

Gemeinde

Seckach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Kirchgrund“

Gemarkung Groß Eicholzheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 26.01.2026

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	5
6.	Plankonzept	6
6.1	Städtebauliche Vorstellung	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	6
6.3	Plandaten	8
7.	Planinhalte	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften	10
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
8.	Auswirkungen der Planung	12
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
8.5	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
8.6	Umgang mit Bodenaushub	15
8.7	Immissionen	16
8.8	Verkehr	16
9.	Angaben zur Planverwirklichung	16
9.1	Zeitplan	16
9.2	Bodenordnung	17
9.3	Kosten und Finanzierung	17

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Der Eigentümer der Flurstücke 7106 und 7106/1 plant die Errichtung einer Wohnbebauung entlang der Bannholzstraße. Das Plangebiet befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“. Der Bereich zwischen Bannholzstraße, Kirchgrundweg und dem nördlichen Wirtschaftsweg ist bisher mit einem Wohnhaus und einer Scheune bebaut. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße und die Wohnbebauung kann in dieser Form aufgrund der Starkregenthematik nicht mehr umgesetzt werden. Um die geplante Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Die überlagernde Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ sowie der nordwestliche Bereich, welcher noch nicht erschlossen wurde und für den Starkregenabfluss freigehalten werden soll, sollen aufgehoben werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Neben der Aufstellung erfolgt parallel die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ (08.04.1965).

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 300 m östlich des Ortskerns von Großbeicholzheim.

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):

7106, 7106/1 (t)

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,67 ha.

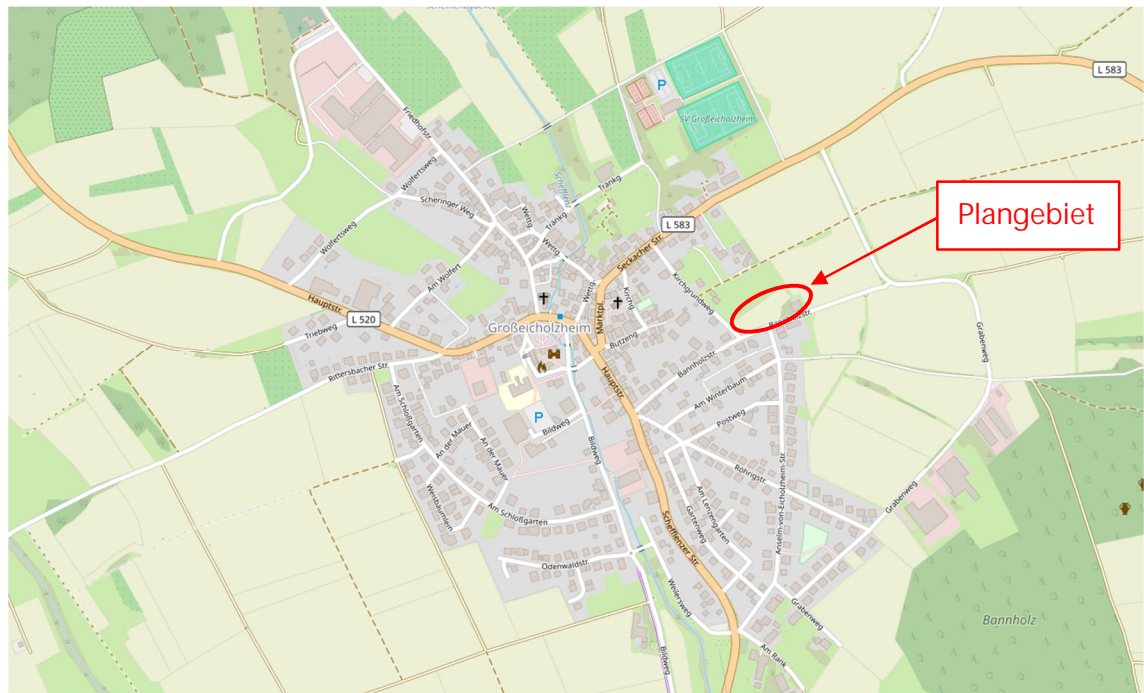


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 16.12.2025)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche, welche als Ackerfläche und Wiesenfläche genutzt wird. Im östlichen Bereich befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Scheune.

Im Süden grenzen die Bannholzstraße sowie eine Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Westen liegen der Kirchgrundweg sowie weitere Wohngebäude. Im Norden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, ein Wirtschaftsweg und weitere Wohngebäude. Im Osten grenzt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen an.

Altlastensituation

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

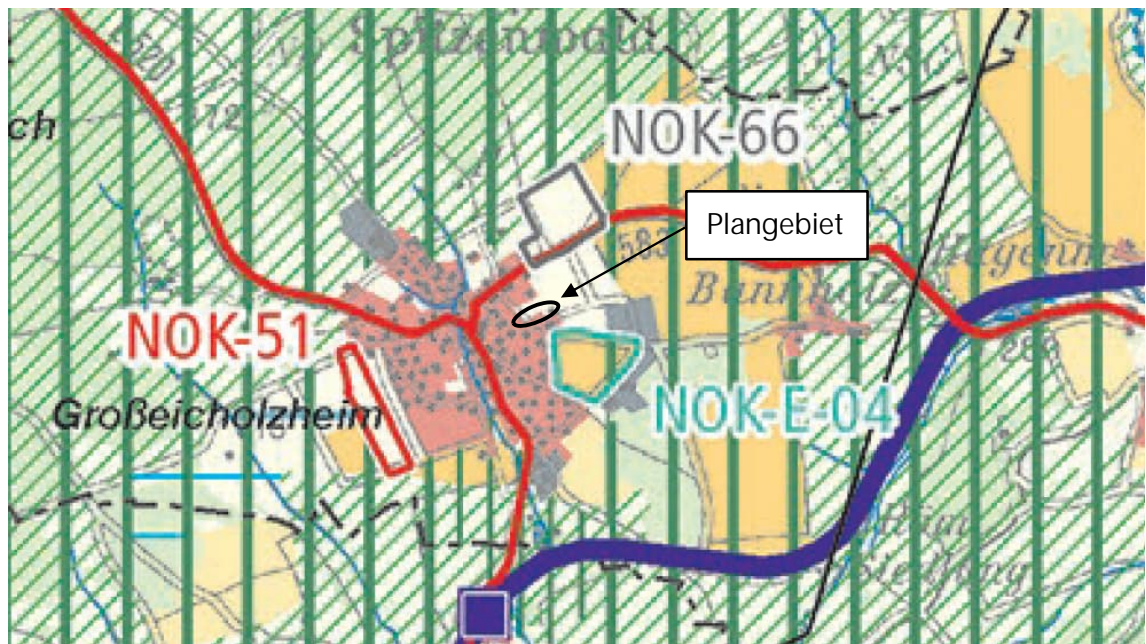


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Seckachtal zum Teil als Mischbaufläche sowie zu Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

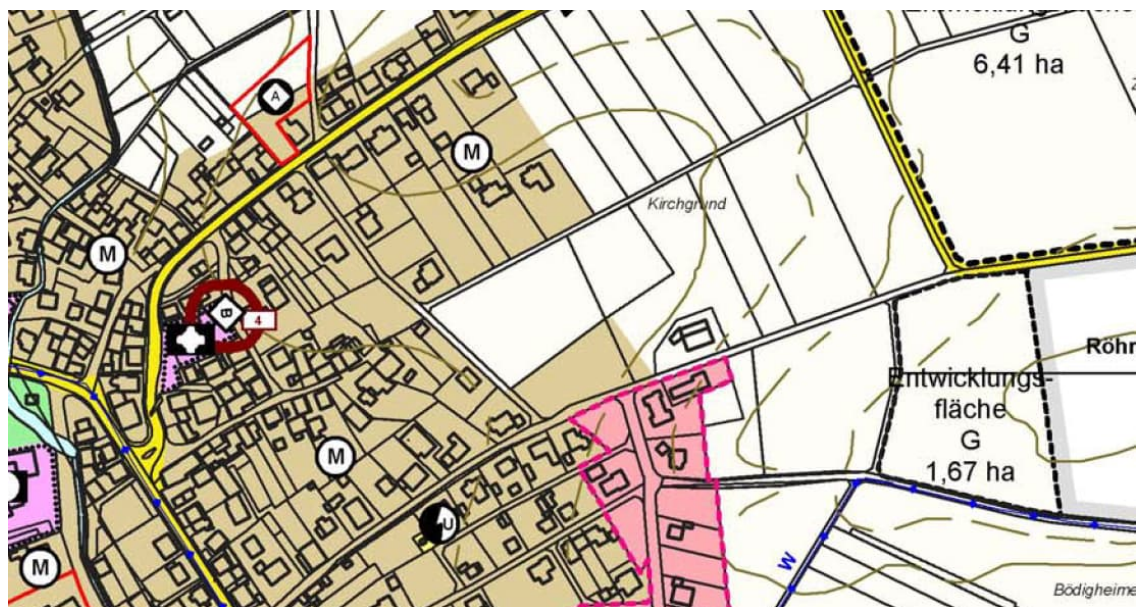


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 16.12.2025)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Mit der Planung wird eine geplante Wohnbebauung im Umfang von rund 0,67 ha ermöglicht. Davon befinden sich 0,43 ha (vgl. Abb. 7, rote Fläche) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ und 0,24 ha (vgl. Abb. 7, grüne Fläche) im Außenbereich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ ermöglicht die Realisierung einer Wohnbebauung in einem Umfang von 1,10 ha (vgl. Abb. 7, rote und blaue Fläche). Diese Teilfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben.

Demnach gibt die Gemeinde Seckach eine Fläche von 0,68 ha (vgl. Abb. 7, blaue Fläche), die bisher für Wohnbauzwecke nutzbar war, auf. Insgesamt reduziert die Gemeinde Seckach somit Wohnbauflächen. Es werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen geschaffen.

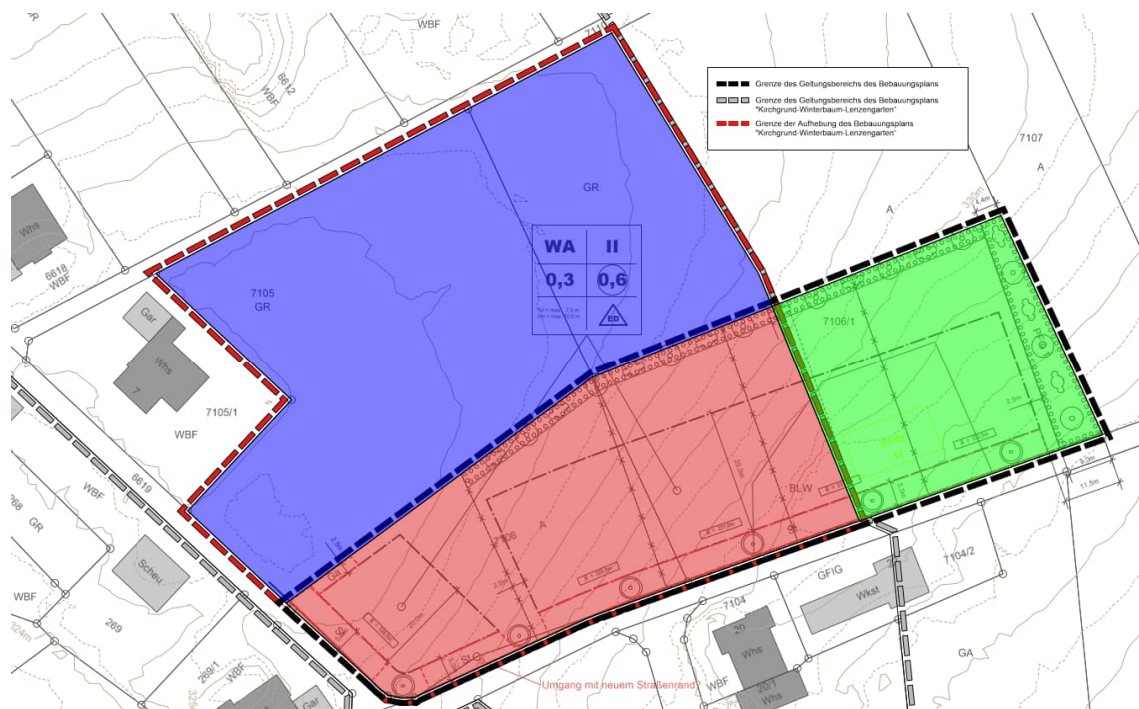


Abb. 6: Übersichtplan Bauflächeninanspruchnahme (Eigene Darstellung)

6. Plankonzept

6.1 Städtebauliche Vorstellung

Entlang der Bannholzstraße soll eine ergänzende Wohnbebauung entstehen. Um eine verträgliche Einbindung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden maximal zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss zugelassen. Entsprechend der Bauweise im angrenzenden Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

Es sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Wohneinheiten entstehen. Mit der Planung erfolgt eine maßvolle Verdichtung entlang der Bannholzstraße.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Aktuell wird durch das Ingenieurbüro „Sack & Partner“ in der Bannholzstraße sowie in einem Teil des Kirchgrundwegs ein Trennsystem für die Abwasserbeseitigung geplant. Im Rahmen der Planung wird auch die Straße im Bereich des Plangebiets endgültig hergestellt.

Verkehrerschließung

Die Straßenplanung sieht eine Straßenraumbreite von 5,00 m vor. Der Straßenraum wird als gemischt genutzte Verkehrsfläche für alle Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Die Errichtung eines Gehwegs ist nicht vorgesehen.

Versorgung

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz in der Bannholzstraße.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der geplanten Wohnbebauung wurde in der aktuell laufenden Erschließungsplanung für die Bannholzstraße berücksichtigt. Das Schmutzwasser soll in den bestehenden Mischwasserkanal und das Niederschlagswasser in den geplanten Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden. Entsprechende Hausanschlüsse werden vorgesehen. Die Einleitung des Schmutzwassers in den Mischwasserkanal ist unproblematisch, da dieser durch den neuen Oberflächenwasserkanal stark entlastet wird.

Des Weiteren ist hinter der Bebauung ein Graben vorgesehen, mit welchem das Oberflächenwasser aus dem Außeneinzugsgebiet gefasst und in den Oberflächenwasserkanal geleitet werden soll.

Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Ziel ist es, den erforderlichen Bedarf über das künftige Leitungsnetz zu decken. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet oder dessen Umfeld ergänzend Löschwasserbehälter zu realisieren und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Erdmassenausgleich / -management

Das Plangebiet umfasst lediglich geringfügige öffentliche Verkehrsflächen. Der Aufbau eines Trennsystems und die endgültige Herstellung der Straße erfolgen als eigenständige Erschließungsmaßnahme. Innerhalb des Plangebiets entsteht Erdaushub nur durch die Einzelvorhaben.

6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	0,67 ha	
Nettobauland	6.310 m ²	94,4 %
davon: Wohngebiet	6.310 m ²	94,4 %
Verkehrsflächen	51 m ²	0,8 %
davon: Straßenfläche	51 m ²	0,8 %
Grünflächen	322 m ²	4,8 %
davon: Private Grünflächen	322 m ²	4,8 %

Städtebauliche Kennwerte	
Wohnbaugrundstücke	Anzahl
davon: Einfamilienhäuser [EFH]	1
Doppelhaushälften [DHH]	4
Mehrfamilienhäuser [MFH]	2
Wohneinheiten (WE)*	13,5
Bruttowohndichte **	42

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH / 4 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE
 ** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Planung entspricht mit einer Bruttowohndichte von 42 Einwohnern/ha den Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar mit 40 Einwohnern/ha.

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines ländlich strukturierten Wohngebiets erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungsunverträglichkeiten ausgeschlossen. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets bleibt insgesamt gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl werden abweichend von den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung bei allgemeinen Wohngebieten im gesamten Plangebiet im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme auf eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den Höhen der geplanten Straßenoberkanten der Erschließungsplanung. Zur Gewährleistung einer größeren Flexibilität beim Bau kann von der festgesetzten EFH um 0,5 m nach oben oder unten abgewichen werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der angestrebten Nutzungsstruktur und der prägenden Umgebungsbebauung. Zur Sicherung eines ortsverträglichen Maßstabs werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wodurch die kleinteilige Siedlungsstruktur des ländlichen Raums erhalten bleibt. Die genaue Festlegung der Baugrenzen stellt sicher, dass die baulichen Anlagen geordnet positioniert werden und trotzdem ein großzügiger Spielraum für die Bauherren besteht.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind in der großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche werden zudem Flächen für Stellplätze vorgesehen, um die ausreichende Schaffung von PKW-Stellplätzen sicherzustellen. Die Beschränkung größerer Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen verhindert eine weitere bauliche Überformung der Freiflächen und trägt so zu einem geordneten, ortsverträglichen Erscheinungsbild des Quartiers bei.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal vier Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte dient der Sicherung des gebietsverträglichen Maßstabs im ländlichen Raum. Durch diese Festsetzung wird eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden und der ortstypische Charakter der Siedlungsstruktur gewahrt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die vorhandenen Erschließungs- und Infrastrukturkapazitäten nicht überbeansprucht werden.

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden entsprechend der Erschließungsplanung festgesetzt.

Private Grünflächen

Die private Grünfläche dient der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum und dem Ausgleich der Eingriffe.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Wasserdurchlässige Beläge
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Extensive Dachbegrünung bei Flachdachbebauung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Grünflächen dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets sowie dem Ausgleich der planbedingten Eingriffe. Die festgesetzten Pflanzgebote auf den Privatgrundstücke tragen einerseits zur Durchgrünung und Eingrünung der Wohnbaugrundstücke bei. Andererseits erfüllen sie durch Transpiration, Verdunstungskälte und Schattenwurf vor dem Hintergrund des städtischen Wärmeinseleffekt eine abkühlende Funktion.

7.2 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 den Bauherren größtmögliche Flexibilität einzuräumen, wird die Dachneigung in den Bereichen mit individueller Einzel- und Doppelhausbebauung auf 0° bis 5° bzw. 15° bis 35° festgesetzt. Dementsprechend sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

Doppelhäuser sind zur Wahrung eines gestalterisch einheitlichen Gesamtcharakters hinsichtlich der Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungsmaterialien, Traufüberstände und Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75 % der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um eine zu massive Ausgestaltung des Staffelgeschosses als Dachgeschoss zu vermeiden. Aus diesem Grund ist ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses bis zu einer

Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6,0 m zulässig und Staffelgeschosse sind zusätzlich farblich oder durch Materialwechsel abzusetzen.

Aus Gestaltungsgründen und 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 Vermeidung einer optischen Verunstaltung des Straßenraums sowie des allgemeinen Wohngebiets sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Gestaltung unbebauter Flächen

Für eine verträgliche Höhenausbildung der Einfriedungen im Wohngebiet sind diese dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Um einen einheitlich gestalteten, offenen Straßenraumcharakter im Wohngebiet zu schaffen und die Einhaltung der Sichtfelder zu gewährleisten, dürfen Einfriedungen entlang von Fahrbahnflächen eine Höhe von 0,8 m (angelehnt an die Regelungen der RAST 06) und Einfriedungen gegen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,15 m aufweisen.

Anordnung von Abfallbehältern

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität sind Abfallbehälter so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität im Wohnquartier sind pro Gebäude nur drei Außenantenne oder Satellitenempfangsanlagen zulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Seckach auf 10 Einwohner annähernd 6,6 Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Da zusätzlich der Straßenquerschnitt nicht geeignet ist, neben den Parkplatzflächen für Besucher noch weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, ist die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

8. Auswirkungen der Planung

8.1 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 wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebiets mit einer Gesamtgröße von rund 0,67 ha vorbereitet (vgl. Abb. 7, rote und grüne Fläche). Der neue Bebauungsplan setzt eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von 1.893 m² (GRZ 0,3) fest. Der Bebauungsplan setzt zudem Verkehrsflächen von ca. 50 m² fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ ermöglicht derzeit jedoch eine wesentlich umfangreichere bauliche Nutzung. Innerhalb seines Geltungsbereichs können insgesamt 1,10 ha als Wohnbauflächen realisiert werden (vgl. Abb. 7, rote und blaue Fläche). Die überbaubare Fläche umfasst dort 3.000 m² (GRZ 0,3). Zusätzlich setzt der bestehende Bebauungsplan eine Erschließungsstraße mit ca. 1.060 m² fest.

Im Zuge des aktuellen Bebauungsplanverfahrens wird dieser Teilbereich des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ vollständig aufgehoben. Damit entfallen die bislang rechtsverbindlich zulässigen überbaubaren Flächen sowie die damit verbundene versiegelnde Erschließung.

Durch die planerische Reduzierung der ehemals zulässigen Bauflächen von 1,10 ha auf nunmehr 0,67 ha wird der potentiell mögliche Eingriff in Natur und Landschaft deutlich

verringert. Auch die maximal zulässige Versiegelung reduziert sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht substantiell (vormals bis zu 3.000 m² überbaubare Fläche zuzüglich Erschließung, künftig maximal 1.893 m² ohne Erschließungsstraße).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind bei der Eingriffsregelung Planänderungen oder Planaufhebungen eingriffsreduzierend zu berücksichtigen, wenn zuvor festgesetzte Eingriffsmöglichkeiten entfallen. Die vorliegende Planung stellt im Ergebnis eine Eingriffsvermeidung gegenüber dem bisher gültigen Planungsrecht dar. Die Neuplanung schafft gegenüber der Bestandsrechtslage keine zusätzlichen, sondern im Gegenteil deutlich geringere Eingriffsmöglichkeiten.

Aufgrund der planerischen Reduzierung der zulässigen baulichen Inanspruchnahme ist aus Sicht der Gemeinde eine umfangreiche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entbehrlich. Kompensationsmaßnahmen sind nur für tatsächlich neue, über die bisherige Rechtslage hinausgehende Eingriffsanteile zu prüfen. Solche liegen im Rahmen der Neuplanung nicht vor.

Mit der Neuplanung werden zudem umweltbezogene Festsetzungen getroffen, die im Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ nicht enthalten sind. Dies umfasst Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote zur Eingrünung des geplanten Wohngebiets (vgl. Kap. 7.1).

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird 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.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Verfahren den Planunterlagen beigelegt. Die erforderlichen Untersuchungen werden erfolgen ab Frühjahr 2026.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen demnach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen, insbesondere

- Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,

- Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei weiterhin nicht absolut und ohne Rücksicht anderer Belange umzusetzen. Es kann Konstellationen geben, in denen andere Belange (z.B. wirtschaftliche, soziale oder infrastrukturelle) Vorrang haben. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es im Rahmen der Abwägung auch möglich, dass bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung zurückgestellt oder modifiziert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und mit anderen Zielen in Einklang steht.

Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser

Überschwemmungsgebiete des HQ_{100} und HQ_{extrem} sind nicht betroffen.

Wie in Kapitel 8.4 beschrieben, werden Maßnahmen zur Ableitung des Außengebietswassers bei Starkregenereignissen außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Es werden somit gezielt Maßnahmen ergriffen, um die Starkregenrisiko im Umfeld des Plangebiets zu vermindern.

Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser

Der bisher zulässige Eingriff wird durch die Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ deutlich reduziert. Mit dem neuen Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung getroffen. Für Pkw-Stellplätze, Gebäudezugänge sowie Geh- und Fußwege sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Zudem wird für Gebäude eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Mit den Maßnahmen wird der Eingriff zusätzlich vermindert.

Bodenerosion

Zur Vermeidung einer Bodenerosion werden Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung und Eingrünung der Bauflächen festgesetzt. Zudem wird der Orientierungswert der BauNVO zur Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 reduziert. Mit der Planaufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ wird die bisher zulässige Versiegelung deutlich reduziert (vgl. Kap. 8.1). Durch die gezielte Ableitung des Außengebietswassers (außerhalb des Plangebiets) wird die Bodenerosion zusätzlich vermindert.

Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts

Zur Vermeidung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts werden eine Dachbegrünung sowie eine Bepflanzung der Bauflächen und eine Eingrünung festgesetzt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ wird zudem ein Korridor für den Starkregenabfluss freigehalten, welcher auch Kaltluft in die Ortslage leitet. Durch die genannten Maßnahmen kann das Eintreten eines lokalen Wärmeinsel-Effekts vermindert werden.

8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Überschwemmungsgebiete des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} sind nicht betroffen.

Die Gemeinde Seckach strebt mit den Nachbargemeinden Osterburken, Adelsheim, Ravenstein und Rosenberg die Erstellung eines Starkregenrisikomanagements an. Hierzu wird zeitnah eine Ausschreibung erfolgen. Ergebnisse zum Thema Starkregen sind demnach noch nicht vorhanden.

Allerdings kann die Gemeinde auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Der Bereich am Kirchgrundweg ist bei Starkregenereignissen durch oberflächlich abfließendes Außengebietswasser betroffen. Um diese Problematik zu lösen und die Anwohner am Kirchgrundweg sowie darüber hinaus zu schützen, wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahme in der Bannholzstraße und im Kirchgrundweg zusätzlich auf dem Flurstück 7105 ein Einlaufbauwerk zur Ableitung des Außengebietswassers vorgesehen. Mit der Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans und der Rücknahme des Baurechts nordwestlich des Plangebiets wird zudem der Abflusskorridor freigehalten.

Es werden somit gezielt Maßnahmen ergriffen, um das Starkregenrisiko im Umfeld des Plangebiets zu vermindern.

8.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit dem neuen Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen überplant. Die Fläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ ist in der Flurbilanz 2022 unbewertet. Der außerhalb in Anspruch genommenen Fläche wird als Vorrangflur eingestuft. Das Plangebiet kann daher vermutlich insgesamt der Vorrangflur zugeordnet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Teilfläche des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ im Umfang von ca. 1,1 ha aufgehoben. Der neue Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 0,67 ha. Insgesamt gibt die Gemeinde Seckach 0,34 ha Wohnbauland auf, welche der Landwirtschaft nicht entzogen werden.

Durch die Planung gehen der Landwirtschaft somit weniger Flächen verloren als das bisherige Planungsrecht zulässt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche steht die Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs gegenüber. Die Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs wird in diesem Fall höher gewichtet als der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.

8.6 Umgang mit Bodenaushub

Da der Umfang der Erdbewegungen überwiegend durch die noch nicht festgelegten Einzelvorhaben bestimmt wird und die wenigen festgesetzten öffentlichen Flächen nur geringe Bodenbewegungen erfordern, kann der Erdmassenausgleich im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend ermittelt werden. Die Anforderungen an einen nachhaltigen und gesetzeskonformen Umgang mit Bodenaushub werden daher auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren übertragen. Die vorliegende Planung ermöglicht einen ressourcenschonenden und ortsnahen Umgang mit anfallenden Bodenmassen; ein ausgeglichener Erdmassenausgleich ist jedoch von den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Einzelvorhaben anzustreben.

8.7 Immissionen

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung zu erwarten.

Im Norden und Süden des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet. Im Westen befindet sich ebenfalls ausschließlich Wohnbebauung in einem Mischgebiet. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die geplante Wohnnutzung sind somit nicht zu erwarten.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet schließt landwirtschaftliche Fläche an, sodass ortsübliche Emissionen aus der Landwirtschaft mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen entstehen können, die von allen zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohngebiets hinzunehmen sind. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt.

8.8 Verkehr

Der Planung sieht die Errichtung von voraussichtlich ca. 13 Wohneinheiten vor. Für die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird auf die in der Fachliteratur und Praxis üblichen Ansätze zur Verkehrserzeugung abgestellt.

Wird die planbedingte Verkehrszunahme ermittelt, ist davon auszugehen, dass je Wohneinheit etwa 1,5 Fahrzeuge vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug 2,5 Mal am Tag bewegt wird. Zusätzlich muss Besucher- und Güterverkehr von insgesamt zwei Fahrten pro Wohneinheit angesetzt werden.

Bei den geplanten 13 Wohneinheiten nimmt der Straßenverkehr damit um rund 75 Fahrzeugbewegungen zu.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Hessen (Beschluss vom 17.08.2017, Az. 4 C 2760/16) gilt eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Pkw-Fahrbewegungen pro Tag als bagatellartig und führt regelmäßig nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Das im vorliegenden Fall zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen liegt deutlich unter dieser Bagatellgrenze.

Selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung mit 20 Wohneinheiten wird die Bagatellgrenze mit ca. 115 Pkw-Fahrbewegungen pro Tag deutlich unterschritten.

Die geplante Entwicklung verursacht keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz. Eine weitergehende verkehrliche Untersuchung ist daher nicht erforderlich.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Frühjahr 2027 abgeschlossen werden.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Bildung der zukünftigen Wohnbaugrundstücken erforderlich.

9.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten trägt der begünstigte Eigentümer. Die im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde entstehenden Kosten werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen anteilig in Form von Erschließungsbeiträgen auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

Seckach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de