



SEELBACH 2035

Integriertes
Gemeindeentwicklungskonzept

Gemeinde Seelbach

vertreten durch Bürgermeister Thomas Schäfer

Hauptstraße 7

77960 Seelbach

www.seelbach-online.de

In Zusammenarbeit mit

Kommunalkonzept BW GmbH

Jechtinger Straße 9

79111 Freiburg i. Br.

www.kommunalkonzept-gmbh.de

gefördert durch das

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

Baden-Württemberg

im Förderprogramm

„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Bürgermeisters	8
---	----------

Was ist ein GEK und warum erarbeiten wir es?

1. Einleitung	13
1.1 Anlass	13
1.2 Vorteile eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK)	13
1.3 Bürgerbeteiligungsprozess	14
1.4 Maßnahmenumsetzung	14
1.5 Projektfahrplan	15

Seelbach stellt sich vor.

2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage	19
2.1 Lage im Raum	19
2.2 Ortsgeschichte	19
2.3 Siedlungsstruktur	20
2.3.1 Siedlungsgliederung	20
2.3.2 Potentiale der Innenentwicklung	21
2.3.4 Denkmäler	22
2.4 Verkehrliche Anbindung	23
2.4.1 Motorisierter Verkehr	23
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr	24
2.4.3 Mitfahrbänkle	25
2.4.4 weitere Angebote	
2.4.5 Rad- und Wanderwege	25
2.5 Bevölkerungsentwicklung	26
2.5.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt	26

2.5.2 Zuwanderungs- und Geburtenbilanz	28
2.5.3 Alterstruktur	28
2.6 Regionalplan.....	29
2.7 Bauleitplanung	31
2.7.1 Flächennutzungsplan	31
2.7.2 Bebauungspläne.....	31
2.8 Weitere städtebauliche Satzungen nach dem BauGB	33
2.8.1 Vorkaufsrechtssatzungen	33
2.8.2 Sanierungs- und Entwicklungssatzungen	33
2.9 Aktive Liegenschaftspolitik und Baulandentwicklung	34

Wo steht Seelbach?

3. Bestandsanalyse	37
3.1 Freizeit, Kultur, Tourismus	37
3.2 Soziales, Vereine, Bildung	40
3.3 Freiraum, Ökologie, Klima	44
3.4 Mobilität, Verkehr, Infrastruktur.....	48
3.5 Planen, Bauen, Wohnen.....	50
3.6 Arbeit, Gewerbe, Versorgung	52
3.7 Zwischenfazit.....	54

Was ist der Bürgerschaft in Seelbach wichtig?

4. Bürgerbeteiligung	57
4.1 Konzept und Methoden der Bürgerbeteiligung	57
4.2 Abläufe der Beteiligungsveranstaltungen	59

Welche Ziele wurden definiert und wie werden sie umgesetzt?

5. Konzeption und Maßnahmen	65
5.1 Leitziele	65
5.2 räumliche Entwicklungspotentiale	66
5.3 Strukturkonzept	68
5.4 Schlüsselprojekte	70

Was passiert nach dem GEK?

6. Fazit	99
6.1 Konzepterstellung	99
6.2 Bürgerbeteiligung, Bestandsanalyse und Schlüsselprojekte.....	99
6.3 Umsetzung der Maßnahmen	100
7. Anlagen	107



Liebe Seelbacherinnen und Seelbacher,

„Seelbach ...liegt richtig!“ – lautet seit vielen Jahren der Slogan unserer Gemeinde.

Doch wie können wir unsere Gemeinde weiterentwickeln, damit Seelbach auch in Zukunft richtig liegt? Mahatma Gandhi sagte einmal: „Die Zukunft hängt davon ab, was wir heute tun.“ Aus diesem Grund haben wir uns im vergangenen Jahr intensiv mit der Zukunft unserer Gemeinde beschäftigt. Mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept haben wir eine „Richtschnur“ für die Entwicklung unserer Gemeinde bis zum Jahr 2035 festgelegt – ein Leitfaden für die Verwaltung, die Gremien und die Bürger, der bei der Bewältigung von anstehenden Aufgaben und Herausforderungen helfen soll. Wir haben gemeinsam Ziele definiert, die wir in den nächsten Jahren verfolgen möchten. Es wurden Projekte und Maßnahmen erarbeitet, die zur Umsetzung gebracht werden sollen.

Seelbach nähert sich großen Projekten, wie dem Ausbau des Radwegenetzes, der Erweiterung und Modernisierung des Schulcampus und dem Breitbandausbau. Der Klimaschutz, alternative Mobilitätsangebote sowie die Nachverdichtung in unserer Gemeinde sollen gefördert werden. Wir möchten Freizeitangebote für Jugendliche erweitern sowie intergenerative und ehrenamtliche Strukturen stärken.

Die Basis des Gemeindeentwicklungskonzepts bilden die Ideen, Wünsche und Visionen der Bürgerinnen und Bürger. Auch, wenn uns die Corona-Pandemie nicht alle Schritte wie ursprünglich geplant durchführen ließ, können wir mit dem Ergebnis sehr zufrieden sein. Allen Seelbacherinnen und Seelbachern, die sich im Rahmen der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen oder der Postkartenaktion für unsere Gemeinde engagiert haben, gilt mein herzlicher Dank. Nur durch Ihren Beitrag bleibt Seelbach lebendig und zukunftsfähig.

Beim Team der KommunalKonzept BW GmbH bedanke ich mich für die Planung und Umsetzung der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen sowie die Erstellung des vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzepts. Lassen Sie uns anhand dieser Ziele in den nächsten Jahren GEMEINSAM SEELBACH GESTALTEN - ich freue mich darauf!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Schäfer', written over a horizontal line.

Ihr Thomas Schäfer
Bürgermeister

1. Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass

Eine Gemeinde steht neben der Bewältigung von alltäglichen Tätigkeiten auch vor einer Vielzahl komplexer Aufgabenstellungen. Die Aufgaben rund um das Vorantreiben der Gemeindeentwicklung gehören mehrheitlich zur letzteren Kategorie. Neben den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen verschiedener Einzelinteressen müssen ebenso räumliche oder funktionale Rahmenbedingungen innerhalb des Entwicklungsprozesses sorgsam abgewogen werden. Als ersten Schritt gilt es dabei zu klären:

„Wohin will sich Seelbach entwickeln?“

Durch eine kooperative und vorausschauende Planung sollen mögliche Fehlplanungen und –entwicklungen verhindert werden. Dies kann nur erfolgen, wenn die Bürgerinnen und Bürger aller Altersgruppen der Gemeinde Seelbach gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung und Politik über eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Entwicklung ihrer Gemeinde sprechen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat Seelbach am 08.03.2021 mittels Gemeinderatsbeschluss dazu entschieden, ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) in Zusammenarbeit mit der KommunalKonzept BW GmbH aus Freiburg zu erstellen. Das GEK verfolgt dabei mehrere Zielsetzungen. Es wird ein Prozess zur aktiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger angestoßen, um eine nachhaltige, zielgerichtete und ressourcenschonende Gemeindeentwicklung zu errei-

chen. Dazu gehören eine gemeinsame Ideengenerierung und eine sinnvolle Priorisierung der Umsetzung von investiven wie nichtinvestiven Projekten. Die Beteiligung der Bürgerschaft kann weiterführende Projekte und dauerhaftes bürgerschaftliches Engagement auslösen und damit die Verstetigung der angestoßenen Entwicklung ermöglichen. Des Weiteren ist das GEK die Grundlage für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln, wodurch umfängliche städtebauliche Maßnahmen von Bund und Land gefördert werden. Außerdem ist es eine Voraussetzung für die Aufnahme als Schwerpunktgemeinde im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR).

1.2 Vorteile eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes

Als Instrument der Stadtentwicklung schafft ein GEK einen etwa auf zehn bis 15 Jahre angelegten Handlungsrahmen mit lokal sinnvollen Maßnahmen und Lösungsansätzen, die zu einer zukunftsfähigen und funktionalen städtebaulichen Entwicklung führen sollen. Dabei zeigt ein GEK nicht nur Wege für die zukünftige Weiterentwicklung einer Gemeinde auf, sondern analysiert zunächst den Ist-Zustand und bündelt Informationen, um eine gemeinsame Grundlage für einen Planungsdialog mit vielen verschiedenen Akteuren zu schaffen.

Ziel ist es, durch ein solches Konzept ein möglichst umfassendes und bedarfsgerechtes Bild einer Gemeinde und seiner Bürgerinnen und Bürger zu erstellen und dazu passende Lösungsansätze und Rahmenbedingungen aufzuzeigen. Durch die Herausarbeitung von individuellen Herausforderungen, zur Verfügung

stehenden Ressourcen und notwendigen Anpassungen ergibt sich ein praxisorientierter Wegweiser, der vor allem für kommunalpolitische Entscheidungen, aber auch im Bereich der Städtebauförderung unabdingbar ist. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durch verschiedene Formate stärkt dabei nicht nur den Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde, sondern erhöht auch das Verständnis und die Akzeptanz für die gemeinsam entwickelten Leitlinien und Maßnahmen. Zusätzlich hilft das Konzept bei der Priorisierung einzelner Projekte, da bereits Handlungsempfehlungen und –schwerpunkte festgehalten werden, wodurch eine Transparenz der gemeindlichen Entscheidungen geschaffen wird. Es handelt sich bei einem GEK nicht um ein rechtlich bindendes Konzept, sondern um ein informelles Planungs- und Steuerungsinstrument, welches sich die Gemeinde durch entsprechende Ratsbeschlüsse selbst auferlegen kann.

1.3 Bürgerbeteiligungsprozess

Die Bürgerinnen und Bürger in Seelbach werden aktiv an der Erstellung des Entwicklungskonzeptes beteiligt. Denn nur so kann ein ganzheitlicher, gebietsbezogener und interdisziplinärer Blick auf die Entwicklung der Gemeinde geworfen werden. Beachtet werden neben den städtebaulichen Komponenten auch die sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Gegebenheiten Seelbachs und seiner Ortsteile. Die Bürgerinnen und Bürger sind oftmals unmittelbar von städtebaulichen Veränderungen betroffen. Sie besitzen umfassende Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten und deren Entwicklungsgeschichte. Für Seelbach wurden hierfür folgende Handlungsfelder definiert:

- Freizeit, Kultur, Tourismus
- Soziales, Vereine, Bildung
- Freiraum, Ökologie, Klima
- Mobilität, Verkehr, Infrastruktur
- Planen, Bauen, Wohnen
- Arbeit, Gewerbe, Versorgung

Durch die Beteiligung der Bürgerschaft, der ansässigen Unternehmen, Vereine und Verbände, der Verwaltung, sowie Vertreterinnen und Vertreter politischer Gremien entsteht kein eindimensionales Bild auf die aktuelle und wünschenswerte Situation in Seelbach, sondern unterschiedliche Blickwinkel werden ein- und aufgenommen. Dieser sogenannte „integrierte“ Ansatz verhilft durch eine fächer- und personenübergreifende Zusammenarbeit zu vielfältigen Ideen, die zu neuartigen Lösungen bei der Gemeindeentwicklung führen.

Da die Durchführung des Partizipationsprozesses in Zeiten der Pandemie vor besonderen Herausforderungen stand, wurde ein Hybrid-Ansatz gewählt. So wurden Bürgerworkshops digital abgehalten, welche dennoch parallel von einem BürgerInnenrat in Präsenzterminen begleitet wurde. Darüber hinaus erhielt die Bürgerschaft mittels Postkarten die Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu formulieren.

1.4 Maßnahmenumsetzung

Damit ein Konzept erfolgreich ist, bedarf es der Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmen. Hierbei gilt es einige Aspekte zu beachten. So lassen sich einzelne Maßnahmen kurzfristig umsetzen, wenn diese nur an

wenige Rahmenbedingungen gebunden sind. Andere Maßnahmen wiederum stehen in großer Abhängigkeit von Gegebenheiten, die erst eine mittel- bis langfristige Umsetzung erlauben. Dies tritt insbesondere ein, wenn gesetzliche Planungsverfahren durchgeführt werden müssen, vorhandene Eigentumsverhältnisse dem noch entgegenstehen, die vorhandenen Verwaltungsressourcen oder der Gemeindehaushalt eine Maßnahme nicht auf Anhieb stemmen können. Aus diesem Grund gilt es, die vorgeschlagenen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit sowie den Möglichkeiten des Gemeindehaushaltes zu priorisieren - insbesondere unter Berücksichtigung pandemiebedingter

Haushaltseinbußen und anstehender finanzieller Unsicherheiten. Einen wichtigen Beitrag zur finanziellen Umsetzbarkeit der angestrebten Maßnahmen können dabei Städtebaufördermittel sein, welche auf Grundlage dieses GEKs beantragt werden können.

Des Weiteren kann beispielsweise der Fall eintreten, dass durch eine Änderung der Rahmenbedingungen bereits angedachte Maßnahmen obsolet werden. Gründe hierfür können unter anderem die dynamischen Entwicklungen in der Gesellschaft sein.

1.5 Projektfahrplan

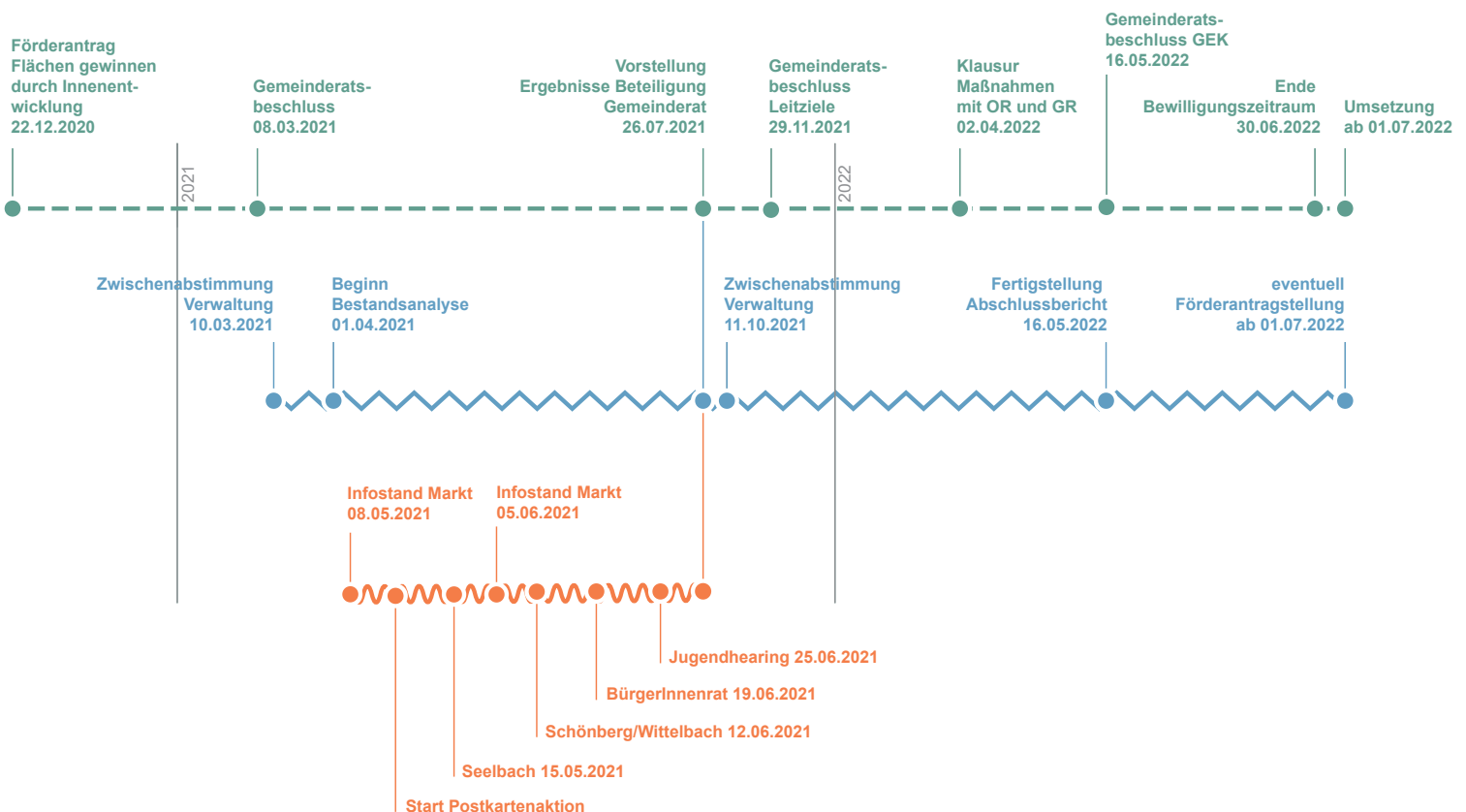


Abb. 1: Zeitschiene GEK-Prozess (eigene Darstellung)

2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage

2. Rahmenbedingungen und Ausgangslage

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Seelbach ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und liegt im Ortenaukreis im mittleren Schwarzwald. Seelbach grenzt im Norden an Friesenheim, im Osten an Biberach, im Süden an Schuttertal und die Stadt Ettenheim sowie im Westen an Kippenheim und die Stadt Lahr. Zur Gemeinde gehören neben den Ortsteilen Wittelbach und Schönberg auch Dörfer, Weiler, Zinken, Höfe und Häuser, die sich auf die Gesamtfläche der Gemeinde von 2.983 ha verteilen.

Seelbach gehört zum Regierungsbezirk Freiburg. Das Mittelzentrum Lahr ist vom Kernort Seelbach in 7,5 km zu erreichen. Das Oberzentrum Offenburg liegt 30 km entfernt und Freiburg liegt 60 km entfernt.

Neben dem Gemeinderat als Gremium der Gesamtgemeinde haben Wittelbach und Schönberg einen eigenen Ortschaftsrat mit Ortsvorsteher. Prägend für die Gemeinde und wichtig für den Tourismus in der Region sind die Burgruinen „Lützelhardt“ und „Hohengeroldseck“.

2.2 Ortsgeschichte

Der Ort Seelbach wurde im Jahr 1179 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Es handelt sich dabei um ein Dokument des Papstes Alexander III., in dem er dem Kloster St. Georgen den Besitz der „Ecclesia Seelbach“ bestätigt. Die ersten Grundherren waren die Herren von Lützelhardt, deren Burg auf dem Hausberg

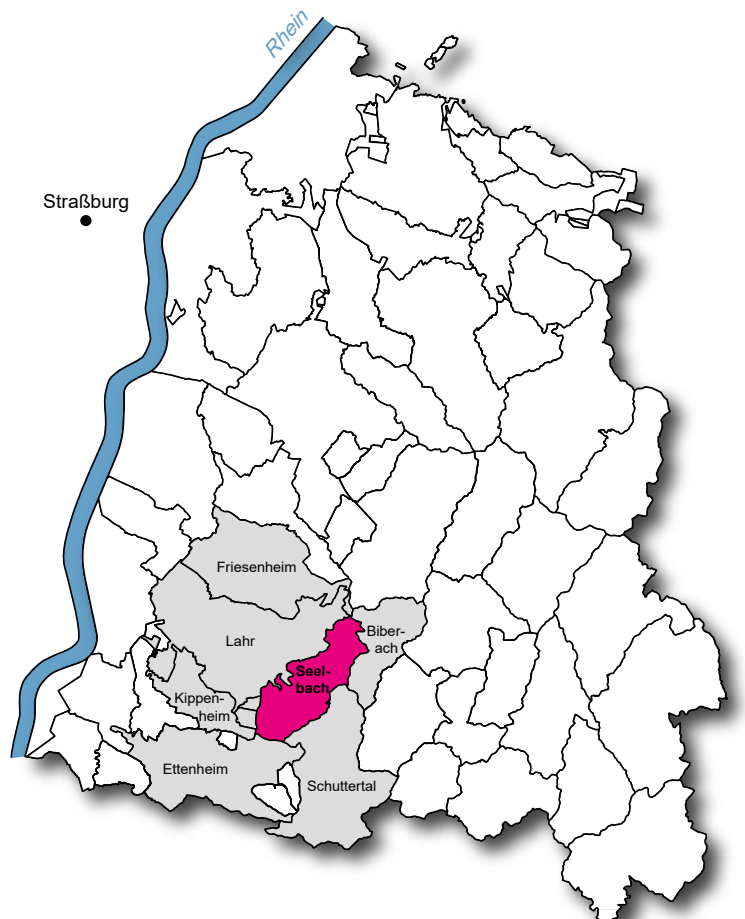


Abb. 2: Lage im Ortenaukreis (eigene Darstellung)

von Seelbach zerstört wurde. Heute sind noch die Ruinen zu besichtigen. Die Nachfolge als Grundherren traten die Geroldsecker an und erbauten bereits im 12. Jahrhundert die große Mehrfamilienburg „Hohengeroldseck“, die auch heute noch ein Wahrzeichen der Region und einen beliebten Anlaufpunkt für Besucherinnen und Besucher darstellt. Im 13. Jahrhundert wurde Schloss „Dautenstein“ als weiterer Herrschaftswohnsitz erbaut.

Bedeutung als Badeort erlangte Seelbach im 17. Jahrhundert, dem Seelbacher Wasser wurden damals heilkräftige Wirkungen zugesprochen. Nachdem 1634 der letzte Geroldsecker Graf starb, wechselte die Grafschaft mehrmals die Besitzer und ging schließlich an die Grafen von der Leyen. Ein Konvent wurde ab 1735 für einige Jahrzehnte von einem Franziskanerorden genutzt, später diente das Klostergebäude als Fabrik, dann als Schule und schließlich als Rathaus. Im Jahr

1819 erfolgte die Eingliederung des gesamten Fürstentums in das Großherzogtum Baden. Als Geschenk ließ der Großherzog Ludwig die Passstraße, die heutige B 415, bauen. Vierzig Jahre später wurden im Zuge der zweiten Verwaltungsreform die Gemeinden Dauenstein, Litschental und Steinbach in die „Stabsgemeinde“ Seelbach eingegliedert. In diesem Zeitraum entwickelt sich in Seelbach besonders die Zigarrenfabrikation und die Gemeinde wird zu einem kleinen industriellen Zentrum, das viele Arbeitsplätze bietet. Die beiden ehemals selbstständigen Gemeinden Schönberg und Wittelbach wurden im Zuge der Verwaltungsreform in den 70er Jahren eingemeindet. Eine intensive Gemeindepartnerschaft besteht seit 1983 mit dem namensgleichen belgischen Ort Zillebeke.

2.3 Siedlungsstruktur

2.3.1 Siedlungsgliederung

Die Gemeinde Seelbach weist auf einer Fläche von 2.983 ha eine äußerst heterogene Siedlungsstruktur mit einem hohen Waldanteil auf. Dies wird auch bedingt durch die unterschiedliche Topographie, welche teilweise über 300m Höhenunterschied innerhalb der Gemarkung aufweist. Insgesamt besteht die Gemeinde aus den drei Ortsteilen Seelbach, Schönberg und Wittelbach. Hinzu kommen die Außenbezirke Litschental, Hasenberg, Steingraben, Omersbach und Steinbächle sowie einige Höfe und Weiler. Die Gemeinde Seelbach ist Sitz der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Schuttertal.

Der **Kernort Seelbach** befindet sich auf knapp 200 m ü.NN. Er ist der größte Ortsteil der Gemeinde und gleichzeitig der Sitz der Verwaltung. Auf Grund der

Lage entlang der L 102 entwickelte sich eine gewachsene Struktur eines Straßendorfes mit Ladengeschäften entlang dieser Straße. So befinden sich dort auch alltagsrelevante Infrastruktur wie beispielsweise die einzigen Bankfilialen und Supermärkte. Die Konzentration dieser Nutzungen stellt zusammen mit dem Bürgerhaus, dem Marktplatz und der kath. Pfarrkirche St. Nikolaus die Ortsmitte dar. Insgesamt ist der Kernort Seelbach mit seiner Infrastruktur für die Versorgung des gesamten Schuttertals relevant. Die Siedlungsstruktur des Ortsteils hat bedingt durch die Topographie und mit der damit verbundenen Tallage und Waldrand auf ca. 200 m ü.NN. eine Nord-Süd-Ausdehnung ausgebildet. Dieser Ausdehnung folgen die L 102 sowie der Fluss Schutter. Der Ortsteil weist eine west-ost verlaufende Nutzungsabfolge auf. Im Westen entlang des Flusses Schutter besteht in der Gemeinde ein Gewerbeband. Daran anschließend folgen mischgenutzte Gebiete, insbesondere entlang der L 102 mit dem Gemeindezentrum und vorrangig kleinen Wohngebieten in Osten. Im Süden sind die Freizeitangebote wie Sportplätze, das Familienbad oder der Campingplatz am Ortseingang vorhanden. Eine bauliche Verbindung der Siedlungsfläche zu den anderen Ortsteilen besteht nicht.



Abb. 3: Hauptstraße Seelbach (eigenes Foto)

Der **Ortsteil Schönberg** ist vor allem durch die Burgruine „Hohengeroldseck“ bekannt. Mit ihrer Lage auf über 520 m ü.NN. stellt sie den höchsten Punkt der Gemarkung dar. Neben der Burgruine ist in Schönberg eines der drei ältesten Gasthäuser Deutschlands vorzufinden, welches jedoch derzeit nicht betrieben wird. Obwohl auch ein Schul- und Rathaus sowie eine Kapelle in Schönberg vorhanden sind, hat sich nie ein richtiges Dorfzentrum ausgebildet. Vielmehr weist der Ortsteil eine diffuse Anordnung von Einzelhöfen auf. So erfolgt die Erschließung des Schönbergs einmal über die B 415 auf der Südseite sowie über die Geuertalstraße (über die Gemarkung Reichenbach) für die nördlich gelegenen Höfe. Im Ortsteil Schönberg ist ein hoher Anteil an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden.



Abb. 4: Schönberg (eigenes Foto)

Der **Ortsteil Wittelbach** befindet sich südlich des Kernortes Seelbach und weist die Struktur eines Straßendorfes auf. Auch hier ist eine Nord-Süd-Ausdehnung entlang der L 102 erkennbar. Die Schutter hingegen fließt westlich der Siedlungsstruktur entlang. Trotz kleinerer Geschäfte und Gastronomie ist keine ausreichende Versorgung innerhalb des Ortsteiles verfügbar. Der Ortsteil ist überwiegend mit kleinteiliger Wohnnutzung belegt, welche zukünftig durch das Neubaugebiet „Oberes Feld Teil III“ ergänzt wird. Größere

Gewerbestruckturen sind nicht vorhanden. Über einen Radweg sowie die L 102 ist Wittelbach gut an Seelbach angebunden.



Abb. 5: Schuttertalstraße Wittelbach (eigenes Foto)

2.3.2 Potentiale der Innenentwicklung

Aufgrund der bestehenden Flächenknappheit stellt die Innenentwicklung in den Gemeinden eine der dringlichsten Aufgaben dar. Ein Baulückenkataster ist für die Gemeinde Seelbach nicht vorhanden. Die Betrachtung der vorhandenen Potentiale bezieht sich insbesondere auf die beiden Ortsteile Seelbach und Wittelbach.

Der Fokus der Betrachtung von Innenentwicklungspotentialen ist auf den Kernort Seelbach gerichtet. Durch eine Innenentwicklung in diesem Bereich sollen bestehende Infrastruktureinrichtungen gestärkt und somit durch das Paradigma „der Stadt der kurzen Wege“ Verkehr vermieden werden. Der Kernort weist in den unterschiedlichen Wohngebieten regelmäßig einzelne Baulücken auf. Als Baulücke versteht sich dabei ein Bereich, welcher im Gegensatz zur Umgebung noch nicht bebaut wurde, obwohl mittels Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB Planungsrecht besteht und diese einer sofortigen Bebauung unterzogen werden

können. Diese stellen höchstwahrscheinlich die klassischen „Enkelgrundstücke“ dar. Nur in wenigen Ausnahmefällen treten zwei oder mehrere Baulücken unmittelbar nebeneinander auf. Für die meisten davon besteht nach Bebauungsplänen Planungsrecht, welches eine sofortige Bebauung geregelt zulässt. In den Gewerbegebieten im Westen des Ortsteils sind gewerbetypisch größere Areale als Baulücken vorhanden. Auch hier besteht in größten Teilen bereits Planungsrecht. Dies betrifft insbesondere den Schloßweg. Für gemischte Nutzungen sind zwischen der Hauptstraße und Eisenbahnstraße Potentiale vorhanden. Diese sind in „nicht genutzte“ und „untergenutzte“ Flächen zu unterscheiden. Letztere sind bedingt durch eine alleinige Nutzung als Lager- oder Parkierungsfläche sowie einem langgestreckten Grundstückszuschnitt, sodass die Erschließung der hinten liegenden Grundstücksfläche nicht möglich ist. Eine größere zusammenhängende Fläche zur Innenentwicklung befindet sich zwischen dem Friedhofweg und der Kirchstraße. Diese

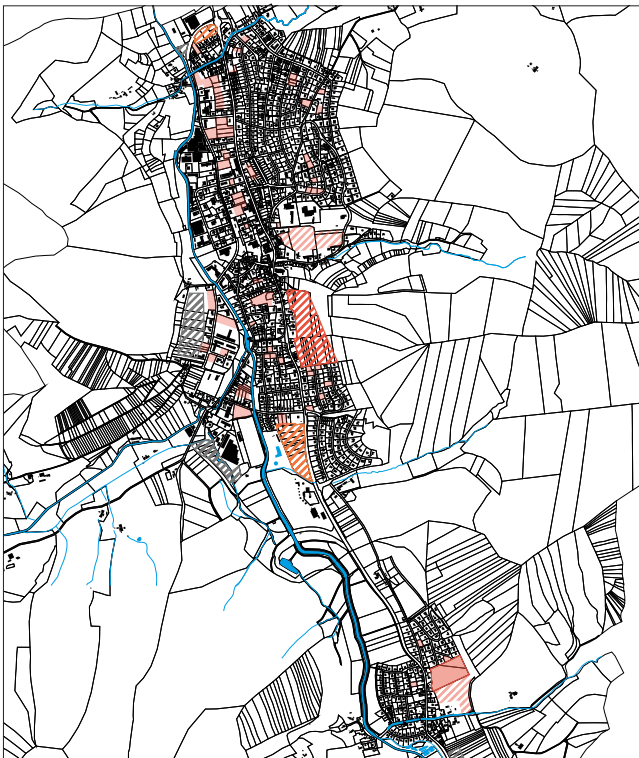


Abb. 6: Übersicht Flächenpotentiale (eigene Darstellung)

ist im FNP zwar als Gemeinbedarfsfläche zur Schulerweiterung dargestellt, wäre im Falle einer anderweitigen Nutzung durch die Lage nahe des Ortszentrums standortbegünstigt. Zu beachten wäre jedoch der dann eingeschränkte Kaltluftabfluss in der Planung.

Wittelbach weist lediglich noch einzelne Baulücken auf, insbesondere Am Sonnenberg und im Oberen Feld. Direkt daran anschließend wird das Neubaugebiet „Oberes Feld Teil III“ geplant.

2.3.4 Denkmäler

Auf der Gemarkung Seelbach sind eine Vielzahl an unterschiedlichen Denkmälern vorhanden. Eine Konzentration derer ist in der Ortsmitte des Kernortes Seelbach rund um die kath. Pfarrkirche St. Nikolaus sowie zentral in Wittelbach entlang der Schuttertalstraße vorzufinden. Darüber hinaus sind weitere Denkmäler über die gesamte Gemarkung verteilt. Die bekanntesten Denkmäler sind dabei die Burgruine Hohengeroldseck in Schönberg, die direkt an der Schutter befindliche Historische Mühle Glatz in Seelbach sowie die romanische Kirche St. Peter und Paul in Wittelbach. Aber auch das Litschental weist eine hohe Anzahl an Denkmälern, welche neben alten Gebäudestrukturen auch



Abb. 7: Burgruine Hohengeroldseck (eigenes Foto)



Abb. 8: Historische Mühle Glatz (eigenes Foto)

Wegkreuze und Bildstöcke beinhalten, auf. Weitere nennenswerte Denkmäler sind das Schloss Dautenstein, das Rathaus als ehemaliges Kloster oder historische Fabriken wie die Zigarrenfabrik und Gasthäuser. Die Denkmäler werden durch das Landesamt für Denkmalpflege in den Verzeichnissen mit den Kategorien „Archäologische Kulturdenkmale“ und „unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale“ gelistet.

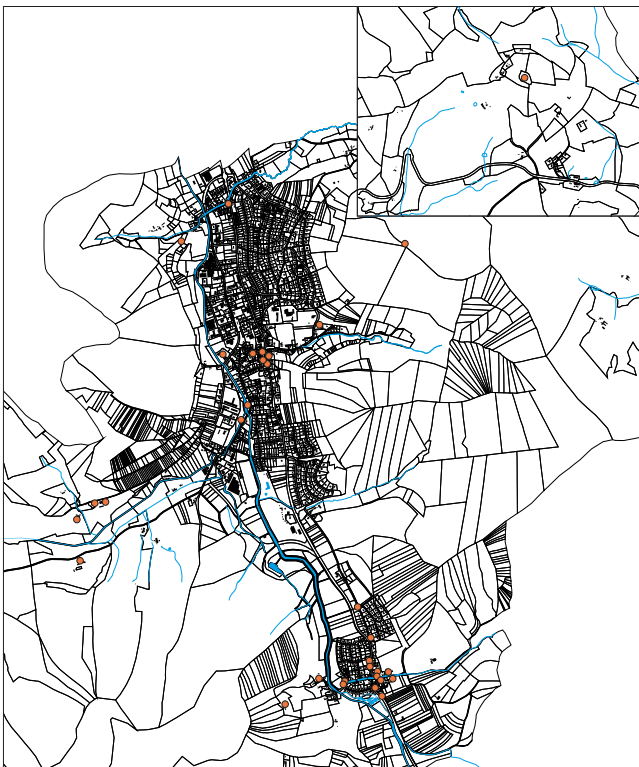


Abb. 9: Übersicht Denkmäler (eigene Darstellung)

2.4 Verkehrliche Anbindung

2.4.1 Motorisierter Verkehr

Seelbach und der Ortsteil Wittelbach sind hauptsächlich über die Landstraße 102 (L 102) überörtlich an das Straßennetz angebunden. Der Ortsteil Schönberg hingegen wird über die Bundesstraße B 415 über die Nachbargemeinde Reichenbach sowie die Nordseite über die Gereutertalstraße von Reichenbach erschlossen. Über die B 415 ist zudem Biberach erreichbar.

Mit dem PKW benötigt man über die L 102 von Seelbach aus etwa 15 Minuten für 7,5 km nach Lahr. Über die L 102 sowie die B 415 ist ebenfalls der Autobahnanschluss der A5 „56 Lahr“ in etwa 30 Minuten (15 km entfernt) erreichbar, wodurch die Fahrt in das etwa 30 km entfernte Oberzentrum Offenburg etwa 40 Minuten dauert. Alternativ kann die Fahrt nach Offenburg über die B 33 erfolgen. Von Seelbach aus benötigt man etwa 60 Minuten nach Freiburg, wobei die 60 km lange Strecke über die A5 oder B3 erfolgt.

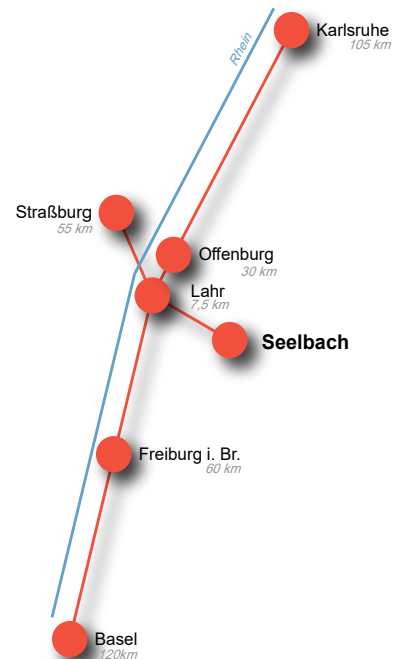


Abb. 10: Lage entlang des Rheins (eigene Darstellung)

2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde Seelbach befindet sich im TGO-Tarifverbund Ortenau. Anknüpfungspunkt der Buslinien ist vor allem Lahr. Es ist keine Linie vorhanden, die das gesamte Gemeindegebiet umsteigefrei abdeckt, so dass insbesondere der Ortsteil Schönberg nicht ausreichend angeschlossen ist:

Linie 106

Schweighausen – Seelbach – Lahr – Altenheim (– Offenburg – Kehl)

- ⇒ Mo.-So./Feiert. mehrere Verbindungen täglich (jedoch meist erst ab Seelbach, nicht ab Wittelbach)
- ⇐ Mo.-So./Feiert. mehrere Verbindungen täglich (jedoch meist nur bis Seelbach, nicht bis Wittelbach)

Schönberglinie

Lahr Bahnhof/ZOB – Reichenbach – Schönberg – Biberach Bahnhof

- ⇒ So./Feiert. 09:12, 11:12, 16:12, 18:12
- ⇐ So./Feiert. 10:04, 12:04, 17:04, 19:04

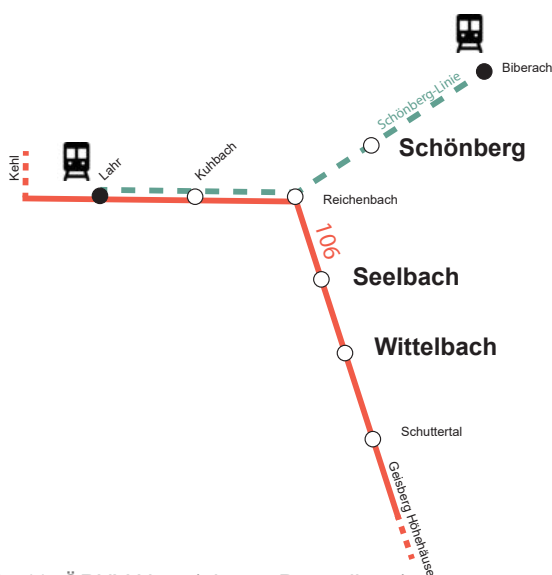


Abb. 11: ÖPNV-Netz (eigene Darstellung)

Anrufsammeltaxi

Das Anrufsammeltaxi (AST) ersetzt in Abendstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen den Linienebus, fährt aber nur bei Bedarf. Der Service kann in der Stadt Lahr sowie in den Gemeinden Friesenheim, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Schwanau, Schuttertal und Seelbach genutzt werden. Ausgenommen sind hierbei jedoch Fahrten innerhalb der Gemeindegrenzen von Schuttertal. Die Fahrt muss spätestens 30 Minuten vor der gewünschten Zeit telefonisch angemeldet werden. Das AST fährt auf Wunsch bis vor die Haustür und verkehrt zu den nachstehenden Abfahrtszeiten an allen öffentlichen Bushaltestellen der Stadt Lahr und den teilnehmenden Gemeinden. Allerdings besteht kein AST-Verkehr bei bestehenden Busverbindungen bei der nächsten Haltestelle zum Zielort innerhalb einer halben Stunde (Fußweg von 10 Minuten dabei zumutbar). Die Beförderung von Rollstuhlfahrern ist im Einzelfall direkt mit den Taxiunternehmen abzustimmen.

- ⇐ Abfahrtszeiten in Seelbach:
 - Mo.-Do. stündlich ab 20:15 bis 00:15 (kein AST Richtung Lahr um 20:15)
 - Fr. stündlich ab 20:15 bis 02:15 (kein AST Richtung Lahr um 20:15)
 - Sa. stündlich ab 20:15 bis 02:15
 - So./Feiert. stündlich ab 20:15 bis 00:15 (kein AST Richtung Lahr um 11:15, 18:15, 20:15)

- ⇒ Abfahrtszeiten in Lahr (außer Stadtteile)
 - Richtung Seelbach:
 - Mo.-Do. stündlich ab 20:15 bis 00:15, 01:15 ab Bahnhof (kein AST um 20:15)
 - Fr. stündlich ab 20:15 bis 02:15 (kein AST um 20:15)

Sa. stündlich ab 20:15 bis 02:15
 So./Feiert. AST nur um 15:15, 16:15, 20:15

Der nächste Bahnhof mit Anschluss an die Rheintalbahn nach Karlsruhe und Freiburg bzw. Basel befindet sich in Lahr mit einer Entfernung von ca. 10 km. Der Bahnhof Biberach befindet sich mit 11 km Entfernung ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet Anschluss nach Offenburg und Hausach.

2.4.3 Mitfahrbänkle

Die Idee des Mitfahrbänkle stammt aus der Gemeinde Schuttertal. Durch Setzen auf ein solches Mitfahrbänkle wird angezeigt, dass man mitgenommen werden möchte. Dieses Mitfahrangebot wird erfolgreich in vielen deutschen Gemeinden praktiziert. Die Ziele der Aktion dienen der Verbesserung der Mobilität durch Ergänzung des örtlichen, öffentlichen Nahverkehrs. Des Weiteren soll der Gemeinsinn durch die Entwicklung gemeinschaftlicher Mobilität gestärkt werden und trägt so zur Unterstützung eines umweltbewussten Verhaltens bei.

Wie funktioniert's? Möchte man sich an dieser Aktion beteiligen, wird nach Registrierung bei der Gemeinde Schuttertal ein Aufkleber versendet, welcher auf der Windschutzscheibe platziert wird. An einem Mitfahrbänkle kann nun angehalten werden, um mit den Mitfahrenden das Fahrziel zu klären. Danach können Mitfahrende einsteigen und am vereinbarten Zielort wieder aussteigen. Der Fahrdienst erfolgt von Mitfahrbänkle zu Mitfahrbänkle bzw. Bushaltestelle. Ein Aufkleber auf der Windschutzscheibe verpflichtet jedoch nicht dazu, am Mitfahrbänkle anzuhalten. Die Entscheidung liegt bei der Fahrerin oder dem Fahrer. Außerdem steht es jedem frei, in ein Auto einzusteigen oder nicht.



Abb. 12: Mitfahrbänkle (eigenes Foto)

2.4.4 weitere Angebote

Die Angebote werden durch einen E-Bike-Verleih des Campingplatzes Schwarzwälder Hof ergänzt.

2.4.5 Rad- und Wanderwege

Radwege

Aufgrund der Nord-Süd-Ausdehnung der Gemeinde verläuft der Radweg entlang dieser Orientierung. Von Norden kommend beginnt der Radweg in Seelbach direkt am EDEKA Markt, wo der Weg auf die Straßen „Am Bahndamm“, „Eisenbahnstraße“ und „Ludwig-Auerbach-Straße“ geleitet wird. Von dort wird die Wegführung entlang des Flusses Schutter und später der L 102 bis Wittelbach geführt. Danach verläuft der Radweg weiter Richtung Süden ebenfalls entlang der L 102.

Die Vielzahl an landwirtschaftlichen Wegen und Straßen ohne erhöhtes Verkehrsaufkommen bieten für Radfahrende ein zusätzliches Angebot an attraktiven Wegführungen in allen Ortsteilen der Gemeinde Seelbach. Beliebt ist der Radweg Rhein-Schuttertal, der über 34 km von der Rheinebene über Seelbach bis zum Geisberg im Schwarzwald führt. Das Radwegnetz schließt auch Mountainbike-Strecken mit ein, drei

davon können im Kernort begonnen werden. Speziell für E-Bikes und Tourenräder gibt es in der Ortenau 30 verschiedene Touren zu Sagen- und Mythen, drei davon starten in Seelbach.

Wanderwege

Bedingt durch die attraktive Lage in der Landschaft weist Seelbach eine große Anzahl an regionalen Wanderwegen für unterschiedliche Zielgruppen auf. Oft wurden diese Wanderwege in Kooperationen angelegt. So wurde der 35,5 km lange „Geroldsecker Qualitätsweg“ mit vielen Aussichtspunkten als ein Förderprojekt des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord initiiert und nach den Richtlinien „Wanderbares Deutschland“ des Deutschen Wanderverbandes zertifiziert. Der Wanderweg führt unter anderem zum Schutzgebiet „Nationales Naturerbe“ auf dem Langenhard. Der „Sagenrundweg Geroldseck“ ist 14,7 km lang und einer von 32 Sagenrundwegen im Ortenaukreis. An vier Stationen wird mittels Infotafeln in Form eines Geistes über Mythen und Sagen rund um Seelbach informiert. Ein weiterer Wanderweg ist der „Geroldsecker Burgpfad“. Er beginnt an der Ludwigsäule auf der Passhöhe Schönberg und führt von dort zur Burgruine „Hohengeroldseck“. Es wird über das mittelalterliche Burgleben informiert. Darüber hinaus sind in Seelbach ein Naturlehrpfad, ein Waldlehrpfad sowie ein Energielehrpfad vorhanden. Sie vermitteln über mehrere Stationen verteilt kindgerecht themenspezifische Informationen. Der Aktiv-Park zwischen Wittelbach und Seelbach, der Vita-Parcours am Tretenbach sowie drei Nordic-Walking-Strecken rund um Seelbach animieren ebenfalls dazu, sich im Freien zu bewegen und die Umgebung zu erkunden. Insgesamt sind in der Gemeinde ca. 100 km nach den Richtlinien des Schwarzwaldvereins ausgeschilderte Wanderwege und Themenpfade vorhanden, davon 75

km örtliche (gelbe Raute) und 15 km regionale (blaue Raute) Wanderwege.

2.5 Bevölkerungsentwicklung

2.5.1 Bevölkerungsentwicklung insgesamt

Die Bevölkerung Seelbachs und der beiden Ortsteile Wittelbach und Schönberg ist nach dem 2. Weltkrieg und bis zum Ende der 1970er Jahre von ca. 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf über 4.600 angewachsen. Nach einem leichten Bevölkerungsrückgang Anfang der 1980er Jahre setzte sich die positive Entwicklung zehn Jahre später wieder fort. Das Bevölkerungswachstum in den 1990er Jahren um einige hundert Einwohnerinnen und Einwohner lässt sich einerseits mit dem Abzug des kanadischen Militärs vom Flughafen Lahr begründen, da dies eine Nachzugswelle in die freierwerdenden Wohnungen auslöste. Andererseits ist der Anstieg in diesem Zeitraum auch mit mehreren neuen Baugebieten zu erklären. Seitdem Jahr 2003 mit über 5.250 Einwohnerinnen und Einwohnern die höchste Bevölkerungszahl erreicht wurde, schrumpft die Bevölkerung wieder leicht. Dabei ist der Einbruch in der Bevölkerungsgröße um das Jahr 2011 vermutlich mit der Bereinigung der Datengrundlage durch den Zensus 2011 zu erklären. Weitere Gründe für den Rückgang sind vermutlich, dass kaum Neubauf Flächen zur Verfügung standen und aufgrund der Einführung von einer Steuer für den Zweitwohnsitz in vielen Universitätsstädten viele Studierende aus Seelbach ihren Wohnsitz ummeldeten. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren jedoch verlangsamt und die Bevölkerungszahl steigt seit 2019 wieder leicht an.

Mit Stichtag vom 31.03.2021 leben in Seelbach 4.944 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Kernort Seelbach leben laut Meldeamt aktuell 4.116 Personen, in Wittelbach 626 Personen und in Schönberg 202 Personen (Stand 31.03.2021). In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerung in den beiden Ortsteilen annähernd gleichgeblieben, während im Kernort die Bevölkerungszahl wie beschrieben leicht gesunken ist, nun aber wieder steigt. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sagt in der rechnerisch wahrscheinlichsten Hauptvariante ihrer Prognose

se bis zum Jahr 2035 für die Gesamtgemeinde eine leicht sinkende Einwohnerzahl voraus. Im weiteren Entwicklungskorridor sinkt die Einwohnerzahl bis 2035 stärker, bis auf weniger als 4.800 Personen ab. Die dargestellten Prognosen dienen jedoch nur als grobe Orientierung und bilden das tatsächliche leichte Wachstum der letzten beiden Jahre noch nicht ab. Politische Entscheidungen, die Ausweisung von attraktiven Wohngebieten sowie die Wirtschaftslage in der Region haben einen entscheidenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung und werden sie auch in Zukunft beeinflussen.

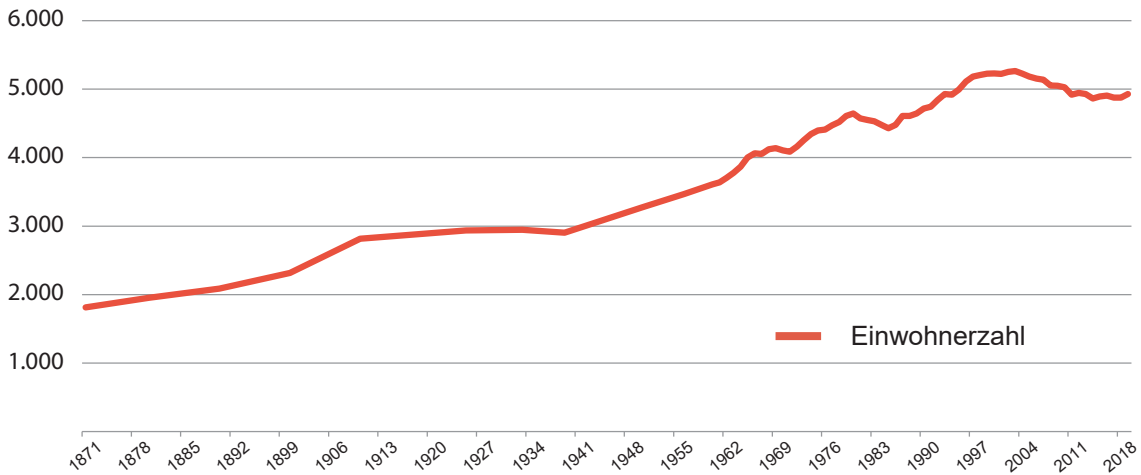


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung seit 1871 StaLa (eigene Darstellung, Quelle StaLa)

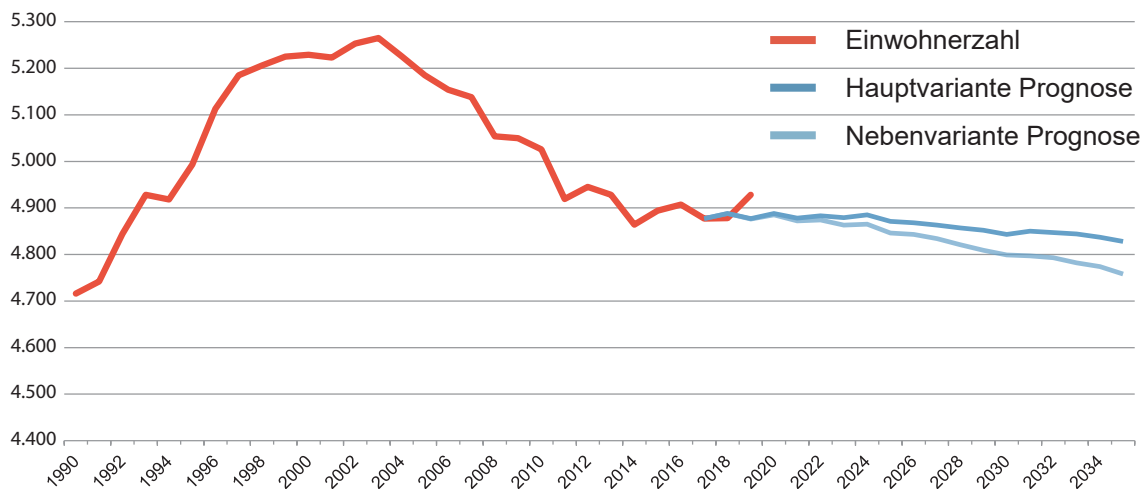


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung mit Prognose seit 1990 StaLa (eigene Darstellung, Quelle: StaLa)

2.5.2 Zuwanderungs- und Geburtenbilanz

Während bis in die 1990er Jahre der Geburten- und Sterbesaldo positiv ausfiel, also mehr Geburten als Sterbefälle in der Gemeinde vorkamen, hatte Seelbach in den letzten 20 Jahren ein Geburtendefizit zu verzeichnen. Der Wanderungssaldo, welcher die Zu- und Fortzüge abbildet, unterlag seit 1975 einigen Schwankungen. Nach zuzugsreichen Jahren verließen Anfang der 1980er viele Menschen Seelbach. Anschließend kam es in den 90er Jahren zu einem starken Zuzug. Von 2004 bis 2011 fiel der Wanderungssaldo durchgehend negativ aus. In den letzten zehn Jahren ist die Bilanz gemischt, somit kann für einige Jahre wieder ein positiver Saldo verzeichnet werden. Die generelle Bevölkerungsabnahme der Gemeinde in den letzten

20 Jahren lässt sich auf Wegzüge, aber auch auf die negative Geburtenrate zurückführen.

2.5.3 Altersstruktur

In der Altersstruktur der Gemeinde Seelbach ist der bundesweite Trend des demografischen Wandels deutlich sichtbar. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren sinkt seit 1970 beständig, während die Gruppe der über 40-Jährigen wächst. Einzig der Anteil der 25-40-Jährigen ist in den letzten Jahrzehnten fast gleichgeblieben. Die Veränderungen in der Altersstruktur zeigen sich auch deutlich im Durchschnittsalter. Dieses ist in der Gesamtgemeinde Seelbach von 1995 (39,5 Jahre) bis 2019 (46,6 Jahre) stetig angestiegen. 2020 waren bereits 25 % der Bürgerinnen und Bürger in Seelbach über 65 Jahre alt.

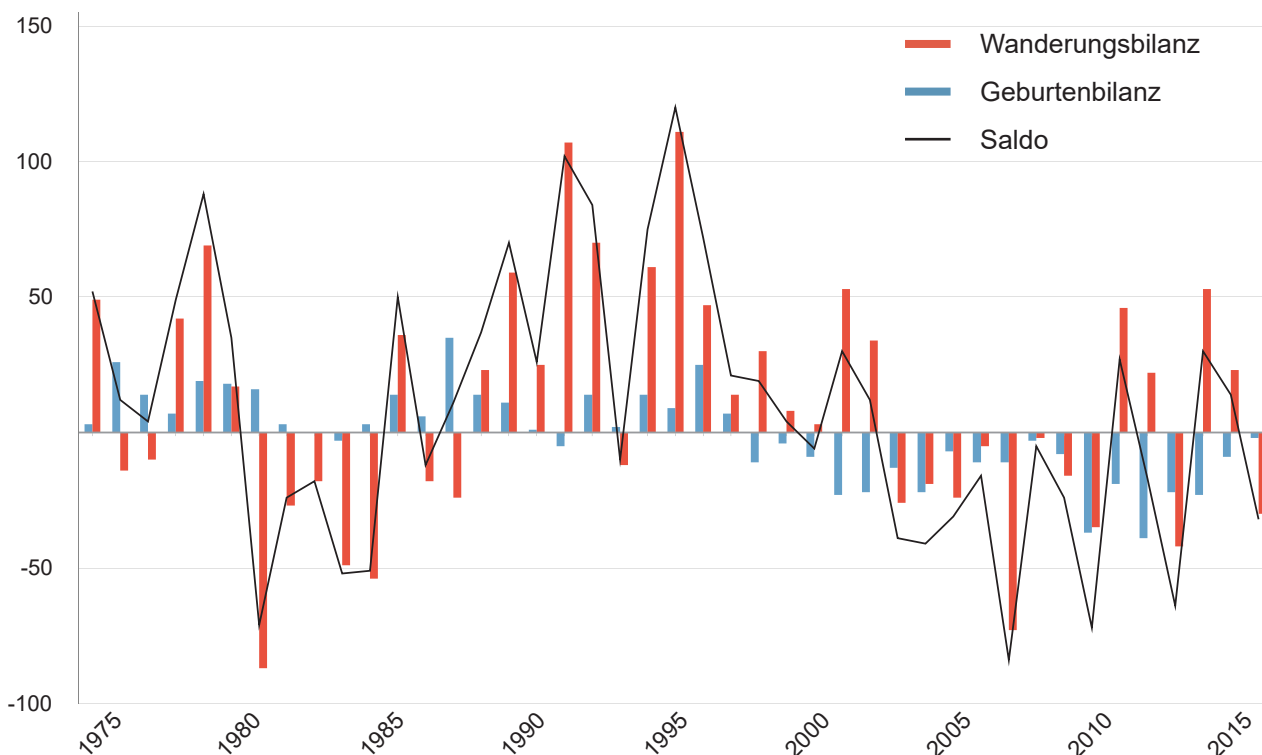


Abb. 15: Wanderungs- und Geburten-/Sterbesaldo StaLa seit 1975 (eigene Darstellung, Quelle: StaLa)

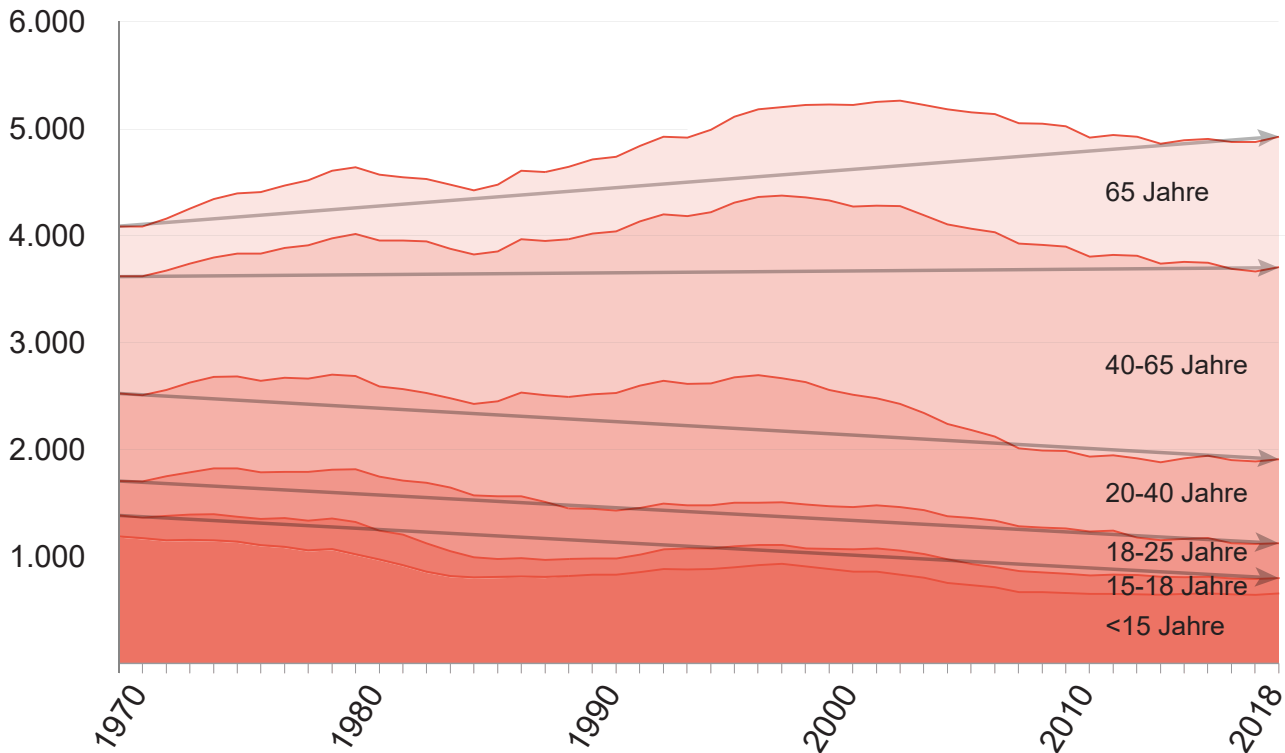


Abb. 16: Entwicklung Altersstruktur StaLa seit 1970 (eigene Darstellung, Quelle: StaLa)

Aus diesen Entwicklungen ergeben sich Herausforderungen im Umgang mit einer älter werdenden Bevölkerung. Für die künftige Gemeindeentwicklung ist es daher entscheidend, ein besonderes Augenmerk auf die älteren Menschen zu richten. So sollten bei Neubauprojekten stets ein ausreichendes medizinisches Angebot, entsprechende barrierefreie Wohnformen, ausreichende Nahversorgungseinrichtungen und ein gut erreichbarer öffentlicher Personennahverkehr mit bedacht werden.

2.6 Regionalplan

Der Regionalplan ist ein Planwerk der übergeordneten Raumordnung. Es vermittelt zwischen der Planung auf Landesebene in Form des Landesentwicklungsplanes (LEP) und der Flächennutzungsplanung (FNP) der Gemeinden. So beinhaltet der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der Entwicklung in der Region. Die unterschiedlichen Planwerke haben sich dabei an-

einander anzupassen. Für die Regionalplanung ist hier der Regionalverband Südlicher Oberrhein zuständig. Die Fortschreibung des gleichnamigen Regionalplans 3.0 „Südlicher Oberrhein“ wurde am 22.09.2017, die Teilfortschreibungen „Windenergie“ am 28.12.2018 und die Teilfortschreibung „Abfallwirtschaft“ am 31.05.2019 rechtskräftig.

Die Gemeinde Seelbach ist als Kleinzentrum „Schuttertal“ im ländlichen Raum im engeren Sinne angrenzend an das Mittelzentrum Lahr ausgewiesen. Seelbach soll als Standort von Arbeitsplätzen und für zentralörtliche Einrichtungen der Grundversorgung entwickelt werden, um den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf beispielsweise an ärztlicher Versorgung, Bildungs- und Sportangeboten ihres Verflechtungsbereichs decken zu können. Sie gehört damit zum Mittelbereich Lahr/Schwarzwald, in dem auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Ar-

beitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken ist. Damit soll Seelbach als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt mit einem Verflechtungsbereich von mindestens 8.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gefestigt werden. Obwohl die Gemeinde nicht auf einer Landesentwicklungsachse liegt, soll sie diese das Netz einer leistungsfähigen Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur unterstützen, das zentralörtliche System ergänzen und eine ausgewogene Raumentwicklung ermöglichen.

Seelbach ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe. Dies bedeutet, dass die Gemeinde zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen als Orientierungswert einen Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr (im Gegensatz zum Zuwachsfaktor von 0,45 % für Gemeinden mit verstärkter Siedlungsentwicklung) bezogen auf die Einwohner-

zahl zum Planungszeitpunkt zugrunde legen darf, wobei eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar angesetzt wird. Für die Gewerbeentwicklung in Seelbach wird ein Orientierungswert des Flächenbedarfes von 3 bis 5 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt. Da Seelbach ein Kleinzentrum ist, kann ein Zuwachswert von 5 ha zugrunde gelegt werden. In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten herangezogen werden. Diese Werte für die Funktionen Wohnen und Gewerbe werden in der Bedarfsanalyse einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) herangezogen.

Um zusammenhängende Teile der freien Landschaft für die Funktionen des Naturhaushaltes, der landschaftsbezogenen Erholung und der umweltschonenden und nachhaltigen Bodennutzung zu sichern, sind im Regionalplan regionale Grünzüge und Grünzäsuren als Vorranggebiete ausgewiesen. Darüber hinaus

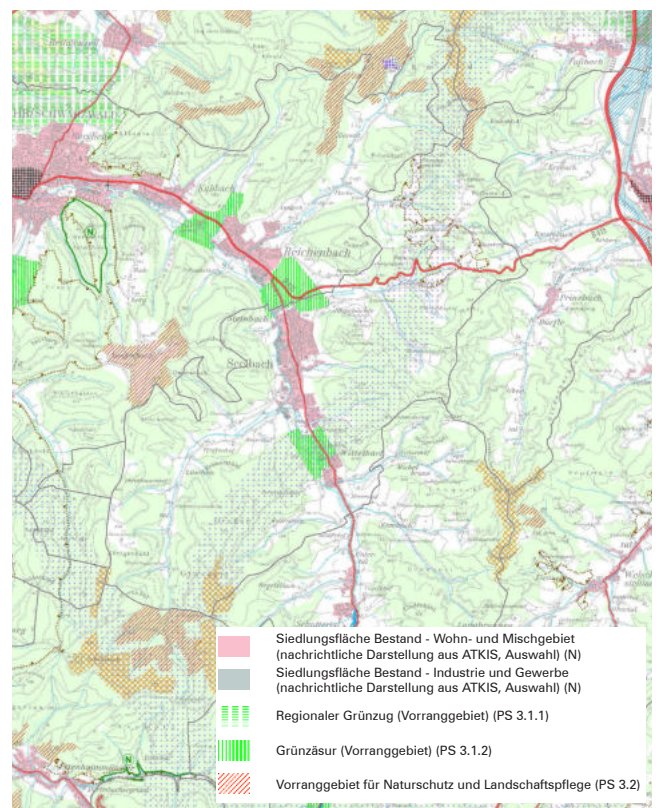
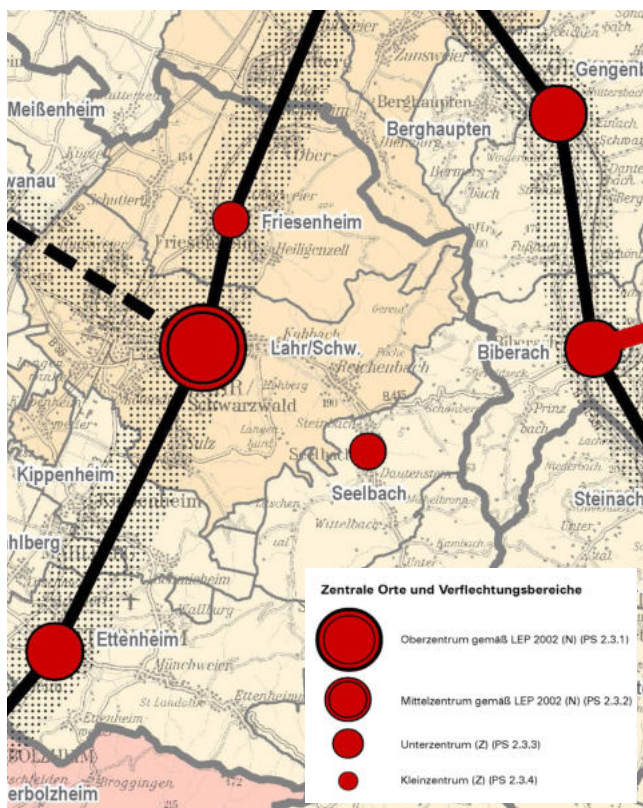


Abb. 17-18: Ausschnitt aus der Struktur- und Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand: Juni 2019)

sollen die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eine Siedlungsgliederung erhalten und dadurch das Zusammenwachsen von Siedlungen vermeiden. So ist zwischen den Ortsteilen Seelbach und Wittelbach wie auch zwischen Seelbach und der Nachbargemeinde Reichenbach eine solche Grünzäsur gegeben. Einem Zusammenwachsen wird damit entgegengewirkt. Dadurch sind langfristig Potentiale für Wohnbausiedlung im Kernort Seelbach lediglich in Ost-West-Richtung möglich. Für Wittelbach sind die Potentiale zur Siedlungsentwicklung aus dem Regionalplan weniger restriktiv. Die Grünzäsur zwischen Seelbach und Wittelbach dient zudem als Verbundskorridor des Wildtierkorridors gemäß der regionalen Biotopverbundkonzeption sowie dem Generalwildwegeplan Baden-Württemberg. Im Süden sind auf der Gemarkung Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen ausgewiesen.

2.7 Bauleitplanung

2.7.1 Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist ein formelles Planungsinstrument für Verwaltungen. Als vorbereitender Bauleitplan ist er behördenverbindlich. Ein FNP soll auf eine überschaubare Zeit die Art der Bodennutzung für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde leiten. Hierfür wird ein Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren berücksichtigt.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal wurde am 17.06.2013 festgestellt und mit der Bekanntmachung vom 06.12.2013 rechts-

wirksam. Seit dem Erlangen der Rechtswirksamkeit wurde der FNP noch nicht geändert. Der Teilflächennutzungsplan „Windenergie“ wurde am 22.05.2015 rechtswirksam.

Mit Stand Juni 2021 sind im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch 6,24 ha Wohnbauflächen für Gebietsausweisungen und Nachverdichtungen vorhanden. Zu den noch vorhandenen Wohnbauflächen kommen Potentiale mit weiteren 0,69 ha für gemischte Bauflächen, die sowohl dem Wohnen als auch dem Gewerbe dienen sollen, hinzu. Aktuell werden die dargestellten Flächenpotentiale hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Gewerbliche Bauflächen sind in Seelbach wie auch Wittelbach verortet. Sie haben ein Flächenpotential von insgesamt 3,99 ha, wobei für 3,54 ha Gewerbefläche bereits Planungsrecht besteht. Die Ausweisung von Sonderbauflächen sind im Norden des Kernortes Seelbach nahe des Lebensmittelmarktes mit der Nutzung „Medizinische Versorgung, Gesundheit und Therapie/Apotheke“ und im Süden im Bereich des Campingplatzes mit der Nutzung „Tourismus-Ferrienerholung“ dargestellt. Insgesamt sind noch 3,53 ha hierfür im FNP enthalten. Die einzelnen Gebiete sind in der nachfolgenden Abbildung 19 (s. S. 32) aufgeführt.

2.7.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist ein wichtiges formelles Planungsinstrument für eine Gemeinde. Als verbindlicher Bauleitplan entwickelt er für die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden eine allgemein geltende Verbindlichkeit und regelt das Maß und die Art der Nutzung. Ein Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bezeichnung	Ortsteil	Nutzung in ha			
		W	M	G	S
A.1 Tretenhof Teil C	Seelbach	4,32			
A.2 SE 3 Steinbacher Matten/ Sonderbaufläche medizinische Versorgung	Seelbach				0,49
A.3 SE 4 Schlossweg/ Abrundung Handwerk	Seelbach			0,09	
A.4 SE 5 Tourismus – Ferienerholung (L 102/östl. Familienbad)	Seelbach				2,30
A.5 SE 6 Bildungseinrichtung (Erweiterung AWO Bildungszentrum)	Seelbach				0,74
A.6 Im Süden an der L 102/Kapellenweg	Wittelbach			0,36	
B.1 W 1 Erweiterung Oberes Feld III (30 Bauplätze, ab 2023 bebaubar)	Wittelbach	1,64			
B.2 B-Plan Schloßackern	Seelbach			2,67	
B.3 Nördlich Schlossweg/ B-Plan Pfarrackern-Schloßackern	Seelbach	0,28			
B.4 Zwischen Ch.-Himmelsbach-Straße und Poststraße	Seelbach		0,4		
B.5 Westlich Lauenbergstraße/Hauptstraße	Seelbach		0,29		
B.6 Herrenmatt	Seelbach			0,87	
C.1 SE 1 Nördlich der Hochgerichtstraße	Seelbach	1,33			
C.2 SE 9 Erweiterung Fuchsacker	Seelbach	1,62			
Summe		9,19 ha	0,69 ha	3,99 ha	3,53 ha

A) Baufläche nach FNP 2025

B) Baufläche mit B-Plan/Nachverdichtung

C) Bauflächenreserve für künftigen FNP

Abb. 19: Übersicht Potentiale im FNP (eigene Darstellung)

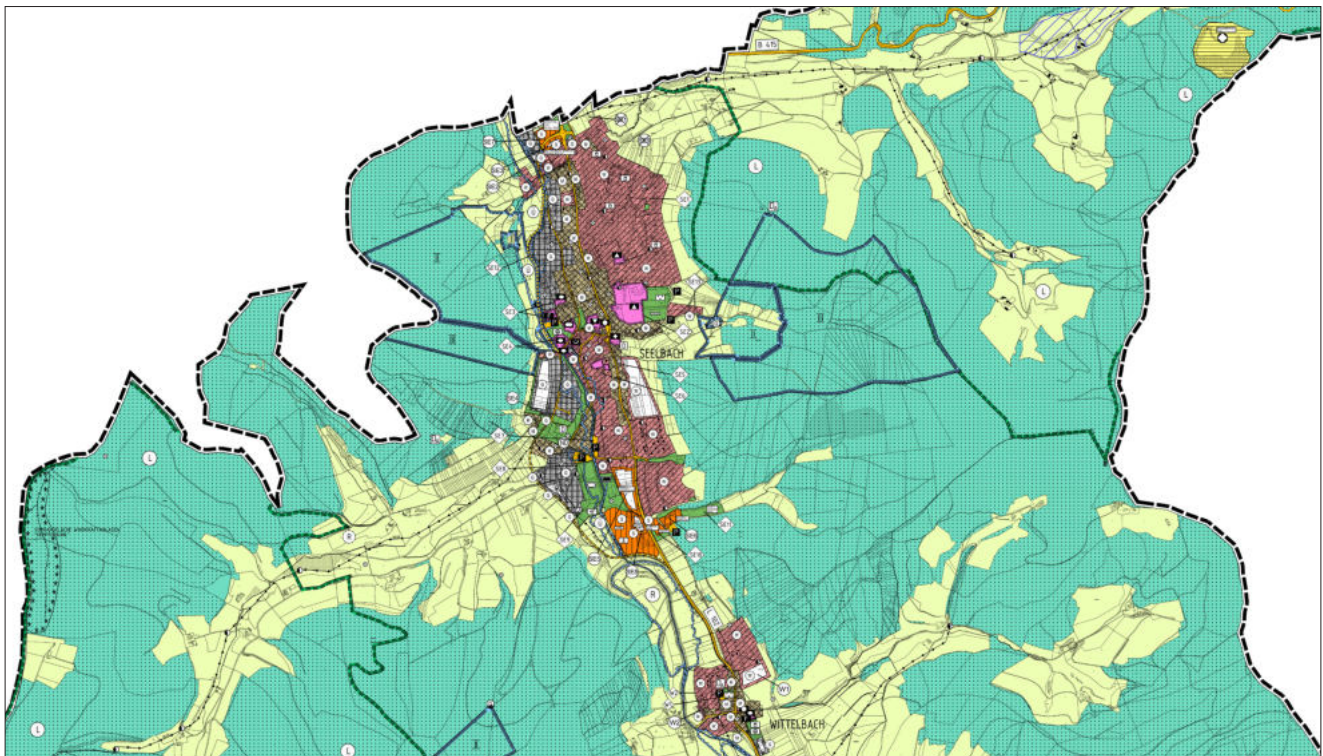


Abb. 20: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal

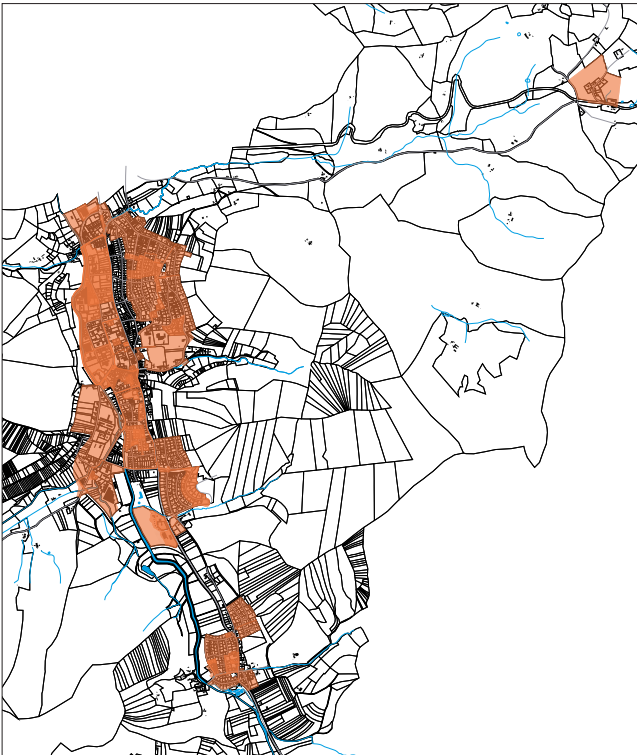


Abb. 21: Übersicht Bebauungspläne (eigene Darstellung)

In der Gemeinde Seelbach regeln Bebauungspläne die Nutzung von Grundstücken für einen Großteil der Siedlungsflächen. Neben den fast vollständig abgedeckten Gewerbegebieten sind auch die Misch- und Wohngebiete im Kernort, wie auch den Ortsteilen fast flächendeckend mit Planungsrecht geregelt. Lediglich in einem zusammenhängenden Bereich im Kernort östlich der Hauptstraße bestehen keine Bebauungspläne. Dieser Bereich wird somit nach § 34 BauGB als unbeplanter Bereich innerhalb bebauter Ortsteile gewertet. Für den Bereich „Selmen“ besteht darüber hinaus eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Mit dieser Satzung werden Bereiche im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt, in denen dem Wohnzweck dienende Vorhaben zulässig sind. Die Satzung kann auch Vorhaben ermöglichen, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In

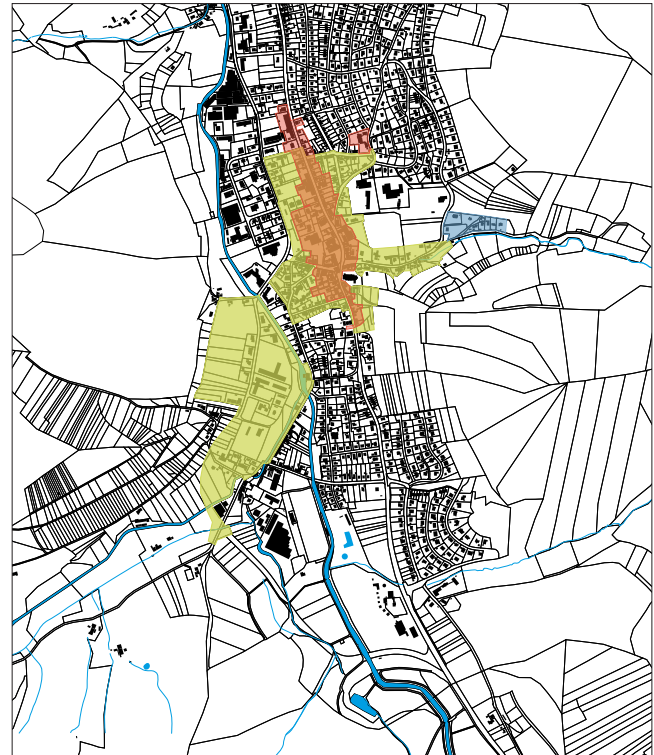


Abb. 22: Übersicht Vorkaufsrechtssatzungen (grün), Sanierungssatzung (rot) und Außenbereichssatzung (blau) (eigene Darstellung)

der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

2.8 Weitere städtebauliche Satzungen nach dem BauGB

2.8.1 Vorkaufsrechtssatzungen

In der Gemeinde Seelbach bestehen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwei Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in den Bereichen „Schlossackern“ und „Ortskern“.

2.8.2 Sanierungs- und Entwicklungssatzung

Die Gemeinde Seelbach hat aktuell ein festgesetz-

tes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Das ca. 6,7 ha große Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wurde im Jahr 2012 in das Bund-Länder-Programm für Kleinere Städte und Gemeinden (LRP) aufgenommen und 2020 in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (LZP) überführt. Der Bewilligungszeitraum der Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB läuft aktuell bis zum 30.04.2023 bei einem Förderrahmen von 6.166.667 €. Die Gemeinde Seelbach konnte in diesem Sanierungsverfahren bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umsetzen und abschließen. Dabei sind vor allem die Neubebauung des „Areal Löffler“ sowie die Modernisierung des Rathauses zu nennen, welches bereits von der Verwaltung wieder bezogen wurde. Durch die gerade in der Umsetzung befindliche Neugestaltung der Hauptstraße soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum deutlich angehoben werden. Des Weiteren werden ÖPNV-Haltestellen barrierefrei ausgebaut und der Durchgangsverkehr beruhigt. Im privaten Bereich sind im Rahmen des Programms bereits 18 geförderte Maßnahmen abgeschlossen.

Des Weiteren liegt Seelbach im LEADER-Programmgebiet des Ortenaukreises. LEADER ist ein Förderinstrument der Europäischen Union zur Stärkung und Weiterentwicklung der ländlichen Räume durch Modellprojekte. In diesem Rahmen wurde das Projekt „Sun Area“ umgesetzt, wobei die Eignung jeder Dachfläche im Ortenaukreis zur Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromproduktion und von thermischen Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ermittelt wurde. Mittels einer Website mit interaktiver Karte stehen die Informationen allen Interessierten zur Verfügung. So kann auf einfache Art und Weise die solare Eignung, der po-

tenzielle Stromertrag sowie die CO₂-Einsparung eines Daches in Erfahrung gebracht werden.

2.9 Aktive Liegenschaftspolitik und Baulandentwicklung

In der Gemeinde Seelbach liegen aktuell keine baulandpolitischen Grundsätze, weder für die Wohn- noch Gewerbenutzung, als Beschluss vor. Im Bereich Gewerbe wurde gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein im Jahr 2015 das Konzept der „Standortampel Einzelhandel“ erarbeitet. Aktuell entwickelt die Gemeinde das Baugebiet „Oberes Feld Teil III“ im Ortsteil Wittelbach. Der Bebauungsplanentwurf zu diesem Gebiet lag vom 14.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021 im Rahmen der öffentlichen Auslegung aus. Inhaltlich setzt der Bebauungsplan für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Mit dem Baugebiet sollen 25-30 neue Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im November 2021 beschloss der Gemeinderat Richtlinien zur Bauplatzvergabe für dieses Gebiet. Die Kriterien dazu teilen sich in Soziale Kriterien und Ortsbezugskriterien auf.

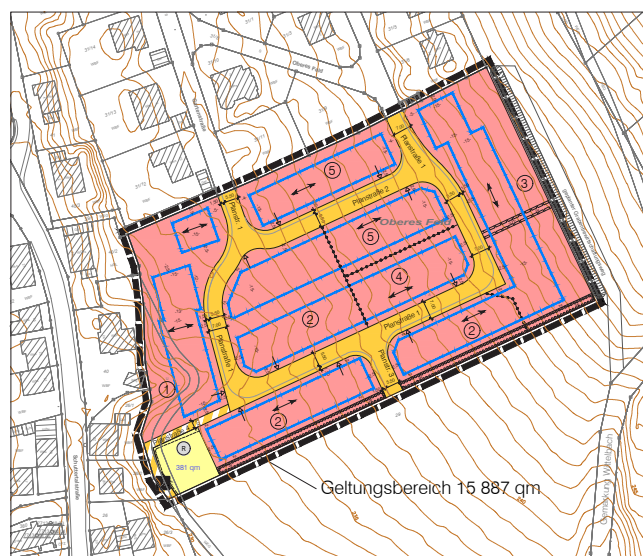


Abb. 23: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Oberes Feld Teil III“ (Quelle: Gemeinde Seelbach)

3. Bestandsanalyse

3. Bestandsanalyse

3.1 Freizeit, Kultur, Tourismus

Gesamtgemeinde

Seelbach liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord und bietet zahlreiche Möglichkeiten, die umgebende Landschaft zu erkunden. Zu Fuß bieten sich verschiedene Wanderungen, wie der Geroldsecker Qualitätsweg, der Sagenrundweg oder der Geroldsecker Burgpfad an. Zudem sind drei Lehrpfade vorhanden, die auf Schautafeln über die Themen Natur, Wald und Energie informieren. Die Strecke des Aktiv-Parks verbindet die Ortsteile Seelbach und Wittelbach und ist mit Fitness-Geräten, einer Wassertretstelle und einem Hochseilgarten ausgestattet. Des Weiteren sind drei Nordic-Walking-Strecken rund um Seelbach vorhanden. Eine weitere Möglichkeit, sich körperlich zu betätigen, ist der Vita-Parcours am Parkplatz Tretenbach. Über eine Strecke von 1,5 km sind hier 15 Stationen mit Bewegungsübungen angebracht. Seit 2007 wird jährlich im Sommer der 10 km lange Seelbach-Schwarzwald-Sonnwendlauf veranstaltet. Auch für Radfahrende ist ein abwechslungsreiches Wegenetz vorhanden, das auch Mountainbike-Strecken einschließt. So führt beispielsweise der Radweg Rhein-Schuttertal über 36 km von der Rheinebene bis zum Geisberg im Schwarzwald. Wer sich nicht nur bewegen, sondern auch weiterbilden möchte, kann in einem Audio-Guide an 13 Stationen Interessantes aus der Geschichte von Seelbach erfahren oder an einem Wildkräuterspaziergang mit Picknick teilnehmen. Seelbach hat aber auch einiges an kulturellen Veranstaltungen und touristischen Attraktionen zu bieten, so dass auch Auswärtige die Gemeinde am Eingang des Schuttertals gerne besuchen. Bedeutende Sehenswürdigkeiten sind bei-

spielsweise die beiden Burgruinen „Hohengeroldseck“ und „Lützelhardt“, für die auch Führungen angeboten werden. Über das Jahr verteilt werden einige größere Veranstaltungen organisiert, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Die jährlichen Freilichtspiele im September wurden 2004 ins Leben gerufen. Eine Gruppe von Profi-Schauspielern und Laien aus dem gesamten Schuttertal führt dabei einen Klassiker der Literatur im Klostersgarten in Seelbach auf. Bis zu 2.000 Zuschauerinnen und Zuschauer pro Veranstaltung verfolgen die Aufführungen unter freiem Himmel. Jeden März finden des Weiteren die Seelbacher Kulturtage statt. Dabei wird über zwei Wochen hinweg ein abwechslungsreiches Programm aus den Bereichen Musik, Comedy, Tanz, Theater und Mundart geboten.

Für Gäste bieten sich in der Gemeinde zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Die größte ist das Ferienparadies „Schwarzwälder Hof“ mit Campingplatz, Hotel und Wellnessbereich. Daneben gibt es mehrere Gasthäuser, zwei Reithöfe, einen Erlebnisbauernhof und über 20 Ferienwohnungen. Speziell für Kleinkinder sind im Gemeindegebiet vier Spielplätze vorhanden.

Seelbach

Die Burg „Lützelhardt“ wurde vermutlich Anfang des 13. Jahrhunderts auf dem gleichnamigen Seelbacher Hausberg erbaut und bereits einige Jahre später durch die Geroldsecker erobert und niedergebrannt. Ein weiteres geschichtsträchtiges Bauwerk im Kernort ist die 1280 erstmals erwähnte Geroldsecker Waffenschmiede. Sie ist seit einigen hundert Jahren im Besitz einer Seelbacher Familie. Noch heute werden dort Kampf Waffen für historische Schaukämpfe hergestellt und auch Rundgänge für Interessierte durchgeführt. In

der historischen Mühle „Glatz“ an der Schutter lassen sich verschiedene technische Anlagen aus den letzten Jahrhunderten, wie eine Ölmühle und eine Kleinwasserkraftanlage, im Originalzustand besichtigen. Die Räumlichkeiten des Kulturdenkmals werden außerdem für Veranstaltungen vermietet. Das Bürgerhaus und der angrenzende Klostergarten bilden einen wichtigen Mittelpunkt des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens in Seelbach. Weitere Möglichkeiten für Veranstaltungen bieten der Saal des katholischen Pfarrheims mit Küche und Bühne, die historische Mühle „Glatz“ und die Alte Fabrik in Seelbach. Das heutige Rathaus befindet sich ebenfalls in einem historischen Gebäude. Es wurde im 18. Jahrhundert zunächst als Franziskanerkloster erbaut und diente anschließend nacheinander als Fabrik, als Schule und als Armenhaus. Im Zuge der Sanierung der Ortsmitte von 2019 bis 2021 wurde es umfassend modernisiert. Hier ist auch die Kultur- und Tourist-Info sowie die Postagentur zu finden. Auch der Katharinenmarkt, auch „Kättermärkt“ genannt, der einmal jährlich im November zur Feier des 1455 verliehenen Marktrechts in Seelbach stattfindet, zieht Menschen aus der ganzen Umgebung an. An drei Markttagen werden neben einem historischen Schauspiel und einem Straßenumzug zahlreiche Buden und Stände durch Seelbacher Vereine und Organisationen betrieben und so bis zu 20.000 Besucherinnen und Besucher in die Gemeinde gelockt.

An Freizeiteinrichtungen hat der Kernort neben dem Familienbad auch einen Sportplatz, einen Minigolfplatz, eine Boule-Anlage, einen Tennisplatz und eine Allwettersportanlage mit Fußball- und Basketballplatz zu bieten. Auf dem Schulhof kann Beachvolleyball und Tischtennis gespielt werden. Der Waldspielplatz „Tretenbach“ ist mit Grillstelle und Schutzhütte

ausgestattet und kann gemietet werden. Für Kinder sind im Kernort Seelbach der Piratenspielplatz direkt am Ufer der Schutter und der Spielplatz an der Sporthalle im Zentrum vorhanden. Auch für Kleinkinder werden im Ort verteilt verschiedene Spielmöglichkeiten angeboten. Eine Service Station für reparaturbedürftige Fahrräder sowie Lademöglichkeiten befinden sich beim Minigolfplatz.

Wittelbach

Im Ortsteil Wittelbach kann ein Mehrzweckraum in der Bürgerbegegnungsstätte „Haus am Alten Bantlehof“ für unterschiedliche Veranstaltungen genutzt werden. Der Ortsteil verfügt ebenfalls über einen zentralen Spielplatz, sowie über einen Tennis- und Bolzplatz und eine Boule-Anlage.

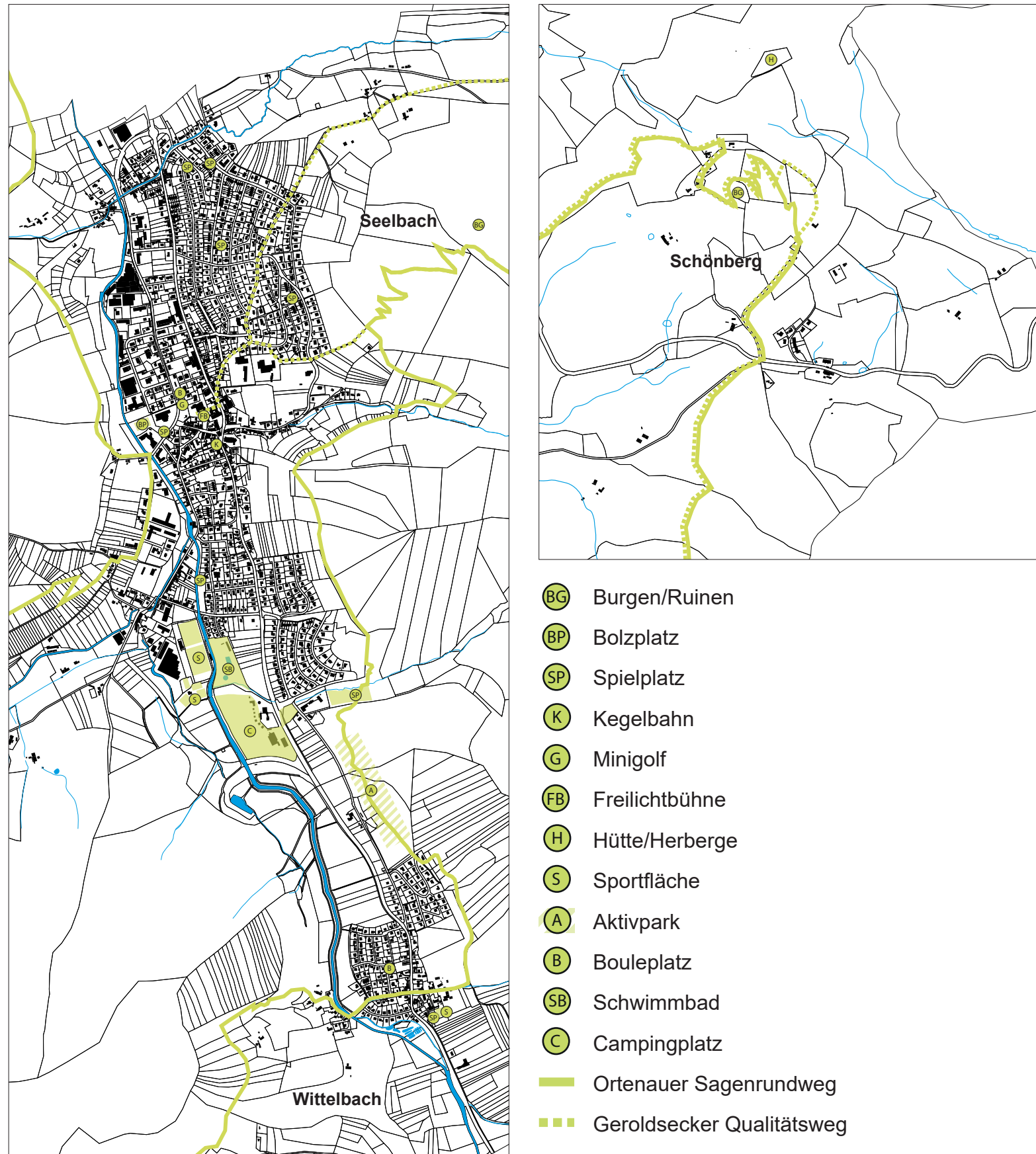
Schönberg

Die Burgruine „Hohengeroldseck“ auf einer Erhöhung des Schönbergs ist nicht nur Wahrzeichen für Seelbach, sondern für die ganze Region. Die Herren von Geroldseck hatten dort vom 13. Jahrhundert bis zur Zerstörung der Burg im 17. Jahrhundert ihren Sitz. Ein eigens gegründeter Verein sorgt für den Erhalt der Burgruine.



Abb. 24: Bürgerhaus in Seelbach mit Restaurant und öffentlicher Toilette (eigenes Foto)

Abb. 25: Bestandsanalyse „Freizeit, Kultur, Tourismus“ (eigene Darstellung)



3.2 Soziales, Vereine, Bildung

Gesamtgemeinde

In der Gemeinde Seelbach sind drei Kindertageseinrichtungen in kirchlicher Trägerschaft sowie das Geroldsecker Bildungszentrum und das AWO-Bildungszentrum Tretenhof vorhanden. Die Kindertagespflege „Südliche Ortenau“ bietet in der Region zudem Tagespflegepersonen für die flexible Kinderbetreuung an. Neben dem Rathaus in der Seelbacher Ortsmitte gibt es in den Ortsteilen Schönberg und Wittelbach auch zwei Rathäuser, die jedoch nicht besetzt sind. Die Gemeinde strebt an, das Rathaus und auch die Gemeindeforum mit dem Ziel der Inklusion weitestgehend barrierefrei zu gestalten. Im Rathaus ist neben der Kultur- und Tourist-Info und der Postagentur auch die Gemeindebücherei mit einem Schwerpunkt auf Kinder- und Jugendliteratur untergebracht.

Für ältere Menschen steht das Seniorenheim St. Hildegard der Caritas mit einem umfassenden Pflege- und Beschäftigungsangebot nahe dem Ortskern in Seelbach zur Verfügung. Beratung zum Thema Pflege bietet der Pflegestützpunkt Ortenaukreis in Lahr. Bereits seit 1992 werden Hilfsbedürftige zudem durch Freiwillige des Nachbarschaftshilfe-Vereins im Alltag unterstützt. Die Dorfhelferinnenstation „Im Schuttertal“ bietet im Krankheitsfall ebenfalls durch vier Mitarbeiterinnen Hilfe. Weitere wichtige Akteure im Bereich Soziales und Pflege sind die kath. Sozialstation St. Vinzenz mit Geschäftsstelle in Seelbach und die ev. Diakoniestation und der Pflegedienst der Arbeiterwohlfahrt aus Lahr. Sie bieten Pflege- und teilweise auch Mahlzeitendienste an, um möglichst lange einen Verbleib zu Hause zu ermöglichen. Der Sozialverband VdK ist in Seelbach mit einer Ortsgruppe vertreten und

engagiert sich für ältere und behinderte Menschen. Seit 2014 engagieren sich auch zahlreiche Menschen in Seelbach im Arbeitskreis Flüchtlinge. Angeboten werden unter anderem Beratung, Unterstützung im Alltag und Sprachunterricht. Für Jugendliche sind in der Gemeinde keine speziellen Räumlichkeiten oder Ansprechpersonen vorhanden.

Das Seelbacher Vereinsleben ist sehr vielfältig. Insgesamt 54 Vereine bieten zahlreiche Möglichkeiten, um sich zu engagieren und verschiedenen Freizeitaktivitäten nachzugehen. So sind über zehn Vereine im Bereich Sport aktiv, die Angebote reichen hier von Badminton über Radfahren bis hin zu Tennis und Schach. Dazu kommen mehrere Fördervereine, Narrenzünfte und ein Verein zur Erhaltung der Burgruine Hohengeroldseck. Musikvereine und die Feuerwehr mit Ortsgruppen sind sogar in jedem der drei Ortsteile vertreten.

Eine Gemeindepartnerschaft besteht mit dem Ort Zillebeke in Belgien, was übersetzt ebenfalls „Seelbach“ bedeutet. Aus diesem Grund entstand in den 1980er Jahren der erste Kontakt zwischen Bürgerinnen und Bürgern beider Gemeinden, der bis heute intensiv gepflegt wird.

In der Gemeinde liegen abgesehen von den drei Kirchen, wo von zwei katholisch sind und eine evangelisch ist, auch einige Kapellen: die Konradskapelle auf Seelbacher Gemarkung, eine Marienkapelle in Wittelbach und eine Marienkapelle im Litschental, sowie die Kapelle Maria-Königin auf dem Schönberg.

Seelbach

Das Geroldsecker Bildungszentrum nahe der Seelbacher Ortsmitte ist die größte Bildungseinrichtung der Gemeinde mit über 650 Schülerinnen und Schülern. Sie ist seit 2015 als zweizügige Verbundschule mit Grundschule, Werkrealschule und Realschule organisiert und hat ein Einzugsgebiet von Lahr bis ins Schutertal. Etwa die Hälfte der Schülerinnen und Schüler stammen aus der Gemeinde Seelbach. Zusätzlich bestehen Betreuungsangebote für die Klassen 1-4, sowie während der Ferienzeiten. In der schuleigenen Mensa „EssBar“ wird an vier Tagen ein ausgewogenes Essen für die Schülerinnen und Schüler bereitgestellt. Eine Schulsozialarbeiterin steht bei Konflikten und generellen Anliegen als unabhängige Ansprechperson zur Verfügung. Für die kleineren Kinder bietet die kath. Kindertageseinrichtung St. Nikolaus in Seelbach eine Betreuung für 110 Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Dort gibt es zudem französische Sprachbildung und eine Projektgruppe Wald. Eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung in Seelbach ist das AWO Kinderhaus Tretenhof. Auf dem Gelände des denkmalgeschützten und geschichtsträchtigen Tretenhofs sind 10 Krippenplätze und 47 Plätze für Kinder von 2-6 Jahren eingerichtet. Im Fokus steht der Zugang zur Natur und die integrative Arbeit. Im gleichen Gebäude ist darüber hinaus eine Berufsfachschule für Altenpflege und Altenpflegehilfe, das „AWO-Bildungszentrum Tretenhof“ vorhanden. Neben dem ausbildungsbegleitenden Unterricht können dort Seminare und Weiterbildungen absolviert werden. Die Volkshochschule Lahr betreibt eine Außenstelle in Seelbach und macht dort Angebote zu Themen wie Allgemeinbildung, Gesundheit, Sprachen oder EDV. An religiösen Einrichtungen sind im Kernort Seelbach das kath. Pfarramt, die kath. Pfarrkirche St. Nikolaus aus der Franziskanerepoche und die moder-

ne ev. Katharinenkirche vorhanden. Die ev. Kirchengemeinde Seelbach wurde erst im Jahr 1953 als Diaspora-Gemeinde gegründet und bekam 1954 ihre eigene Kirche. Diese wurde in den letzten Jahren renoviert und trägt seit 2020 den Namen Katharinenkirche. Am Osthang liegt der Friedhof mit Kapelle.

Wittelbach

Im Ortsteil Wittelbach liegt die kath. Kindertageseinrichtung St. Elisabeth. Hier finden insgesamt 32 Kinder Platz, eine Kleinkindgruppe ist ebenfalls vorhanden. Angeboten werden Waldtage und viele Bewegungsmöglichkeiten. In der Ortsmitte befindet sich außerdem die romanische kath. Kirche St. Peter und Paul mit angrenzendem Friedhof. Sie wurde 1132 eingeweiht und weist als eine der letzten Kirchen in der Ortenau den für die Region typischen Chorturm auf.

Schönberg

Der Seelbacher Ortsteil Schönberg bildet mit dem Biberacher Ortsteil Prinzbach die Pfarrgemeinde St. Mauritius, die in der Seelsorgeeinheit Zell a.H. aufgegangen ist.

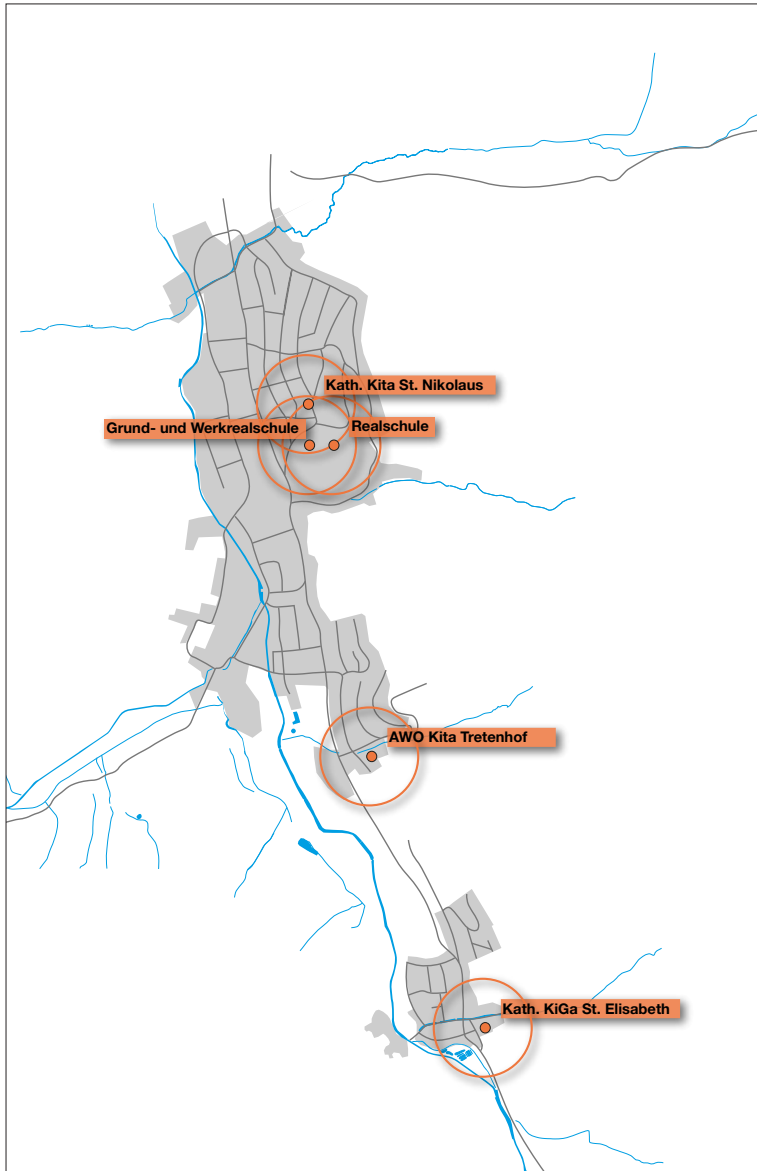


Abb. 26: Übersicht Bildungseinrichtungen (eigene Darstellung)

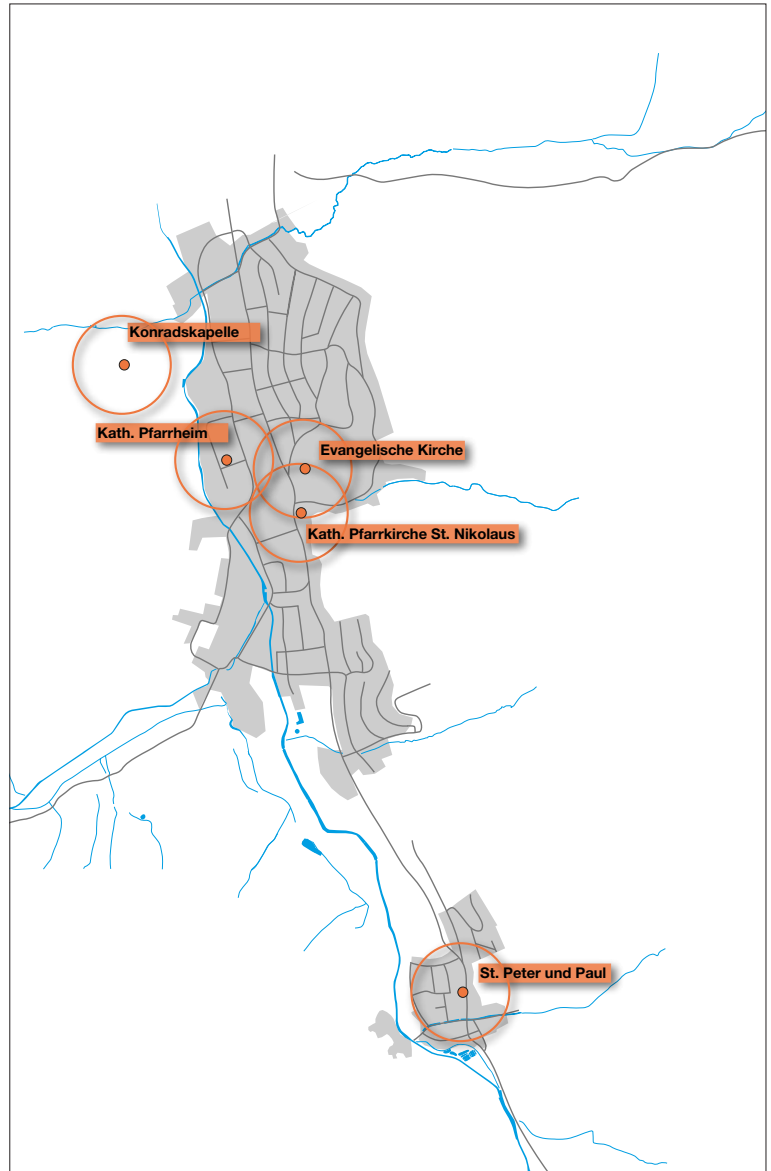


Abb. 27: Übersicht Glaubensgemeinschaften (eigene Darstellung)

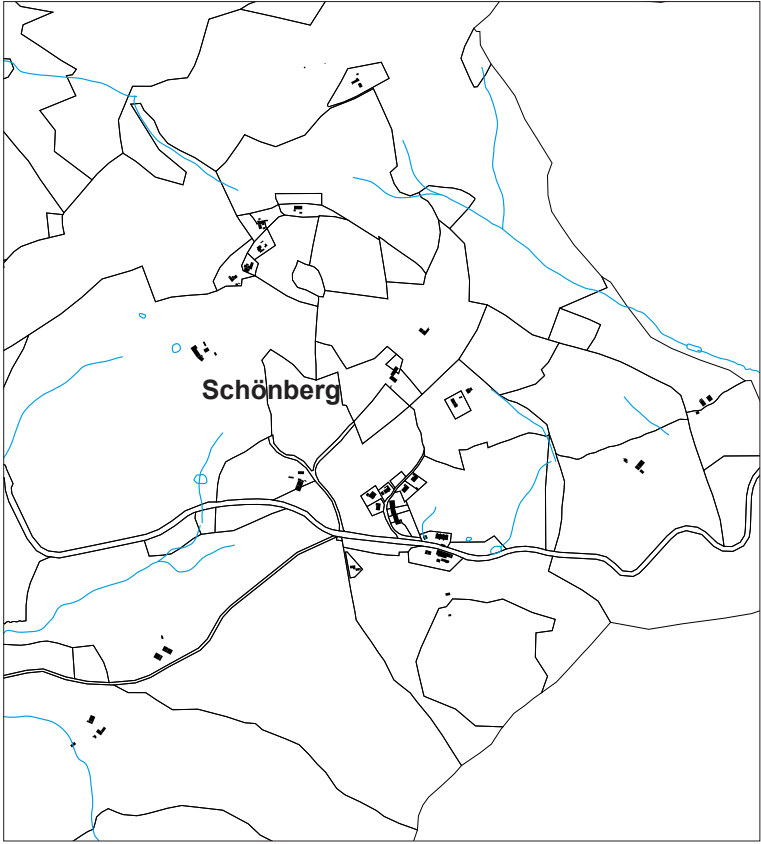
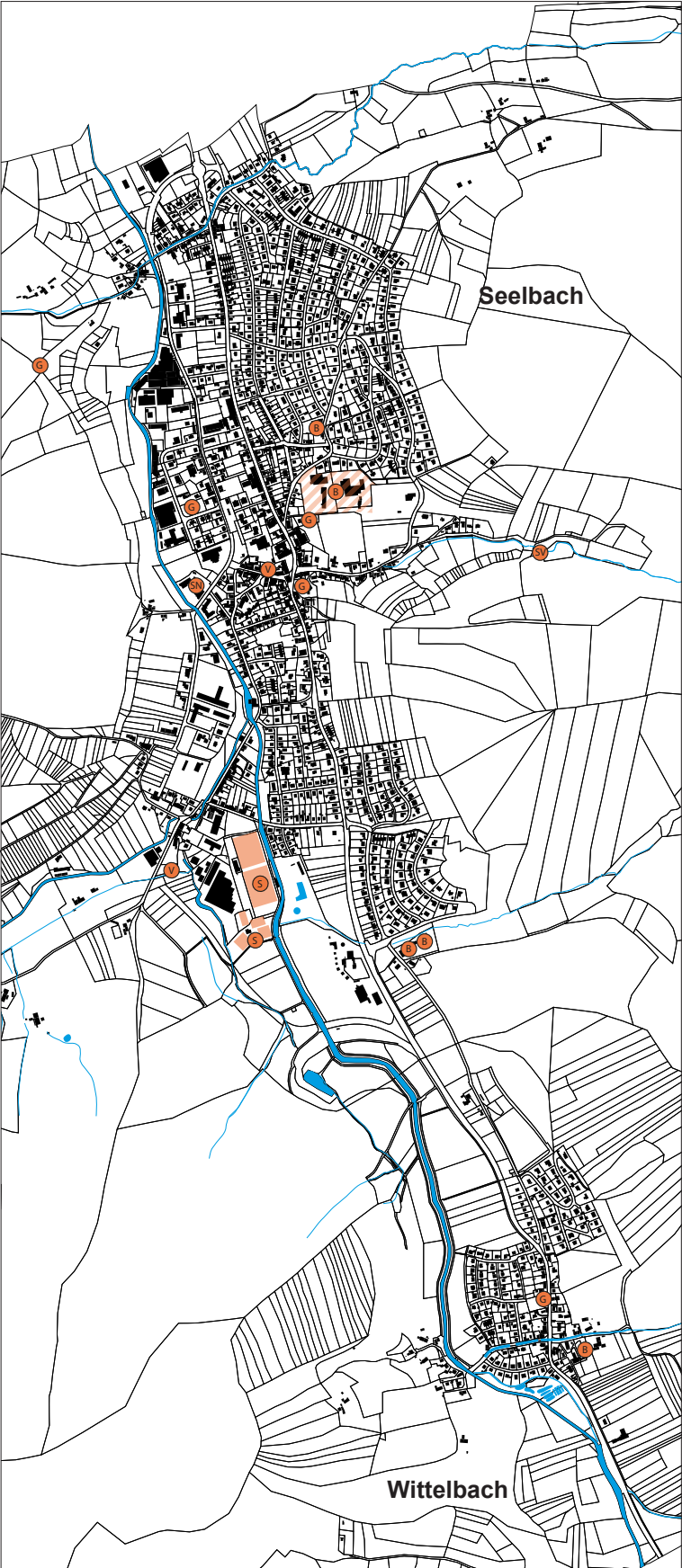


Abb. 28: Schulcampus (eigenes Foto)



Abb. 29: Vereinstafel in der Marktstraße (eigenes Foto)

Abb. 30: Bestandsanalyse „Soziales, Vereine, Bildung“ (eigene Darstellung)



-  Bildung
-  Glaubensgemeinschaft
-  Senioreneinrichtung
-  Vereinstafel/-lager
-  Sportflächen
-  Schützenhaus
-  Schulcampus

3.3 Freiraum, Ökologie, Klima

Gesamtgemeinde

Seelbach hat eine Gesamtfläche von 2.983 ha. Nur 5,1 % davon sind Siedlungsfläche (151 ha), wobei 90 ha für Wohnen genutzt werden und 25 ha Industrie und Gewerbe dienen. Die Verkehrsfläche beträgt in der Gemeinde insgesamt 59 ha. Den mit Abstand größten Anteil mit 92,7 % der Gesamtfläche macht damit die Vegetation aus (2.766 ha). Besonders geprägt wird Seelbach von Waldgebieten (1.984 ha, ca. 67 % der Gesamtfläche). Landwirtschaftlich genutzt wird eine Fläche von 776 ha, davon 580 ha als Dauergrünland und 87 ha als Ackerland. Der Anteil des Ackerlandes nimmt beständig ab und hat sich seit 1991 mehr als halbiert. Die Flächen werden von 15 Landwirten im Haupterwerb sowie von etlichen Nebenerwerbslandwirten bewirtschaftet.

Einer der Gründe für die positive Entwicklung Seelbachs im Bereich Tourismus und Freizeit ist sicherlich die Auszeichnung als „Luftkurort“. Die Gemeinde liegt zudem im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord und die Schutter fließt Richtung Norden durch die Gemeinde. Seelbach ist engagiert im Bereich Natur- und Klimaschutz und hat aus diesem Grund 2015 ein Klimaschutzkonzept verabschiedet. Seit 2013 ist Seelbach außerdem Mitglied im Landschaftserhaltungsverband Ortenau e.V. (LEV). Der Verein sieht sich als Vermittler zwischen Landwirtschaft, Naturschutz und Politik. Ziel ist es, Naturschutz und Landschaftspflege zu fördern und landwirtschaftliche Betriebe zu unterstützen. Land- und Forstwirtschaft spielen in der Gemeinde eine wichtige Rolle.

„LEADER“ ist ein Regionalentwicklungsprogramm mit

Bürgerbeteiligung, in dessen Rahmen unter anderem das Projekt „Sun Area“ erarbeitet wurde. Dabei wurde die Eignung jeder Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie im Programmgebiet berechnet, im Internet mittels einer interaktiven Karte dargestellt, die über die solare Eignung, den potenziellen Stromertrag sowie die CO₂-Einsparung der Dächer informiert. Im Programmgebiet des Projektes liegen die Ortsteile Wittelbach und Schönberg, so dass Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ebenfalls davon profitieren.

Insgesamt sind vier Windkraftanlagen auf der Gemarkung Seelbach vorhanden. Drei befinden sich nahe der westlichen Gemarkungsgrenze und eines nahe der südlichen Grenze.

Ein regionaler Wildtierkorridor führt in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet. Im Süden der Seelbacher Gemarkung sind ein Vorranggebiet für Windkraft und zwei Wasserschutzgebiete sowie ein großes Landschaftsschutzgebiet im Litschental ausgewiesen. Verteilt über das Gemeindegebiet finden sich eine Vielzahl kleinerer Offenlandbiotope und einige Waldbiotope.

Seelbach

Aufgrund der guten Luftqualität führt der Kernort Seelbach seit 1969 das Prädikat „Luftkurort“. In den letzten Jahren konnte die Gemeinde mit Hilfe von Mitteln aus der Nationalen Klimaschutzinitiative die Innenbeleuchtung im Bürgerhaus „Im Klostersgarten“ komplett erneuern. Die moderne LED-Beleuchtungstechnik führte zu einer Energieeinsparung von 84 Prozent im Vergleich zu vorher. Des Weiteren wurde der Schulkomplex energetisch saniert und die Sporthalle und der Bauhof mit Feuerwehr und DRK werden mit einer gemeinsa-

men Hackschnitzelanlage beheizt.

Zwischen Seelbach und Wittelbach, sowie nördlich vom Kernort Seelbach sind Grünzäsuren ausgewiesen. Östlich und westlich des Kernorts befinden sich zwei Wasserschutzgebiete.

Wittelbach

Der Ortsteil Wittelbach erhielt den Titel „Luftkurort“ im Jahr 1999. Wald und landwirtschaftliche Flächen prägen die Umgebung des Ortsteils.

Schönberg

Der Ortsteil Schönberg ist ebenfalls seit 1999 „Luftkurort“. Das Gebiet des Schönbergs ist als Flora-Fauna-Habitat ausgewiesen und ein großer Teil der Gemarkung als Landschaftsschutzgebiet. Südlich befindet sich eine Deponie.

Klimaschutzkonzept

Nachdem 2014 eine Energiepotenzialstudie in Seelbach durchgeführt wurde, um den aktuellen Stand der Energieinfrastruktur und die erneuerbaren Energiepotenziale der Gemeinde zu erfassen, wurde 2015 ein Klimaschutzkonzept erstellt und im Gemeinderat verabschiedet. Da die kommunalen Liegenschaften einschließlich der Straßenbeleuchtung nur 3,5 % der Gesamtenergiebilanz der Gemeinde ausmachen, nimmt das Konzept nicht nur die Gemeinde als Akteurin in den Blick, sondern auch Gewerbe und Privathaushalte. Neben Klimaschutzzielen wurde im Rahmen eines Partizipationsprozesses ein Maßnahmenkatalog mit 54 Maßnahmen erarbeitet, von denen 19 mit besonders hoher Priorität eingestuft wurden.

Für die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen werden im Klimaschutzkonzept verschiedene Strukturen

wie ein Controllingsystem, ein Klimaschutzbeirat, Klimaschutzaudits, sowie Öffentlichkeitsarbeit empfohlen. Die Personal- und Finanzkapazitäten der Gemeinde sind ebenfalls wichtige Faktoren für die Umsetzung.

Als die vier am höchsten priorisierten Maßnahmen wurden festgelegt:

1. Optimierung der Gebäudetechnik bei kommunalen Liegenschaften,
2. Energiecontrolling in kommunalen Liegenschaften,
3. Kontinuierliche Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED und
4. Energiesparprojekte an Schulen und Kindergärten.

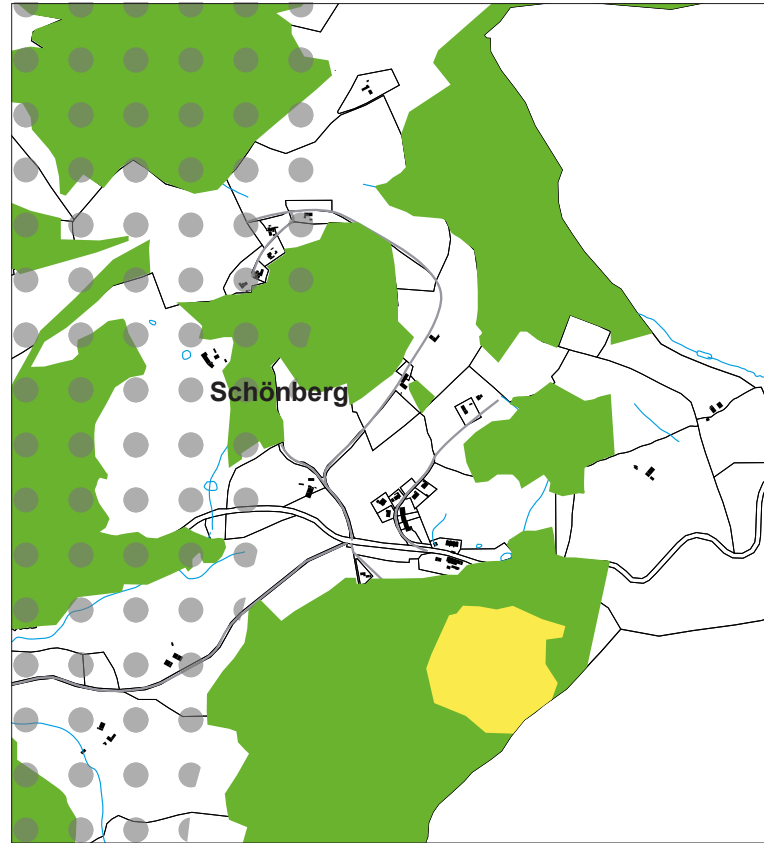


Abb. 31: Hinweistafel zur Sonnenenergie (eigenes Foto)



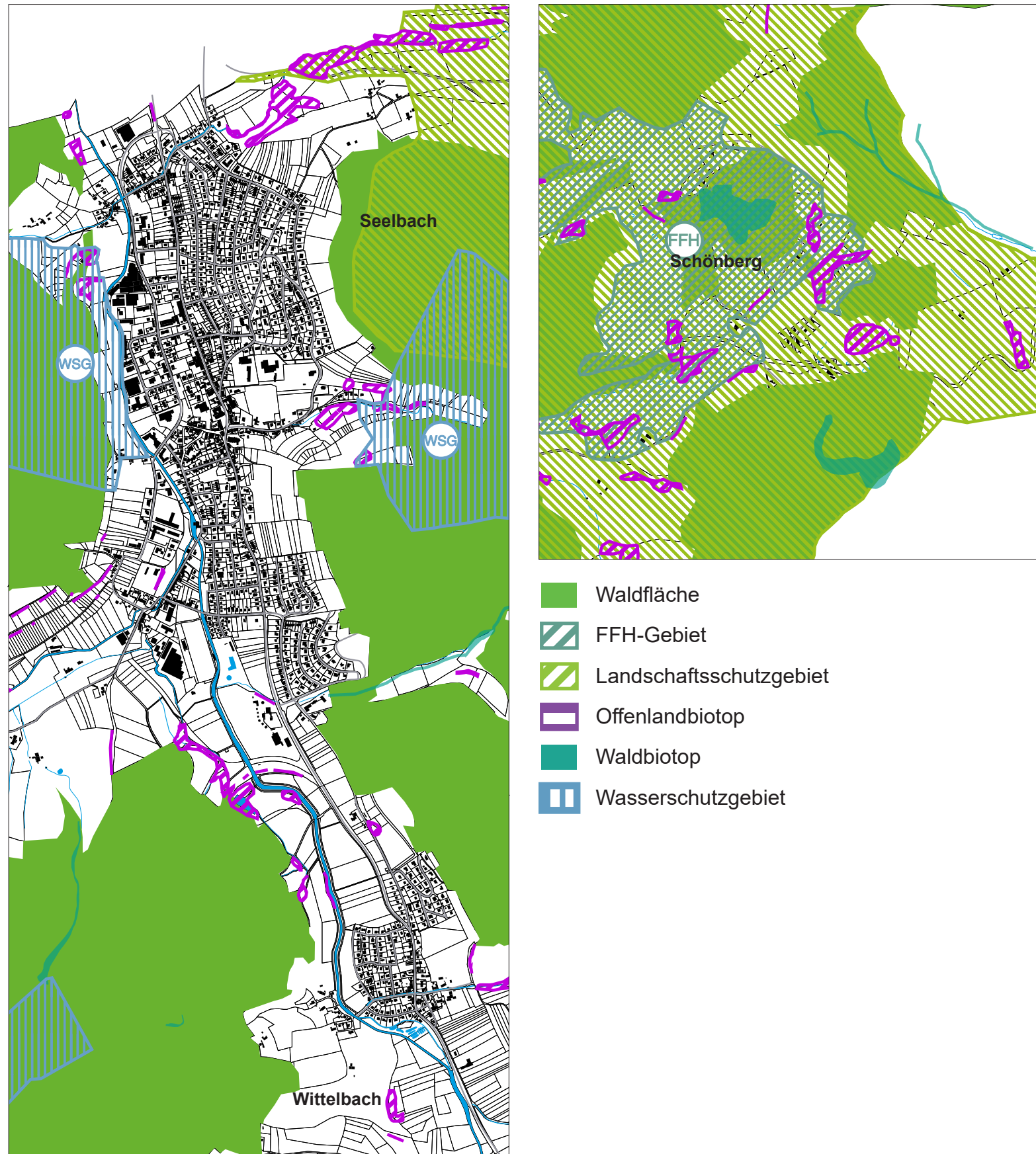
Abb. 32: Hinweistafel Naturpark Schwarzwald (eigenes Foto)

Abb. 33: Bestandsanalyse „Freiraum, Ökologie, Klima“ (eigene Darstellung)



- Waldfläche
- Deponie
- Grünzäsur
- regionaler Wildtierkorridor
- Vorranggebiet für Windkraft
- Naturlehrpfad
- WR Windkraftanlage

Abb. 34: Bestandsanalyse „Freiraum, Ökologie, Klima“ - Auszug Schutzgebiete (eigene Darstellung)



3.4 Mobilität, Verkehr, Infrastruktur

Gesamtgemeinde

Seelbach und Wittelbach werden von der L102 als Hauptstraße durchquert. Da dies die Anbindung des Schuttertals an Lahr und Biberach darstellt, ist ein hoher Durchgangsverkehr von über 8.000 Fahrzeugen täglich vorhanden, der die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit im Straßenverkehr beeinflusst. Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurde am 28. November 2016 vom Gemeinderat ein Lärmaktionsplan beschlossen, der 2020 fortgeschrieben wurde. Durch die Einrichtung einer Kurzone mit einer 30 km/h-Begrenzung im Ortskern Seelbachs sowie mobile Geschwindigkeitskontrollen und -anzeigen wurden bereits Maßnahmen zur Lärminderung getroffen. Langfristig strebt die Gemeinde eine Verringerung der Kfz-Fahrten durch attraktive Alternativen wie Radverkehr und ÖPNV an. Zwei Buslinien erschließen die Gemeinde, wobei keine Linie alle Ortsteile anfährt und Schönberg nur am Wochenende angefahren wird. Zudem gibt es das Anruf-Sammel-Taxi (AST). Mit den Bahnhöfen Lahr und Biberach befinden sich im Umkreis von etwa 10 km zwei Bahnanschlüsse. Eine besondere Möglichkeit der Mobilität ist zudem das „Mitfahrbänkle Schuttertal“. Mehrere Bänke von Schweighausen bis Lahr ermöglichen die unkomplizierte Mitnahme mit dem Privatauto. Eine weitere Option, um Fahrgemeinschaften zu bilden, ist die Plattform des ADAC Pendlernetzes Südbaden. Die Zahl der Ein- sowie der Auspendler hat in der Gemeinde in den letzten 20 Jahren insgesamt zugenommen und liegt im Jahr 2020 bei 1.628 Personen, die auspendeln, im Vergleich zu 872 Personen, die einpendeln. Der Pendlersaldo befindet sich daher deutlich im negativen Bereich. Hinsichtlich der digitalen Infrastruktur sind laut dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Inf-

rastruktur in fast 90 Prozent der Haushalte 100 Mbits/s verfügbar und in 70 Prozent der Haushalte sogar 200 Mbits/s. Haushalte mit unzureichendem Breitbandausbau liegen insbesondere im Litschental und im Ortsteil Schönberg. 2021 hat der Gemeinderat den Breitbandausbau mit der Breitband Ortenau GmbH & Co. KG beschlossen, wobei vor allem Gebiete im Außenbereich sowie die Schulen und der Campingplatz besser versorgt werden sollen.

Seelbach

Die Buslinie 106 verkehrt zwischen Schweighausen im Schuttertal über Seelbach bis nach Lahr. Im Kernort werden dabei 4-5 Haltestellen angefahren. An den Wochenenden von März bis Oktober verkehrt die Linie zusätzlich als Fahrrad- und Wanderbus zwischen Geisberg im Schuttertal und Lahr. Im Kernort sind sechs Mitfahrbänke vorhanden, von wo aus Personen bis Lahr oder bis Schweighausen mitgenommen werden können. Das E-Werk Mittelbaden betreibt zwei Ladestationen für Elektroautos und Ladestationen für E-Bikes in der Ortsmitte. Am Rathaus kann zudem das gemeindeeigene E-Auto geladen werden.

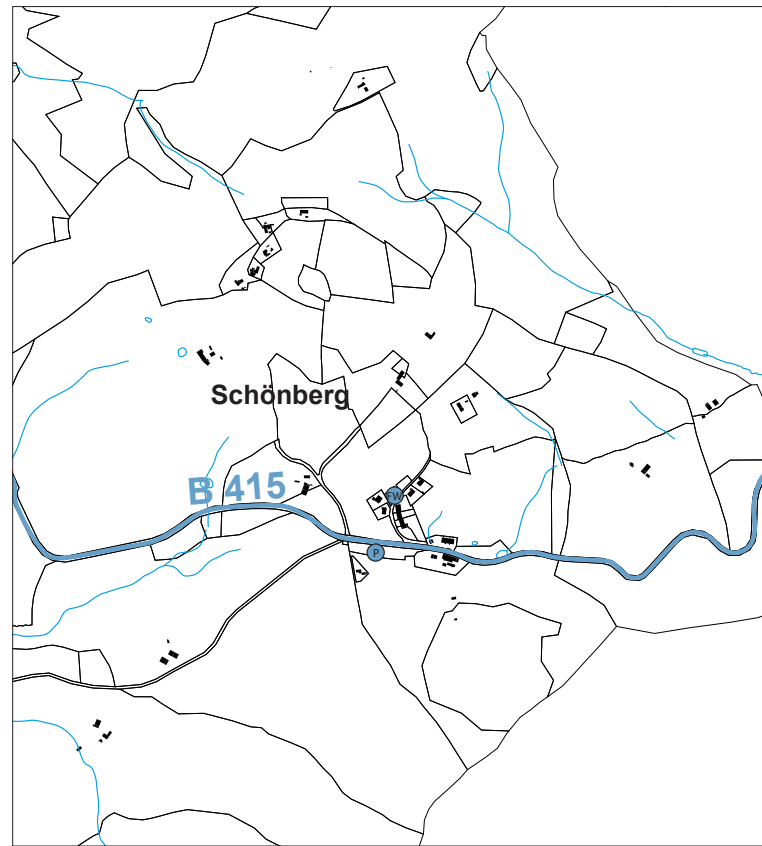
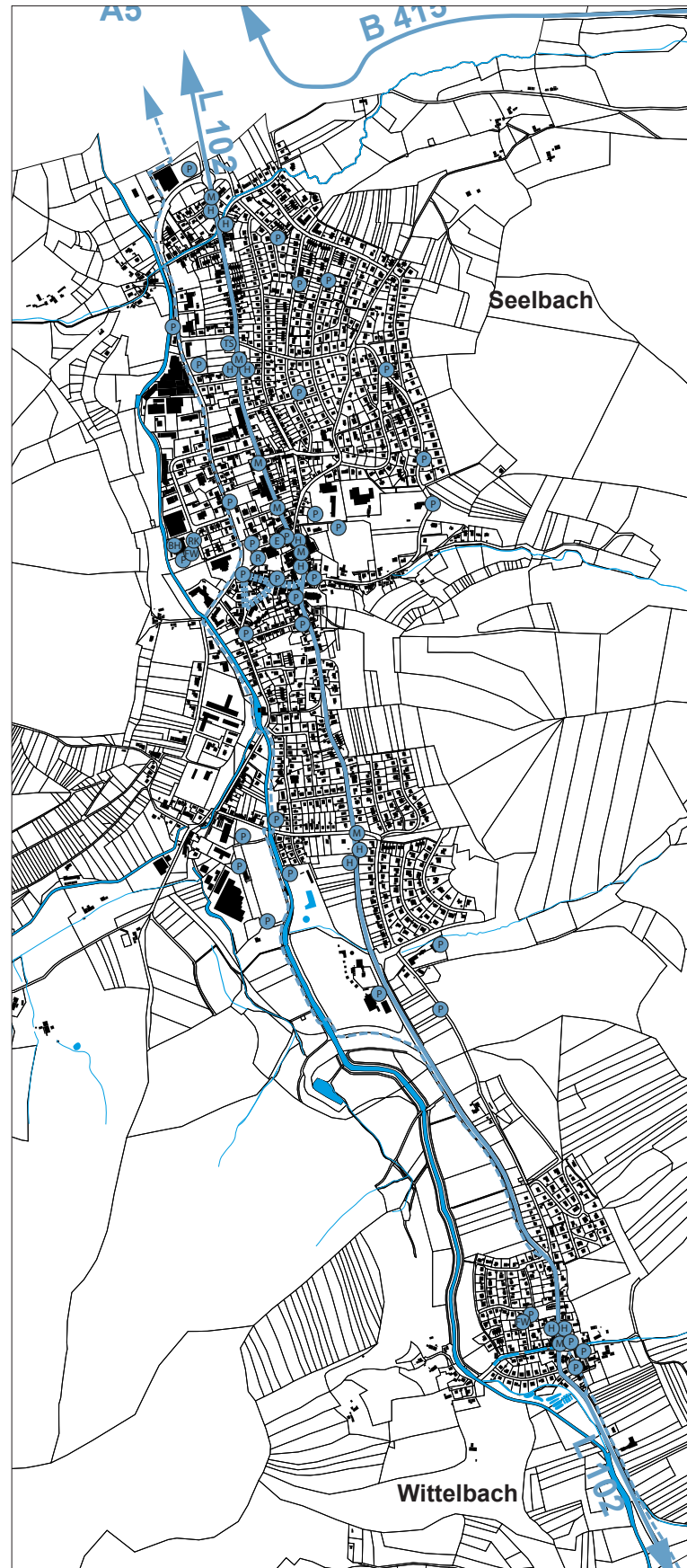
Wittelbach

Der Ortsteil wird an einer Haltestelle ebenfalls von der Linie 106 bedient. Teilweise enden bzw. beginnen die Fahrten der Buslinie jedoch in Seelbach und führen nicht bis nach Wittelbach. Auch hier ist ein Mitfahrbänke vorhanden.

Schönberg

Durch Schönberg führt die B415 als Verbindung zwischen Lahr und Biberach. Der Ortsteil wird von der Schönberg-Buslinie angefahren, allerdings verkehrt diese nur viermal täglich an Sonn- und Feiertagen im Zeitraum von März bis November. Sie führt von Lahr über Schönberg bis zum Bahnhof in Biberach.

Abb. 35: Bestandsanalyse „Mobilität, Verkehr, Infrastruktur“ (eigene Darstellung)



- Ⓜ Mitfahrbänkle
- ⓗ Bus-Haltestelle
- Ⓟ Parkplatz
- ⓉⓈ Tankstelle
- ⓔ E-Ladesäule
- ⓇⓀ Rotes Kreuz
- Ⓟⓗ Bauhof
- ⓕⓌ Feuerwehr
- Ⓡ Fahrradreparaturstation
- — Fahrradwege
- Hauptverkehrsstraßen
- ▨ Verkehrsberuhigter Bereich

3.5 Planen, Bauen, Wohnen

Gesamtgemeinde

Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht Reserven von 6,24 ha für Wohnen, 0,69 ha für Mischnutzungen, 3,99 ha für Gewerbe und 3,53 ha für Sondernutzungen vor. Des Weiteren sind verteilt über das Gemeindegebiet Potenziale als Leerstände und Baulücken vorhanden. Zwischen Wittelbach und Seelbach wird durch eine Grünzäsur ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindert. Auch im Norden des Kernorts verhindert eine Grünzäsur weitere bauliche Entwicklung. Mit Stand 2019 bewegen sich die Bodenrichtwerte der Gemeinde für Wohnbauflächen von baureifem Land zwischen 90 und 180 Euro, wobei sie im Ortsteil Schönberg am niedrigsten liegen. In der Gemeinde bestehen zwei Vorkaufsrechtssatzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In der Gemeinde Seelbach regeln Bebauungspläne die Nutzung von Grundstücken für einen Großteil der Siedlungsflächen. Neben den fast vollständig abgedeckten Gewerbegebieten sind auch die Misch- und Wohngebiete im Kernort wie auch in den Ortsteilen fast flächendeckend mit Planungsrecht geregelt. Lediglich in einem zusammenhängenden Bereich im Kernort östlich der Hauptstraße bestehen keine Bebauungspläne.

Seelbach

Seit 2012 wird die Ortsmitte Seelbachs im Rahmen eines Sanierungsverfahrens umfassend saniert. Wichtige Maßnahmen sind die Neuordnung und Neubebauung des „Löffler-Areals“, die Modernisierung des Rathauses und die Umgestaltung der Hauptstraße. Geplant ist laut Lärmaktionsplan auch ein lärmmindern-der Fahrbahnbelag. Im Rahmen der Sanierung wurden bisher zudem 18 private Maßnahmen gefördert.

In diesem Bereich befinden sich auch besonders viele Denkmäler.

Im Kernort sind die meisten FNP-Reserven und potentielle Bauflächen vorhanden. Davon eine Fläche von über 4 ha für Wohnen im Südosten Seelbachs. Insgesamt sind im Kernort noch 7,55 ha für Wohnen, 0,69 ha für Mischnutzungen, 3,57 ha für Gewerbe und 3,53 ha für Sondernutzungen vorhanden. Die Gewerbereserven schließen südwestlich an bestehende Gewerbeflächen an. 2,3 ha sind außerdem als Sonderfläche für Tourismus und Ferienerholung nördlich des Campingplatzes vorhanden. Im Kernort ist als nächstes größeres Projekt die Sanierung des Bürgerhauses im Klostergarten vorgesehen.

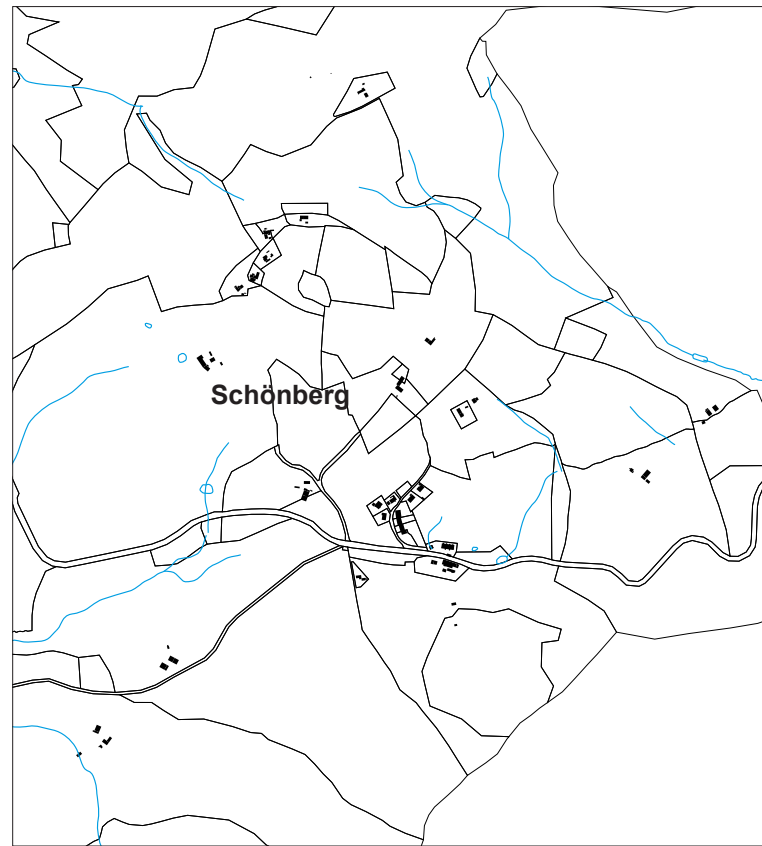
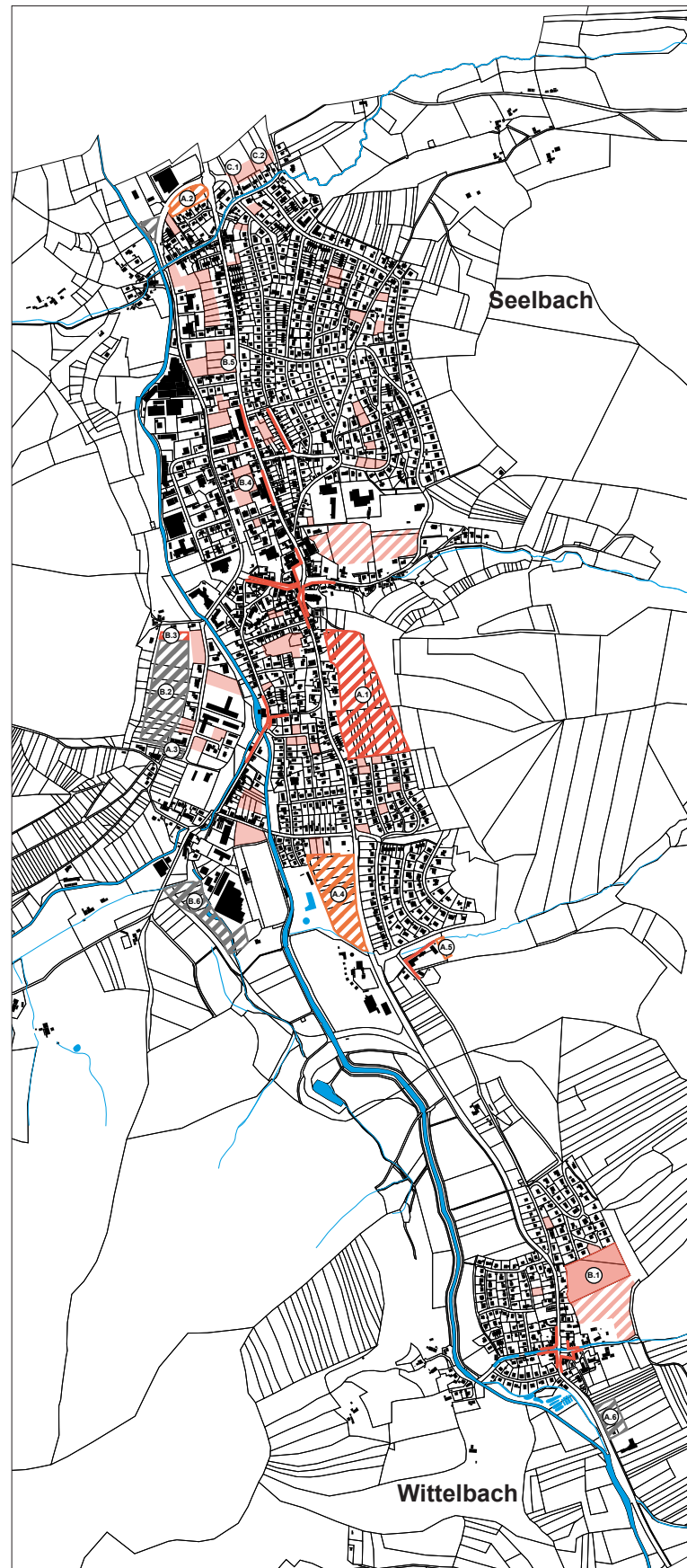
Wittelbach








Im Jahr 2012 wurde das Haus am Alten Bantlehof mit Fördermitteln aus dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum modernisiert. In diesem Ortsteil bestehen noch FNP-Reserven von 1,64 ha für Wohnen und 0,36 ha für Gewerbe entlang der L102. Die Gemeinde ist zudem dabei das Neubaugebiet „Oberes Feld Teil III“ zu erschließen, nachdem 2020 ein städtebaulicher Entwurf erstellt wurde. Er hat einen Geltungsbereich von ca. 1,6 ha und sieht den Bau von 24 Wohnhäusern vor. In Wittelbach sind entlang der Schuttetalstraße vermehrt Denkmäler zu finden.

Schönberg

Im Ortsteil Schönberg sind keine Flächenreserven aus dem FNP vorhanden.

Abb. 36: Bestandsanalyse „Planen, Bauen, Wohnen“ (eigene Darstellung)



-  FNP-Reserve Sondergebiete
-  FNP-Reserve gewerbliche Baufläche
-  FNP-Reserve Wohnbaufläche
-  Neubaugebiet „Oberes Feld Teil III“
-  Potentiale der Nachverdichtung
-  weitere Flächenpotentiale
-  städtebaulich sensible Bereiche
-  Flächenpotentiale FNP (vgl. S. 32)

3.6 Arbeit, Gewerbe, Versorgung

Gesamtgemeinde

Aktuell haben mehr als 300 Gewerbetreibende ihren Sitz in der Gemeinde. Der Großteil der Gewerbeflächen liegt im Gewerbeband, das sich östlich des Kernortes in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Zum Gewerbe in Seelbach zählen sechs Industriebetriebe, über 30 Handwerksbetriebe sowie zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Arbeitsort in der Gemeinde ist in den Jahren 2008 und 2009 leicht eingeknickt, anschließend aber wieder gestiegen und lag im Jahr 2020 bei 1.285 Personen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die in der Gemeinde wohnen, hat in den letzten 20 Jahren ebenfalls zugenommen und lag 2020 bei über 2.040 Personen. Da der Großteil dieser Personen den Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde hat und auspendelt, sind nur für ca. 400 Personen in Seelbach Wohn- und Arbeitsort identisch. Diese Gruppe hat in der Gemeinde in den letzten Jahren leicht abgenommen. Seit 1996 besteht die Werbegemeinschaft Seelbach als Interessengemeinschaft von ca. 40 Betrieben aus allen drei Ortsteilen. Nach dem Motto „Gemeinsamkeit macht stark!“ setzen sie sich für die Stärkung des Standortes Seelbach ein und bieten beispielsweise Einkaufsgutscheine an, die bei allen Mitgliedern eingelöst werden können. Seelbach verfügt mit der „Standortampel Einzelhandel“ aus dem Jahr 2015 außerdem über ein Gewerbeentwicklungskonzept, das von der Industrie- und Handelskammer „Südlicher Oberrhein“ erstellt wurde. Als wichtige Ziele für die einzelhandelsrelevante Dorfentwicklung werden dort unter anderem die Wiederherstellung einer Nahversorgung in Wittelbach, die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches

„Seelbacher Kreuz“, die Steigerung der Versorgungsqualität durch Wirtschaftsförderung, Bestandsschutz vor Neuansiedlungspolitik und die Aktivierung des Umsatzpotenzials „Tourismus“ aufgelistet. Die medizinische Versorgung ist in der Gemeinde zurzeit gewährleistet. Es ist jedoch keine Kinderarztpraxis vorhanden. Über die Website „Gesundheitswegweiser für den Ortenaukreis“ können regionale Gesundheitsangebote schnell und einfach gefunden werden.

Seelbach

Im Kernort findet auf dem Klosterplatz immer samstags der beliebte Bauernmarkt mit regionalen Produkten statt. Es sind mehrere Gasthäuser, sowie eine Eisdiele, vier Bäckereien und zwei Imbisse vorhanden. Für die Nahversorgung der Gemeinde sind insbesondere die beiden Supermärkte von Bedeutung, einer liegt in der Ortsmitte und der andere nördlich am Ortsrand. Viele Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe konzentrieren sich entlang der Hauptstraße. Dort befinden sich außerdem zwei Apotheken. Hinsichtlich der medizinischen Versorgung sind im Kernort zwei Hausarztpraxen und drei Zahnarztpraxen vorhanden. Weitere Gesundheitsdienstleister wie Hebammen und Physiotherapiepraxen sind über das Gemeindegebiet verteilt.

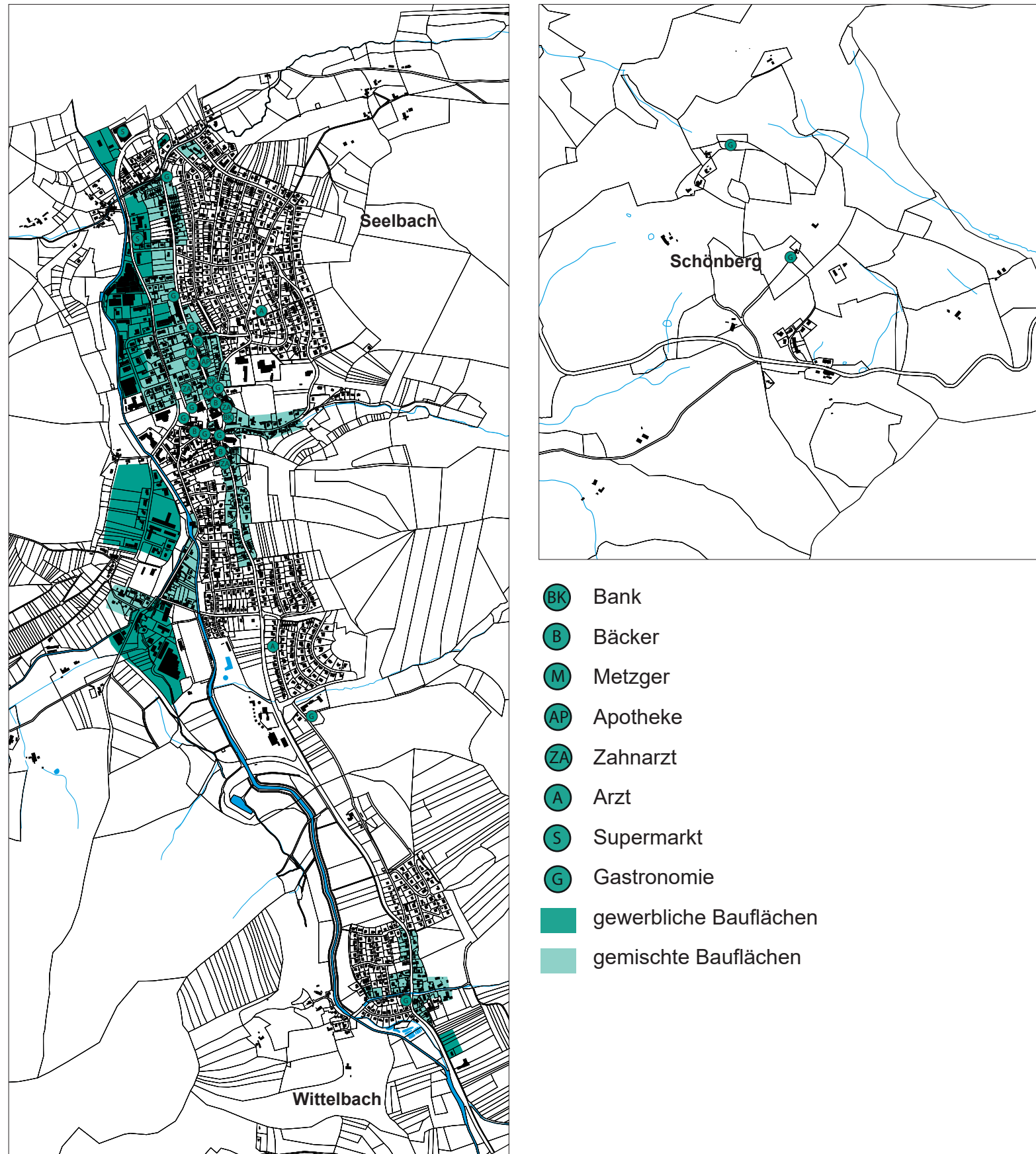
Wittelbach

In Wittelbach ist ein Gasthaus vorhanden, jedoch keine Geschäfte zur Nahversorgung und keine Arztpraxen.

Schönberg

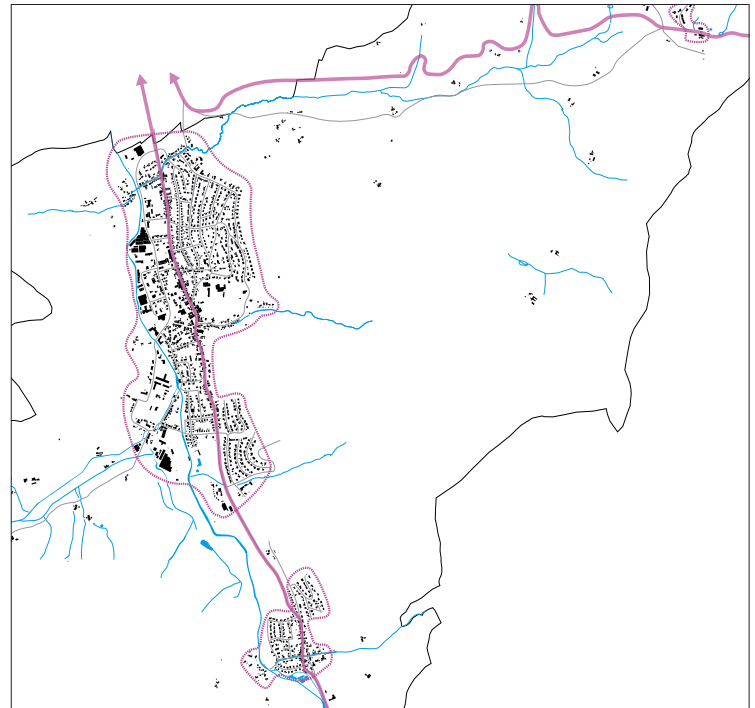
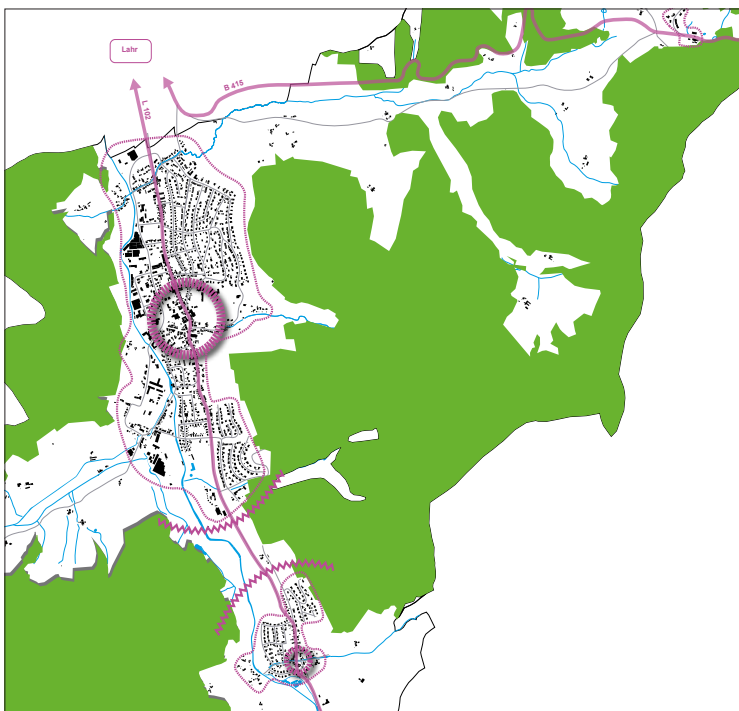
Im Ortsteil Schönberg sind drei Gasthäuser (Bruckerhof, Schlossberg Ranch, Beck's Vesperstube) vorhanden.

Abb. 37: Bestandsanalyse „Arbeiten, Gewerbe, Versorgung“ (eigene Darstellung)



3.7 Zwischenfazit

1. Die Siedlungsgliederung der Gemeinde Seelbach steht im Zusammenhang mit den topographischen Gegebenheiten, den großen Waldgebieten und dem Fluss Schutter sowie den beiden Verkehrsachsen L102 und B415. Der entfernt gelegene Ortsteil Schönberg ist lediglich auf der B415 über die Nachbargemeinde Reichenbach erreichbar.



2. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile Seelbach und Wittelbach wird durch eine Grünzäsur verhindert. Die topographischen Begebenheiten und großen Waldflächen formen das Schuttertal aus, weshalb sich die Siedlungsstruktur in Nord-Süd-Richtung ausgedehnt hat. Sowohl in Seelbach als auch in Wittelbach ist ein erkennbares funktionales Ortszentrum vorhanden.

3. Der Kernort Seelbach übernimmt über das Gemeindegebiet hinaus wichtige Funktionen im Bereich Nahversorgung, Bildung und Freizeitangebote. Während im Osten große Wohngebiete vorhanden sind, ist der Westen durch ein Gewerbeband geprägt. Im Süden des Kernorts konzentrieren sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, die auch für den Tourismus relevant sind. Der Ortsteil Wittelbach bietet Gastronomie, eine Kinderbetreuung und Freizeitmöglichkeiten.

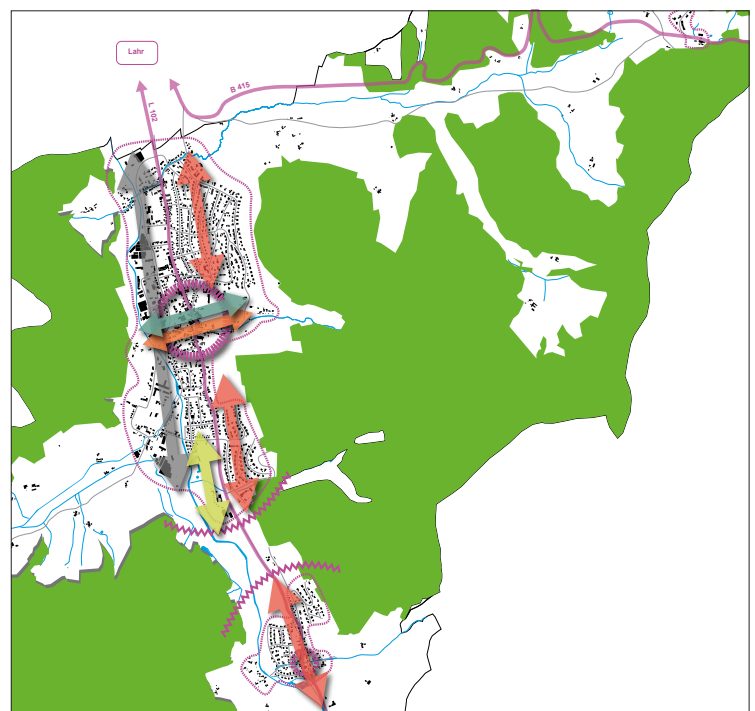


Abb. 38-40: Fazit Bestandsanalyse (eigene Darstellung)