



Gemeinde

Seckach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan-Teiländerung

„Röhrig – Teiländerung Grabenweg 22“

Gemarkung Großeicholzheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 04.02.2020

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Umfang der Planänderung	5
6.	Auswirkungen der Planung	6
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	6
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Immissionen	7
6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
6.5	Verkehr	8
7.	Angaben zur Planverwirklichung	8
7.1	Zeitplan	8
7.2	Bodenordnung	8
7.3	Kosten und Finanzierung	8

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Spedition Spitzer GmbH & Co. KG plant an ihrem Unternehmensstandort im Grabenweg für die Mitarbeiter Wohnungen im bestehenden Verwaltungsgebäude zu schaffen. Damit soll gewährleistet werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Wochenendruhezeiten für die Fernfahrer des Unternehmens eingehalten werden können. Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben sind Speditionen dazu verpflichtet, dass Fernfahrer mindestens jedes zweite Wochenende die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten nicht auf einem Rastplatz in ihrem Lkw verbringen.

Das gesamte Firmengelände wird im Bebauungsplan „Röhrig“ sowie in der „Teilbereichsänderung im GE2-Gebiet“ als Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorgesehenen Wohnnutzung ist demnach nicht zulässig. Um die Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung im bestehenden Verwaltungsgebäude der Spedition Spitzer GmbH & Co KG aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben. Die Planänderung trägt damit zum Erhalt des Betriebsstandortes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 642 m² deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 650 m südöstlich des Ortskerns von Großeicholzheim.

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):

7124 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.070 m².

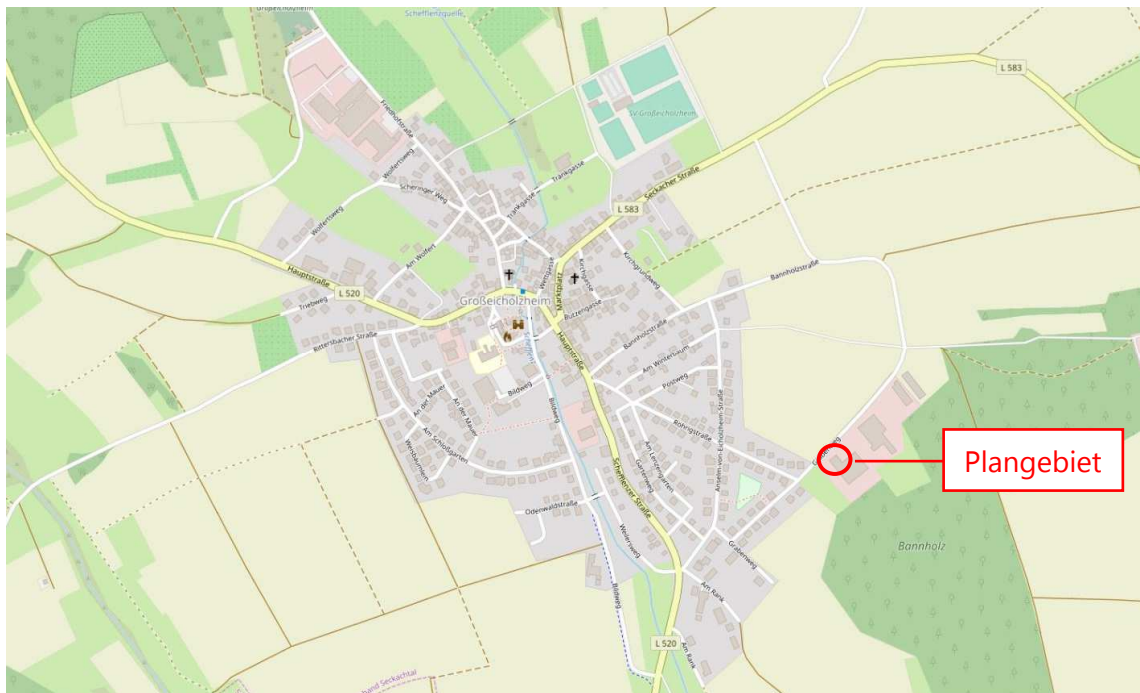


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits mit einem gewerblich genutzten Verwaltungsgebäude des ansässigen Unternehmens bebaut. Südlich des Gebäudes befinden sich Pkw-Stellplätze.

Nordwestlich befindet sich der Grabenweg. Im Nordosten und Osten schließt das bestehende Firmengelände mit einer Lagerhalle an das Plangebiet an. Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der am 21.04.1982 genehmigte Bebauungsplan „Röhrig“. Dieser wurde im Jahr 2001 im Rahmen der Teilbereichsänderung GE2-Gebiet geändert und ist am 13.07.2001 in Kraft getreten.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

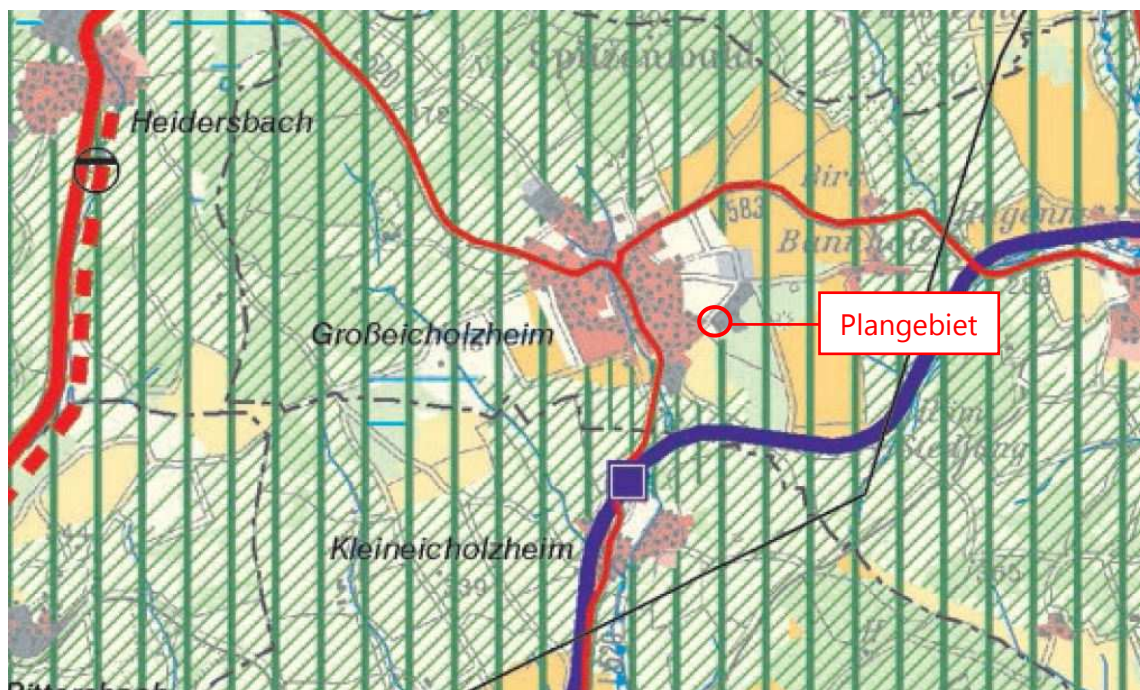


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 22.06.2006 rechtswirksamen 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverband Seckachtal als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

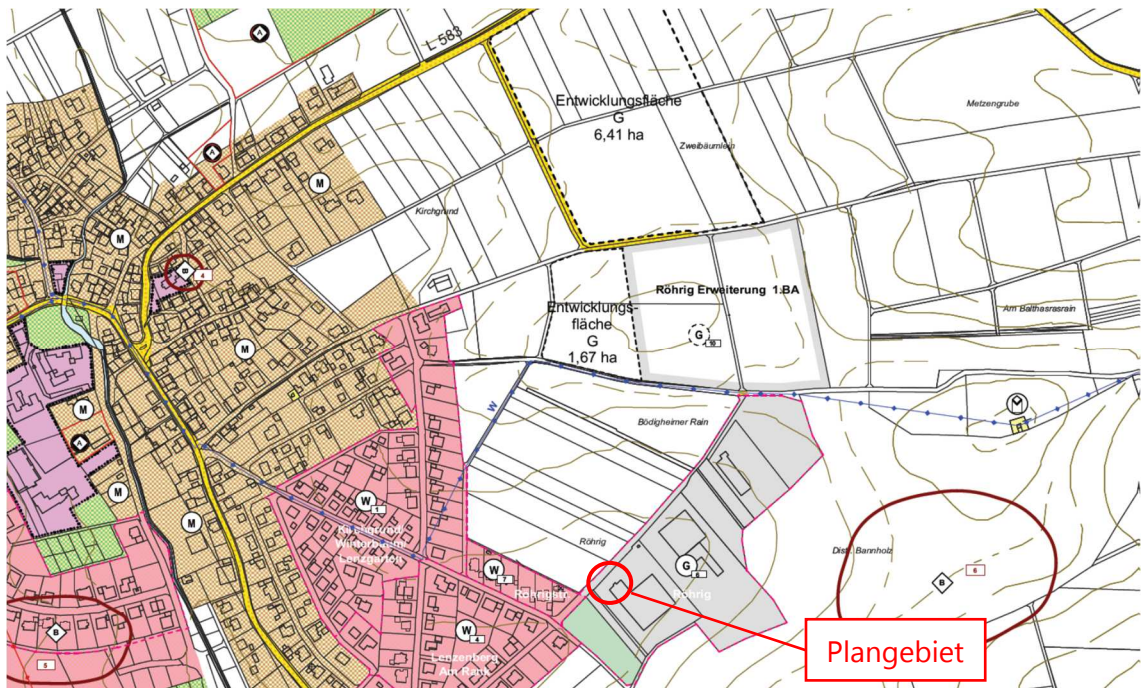


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

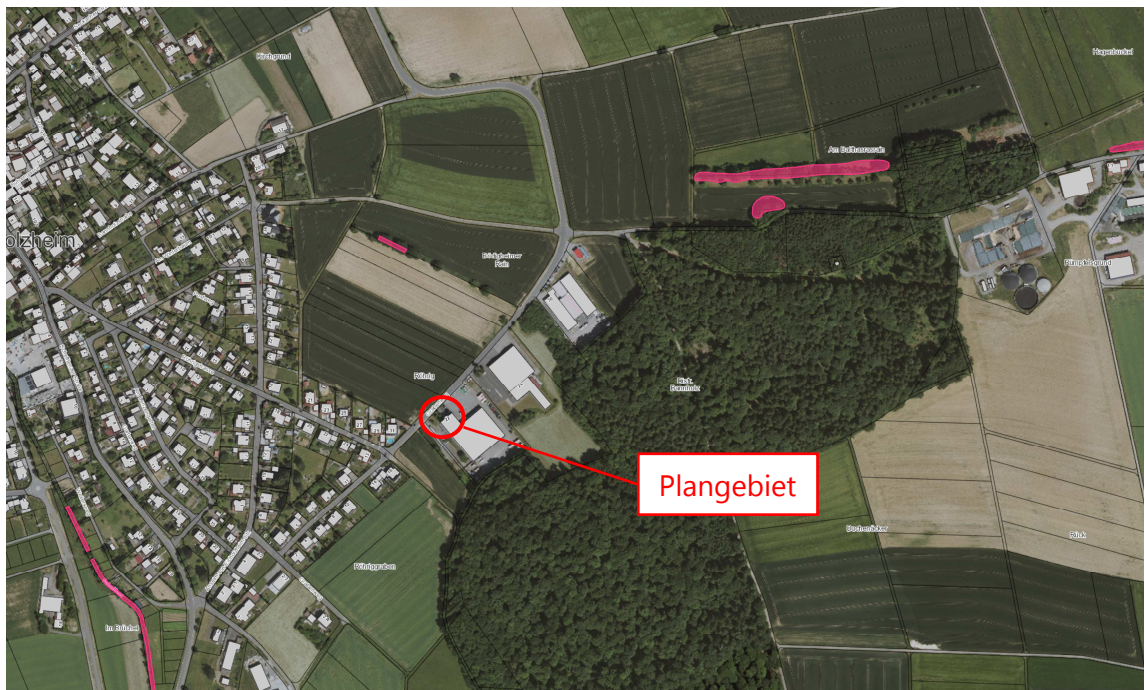


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

5. Umfang der Planänderung

Aufgrund der angestrebten Wohnnutzung im bestehenden Verwaltungsgebäude der Spedition Spitzer ist die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich. Als einzige Änderung wird für den westlichen Teilbereich, welcher das Verwaltungsgebäude umfasst, ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Baugrenze sowie das Einzelpflanzgebot werden nicht geändert und bleiben, wie in der ursprünglichen Planung vorgesehen, bestehen. Zudem wurde die festgesetzte Lärmschutzwand entsprechend des Bestands übernommen.

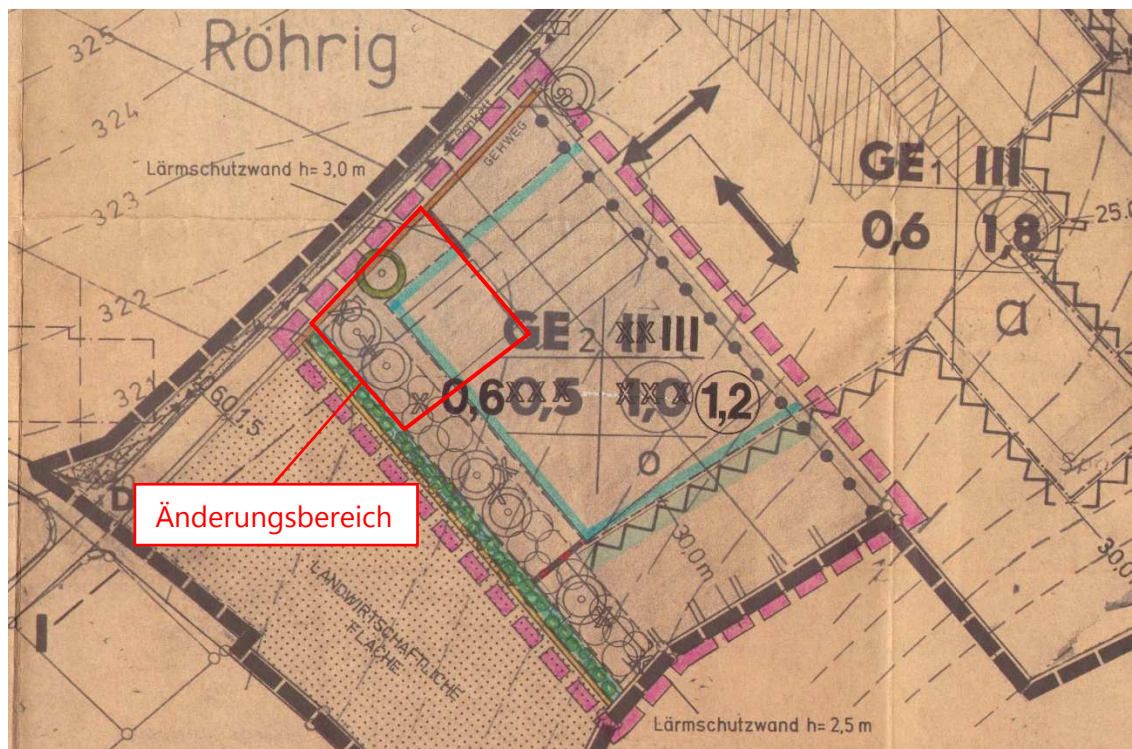


Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Röhrig-Teilbereichsänderung im GE2-Gebiet“
(Quelle: Gemeinde Seckach)

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Mischgebiet)	1.070 m ²	100,0 %
---	----------------------	---------

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Die Teiländerung des Bebauungsplans beinhaltet lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung, aufgrund der angestrebten Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Gebäudes. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Im Bestand mit den vorhandenen Zuwegungen, Parkplätzen, Grünflächen sowie der Gebäudekubatur sind keine Änderungen geplant. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Zur Bewertung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Darin wurde die Zulässigkeit einer Wohnnutzung im bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmissionen überprüft. Gemäß dem Gutachten kommt es an der maßgeblichen Fassade des Gebäudes unter Berücksichtigung der eingeschränkten Parkplatznutzung zu keiner Überschreitung der Beurteilungs- oder des Maximalpegels (vgl. Kap. 6.3). Die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung wird durch die geplante Ausweisung eines Mischgebietes nicht zusätzlich beeinträchtigt. Vielmehr entsteht durch die Ausweisung des Mischgebietes die angestrebte Abstufung der Baugebiete von Gewerbegebieten, Mischgebieten und Wohngebieten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist daher nicht zu erwarten.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplans wird aufgrund der angestrebten Wohnnutzung in einem bestehenden Gebäude lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Im Bestand mit den vorhandenen Zuwegungen, Parkplätzen, Grünflächen sowie der Gebäudekubatur sind keine Änderungen geplant. Aufgrund dessen ist mit keiner Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten. Folglich werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht tangiert.

Daher wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen bei einer etwaigen baulichen Änderung der bestehenden Gebäude Rechnung zu tragen, wird ein Hinweis zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

6.3 Immissionen

Die Spedition Spitzer GmbH & Co. KG hat das Ingenieurbüro grigo + schimmel ingenieure beauftragt, die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte für die geplanten Werkswohnungen an der Süd-West-Fassade des Verwaltungsgebäudes zu überprüfen und gegebenenfalls Schallminderungsmaßnahmen vorzuschlagen, um die Einhaltung der Richtwerte sicherzustellen.

Die Berechnungen der Lärmimmissionsprognose erfolgten hierbei auf Basis des vorhandenen Gutachten 18.341 vom 17.01.2019. Hierbei wurde ermittelt, dass die prognostizierten Beurteilungspegel am Tag die zulässigen Immissionsrichtwerte an den geplanten Werkswohnungen nach TA-Lärm einhalten. Am Tag werden diese um mindestens 10 dB unterschritten. Die Anforderungen an die Einhaltung der zulässigen Maximalpegel am Tag werden ebenfalls eingehalten und unterschreiten die Immissionsrichtwerte am Tag um mindestens 12 dB.

In der Nacht werden die Anforderungen an den Beurteilungspegel mit 45 dB(A) exakt eingehalten. Die Maximalpegel in der Nacht überschreiten die Immissionsrichtwerte um 13 dB.

Aufgrund der Überschreitungen zulässiger Immissionsrichtwerte in den Nachtstunden wurde als Minderungsmaßnahme die nächtliche Sperrung des Westparkplatzes mit der Verlagerung des Parkverkehrs in den Nachtstunden an die süd-östliche Grundstücksgrenze gefunden. Mit Hilfe dieser Maßnahme werden die Immissionsrichtwerte in der Nacht an den geplanten Werkswohnungen für den Maximalpegel eingehalten und unterschreiten die Anforderungen um 2 dB. Aufgrund der Verlagerung des nächtlichen Parkverkehrs an die südöstliche Grundstücksgrenze, ergeben sich auch für die umliegende Nachbarschaftsbebauung keine negativen Auswirkungen bzgl. des nächtlichen Beurteilungs- und Maximalpegels.

Die Berechnungen erfolgen hierbei für die maximale Speditionsauslastung, sodass auch das Weihnachtsgeschäft mitberücksichtigt wird. Dieses stellt sich hierbei so dar, dass die maximale Speditionsauslastung außerhalb des Weihnachtsgeschäftes ca. 1 - 3 Tage pro Monat stattfindet. In der Weihnachtszeit wird die maximale Auslastung mehrfach pro Woche erreicht.

Aus Sicht des Gutachters spricht bezüglich der Schallemissionen nichts gegen die Errichtung von Werkswohnungen im Verwaltungsgebäude der Spedition Spitzer GmbH & Co. KG, wenn die hier im Gutachten genannte Minderungsmaßnahme zukünftig umgesetzt wird, zumal sich aufgrund eines geplanten weiteren Stützpunktes der Firma Spitzer nach Aussagen der Nutzungsumfang künftig um mindestens 30 % verringern wird.

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 die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplans wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. zusätzliche Auswirkungen auf das Klima sind somit nicht zu erwarten. Vielmehr wird durch die Nutzungsänderung Wohnraum in einem bestehenden Gebäude geschaffen und die Innenentwicklung gestärkt.

6.5 Verkehr

Durch die angestrebte Wohnnutzung für Fernfahrer entsteht kein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens. Somit sind für die Wohngebiete keine erheblichen planbedingten verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis im Frühjahr 2020 abgeschlossen werden.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bebauungsplanänderung trägt der Vorhabenträger.

Aufgestellt:

Seckach, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

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