

Stand: 14.09.2026

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Seelbach ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Ortsrand Steinbach, 1. Änderung“

Begründung

■ BERATUNG PLANUNG BAULEITUNG

ZiNK
INGENIEURE

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren (Art des Verfahrens)	3
1.4	Planungsvorlauf	4
1.5	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)	4
1.6	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
1.7	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte	8
2.	BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN	11
2.1	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
2.3	Grünkonzept	11
2.4	Umweltbelange	12
3.	KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE	13
3.1	HQextrem	13
4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
4.1	Verkehr	13
4.2	Ver- und Entsorgung	13
5.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG, FOLGEVERFAHREN	13
5.1	Erschließung	13
5.2	Sonstige vertragliche Regelungen	13
5.3	Berichtigung Flächennutzungsplan	13
6.	STATISTIK UND VERFAHREN	14
6.1	Aufstellungsverfahren	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: Startseite - Geoportal BW, eigene Darstellung	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Eintragung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 19.02.2020; eigene Darstellung	7
Abbildung 3: Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ mit Eintragung des Änderungsbereichs;	8
Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 10.08.2026; eigene Darstellung	9
Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.08.2026; eigene Darstellung	10
Abbildung 6: Luftbild mit Eintragung der anzupflanzenden zehn Bäume (rot)	12

Teil A Einleitung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ ist Anfang des Jahres 2007 in Kraft getreten. Aufgestellt wurde der Bebauungsplan, um einen Lebensmittelmarkt am nördlichen Ortsrand von Seelbach errichten und hierdurch die Nahversorgung sichern zu können. Zugestanden wurde seinerzeit eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² für die Sortimente Lebensmittel (mit Drogeriewaren als Randsortiment) und Getränke.

Inzwischen besteht die Erforderlichkeit, den Lebensmittelmarkt zu erweitern. Abstimmungen mit den maßgeblichen Fachbehörden wurden im Vorfeld der Planänderung geführt, und es wird zur Sicherung der Nahversorgung von Seelbach eine bestandsorientierte Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 10 % als raumordnerisch vertretbar eingestuft. Zur Umsetzung dieser Erweiterung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung ist, die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die bislang festgesetzte Verkaufsfläche erhöht.

1.3 Verfahren (Art des Verfahrens)

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?			
Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen, die innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Seelbach liegen.	Ja	Ja	
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?			
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche wird nicht erhöht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.	Ja	Ja	
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?			
Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“. Die Verkaufsfläche liegt unter dem Schwellenwert von 5.000 m ² , ab dem die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es wird somit kein Vorhaben	Nein	Ja	

Begründung

ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

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

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

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

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

Ergebnis:

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

1.4 Planungsvorlauf

Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes wurde die raumordnerische Verträglichkeit der bestandsorientierten Erweiterung der Verkaufsfläche untersucht und mit den Fachbehörden abgestimmt. Aufbauend auf der Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka-Lebensmittelmarktes vom 10.07.2026 wurde eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.037 m² mitgetragen.

1.5 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 1338 der Gemarkung Seelbach mit einer Fläche von 8.241 m².



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: [Startseite - Geoportal BW](#), eigene Darstellung

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.6.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ ermöglichen einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 m², wobei seinerzeit das Sortiment „Getränke“ hiervon mit maximal 400 m² normiert wurde. Im Rahmen einer Weiterentwicklung des Standorts ist eine bestandsorientierte Erweiterung vorgesehen. Der Lebensmittelmarkt ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO einzustufen. In diesem Zusammenhang sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer Auswirkungsanalyse darzustellen und zu bewerten. Dabei sind insbesondere auch die landesplanerischen Bewertungskriterien gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie die Vorgaben des Regionalplans Region Südlicher Oberrhein zu berücksichtigen.

Hierzu wurde eine städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Konzentrationsgebot

Der Gemeinde Seelbach ist gemäß Regionalplan des Regionalverbands als Kleinzentrum festgelegt, weshalb in der Gemeinde die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht vorgesehen ist. Abweichend hiervon kommen Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht, wenn diese zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind. Rein rechnerisch wurde in der Auswirkungsanalyse eine Vollversorgung der Gemeinde festgestellt. Die Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes ist für die Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Seelbach daher nicht geboten. Eine Erweiterung des Marktes ist daher lediglich im Rahmen einer bestandsorientierten Erweiterung möglich, sofern die übrigen Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

- Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten – d. h. im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen – realisiert werden.

Der Standort liegt am nördlichen Ortstrand von Seelbach und kann aufgrund der südlich bestehenden Wohnbebauung noch als integriert eingestuft werden. Darüber hinaus ist der Standort über eine Bushaltestelle an der Hauptstraße an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit für den Fußgängerverkehr im Sinne des Integrationsgebots wird die Installation einer Querungshilfe für Fußgänger (z. B. Fußgängerüberweg) in der Straße „Am Bahndamm“ angeregt.

- Kongruenzgebot

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen. Sie sollen so bemessen sein, dass der Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet bzw. sich in diesen einfügt. Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll.

Bei der Bewertung der Umsatzherkunft ist auch die Verhältnismäßigkeit zu berücksichtigen. Im konkreten Fall stammen bereits mehr als 30 % des Umsatzes von außerhalb der Gemeinde und der Streukundenanteil fällt aufgrund des nachgewiesenen hohen touristischen Anteils in Seelbach deutlich höher aus als bei vergleichbaren Märkten. Darüber hinaus übernimmt bereits der bestehende Markt eine Versorgungssituation für das südlich gelegene Schuttertal. Aus diesen Gründen wird das Kongruenzgebot durch die bestandsorientierte Erweiterung nicht verletzt.

- Beeinträchtigungsverbot

Ein großflächiges Einzelhandelsprojekt darf weder die Versorgungsfunktion städtebaulich integrierter Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierter Lagen oder sonstiger für die Nahversorgung wichtiger Standorte ist in keiner der Städte und Gemeinden im gesamten Untersuchungsraum erkennbar. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit ebenfalls eingehalten.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurden mit der Raumordnungsbehörde und dem Verband Region Südlicher Oberrhein abgestimmt.

1.6.2 Flächennutzungsplan

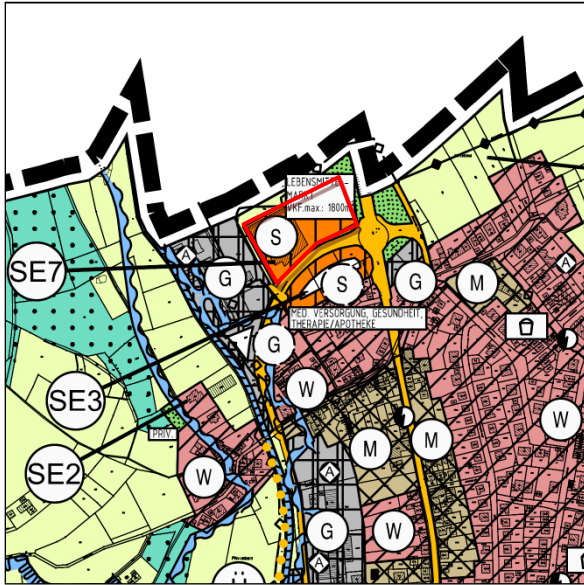


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern mit Eintragung rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 19.02.2020; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt VKF max.: 1800 m²“ dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und die Verkaufsfläche zukünftig mit „VKF max.: 2037 m²“ dargestellt. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Auswirkungen der Erhöhung der Verkaufsfläche wurden untersucht und mit den Fachbehörden abgestimmt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

1.6.3 Bestehende Rechtsverhältnisse



Abbildung 3: Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ mit Eintragung des Änderungsbereichs;
Quelle: Gemeinde Seelbach, Änderungsbereich eigene Darstellung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ ist seit dem 09.02.2007 rechtskräftig und setzt für den Änderungsbereich Sondergebiet „Lebensmittellmarkt“ fest. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.800 m². Die weiteren wesentlichen Festsetzungen sind wie folgt bestimmt:

Art der baulichen Nutzung:	Sondergebiet „Lebensmittellmarkt“ Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit maximal 1.800 m ² Verkaufsfläche
Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
Zahl der Vollgeschosse:	I
Höhe baulicher Anlagen:	Wandhöhe 5,0 m, Gebäudehöhe 8,0 m, maximal jeweils über Oberkante Fertigfußboden
Höhenlage baulicher Anlagen:	Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) = 198,00 m ü. NN (± 0,30 m)
Bauweise:	abweichende Bauweise: Gebäudelänge mit mehr als 50 m
Dachneigung:	Begrüntes windschiefes Dach

1.7 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung, Nutzungskonflikte

1.7.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Gemeinde Seelbach, etwa 1 km nördlich des Ortskerns. Im Osten des Plangebietes verläuft die Landesstraße 102, im Süden die Straße „Am Bahndamm“.

1.7.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Das Marktgebäude befindet sich hierbei im westlichen Plangebiet, die Kundenparkplätze liegen zwischen Gebäude und Landesstraße. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Zufahrten von der Straße „Am Bahndamm“ für den Kundenparkplatz und die Andienung. Westlich des Lebensmittelmarktes verläuft der Radweg von Seelbach nach Reichenbach.

1.7.3 Umweltbeitrag

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Diese werden in Kap. 2.4 Umweltbeitrag ermittelt und eingestellt.

1.7.4 Schutzgebiete

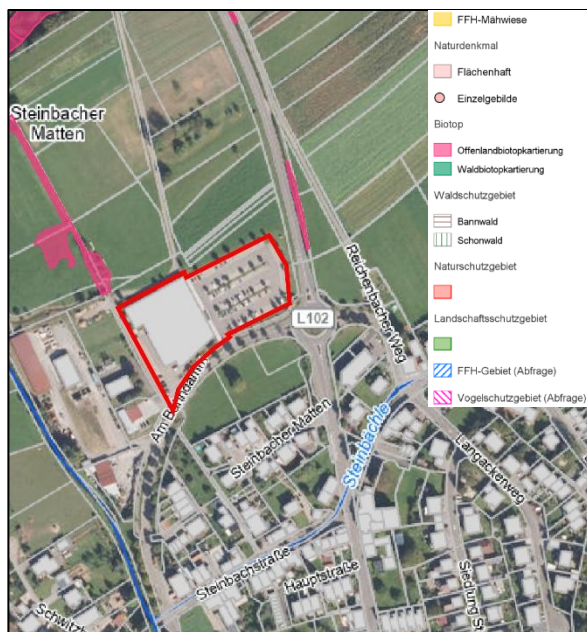


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 10.08.2026; eigene Darstellung

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

1.7.5 Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird für den Lebensmittelmarkt genutzt. Der Änderungsbereich ist bereits intensiv als Mitarbeiterparkplatz sowie für die Andienung genutzt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher nicht zu erwarten.

1.7.6 Hochwasserschutz

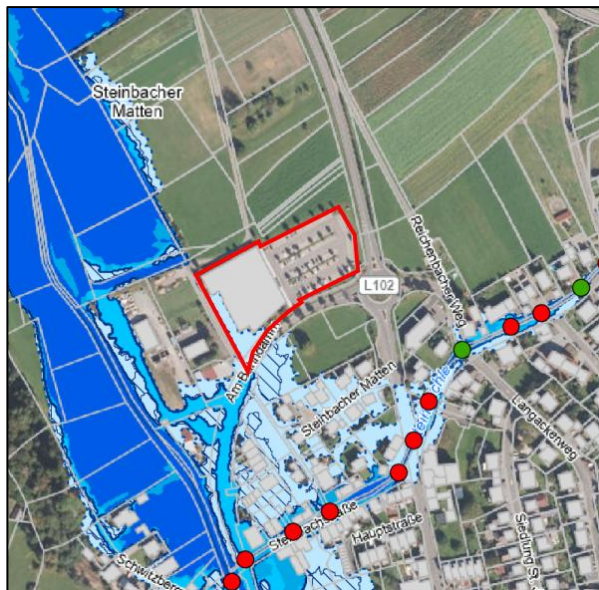


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.08.2026; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 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 (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

Das Plangebiet wird allerdings im südwestlichen Bereich auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Dieser Bereich wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen.

1.7.7 Starkregen

Die Gemeinde Seelbach hat die Starkregengefahren im gesamten Gemeindegebiet untersuchen lassen. Im Plangebiet bestehen bei seltenen Ereignissen Überschwemmungsrisiken im Bereich der Andienung im westlichen Plangebiet. Dort kann sich in der bestehenden Vertiefung bei Starkregen Wasser sammeln. Außerdem liegt östlich des Markgebäudes ein Fließweg bei Starkregenereignissen. Dieses Wasser fließt nach Norden in die freie Landschaft ab.

1.7.8 Gewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

1.7.9 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind in privatem Eigentum.

1.7.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Änderungen sind nicht erforderlich.

1.7.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seelbach angeschlossen. Änderungen sind nicht erforderlich.

1.7.12 Emissionen, Immissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsrand Steinbach“ im Jahr 2006 wurden die Schallemissionen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft untersucht. Seinerzeit wurde nachgewiesen, dass an der Wohnbebauung in der näheren Umgebung keine unzumutbaren

Geräuscheinwirkungen hervorgerufen werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen des Betriebs hervorgerufen, insbesondere wird das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich erhöht. Maßnahmen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

2. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“

Das Baugrundstück im Plangebiet wird weiterhin als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ ausgewiesen. Vorgesehen ist eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m² auf 2.037 m². Diese Erhöhung ist erforderlich, um dem Lebensmittelmarkt eine zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Als Kernsortiment wird „Lebensmittel“ festgesetzt, wobei zu den Lebensmitteln auch Getränke zu zählen sind. Die maximale Verkaufsflächenzahl wird mit 0,2472 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche festgesetzt. Insgesamt ist bei der Grundstücksfläche von 8.241 m² im Sondergebiet demnach eine Verkaufsfläche von maximal 2.037 m² umsetzbar. Diese Einschränkung der Verkaufsfläche ist erforderlich, damit im Plangebiet kein Lebensmittelmarkt entstehen kann, welcher den raumordnerischen Vorgaben widerspricht.

Im Lebensmittelmarkt besteht auch ein Bäckereibereich mit gastronomischer Nutzung. Aus diesem Grund werden auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes werden Bereiche der Lagerräume sowie Anlieferung in Verkaufsfläche umgebaut. Für die Andienung ist daher eine Erweiterung des Marktes nach Westen erforderlich. Hierzu wird das bislang festgesetzt Baufenster neu auf einen Abstand von 0,5 m zum Radweg reduziert.

2.3 Grünkonzept

2.3.1 Ausgleich

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 Änderung des Bebauungsplanes sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus erfolgt keine Erhöhung der bislang festgesetzten Grundflächenzahl.

2.3.2 Anpflanzfestsetzungen

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen entlang des westlich verlaufenden Radwegs müssen der geplanten Änderung weichen. Da diese jedoch Bestandteil des Ausgleichskonzepts sind, sind die Bäume an anderer Stelle im Bereich des Vorhabens gleichartig zu ersetzen. Daher wird festgesetzt, dass im Bereich der öffentlichen Grünfläche, außerhalb der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Flutmuldenbereich, zehn standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen sind. Die Standorte dieser Baumpflanzungen sind dabei frei wählbar. Es ist jedoch die Pflanzliste des Ursprungsplans zu beachten.



Abbildung 6: Luftbild mit Eintragung der anzupflanzenden zehn Bäume (rot)

2.4 Umweltbelange

Das Plangebiet ist aktuell komplett bebaut und entsprechend der Nutzung als Lebensmittelmarkt mit dem Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie Stellplätzen bebaut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere die Verkaufsfläche erhöht. Darüber hinaus erfolgt im Bereich des bereits versiegelten Andienungsbereichs eine Erweiterung des Baufensters, um das Grundstück besser ausnutzen zu können. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Bodenfunktionen.

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Plangebietes sowie der ungünstigen Lebensbedingungen sind keine Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Kleinklima im Siedlungsbereich sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist bereits mit dem Lebensmittelmarkt bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholung.

Gegenüber dem derzeitigen Bestand ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Funktionsverluste.

3. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 HQextrem

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Dieser Bereich wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen. In diesen Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Diese VAwS regelt u. a. die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Bauliche Anlagen sollen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Lebensmittelmarktes mit Kundenparkplatz und Andienungsbe-
reich besteht bereits und hat sich in den Verkehrsbewegungen etabliert. Änderungen an die-
sen Zufahrten werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen.

Geprüft wird, ob zur Verbesserung der Erreichbarkeit für Fußgänger eine Querungshilfe in der
Straße „Am Bahndamm“ angelegt werden kann.

4.2 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Seelbach hat die Änderung des Bebauungsplanes
keine Auswirkungen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung, Folgeverfahren

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

5.2 Sonstige vertragliche Regelungen

.....

5.3 Berichtigung Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt VKF
max.: 1800 m²“ dargestellt. Die maximale Verkaufsfläche wird mit der Bebauungsplan-Ände-
rung auf 2.037 m² erhöht. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flä-
chennutzungsplanes ab. Da es sich hier um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist der
Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.
Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist wie folgt vorgesehen:
Sonderbaufläche „Lebensmittelmarkt VKF max.: 2037 m²“

6. Statistik und Verfahren

6.1 Aufstellungsverfahren

Am _____.____._____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Ortsrand Steinbach“ gefasst.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am _____.____._____ 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 _____.____._____ wurde vom _____.____._____ bis zum _____.____._____ im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____.____._____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____.____._____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____.____._____ aufgefordert.

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

Seelbach, ...

.....

Michael Moser
Bürgermeister

Lauf, 05.10.2026 Kr-la

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
www.zink-ingenieure.de ■

Planverfasser