



Gemeinde

Seckach

Neckar-Odenwald-Kreis

Teilaufhebung Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum- Lenzengarten“

Gemarkung Großeicholzheim

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 16.01.2026

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	Ursprüngliche Planung	1
1.2	Erforderlichkeit und Gründe für die Aufhebung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Planaufhebung	5
5.1	Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	5
5.3	Auswirkungen	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	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
7.1	Zeitplan	7
7.2	Bodenordnung	7

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Ursprüngliche Planung

Die Gemeinde Seckach hat Mitte der 1960er Jahren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ durchgeführt, um dem damaligen Bedarf nach Wohnbauflächen nachkommen zu können. Der Bebauungsplan wurde am 23.03.1965 genehmigt und am 08.04.1965 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan umfasst den östlichen Ortsrand von Großbeicholzheim und ist zum größten Teil erschlossen und bebaut. Lediglich im Bereich des Gewanns Kirchgrund erfolgte bisher keine Erschließung.

1.2 Erforderlichkeit und Gründe für die Aufhebung

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 der Bebauungsplan „Kirchgrund“ 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.

Nach Teilaufhebung des Bebauungsplans ist der Aufhebungsbereich, welcher sich nicht mit dem Bebauungsplan „Kirchgrund“ überlagert, zukünftig bauplanungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann ebenfalls nach § 35 BauGB und den dort genannten Vorgaben. Diese neue Bewertung von Vorhaben nach § 35 BauGB entspricht den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Teilbereich.

2. Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Bereich der Teilaufhebung befindet sich rund 300 m östlich des Ortskerns von Großbeicholzheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Aufhebungsplan festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

6620/1 (t), 7105, 7106, 7106/1 (t),

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,10 ha.

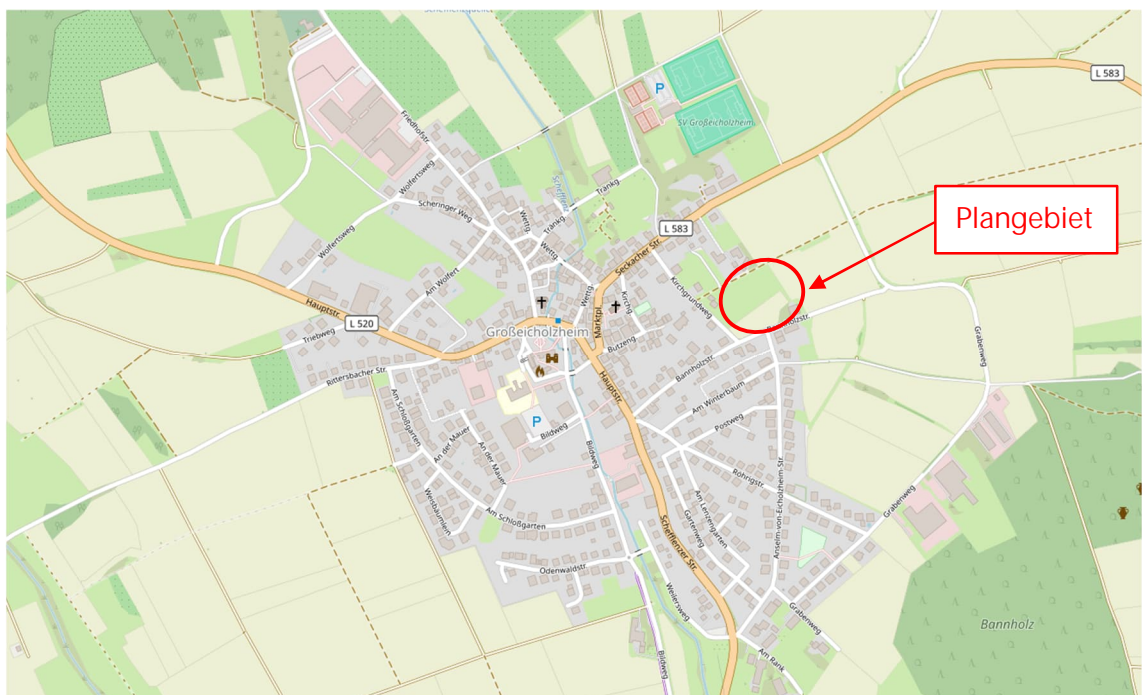


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 16.12.2025)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche, welche als Ackerfläche und Wiesenfläche genutzt wird.

Im 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 sowie eine Feldscheune an.

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 als „sonstige Fläche“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

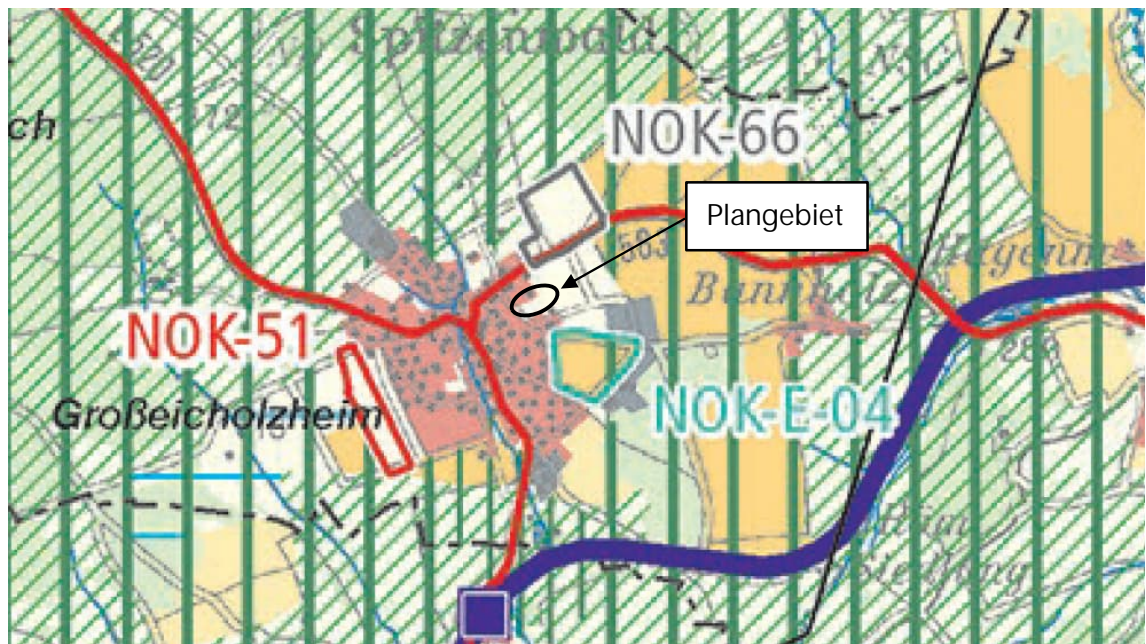


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

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.

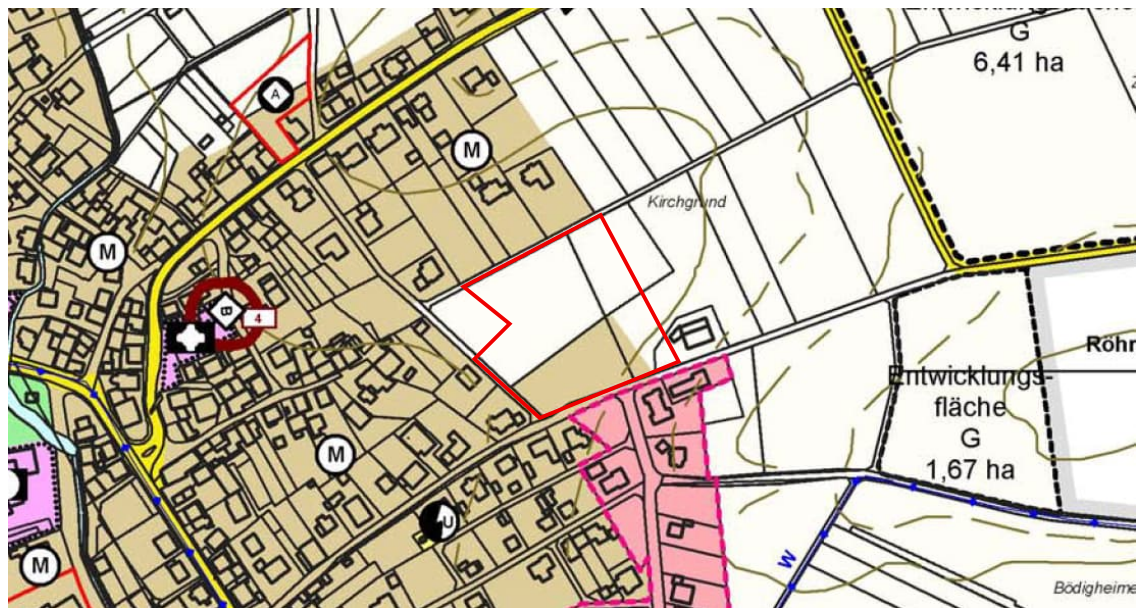


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

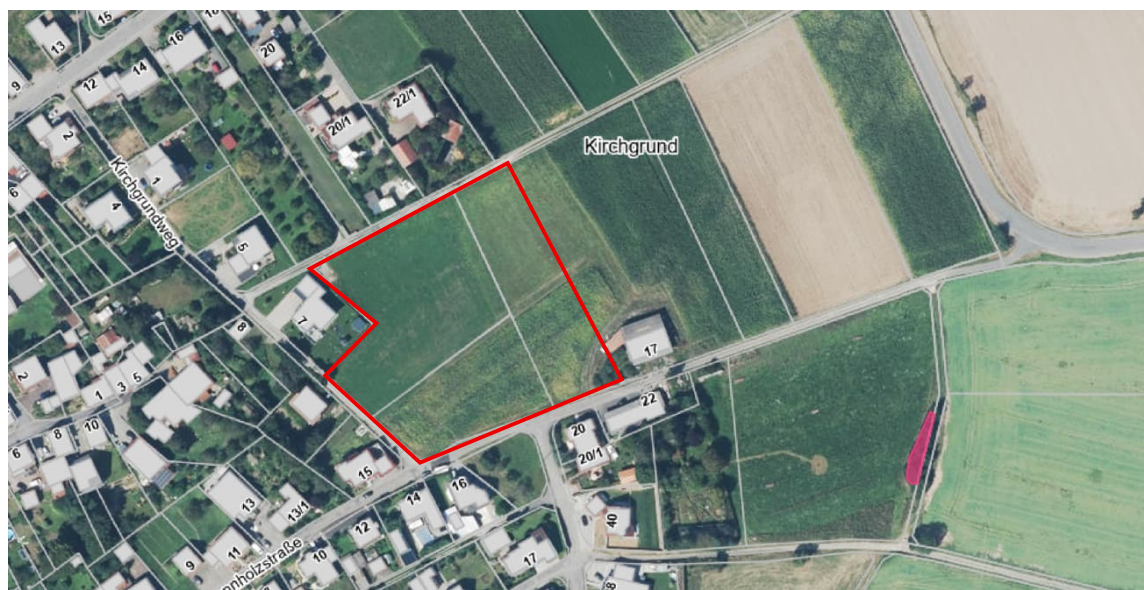


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 16.12.2025)

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

5. Planaufhebung

5.1 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht zum Teil der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ (08.04.1965) und zu einem kleineren Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB.

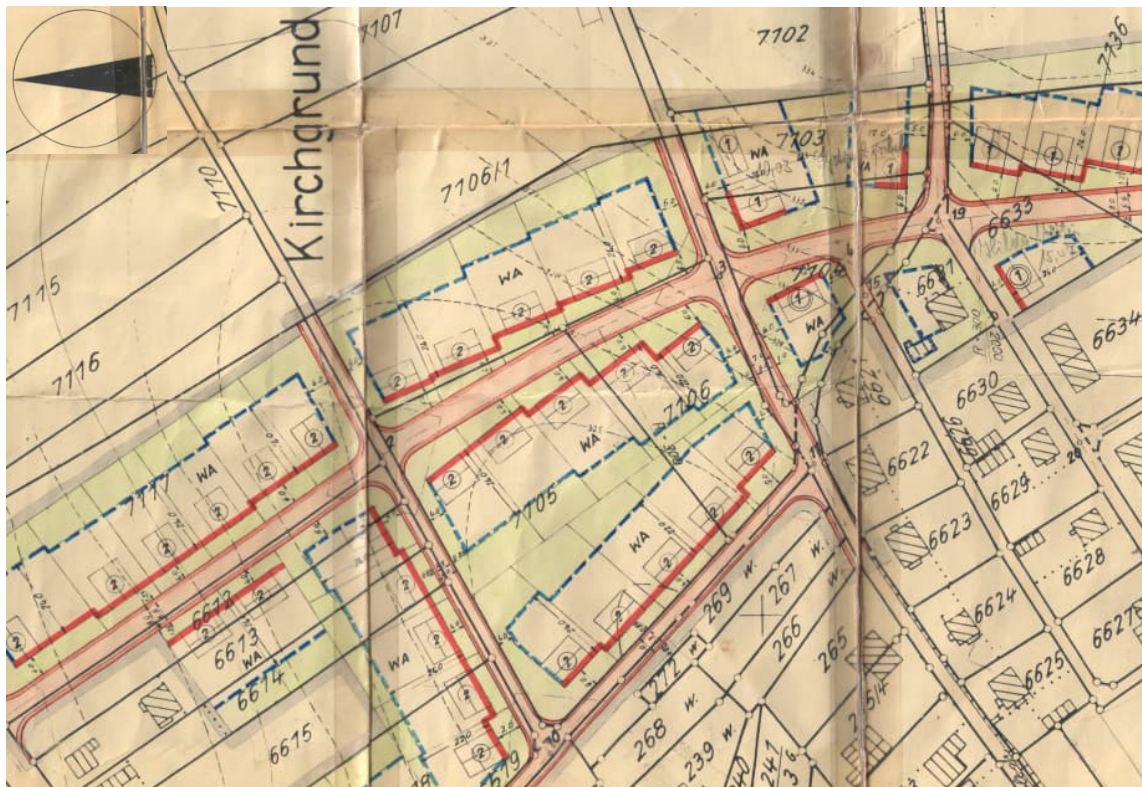


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ (Quelle: Gemeinde Seckach)

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weder die heutige Verkehrssituation noch die bestehende Ver- und Entsorgung berührt. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind von der Planaufhebung nicht betroffen.

5.3 Auswirkungen

Nach Abschluss des Verfahrens wird durch die Inkraftsetzung der Aufhebungssatzung der bisher gültige Bebauungsplan „Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten“ im maßgeblichen Bereich gegenstandslos. Stattdessen wird die baurechtliche Beurteilung möglicher Bauvorhaben zukünftig nach § 35 BauGB (Außenbereich) erfolgen.

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 Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für Bebauungspläne ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans " Kirchgrund-Winterbaum-Lenzengarten" und seiner Änderung beurteilen sich zukünftige Bauvorhaben nach § 35 BauGB und den dort genannten Vorgaben. Daher ist mit keinen zusätzlichen, als bisher möglichen, Eingriffen zu rechnen.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird in der Regel 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.

Da es sich in diesem Fall um eine Planaufhebung handelt und der Ist-Zustand einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht ändert, ist aus Sicht des Planungsträgers keine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich. Allerdings erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchgrund“ artenschutzrechtliche Untersuchung, welche auch den Bereich der Planaufhebung umfasst.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans werden bislang unbebaute und nicht erschlossene Wohnbauflächen neu geordnet. Für einen Teilbereich wird ein neuer Bebauungsplan mit einer reduzierten Wohnbebauung aufgestellt, während die übrigen Flächen weiterhin ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Durch die deutliche Verringerung der baulichen Inanspruchnahme sowie den Erhalt weitläufiger Freiflächen entstehen keine zusätzlichen klimarelevanten Belastungen. Die vorhandenen klimatischen Ausgleichsfunktionen des überwiegenden Freiraums bleiben vollständig erhalten. Eine Beeinträchtigung des Klimaschutzes ist daher nicht zu erwarten.

6.4 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 wird zudem der Abflusskorridor freigehalten.

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

6.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kirchgrund Winterbaum Lenzengarten“ werden bislang unbebaute und nicht erschlossene Wohnbauflächen neu bewertet. Die betroffene Fläche war in der Flurbilanz 2022 nicht berücksichtigt; die außerhalb liegenden Flächen werden als Vorrangflur eingestuft. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der aufzuhebende Bereich insgesamt der Vorrangflur zuzuordnen ist.

Durch die Aufhebung werden rund 1,1 ha des bestehenden Bebauungsplans zurückgenommen. Für einen kleineren Teilbereich von 0,67 ha wird parallel ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, während die übrigen Flächen künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Damit gibt die Gemeinde Seckach insgesamt rund 0,34 ha bisherigem Wohnbauland auf, das nicht mehr für bauliche Zwecke vorgesehen wird und somit der Landwirtschaft erhalten bleibt.

Die Teilaufhebung führt dazu, dass der Landwirtschaft letztlich weniger Flächen entzogen werden, als dies nach bisherigem Planungsrecht möglich gewesen wäre. Die Rückführung erheblicher Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung stärkt die freiräumlichen Funktionen des Gebietes und unterstützt eine flächensparende Entwicklung.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Aufhebungsverfahren soll bis Frühjahr 2027 abgeschlossen werden.

7.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Planaufhebung nicht erforderlich

Aufgestellt:

Seckach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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