



Gemeinde

**Seckach**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Bebauungsplan**

## **„Gemeindehaus – Heinrich-Magnani-Straße“**

Gemarkung Seckach

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Entwurf**

Planstand: 01.12.2023

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Planungsziele</b>           | <b>1</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis                           | 1         |
| 1.2       | Ziele und Zwecke der Planung              | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren</b>                          | <b>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b>                         | <b>1</b>  |
| 3.1       | Lage und Abgrenzung                       | 1         |
| 3.2       | Bestandssituation                         | 2         |
| 3.3       | Seitheriges Planungs- und Baurecht        | 3         |
| <b>4.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>            | <b>3</b>  |
| 4.1       | Vorgaben der Raumordnung                  | 3         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan                       | 4         |
| 4.3       | Schutzgebiete                             | 5         |
| <b>5.</b> | <b>Plankonzept</b>                        | <b>5</b>  |
| 5.1       | Vorhabensbeschreibung                     | 5         |
| 5.2       | Erschließung und Technische Infrastruktur | 5         |
| 5.3       | Plandaten                                 | 7         |
| <b>6.</b> | <b>Planinhalte</b>                        | <b>7</b>  |
| 6.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen          | 7         |
| 6.2       | Örtliche Bauvorschriften                  | 8         |
| 6.3       | Nachrichtliche Übernahmen                 | 9         |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>           | <b>9</b>  |
| 7.1       | Umwelt, Natur und Landschaft              | 9         |
| 7.2       | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote     | 10        |
| 7.3       | Naturpark                                 | 10        |
| 7.4       | Klimaschutz und Klimaanpassung            | 11        |
| 7.5       | Hochwasserschutz und Starkregen           | 11        |
| 7.6       | Immissionen                               | 11        |
| <b>8.</b> | <b>Angaben zur Planverwirklichung</b>     | <b>12</b> |
| 8.1       | Zeitplan                                  | 12        |
| 8.2       | Bodenordnung                              | 12        |
| 8.3       | Kosten und Finanzierung                   | 13        |

## **1. Anlass und Planungsziele**

### **1.1 Planerfordernis**

Die Freie Evangeliums-Christengemeinde e.V. möchte das bestehende Gemeindehaus an der Heinrich-Magnani-Straße aufgrund des bestehenden Platzbedarfs erweitern. Mit der Erweiterung des Gemeindehauses ist auch die Erweiterung der Stellplatzfläche vorgesehen.

Gemäß der rechtswirksamen „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Jugenddorf Klinge nach § 34 BauGB“ können die geplante Erweiterung des Gemeindehauses sowie die Erweiterung der Stellplatzfläche aktuell nicht realisiert werden. In Absprache mit der Baurechtsbehörde im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist der Ausbau des bestehenden Gemeindehauses sowie der Stellplatzfläche zur Deckung des bestehenden Platzbedarfs der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V..

## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

## **3. Plangebiet**

### **3.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km östlich des Ortskerns von Seckach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

3343, 3343/4 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha.

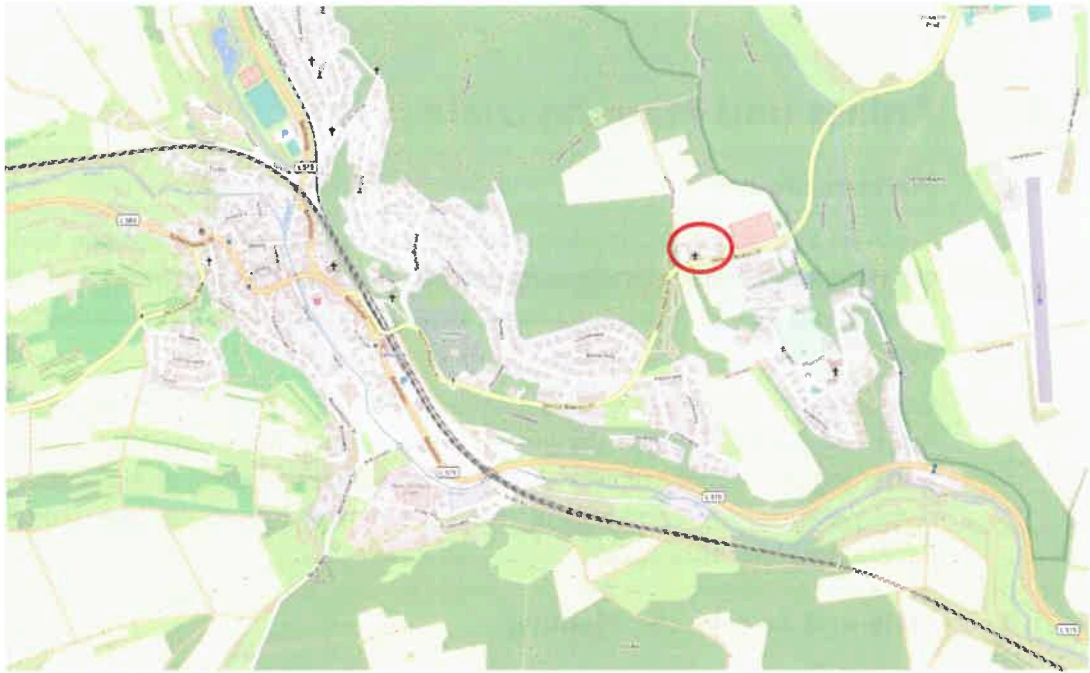


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### 3.2 Bestandssituation

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich bereits mit dem bestehenden Gemeindehaus bebaut. Im Westen und Norden des Gemeindehauses sind Stellplätze angeordnet.

Der nördliche Teilbereich wird bisher als Ackerfläche genutzt.



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das bisherige Baugrundstück mit dem bestehenden Gemeindehaus sowie der Stellplatzfläche steigt leicht nach Norden an. Ab der bisherigen Grundstücksgrenze steigt das Gelände stärker Richtung Norden an.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Heinrich-Magnani-Straße verkehrlich erschlossen.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die Leitungsinfrastruktur in der Heinrich-Magnani-Straße erschlossen.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Für den südlichen Bereich des Plangebiets besteht die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Jugenddorf Klinge nach § 34 BauGB“. Für den nördlichen Teilbereich besteht bisher kein Bebauungsplan, dieser Teil befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Seckach wird im Einheitlichen Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und liegt an der großräumigen Entwicklungsachse (Miltenberg) – Walldürn – Buchen (Odenwald) – Osterburken – Adelsheim (– Möckmühl).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsbereich Wohnen“ dargestellt. Die Erweiterung der Stellplatzfläche befindet sich im Randbereich zu einem Regionalen Grünzug und einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

Dem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen steht der Erweiterungsbedarf des bestehenden Gemeindehauses und der erforderlichen Stellplätze gegenüber.

Eine randliche Eingrünung und die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme sorgen für einen landschaftsverträglichen Übergang. Zusammen mit dem Sportplatz wird eine städtebaulich sinnvolle Siedlungskante gebildet.

Die städtebauliche Verträglichkeit kann durch den Bebauungsplan gesichert werden, entgegenstehende raumordnerische Belange sind nicht erkennbar.

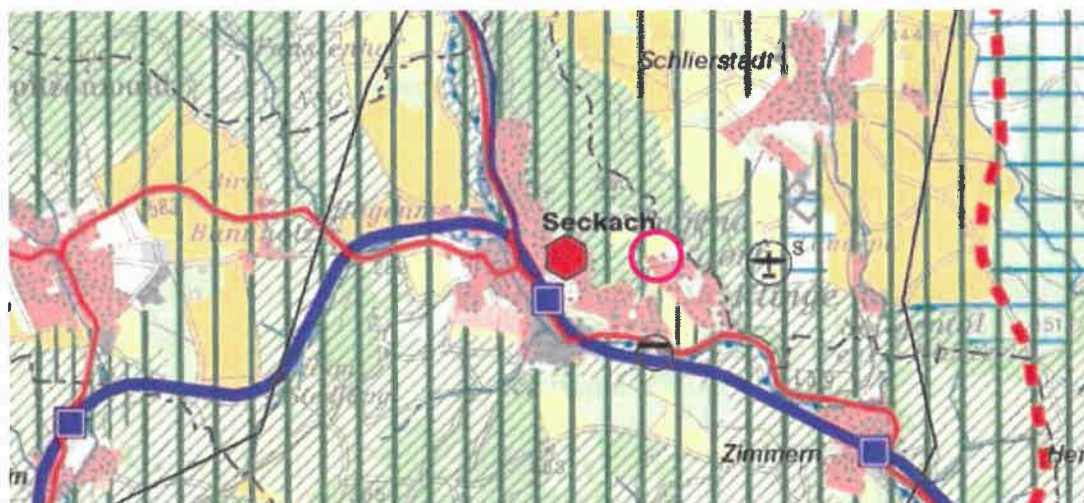


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Seckachtal teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als sonstige bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung folgt demnach nicht vollständig dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans wird am 15.02.2023 gefasst. Das erforderliche Verfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### **Naturpark „Neckartal-Odenwald“**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Naturparks „Neckartal Odenwald“.

## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Das bestehende Gemeindehaus an der Heinrich-Magnani-Straße soll Richtung Norden erweitert werden. Für den zukünftigen Baukörper ist teilweise eine dreigeschossige Bebauung sowie eine Kombination aus Satteldach und Flachdach vorgesehen.

Auf dem Gelände wird zudem eine Nebenanlage in Form einer Garage vorgesehen.

Die Stellplatzfläche soll in Richtung Norden ausgedehnt werden, um ausreichend Stellplatzflächen zu schaffen. Im Nordosten des Plangebiets ist eine Fläche zur Anpflanzung vorgesehen, um bereits auf dem Baugrundstück Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über das bestehende Leitungsnetz in der Heinrich-Magnani-Straße.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Heinrich-Magnani-Straße. Eine Zufahrt über den Waldweg ist nicht vorgesehen. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die bestehende Versorgungsleitung in der Heinrich-Magnani-Straße.

Für das geplante Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan). Das Entwässerungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Außeneinzugsgebiet

Das an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ankommende Oberflächenwasser sollte über Gräben abgefangen und zu den jeweiligen Geländetiefpunkten abgeführt werden. Von dort müsste das gesammelte Außeneinzugsgebietswasser mittels eines neuen Oberflächenwasserkanals zum Vorfluter geleitet werden.

- Oberflächenwasser von der Grünfläche

Das von der Grünfläche ankommende Oberflächenwasser sollte gesammelt und mittels eines Kanals an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal in der Stichstraße angeschlossen werden. Da das Wasser auch bisher als Außeneinzugsgebietswasser zum Vorfluter abgeleitet wurde, ändert sich die hydraulische Belastung des Vorfluters nicht.

- Oberflächenwasser des restlichen Plangebiets

Durch das geplante Vorhaben wird mehr Fläche als bisher versiegelt. Damit der Vorfluter durch die Maßnahme nicht höher belastet wird als im Bestand, muss das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser zwischengespeichert werden. Die max. Abflussmenge muss mittels einer Drosseleinrichtung gesteuert werden.

- Überflutungsschutz nach DIN 1986 - 100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“

Um Schäden an Infrastrukturen und Gebäuden sowie Umweltschäden zu verhindern, muss nach der DIN 1986 – 100 ab einer abflusswirksamen Fläche von  $800 \text{ m}^2$  der Nachweis geführt werden, dass die Differenzwassermenge zwischen Bemessungsregen (2-jährlicher Regen) und einem mind. 30-jährlichen Regenereignis auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten werden kann.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Heinrich-Magnani-Straße.

### **Löschwasserbedarf**

Gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 ist damit ein Löschwasserbedarf von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  über zwei Stunden notwendig. Damit fehlt für das Bauvorhaben eine Löschwassermenge von  $38 \text{ m}^3/\text{h}$ . Da das Löschwasser im für zwei Stunden vorgehalten werden muss, ergibt sich eine Fehlmenge von  $76 \text{ m}^3$ . Die fehlende Löschwassermenge muss im Bereich des Grundstücks vorgehalten werden und für die Feuerwehr freizugänglich sein.



### **Erdmassenausgleich / -management**

Durch die Planung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst. Daher ist kein Erdmassenausgleichskonzept erforderlich. Erfolgt durch das Vorhaben ein Bodenaushub von über 500 m<sup>3</sup> ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

### **5.3 Plandaten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

#### **Flächenbilanz**

|                              |                      |         |
|------------------------------|----------------------|---------|
| Gesamtfläche des Plangebiets | 0,7 ha               |         |
| Nettobauland                 | 7.140 m <sup>2</sup> | 100,0 % |
| davon: Sondergebiet          | 7.140 m <sup>2</sup> | 100,0 % |

## **6. Planinhalte**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzung des Gemeindehauses durch die Freie Evangeliums-Christengemeinde e.V. wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Gemeindehaus festgesetzt. Zulässig sind kirchliche und kulturelle Zwecke.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der geplanten Nutzung mit Gebäude und Stellplatzfläche auf 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über maximale Gebäudehöhen geregelt. Mit den festgesetzten Höhen wird eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

#### **Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenze wurde so gewählt, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten wird. Zudem wurde nach Süden und Osten ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Nach Norden wurde die Baugrenze in Anlehnung an die Bestandsbebauung begrenzt. So wird ein harmonischer Siedlungsrand gebildet.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb wird auf dem Baugrundstück eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Zudem wird für eine Nebenanlage z.B. eine Garage eine zusätzliche Fläche festgesetzt.

### **Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt erfolgt im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Am westlichen Gebietsrand zur Waldfläche bzw. des angrenzenden Wirtschaftswegs wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Damit sollen Konflikte mit dem landwirtschaftlichen Verkehr und Spaziergängern vermieden werden.

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

Um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Aufgrund der geplanten Entwässerung im Trennsystem sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Beleuchtung der Stellplatzfläche und der Außenanlage mit insektenschonenden Lampen auszustatten.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist zum Schutz des natürlichen Wasserkreislaufs getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Anlage von Zisternen, Teichen etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

Zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sind Kies- und Schotterschüttungen unzulässig.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben dienen der Durchgrünung und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um einen möglichst großen gestaltungsspielraum zu gewähren, werden alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigung wird dementsprechend von 0° bis 45° zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Werbeanlagen**

Zur Wahrung der Gestaltqualität im öffentlichen Straßenraum sind beleuchtete Werbeanlagen im Baugebiet unzulässig.

### **Verwendung von Außenantennen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

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

Um den öffentlichen Regenwasserkanal nicht zu überlasten, wird eine maximale Einleitmenge festgelegt. Diese entspricht der Ist-Situation. Darüberhinausgehende Abflussmengen sind über geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Rigolen, Dachbegrünung) zurückzuhalten.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure aus Mosbach ausgearbeitet.

Im Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht insgesamt ein Kompensationsüberschuss von 19.620 ÖP. Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 19.428 ÖP.

Der Eingriff wird durch Anrechnung des Biotopwertüberschusses vollständig ausgeglichen.

Details können dem Umweltbericht mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entnommen werden.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- Bei einem geplanten Abbruch in der Brutzeit sind die Hütten vorab von einem Fachkundigen auf Nester zu kontrollieren.

Es wird empfohlen am neuen Gebäude ein Nistkasten für den Hausrotschwanz zu montieren.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 7.3 Naturpark

Um den Eingriff in den Naturpark möglichst gering zu halten, wird die Baugrenze Richtung Norden orientierend an der Bestandsbebauung begrenzt. Die Erweiterung der Stellplatzfläche Richtung Norden orientiert sich zudem an der Ausdehnung des östlich gelegenen Sportplatzes. Dadurch wird eine sinnvolle Raumkante des Siedlungsbereichs gebildet. Zudem ist für einen landschaftsgerechten Übergang zur Landschaft eine Eingrünung des Plangebiets Richtung Norden vorgesehen. Mit den getroffenen Maßnahmen ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturparks.

#### **7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Die weiteren städtebaulichen Belange wie etwa die Raumbildung und Ortsrandgestaltung oder die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Es wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplatzflächen und Wege auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Damit sollen die Niederschlagsversickerung im Plangebiet erhöht und das lokale Kleinklima gestärkt werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung wird eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt. Die Anpflanzungen dienen als schattenspendende Elemente für ein verbessertes und gesundes Kleinklima.
- Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist über ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Regenrückhaltung sorgt dafür, dass ein Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert bzw. verdunstet.
- Seit Mai 2022 besteht in Baden-Württemberg für Neubauten die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche.

Die Planung berücksichtigt mit diesem umfassenden Maßnahmenbündel in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

#### **7.5 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> noch im HQ<sub>extrem</sub>.

Aufgrund der Topographie kann bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser von Norden in das Plangebiet fließen. Bei der Vorhabenplanung sollten bauliche Maßnahmen ergriffen werden, um einen möglichen oberflächigen Wasserabfluss am geplanten Gebäude vorbei über die Stellplatzfläche abzuleiten. Das Niederschlagswasser kann bei einem solchen Ereignis über die Heinrich-Magnani-Straße in die südlich gelegene landwirtschaftliche Fläche talabwärts Richtung Seckach fließen. Ein erhebliches Gefährdungspotential ist nicht erkennbar.

#### **7.6 Immissionen**

Durch eine Schallimmissionsprognose sollte geprüft werden, ob durch den geplanten Besucher- und Veranstaltungsbetrieb Immissionskonflikte an den umliegenden Wohnhäusern auftreten. Hierzu wurde durch das Ingenieurbüro rw Bauphysik aus Schwäbisch-Hall eine Geräuschimmissionsprognose erstellt. Die Untersuchungsergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Wie in Kapitel 6 weiter ausgeführt wird, werden die meisten Besucher und die längste Belegung am Wochenende erwartet. Nachts, d.h. nach 22 Uhr, wird das Gemeindehaus nicht genutzt - weder unter der Woche, noch an Sonn- und Feiertagen.
- Nach den Bestimmungen der Freizeitlärmrichtlinie [2] gelten im Vergleich zu Werktagen an Sonn- und Feiertagen ganztägig geringere Immissionsrichtwerte, da sich der Ruhezeitraum an Sonn- und Feiertagen über den gesamten Tageszeitraum erstreckt. Und da gleichwohl Veranstaltungen mit den meisten Besuchern aufs Wochenende fallen, wurde vorliegend eine Hochzeitsfeier mit Maximalbetrieb untersucht. Alle anderen Nutzungen lassen deutlich geringere Schallimmissionen erwarten.
- Im längsten Fall beginnen Hochzeitsfeiern um 9 Uhr mit Vorbereitungen und den gegen 11 Uhr eintreffenden Gästen und enden in der Regel zwischen 18 und 20 Uhr. In seltenen Fällen können derartige Festlichkeiten auch bis 21 Uhr andauern. Bei Maximalbetrieb und einer unterstellten Dauer von 11 – 21 Uhr wird der in einem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ (WA) geltende Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie an Sonn- und Feiertagen in Höhe von 50 dB(A) an allen umliegenden Wohnhäusern deutlich unterschritten. Alle anderen Veranstaltungen wie regelmäßige Gottesdienste, Tauffeiern, Singstunden oder Informationsveranstaltungen sind mit dem vorliegend untersuchten Nutzungsfall sicher abgedeckt.
- Da bei den haustechnischen Anlagen ein durchgehender Betrieb unterstellt wurde, umfasst die vorliegende schalltechnische Beurteilung auch den Nachtzeitraum. Sofern die haustechnischen Anlagen die in Kapitel 9 aufgeführten Emissionsvorgaben erfüllen, sind auch zur Nachtzeit bei durchgehendem Parallelbetrieb aller Komponenten keine Immissionskonflikte zu erwarten.
- Unzulässig hohe Maximalpegel, problematischer Anlagenzielverkehr oder tieffrequente Geräuschimmissionen nach DIN 45680 [10] sind nicht zu erwarten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die Errichtung und den Betrieb des geplanten Gemeindehauses keine Bedenken, sofern die Emissionsvorgaben für die technischen Gebäudeanlagen (TGA) beachtet werden.

Details können der Geräuschimmissionsprognose des Ingenieurbüros rw Bauphysik entnommen werden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2024 abgeschlossen werden. Die Baumaßnahme soll im Jahr 2024 erfolgen.

### 8.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind bereits erfolgt und sind im Bebauungsplan dargestellt.

### **8.3 Kosten und Finanzierung**

Durch die Planung erfolgen keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungskosten sowie Kosten für erforderliche Fachgutachten werden vom Vorhabenträger getragen.

Aufgestellt:

Seckach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)