

Gemeindeverwaltungsverband

Seckachtal

Neckar-Odenwald-Kreis



6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

zum Bebauungsplan „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 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



Partnerschaftsgesellschaft mbB

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 | Naturpark | 6 |
| 6.4 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 6 |
| 6.5 | Hochwasserschutz und Starkregen | 7 |
| 6.6 | Immissionen | 7 |
| 7. | Angaben zur Planverwirklichung | 8 |
| 7.1 | Zeitplan | 8 |
| 7.2 | Kosten und Finanzierung | 8 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Freie Evangeliumschrsten 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 Evangeliumschrsten 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):

3343, 3343/4 (t)

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

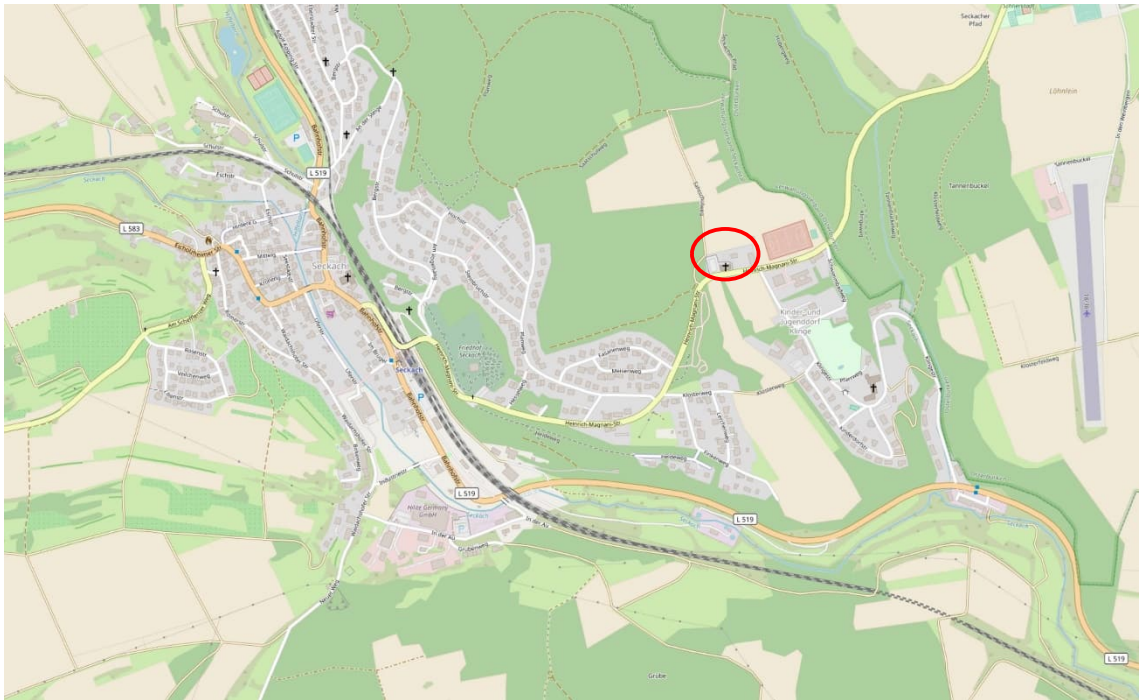


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.de)

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.

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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 (Milttenberg) – 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

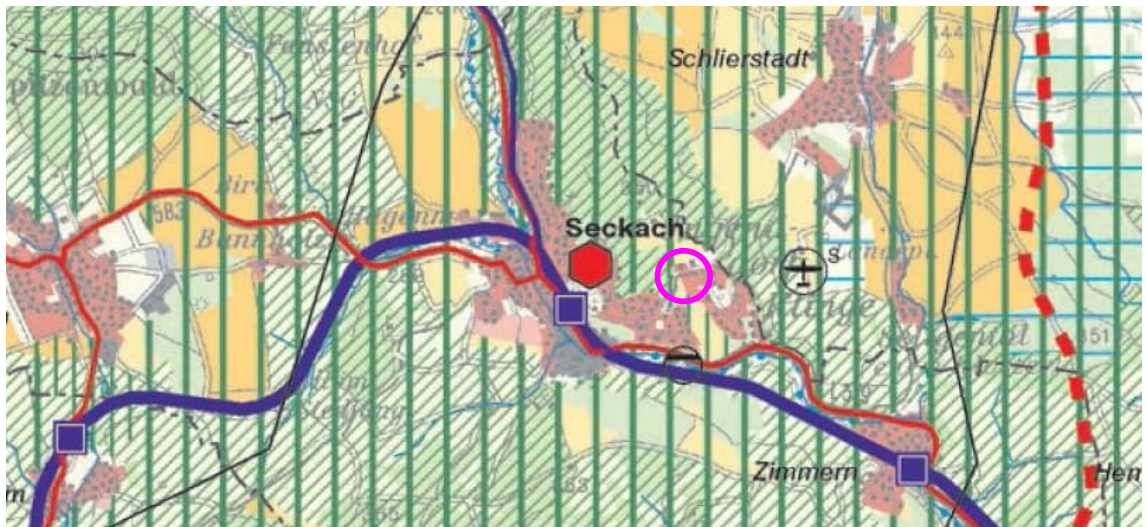


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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.

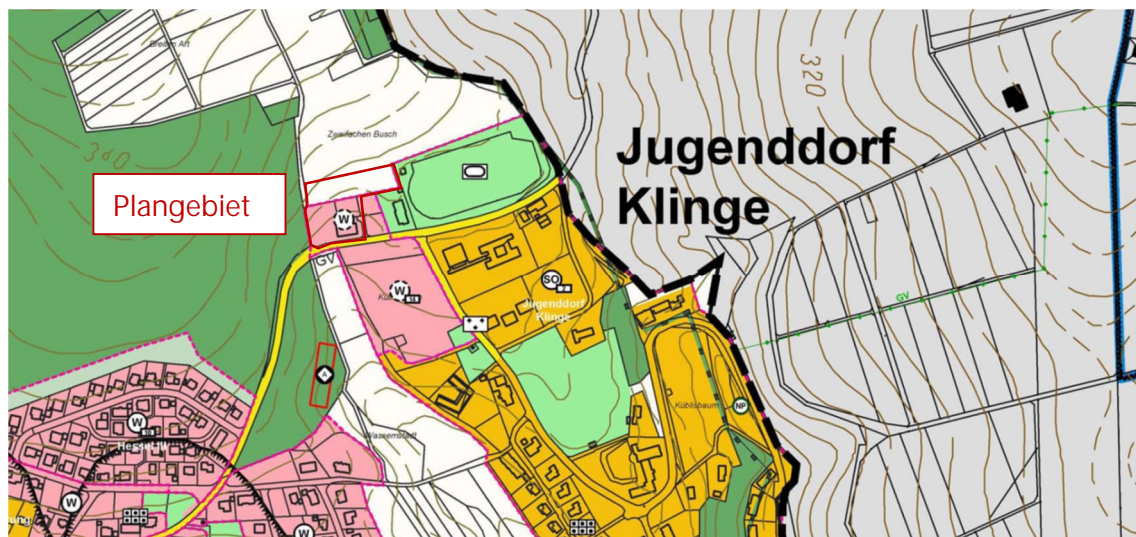


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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 wurde durch das Ingenieurbüro Wagner + Simon Ingenieure aus Mosbach ausgearbeitet. Dabei wurde auf die Ergebnisse der Umweltprüfung aus dem Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung aus dem Bebauungsplanverfahren kommt zu folgendem Ergebnis:

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 innerhalb des Plangebiets durch An-rechnung des Biotopwertüberschusses vollständig ausgeglichen.

Details können dem Umweltbericht entnommen werden.

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 Naturpark

Um den Eingriff in den Naturpark möglichst gering zu halten, wird im Bebauungsplanverfahren 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.

6.4 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

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens stehen gleichrangig neben den Klimaschutzbezogenen Belangen.

Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz werden 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.

6.5 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.

6.6 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

6. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

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 Anlagenzulieferverkehr 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.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

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

7.2 Kosten und Finanzierung

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