

Gemeindeverwaltungsverband

Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

zum Bebauungsplan „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 20.01.2023

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

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.	Planänderung	5
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	6
6.5	Immissionen	6
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
7.1	Zeitplan	7
7.2	Kosten und Finanzierung	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Freie Evangeliumschrten Gemeinde e. V. Seckach plant das bestehende Gemeindehaus in der Heinrich-Magnani-Straße zu erweitern. Die Teilnehmerzahl von Gottesdiensten sowie den damit verbundenen Veranstaltungen ist in den letzten Jahren stark angestiegen, sodass die Kapazitäten des bestehenden Gemeindehauses nicht mehr ausreichen. Um der steigenden Teilnehmerzahl gerecht zu werden, ist eine Vergrößerung der Räumlichkeit zwingend erforderlich. Um eine Erweiterung des Gemeindehauses zu realisieren, erwirbt der Verein ein Teil des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 3340.

Um die Erweiterung des Gemeindehauses planungsrechtlich zu ermöglichen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Aufgrund der Festsetzung eines Sondergebiets, ist zudem der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses der Freie Evangeliumschrten Gemeinde e. V. Seckach. Mit dem Bebauungsplan sollen die kirchlichen und kulturellen Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge sowie damit Verbundene Veranstaltungen gedeckt werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

3340 (t), 3343, 3343/3, 3343/4 (t)

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



Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: 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.

Westlich des Plangebietes schließt eine Waldfläche an. Im Süden verläuft die Heinrich-Magnani-Straße. Im Osten grenzen Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

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 Abs. 4 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.

Der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen steht der Erweiterungsbedarf des bestehenden Gemeindehauses und den erforderlichen Stellplätzen 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.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

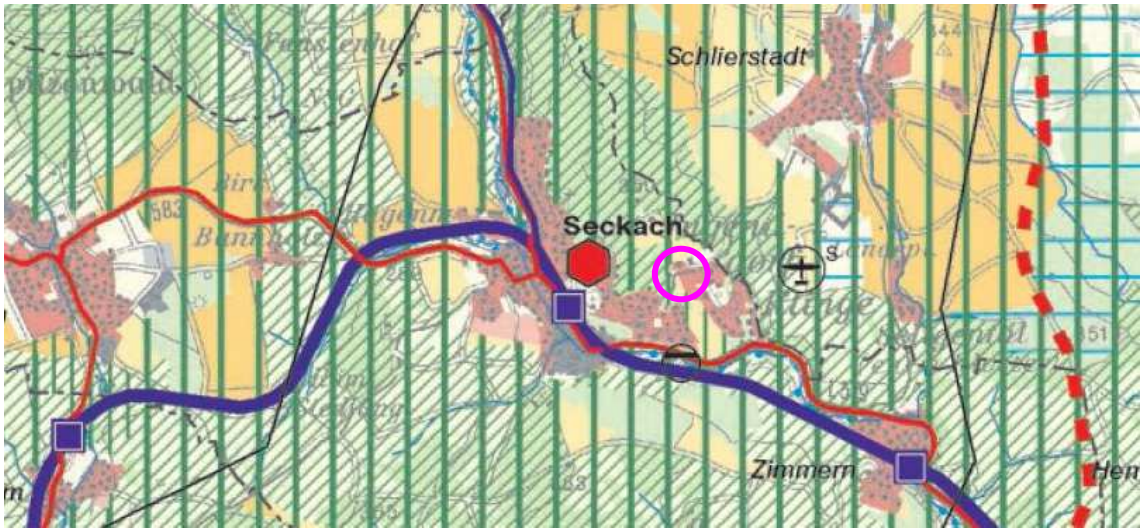


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 2006 rechtskräftigen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 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. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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:

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

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

5. Planänderung

Die Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses erfolgt Richtung Norden innerhalb der bestehenden Grundstücksflächen. Der für die Erweiterung des Gemeindehauses entstehende Stellplatzbedarf soll auf der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gedeckt werden. Insgesamt wird für die geplante Nutzung des Gemeindehauses eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung – Gemeindehaus im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz			
Gesamtfläche des Plangebietes		0,7 ha	
Bisher			
davon:	Wohnbaufläche	0,35 ha	50 %
	Sonstige landwirtschaftliche Fläche	0,35 ha	50 %
Neu			
davon:	Sonderbaufläche	0,7 ha	100 %

6. Auswirkungen der Planung

6.1 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 Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

6.2 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.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Frühjahr. Die Ergebnisse werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas wird im Bebauungsplan eine intensive Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein entsprechendes Maßnahmenbündel wird auf Ebene des Bebauungsplans erarbeitet, um die Belange des Klimaschutzes in der Planung ausreichend zu beachten.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich weder im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ noch im HQ_{extrem}. 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.

6.5 Immissionen

Die immissionsbedingten Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebungsnutzung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Hierzu wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren zusammenfassend in die Begründung aufgenommen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Ende 2023 abgeschlossen werden. Die Bau-
maßnahme soll im Jahr 2024 erfolgen.

7.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten sowie Kosten für erforderliche Fachgutachten werden vom Vorha-
benträger 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