6.7.2 Bestand

Das Plangebiet ist momentan noch unbebaut und dient als Fläche für extensive Weidebewirtschaftung in Steillage mit dauerhafter Einzäunung.

### 6.7.3 Mensch

Hinsichtlich Schallauswirkungen oder durch sonstige Immissionen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten. Der im Süden in etwa 70 m Entfernung befindliche Hühnerstall hat durch die Entfernung und durch die tiefere Lage gegenüber dem Plangebiet nur bedingt störende Einflüsse. Durch die landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde Seebach hat sich die geplante Bebauung auch ein Stück weit mit den landwirtschaftlichen Nutzungen im Bestand zu arrangieren.
Vom westlich gelegenen Schützenhaus sind ebenfalls, aufgrund der bestehenden Distanz zwischen dem Plangebiet und dieser Einrichtung, keine bedenklichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen zu erwarten.

### 6.7.4 Boden und Wasser

Durch die Erschließung und die Bebauung des Gebietes wird ein Teil der Fläche versiegelt werden. Hierdurch werden die Bodenfunktion und die Grundwasserbildung in diesem Bereich eingeschränkt und werden sich durch diese Versiegelung verschlechtern. Gewässer, von denen ein gewisser Abstand eingehalten werden müsste, sind im oder im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

### 6.7.5 Tier und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o. g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

### 6.7.6 Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche in Hanglange im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich der Gemeinde Seebach. Es hat momentan keine große Bedeutung für klimarelevante Vorgänge, wie z. B. die Frischluftbildung, aufgrund der zu geringen Größe des Gebietes. Auch die angedachte Anpflanzfestsetzung auf den privaten Grundstücken trägt zu einer Durchgrünung des Gebietes bei.

### 6.7.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

### 6.7.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet befindet sich auf einer nach Süden abfallenden Fläche im direkten Anschluss an schon bestehende Bebauung. Auf dem Gebiet selbst oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Einrichtungen zur Erholung und/oder prägende Orte für das Landschaftsbild.

### 6.7.9 Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird aller Voraussicht nach keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt und die Natur im Umfeld des Gebietes haben. Das Gebiet ist momentan noch unversiegelt, wird aber aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und mit der vorgesehenen Bebauung durch Einzelhäuser großteils unversiegelt bleiben. Auch für das Klima und die Luftqualität sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Ebenfalls sind für den Menschen und auch für die Pflanzen und Tiere keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich in der Nähe des Plangebietes weder Störfallbetriebe oder sonstige größere geräusch- oder emissionsintensive Nutzungen oder Einrichtungen befinden. Lebensraumstrukturen für streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Deshalb ist das Vorhaben als unbedenklich gegenüber der Umwelt und der Natur einzustufen.

## 6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

### 6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

<u>Dachgestaltung</u>

Zugelassen werden Satteldach (SD), Zeltdach (ZD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 20° bis 45°.
Auf diese Weise kann eine Dachlandschaft entstehen, die dem Gesamtkontext der Umgebungsbebauung entspricht.

Für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune Materialien zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Von den Vorschriften der Dacheindeckung ausgenommen sind Anlagen zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen). Hierdurch soll eine Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt werden.

Auf einem Gebäude ist nicht mehr als eine Art von Dachaufbauten zulässig. Dachaufbauten im Sinne dieser Bauvorschrift sind Dachgauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte. Die Summe aller Dachaufbauten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Länge der jeweiligen Hauseinheit maßgebend. Der Mindestabstand der Dachaufbauten von

der Außenfläche der Gebäudekante beträgt 1,0 m. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 0,5 m.
Durch diese Festsetzungen soll verhindert werden, dass auf den Gebäuden eine zu hohe Anzahl an unterschiedlichen Dachaufbauten/Dachgauben errichtet werden kann. Hierdurch soll sich das Gebiet besser in die bestehende Wohnbebauung und deren Gestaltung integrieren können.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden.

Flachdächer dieser Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach in das Hauptgebäude eingebunden werden. Durch diese Festsetzung besitzt der Bauherr die Freiheit, seine Nebenanlagen oder Garagen so weit wie möglich frei gestalten zu können. Die Ermöglichung eines Flachdaches mit Begrünung soll zu einem naturnahen und umweltfreundlichen Stil des Gebietes beitragen.

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung auszuführen, um ein einheitliches Bild entstehen lassen zu können.

<u>Außenwände</u>

Zur Gestaltung der Außenwände sind leuchtende oder reflektierende Materialien nicht zulässig. Für eine einheitliche Gestaltung des Gebiets sind Gebäudeflächen in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und oder Glas auszuführen. Zum Wohle der Umwelt sind Metallverkleidungen nur für untergeordnete Bauteile zulässig, um das Auswaschen von Metallen in den Boden und damit in das Grundwasser so gering wie nur möglich halten zu können.

### 6.8.2 Werbeanlagen

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Auf diese Weise soll eine Landschaft aus vielen verschiedenen Werbeanlagen vermieden werden, die dem Gesamtbild der Gemeinde schaden könnte.

### 6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu gestalten. Unbebaute Flächen, die anhand von Steinen oder Kiesen gestaltet werden, sind nicht zulässig, um eine zusätzliche Versiegelung auf den einzelnen Grundstücksflächen zu vermeiden.

### 6.8.4 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Hecken- sowie Gehölzanpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche geschaffen werden, zum anderen wird die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht, da insbesondere Kinder bei höheren Einfriedungen in Einfahrtsbereichen leicht übersehen werden können.
Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hierdurch soll eine direkte Anpflanzung von Hecken und Gehölzen an die Straße verhindert und die Sichtverhältnisse nicht behindert werden. Stacheldraht ist als ortsuntypisch und aufgrund der Verletzungsgefahr als Einfriedung unzulässig.

#### 6.8.5 Außenantennen

Je Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind weitere Außenantennen unzulässig.

Durch diese Festsetzungen soll eine Antennenlandschaft auf den Dächern oder an den Wänden - aus Gründen der Ästhetik des Gebietes - verhindert werden.

#### 6.8.6 Anzahl der Stellplätze

Private Stellplätze werden auf eine Anzahl von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Überschreitung der generellen Festlegung von 1,0 Stellplätzen gemäß § 37 LBO wird durch den ländlichen Charakter des Gebietes begründet. Die Ausstattung des Gebietes mit Zugängen zum öffentlichen Personennahverkehr ergibt eine gewisse Abhängigkeit der dortigen Bewohner bzgl. des motorisierten Individualverkehrs. Deshalb ist eine Abhängigkeit in Richtung des PKWs gegeben. Diesem Fakt wird mit einer höheren zulässigen Parkfläche pro Grundstück Rechnung getragen.

#### 6.8.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Für die notwendige Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf den Grundstücken Retentionszisternen mit einem Volumen von 4,8 m³ / 100 m² und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m² einzurichten. Hierdurch kann das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und von dort dann gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

# 7. Auswirkungen

## 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die momentane Nutzung der Fläche als Grünland wird nach der Umsetzung der Maßnahmen nicht mehr möglich sein. Das Gebiet wird jedoch aufgrund der Anpflanzfestsetzungen weiterhin durchgrünt bleiben.

## 7.2 Verkehr

Das Vorhaben wird zu einer überschaubaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da theoretisch 6, bei Errichtung von Doppelhäusern bis zu 12, neue Wohneinheiten entstehen können, von denen keine großen zusätzlichen Fahrbewegungen zu erwarten sind. Diese Mehrbelastung kann durch die „Waldstraße“ aufgefangen werden.

## 7.3 Ver- und Entsorgung

### 7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend dimensioniert. Zur Ableitung des Regenwassers müsste jedoch noch ein Anschluss an den östlich gelegenen Regenwasserkanal ermöglicht werden.

### 7.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die „Waldstraße“.

### 7.3.3 Elektrizität

Die Syna GmbH wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren mit eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

## 7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Da das Gebiet nach den Regelungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB entwickelt wird, gelten die Eingriffe in die Natur, die Umwelt und die Landschaft als im Vorlauf der Umsetzung des Gebietes ausgeglichen. Um das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf dem Gebiet durchzuführen.

## 7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

# 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

## 8.1 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung eines Regenwasserkanals mit Hausanschlüssen erforderlich. Außerdem sind Hausanschlüsse für die Wasserversorgung erforderlich. Von der Gemeinde Seebach ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2021 durchzuführen.

## 8.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden durch den Eigentümer übernommen. Eventuell fallen Kosten für die Anpassung der Ver- und Entsorgungsanlagen des Gebietes an.

## 8.3 Planungsrecht

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

# 9. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bruttobauland** | | **0,32 ha** | **100,0%** |
| **Nettobauland** | **etwa** | **0,32 ha** | **100,0%** |

**Zahl der Wohneinheiten (WE)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Einzelhäuser oder | | 4 Bauplätze | 6 WE |
| Doppelhäuser | | 4 Bauplätze | 6 WE |
| **gesamt** | | **etwa** | **6 WE** |
| | | **etwa** | **6 WE** |

Seebach, .....

.....

Reinhard Schmälzle
Bürgermeister

Lauf, 28.10.2021 Ro-la

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

Planverfasser