



Gemeinde

**Seckach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Kindertagesstätte Seckach“**

Gemarkung Seckach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 27.04.2020

**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	2
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	3
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>7</b>
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Alternativenprüfung	8
5.4	Plandaten	8
<b>6.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	12
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.4	Immissionen	14
7.5	Verkehr	15
7.6	Hochwasser/Starkregen	15
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>15</b>
8.1	Zeitplan	15
8.2	Bodenordnung	15

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Der Bereitstellung eines attraktiven Betreuungsangebotes für Kleinkinder und Kinder kommt in der heutigen Zeit immer mehr Bedeutung zu. Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Seckach bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Juni 2008 erstmals über das Betreuungskonzept für die Gesamtgemeinde Beschluss gefasst. Seit dieser Zeit wurde das Angebot mittels regelmäßiger Elternumfragen und in vielen Planungsgesprächen mit den Kindergartenleitungen regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Zu Beginn des Jahres 2017 zeigte sich nun die Notwendigkeit, neben der seit dem 01. September 2008 im Gemeindecindergarten Großholzheim bestehenden Kleinkindgruppe auch im Ortsteil Seckach ein solches Angebot zu installieren. Bereits am 06. März 2017 fasste der Gemeinderat den entsprechenden Beschluss und dank der sehr kooperativen Mitwirkungsbereitschaft des Katholischen Kindergartens „St. Franziskus“ Seckach konnte diese zweite Kleinkindgruppe zu Beginn des Kindergartenjahres 2017/18 in dessen Räumlichkeiten in der Uferstraße eröffnet werden. Hierfür war es erforderlich, den seitherigen Turnraum in einen Gruppenraum umzuwandeln. Die Unterbringung der neuen Kleinkindgruppe in den genannten Räumlichkeiten stellt allerdings nur ein Provisorium dar.

Vor diesem Hintergrund hat die bürgerliche Gemeinde zusammen mit der Kirchengemeinde Überlegungen angestellt, wie und wo die neue Kleinkindgruppe dauerhaft untergebracht werden könnte. Am bestehenden Standort wäre dies entweder durch eine Aufstockung des Kindergartengebäudes oder durch einen Anbau möglich. Bekanntlich sind die Platzverhältnisse im Kindergarten Seckach einschl. des Außenspielbereiches schon heute sehr beengt, weshalb ein Anbau nur dann realisierbar wäre, wenn hierfür eines bzw. zwei benachbarte Grundstücke erworben werden könnten. Die bereits geführten Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern waren nicht erfolgreich, sodass lediglich die Möglichkeit einer Aufstockung des Gebäudes verbleibt. Diese Variante sieht die Verwaltung jedoch kritisch, weil die Aufstockung zum einen im laufenden Betrieb erfolgen müsste, die statischen Verhältnisse ungeklärt sind und hierfür mitunter sehr hohe Zusatzaufwendungen anfallen könnten und dasselbe gilt auch für den Brandschutz, welcher bei einem zweistöckigen Kindergarten einen ganz erheblichen sicherheitstechnischen und damit auch kostenträchtigen Aspekt darstellt.

Noch wichtiger als das Thema „bauliche Realisierbarkeit“ erscheint der Verwaltung aber die Frage, ob mit einer solchen Aufstockung auch der langfristige Bedarf für die Kleinkind- und Kinderbetreuung in Seckach gedeckt werden könnte. Auch in diese Überlegungen müssen das schon heute sehr begrenzte Außengelände und die Verkehrssituation in der Uferstraße einbezogen werden.

Während die Platzzahlen im Bereich des Kindergartens (Ü3) auch für die kommenden Jahre als weitgehend ausreichend bezeichnet werden können, ist für den Bereich der Kleinkindbetreuung (U3) eher von einem weiter steigenden Bedarf auszugehen. Unter

der Annahme, dass sich das Einzugsgebiet des Seckacher Kindergartens auf die Ortsteile Seckach und Zimmern erstreckt, kann von einer Jahrgangsstärke von jeweils rund 25 - 30 Kindern ausgegangen werden. Ab der Vollendung des ersten Lebensjahres bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres sind dies somit rd. 50 - 60 Kinder (zwei Jahrgänge). Die nun zum Kindergartenjahr 2017/18 ihren Betrieb aufnehmende Kleinkindgruppe bietet zehn Betreuungsplätze an, was dann einer höchstens erfüllbaren Betreuungsquote von 16,67 % bzw. 20 % entspräche.

Angesichts dieses Zahlenverhältnisses und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass immer mehr Eltern schon für ihre Kleinkinder eine Betreuung wünschen und benötigen, muss man im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis kommen, dass der hierfür erforderliche zusätzliche Platz am vorhandenen Standort in der Uferstraße nicht mehr vorhanden ist. Auch eine Aufstockung würde das Problem unter großen Schwierigkeiten nur vorübergehend lösen und man wäre schon sehr bald erneut an der Kapazitätsgrenze angelangt.

Daher wurde am 17.07.2017 in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats der Grundsatzbeschluss zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte an anderer Stelle im Ortsteil Seckach gefasst.

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

Im Plangebiet soll im südlichen Bereich eine neue Kindertagesstätte entstehen. Die vorläufige Zielgröße der Einrichtung sollten vier Kleinkindgruppen und vier Kindergarten- gruppen sein, ggf. mit Erweiterungsmöglichkeiten. Die restlichen Flächen im Plangebiet sollen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden.

Ziel ist es, zum einen die Deckung des bestehenden Bedarfs nach Kleinkindbetreuung und zum anderen die Schaffung und Sicherung eines zeitgemäßen Betreuungsangebots für Kleinkinder und Kinder zu gewährleisten.

## **2. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Nach Erstellung des Vorentwurfs wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Hierzu wurde ein Planungs- und Baukomitee gegründet. Dieses setzt sich aus Vertretern von Gemeinderat, des Kindergartens Seckach und der Verwaltung zusammen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans diene als Rahmen für den Architektenwettbewerb.

Den Zuschlag für die Gebäudeplanungsleistungen erhielt das Architekturbüro SFA Simon Freie Architekten BDA aus Stuttgart.

Unter Berücksichtigung des konkretisierten Siegerentwurfs und in Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Architekturbüro wurde der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m nordwestlich des Ortskerns und direkt nördlich der Seckachtalschule.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind Teilflächen der Flurstücke 1991, 1993, 1994 und vollständig das Flurstück 1995/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,73 ha.



Abb. 1: Luftbild (Quelle: LUBW)

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist eine große Wiesenfläche, welche zum Großteil als Koppel genutzt wird. Im nördlich Bereich sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten und teilweise an der Gebietsgrenze im südöstlichen Bereich befinden sich Gehölze. Gemäß der Offenlandbiotopkartierung (LUBW) sind im Plangebiet zwei Biotopflächen vorhanden, welche bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal 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

In der Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet im Randbereich eines „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“. Weitere zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt. Direkt an das Plangebiet grenzen eine Vorranggebiet für Naturschutz- und Landschaftspflege sowie ein regionaler Grünzug an.

Gemäß Plansatz 2.3.1.2 ist zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung in den „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig.

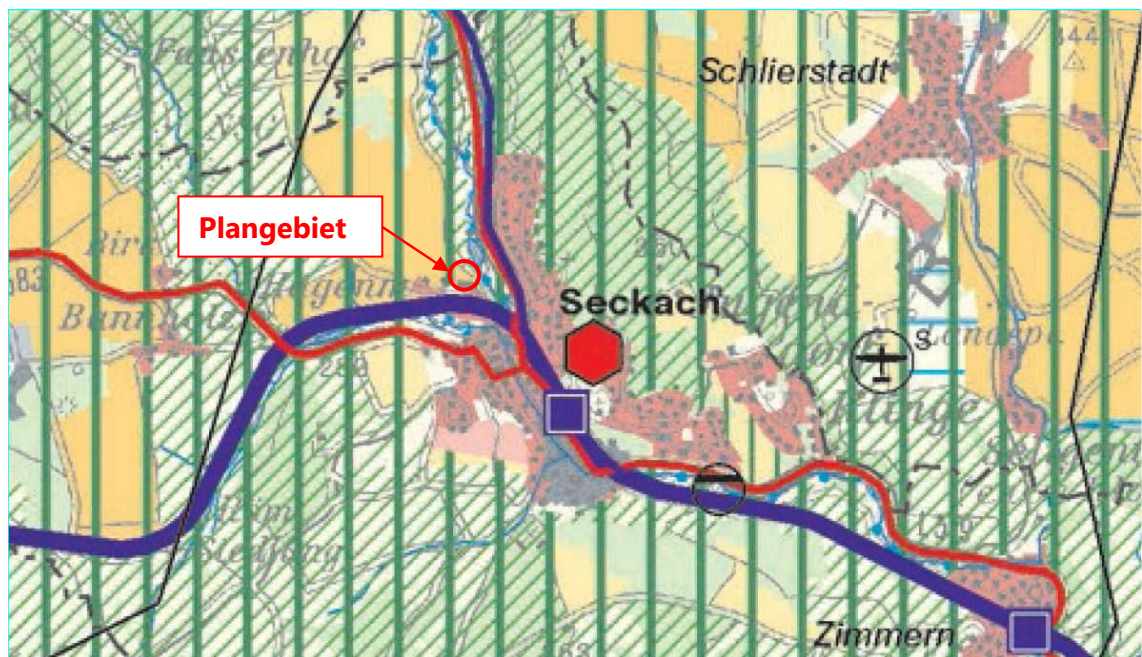


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes  
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Die geringe Flächeninanspruchnahme im Randbereich der Vorrangfläche wird als raumplanerisch nicht bedeutsam erachtet. Zudem ist die Fläche aufgrund des Flächenzuchnitts und der Topographie in großen Teilen nicht optimal für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde Seckach sowohl mit dem Verband Rhein-Neckar als auch mit dem Fachdienst Landwirtschaft des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis abgestimmt. Daraus ging hervor, dass eine Flächeninanspruchnahme mitgetragen werden kann.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Seckachtal als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Änderung wurde bereits am 05.02.2018 vom Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal eingeleitet. Der Feststellungsbeschluss wurde am 16.10.2018 in der Verbandsversammlung gefasst.

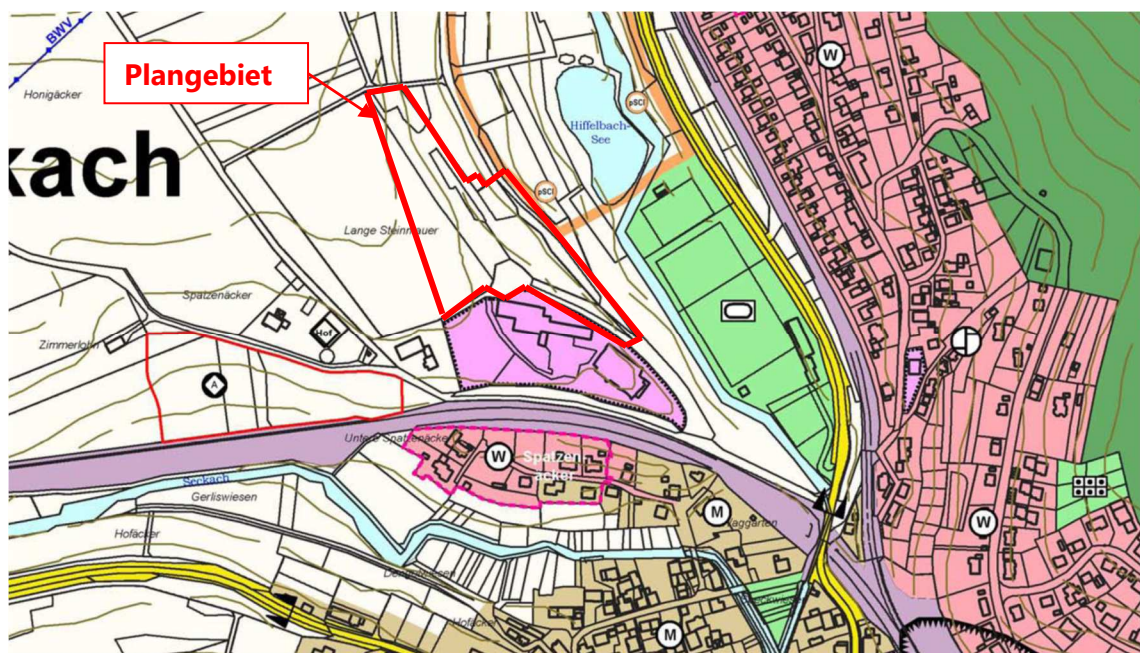


Abb. 3 Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Quelle: GVV Seckachtal)

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Die Biotope „Feldhecke im Gewann „Steinmauer“ westlich von Seckach“ (Biotop-Nr. 165212250866) und „Steinriegel nordwestlich von Seckach“ (Biotop-Nr. 165212250268) sowie „Feld- und Schlehenhecke am Ortsrand von Seckach“ (Biotop-Nr. 165212250868) befinden sich im Plangebiet.

Die folgenden Biotope grenzen an das Plangebiet oder befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets:

- „Feldhecke Nähe Sportplatz in Seckach“ (Biotop-Nr. 165222250276)
- „Haselhecke in der Nähe des Sportplatzes von Seckach“ (Biotop-Nr. 265212250867)
- „Feldgehölz I im Gewann Baueräcker nördlich von Seckach“ (Biotop-Nr. 265212250513)
- „Feldhecke nordwestlich von Seckach“ (Biotop-Nr. 165212250266)

Die Biotopkartierung der LUBW stimmt nicht mehr mit den aktuell vorhandenen Biotopstrukturen überein. Teilweise überlagert sich die Biotopkartierung mit bestehenden Verkehrsflächen. Die Biotope wurden daher durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach entsprechend dem aktuellen Bestand neu aufgenommen. Die aktuelle Abgrenzung der Biotope wurde im zeichnerischen Teil dargestellt.

#### **FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“**

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Seckachtal und Schefflenzer Wald“.



## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Plangebiet soll eine Kindertagesstätte mit vier Kleinkindgruppen sowie vier Kindergartengruppen entstehen. Bei einem entsprechend steigenden Bedarf kann das Gebäude Richtung Norden um zwei weitere Gruppen erweitert werden.

Das L-förmige Gebäude wird aufgrund der Topographie komplett unterkellert. Neben Gruppenräumen im Untergeschoss soll zudem das Gemeindearchiv im unterkellerten Bereich untergebracht werden.

Der Eingangsbereich und die erforderlichen Stellplätze werden südlich im Bereich des Wendehammers angeordnet.

Der Außenbereich (Spielbereich) befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes und wird durch das geplante Gebäude vom Eingangsbereich bzw. der Verkehrsflächen abgeschirmt. Im Freibereich (noch innerhalb der Gemeinbedarfsfläche) wurde eine Geschirrhütte eingeplant, die von außen anfahrbar ist. Neben dem vorgesehenen Außenbereich der Kindertagesstätte kann auch die nach Norden hin anschließende Grünfläche für Aktivitäten genutzt werden. Für die Gruppen im Untergeschoss wird im Osten des Gebäudes ein eigenständiger Außenbereich innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

### 5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Schulstraße. Sowohl der Wendehammer als auch die Schulstraße werden dazu ausgebaut. Um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen wird die Schulstraße auf eine Brutto-Fahrbahnbreite von 5,70 m verbreitert.

Die noch im Vorentwurf vorgesehenen Einbahnstraßenregelung über den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg wird nicht weiterverfolgt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom kann über eine Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes in der Schulstraße erfolgen.

Für die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser wird entlang der Schulstraße Richtung Südosten bis zum Parkplatz geleitet und von dort in den Hiffelbach eingeleitet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls entlang der Schulstraße Richtung Südosten bis zum Parkplatz geleitet und dort an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist für den Gesamtbereich mit Kindertagesstätte, Seckachtalschule, Seckachtalhalle, Schwimmbad sowie den beiden westlich gelegenen Aussiedlerhöfe eine mit 200 m<sup>3</sup> Volumen ausreichend dimensionierte Löschwasserzisterne vorgesehen. Der Löschwasserbehälter soll im nordöstlichen Bereich des Wendehammers unterirdisch errichtet werden. Damit liegen die

Kindertagesstätte, Seckachtalschule, Seckachtalhalle, Schwimmbad sowie die beiden westlich gelegenen Aussiedlerhöfe innerhalb eines Radius von 300 m.

Die Gemeinde plant ein neues Blockheizkraftwerk (BHKW) für das Schwimmbad zu errichten. Beim Betrieb eines BHKWs fällt Abwärme an. Mit der Abwärme des neuen BHKW soll die Kindertagesstätte geheizt werden. Die Kindertagesstätte erhält keine eigenständige Heizung.

### 5.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Standortfindung wurden durch die Gemeinde verschiedene Standortalternativen geprüft. In die Überlegungen wurden unter anderem die Standorte „In der Au“, „Steinigacker-Gänsberg II“ sowie das Gewann „Lange Steinmauer“ betrachtet.

Im Ergebnis eignet sich der Standort „Lange Steinmauer“ aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Schule und zum Hallenbad am besten. Hierbei bietet eine pädagogische Verzahnung zwischen Kindergarten und Grundschule, die Nutzung des Mittagessensangebots in der Schulmensa und die Ferienbetreuung im Kindergarten erhebliche Standortvorteile. Weitere positive Merkmale des gewählten Standortes ist die ruhige verkehrliche Lage und der Schnittpunkt zur Natur und zur Landwirtschaft. Mit der Wahl des Standortes „Lange Steinmauer“ am Schulzentrum können Synergieeffekte generiert werden, welche an den anderen betrachteten Standorten nicht möglich sind.

Ein weiterer Standortvorteil bietet die Nutzung der Abwärme des geplanten Blockheizkraftwerks für das Schwimmbad (vgl. Kap. 5.2).

### 5.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>			
Gesamtfläche des Plangebietes	17.287 m <sup>2</sup>		
Gemeinbedarfsfläche	5.799 m <sup>2</sup>	33,6 %	
Verkehrsflächen	1.869 m <sup>2</sup>	10,8 %	
davon:			
Straßenfläche (inkl. Gehweg)	1.438 m <sup>2</sup>	8,3 %	
Wirtschaftsweg	223 m <sup>2</sup>	1,3 %	
Verkehrsgrün	208 m <sup>2</sup>	1,2 %	
Grünflächen	9.619 m <sup>2</sup>	55,6 %	
davon:			
Öffentliche Grünflächen	6.432 m <sup>2</sup>	37,2 %	
Privatgrün	3.187 m <sup>2</sup>	18,4 %	

## 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

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte auf 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte auf 0,7 festgesetzt.

Durch die Festlegung einer maximalen Vollgeschosszahl soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung sichergestellt werden.

#### **Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Vorhabens sicherstellen.

Es erfolgt die Festlegung der zulässigen Höhen über eine maximale Gebäudehöhe. Diese wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Die Höhenlage des Bauvorhabens wird über eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im Planeintrag verbindlich festgelegt, um ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Bestands- und Umgebungssituation zu gewährleisten.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt des Baufelds soll für den Architektenwettbewerb ein großer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

#### **Stellplätze**

Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zu ermöglichen wird im Südwesten außerhalb des Baufelds eine Stellplatzfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Die Baufläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

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

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.

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.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen wird ein Hinweis zur Verwendung von Vogelschutzglas aufgenommen.

Für die Höhlenbrüter werden in den öffentlichen Grünflächen mit Bestandserhalt vorsorglich 4 Nisthöhlen aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sie werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt vertraglich gesichert.

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben dienen der Durchgrünung des Plangebietes, der Sicherung bestehender Grünstrukturen und der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe.

## **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

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

Im Hinblick auf moderne Bauformen und um eine große gestalterische Flexibilität zu ermöglichen, werden im Baugebiet alle Dachformen bis zu einer Dachneigung von 45° zugelassen.

Die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie ist dabei generell zulässig.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind zudem grelle und glänzende Farbtöne sowie Materialien und unlackierte Metallfassaden unzulässig.

Dachbegrünungen sind bei Flachdächern generell zulässig und aufgrund der ökologischen Vorteile wünschenswert.

## Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

### 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Gehölzrodung und regelmäßige Mahd
- Regenwasserzisternen

## 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 nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet und ist Teil der Begründung.

Zum Ausgleich des Verlustes von 610 m<sup>2</sup> Feldgehölz bzw. Feldhecke werden in den öffentlichen Grünflächen <1> und <2> die zum Erhalt festgesetzten Biotopflächen durch die Bepflanzung von Wiesen- und Weideflächen um 915 m<sup>2</sup> vergrößert. Das Anlegen auf der 1,5-fachen Fläche überbrückt den zeitweisen Verlust der Lebensraumfunktionen („Timmelag-Zuschlag“). Der Verlust wird damit in unmittelbarer Eingriffsnähe ausgeglichen.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Das Kompensationsdefizit beläuft sich auf **83.364 Ökopunkten (ÖP)**.

Ausgleichsmaßnahme: Prozessschutzfläche im Walddistrikt 19 Hummelberg

Die Gemeinde beabsichtigt eine Waldfläche südöstlich von Zimmern im Umfang von rd. 3,8 ha zum Schutz und zur Förderung von Alt- und Totholzarten einige der Waldflächen vollständig aus der Nutzung zu nehmen und als Prozessschutzflächen auszuweisen.

Die abgegrenzte Waldfläche wird vollständig aus der Nutzung genommen. Außer erforderlicher Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgt dauerhaft kein Holzeinschlag mehr, vorhandenes und entstehendes Totholz werden in der Fläche belassen und der natürlichen Entwicklung bis zum Zerfall überlassen.

Durch die Maßnahme werden vor allem totholzbewohnende Arten sowie Arten gefördert, die auf Alt- und Totholzstrukturen wie Baumhöhlen, Rindenspalten etc. (vor allem Vögel, Fledermäuse) angewiesen sind. Alter und Durchmischung des Bestands, vor allem der hohe Anteil alter Buchen, (siehe Bestandsblatt zur Forsteinrichtung) sprechen dafür, dass sich in absehbarer Zeit zahlreiche solcher Alt- und Totholzstrukturen entwickeln werden.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt rechtlich abgesichert.

Das Ausweisen als Prozessschutzfläche wird in Anlehnung an die Bewertung von Waldrefugien nach der Ökokontoverordnung mit 4 ÖP/m<sup>2</sup> bewertet. Bei einer Fläche von 3,8 ha ergibt sich eine Aufwertung um **152.000 Ökopunkte**.

Davon werden **83.364 ÖP** dem verbleibenden Kompensationsdefizit angerechnet. Der Eingriff durch den Bebauungsplan ist damit ausgeglichen.

Aus der Maßnahme verbleiben 68.636 Ökopunkte, die einem anderen Eingriff zugewiesen bzw. in ein Ökokonto der Gemeinde eingebucht werden können.

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde 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 durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen oder wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr
- regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden
- Vorgezogene CEF-Maßnahmen: Aufhängen von 4 Nisthöhlen
- Vermeidungsmaßnahmen: Zauneidechsen
- Vermeidungsmaßnahmen: Haselmaus

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, wird überprüft, welche Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas im vorliegenden Planungsfall festgesetzt werden können bzw. welche auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar sind.

<b>Vorschlag von Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas gemäß Kommentar zum BauGB (Kohlhammer, Juli 2012)</b>	<b>Bewertung zum vorliegenden Bebauungsplan</b>	
	Städtebaulich relevant	Städtebaulich nicht relevant
Klimagerechte Festsetzung der Bauweise, Bebauungsdichte, der Höhe baulicher Anlagen und deren Stellung		x
Beschränkung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen		x
Freiflächen als Klimaschneisen		x
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien		x
Grünflächen	x	
Wasserflächen		x
Flächen für die Landwirtschaft		x
Flächen für Wald		x
Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		x
Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen		x
Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		x
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	x	

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. Im vorliegenden Planungsfall ist gemäß der vorgenommenen tabellarischen Auswertung das Gewicht als eher gering zu bewerten. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Die vorgesehenen Grünflächen im Norden, Osten und im Südosten des Plangebietes sorgen für eine Eingrünung des Plangebiets.

Laut den örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 6.2) ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die Zulässigkeit von Dach- und Fassadenbegründungen können thermische Effekte noch optimiert werden. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Die Gemeinde plant ein neues Blockheizkraftwerk (BHKW) für das Schwimmbad zu errichten. Beim Betrieb eines BHKWs fällt Abwärme an. Mit der Abwärme des neuen BHKW soll die Kindertagesstätte geheizt werden. Die Kindertagesstätte erhält keine eigenständige Heizung.

Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien, über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus, wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

#### **7.4 Immissionen**

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Die Geruchsimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG aus Karlsruhe im Rahmen eines Immissionsgutachtens untersucht.

Die berechnete Gesamtbelastung an Geruch zeigt im Bebauungsplangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 % der Jahresstunden und nimmt im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets auf bis zu 2 % der Jahresstunden ab.

In Begründung und Auslegungshinweise zur GIRL (in der Fassung vom 29. Februar 2008) wird ausgeführt, dass i.d.R. für Kindergärten grundsätzlich kein höherer Schutzanspruch als für die sie umgebende Bebauung besteht, wenn nicht die speziellen Randbedingungen des Einzelfalles entgegenstehen, da mit Geruchsimmissionen keine Gesundheitsgefahren verbunden sind. Die das Bebauungsplangebiet umgebenden Flächen sind dem Außenbereich zugeordnet. Das Umweltministerium Baden-Württemberg legt in UM (2007) fest, dass im Außenbereich aufgrund der dortigen Ansiedlungsstrukturen und der für diese Gebiete fehlenden verträglichen Zuordnung der Nutzungsarten deutlich höhere Werte akzeptiert werden müssen. Weiterhin definiert das Ministerium, dass im Außenbereich bei Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % der Jahresstunden schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können (vgl. UM, 2007). Im vorliegenden Fall liegen die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten mit bis zu 10 % der Jahresstunden deutlich unterhalb dieser Belastung und halten den Immissionswert für Wohngebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie ein.



Die Staubemissionen der Tierhaltungen wurden auf Einhaltung des Bagatellmassenstrom für diffuses Quellen der TA Luft (2002) geprüft. Die Staubemissionen halten mit 0.007 kg/h für die Rinderhaltung und 0.001 kg/h für die Pferdehaltung den Bagatellmassenstrom der TA Luft (2002) ein. Damit muss keine Bestimmung der Staubimmissionen erfolgen.

Details zur Bewertung der Immissionen können der Immissionsprognose des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG entnommen werden.

## **7.5 Verkehr**

Durch die geplante Kindertagesstätte ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Schulstraße zu rechnen. Die Schulstraße ist aktuell für einen Begegnungsverkehr nicht ausreichend dimensioniert. Daher soll die Schulstraße auf eine Brutto-Fahrbahnbreite von 5,70 m ausgebaut werden, um den Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Zudem wird der bereits bestehende Wendehammer am oberen Ende der Schulstraße ausgebaut und entsprechend als Wendemöglichkeit für Schulbusse dimensioniert. Das Verkehrsaufkommen kann so ordnungsgemäß über die Schulstraße geleitet werden.

## **7.6 Hochwasser/Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet  $HQ_{100}$  oder  $HQ_{\text{extrem}}$ .

Das Plangebiet befindet sich ca. 20 - 25 m von einer westlich gelegenen Kuppenlage. Durch die geringe Größe des Einzugsgebietes des Niederschlagswassers welches Richtung Osten entsprechend des natürlichen Gefälles zum Hiffelbach fließt, ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

# **8. Angaben zur Planverwirklichung**

## **8.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis im Frühjahr 2019 abgeschlossen werden.

## **8.2 Bodenordnung**

Die Gemeinde Seckach erwirbt den Teil des Flurstücks Nr. 1995/1, welches sich im Bereich dieses Bebauungsplans befindet.

Aufgestellt:

Seckach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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