

Sitzung des Gemeinderats am 23.01.2023, Seckachtalhalle

---

**Bebauungsplan „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“ in Seckach**

- 1. Informationen zum geplanten Bauvorhaben „Erweiterung des Gemeindehauses“ der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V., Heinrich-Magnani-Str. 27, Gemarkung Seckach**
- 2. Beschluss zur Aufstellung des am Vorhaben orientierten Bebauungsplans „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“, Gemarkung Seckach, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Frühere Vorlagen: ---

**I. Erläuterungen**

- 1. Informationen zum geplanten Bauvorhaben „Erweiterung des Gemeindehauses“ der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V., Heinrich-Magnani-Str. 27, Gemarkung Seckach**

Im Mai 2022 sind die Vertreter der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. erstmals an die Gemeinde Seckach mit dem Anliegen herangetreten, ihr Gemeindehaus in der Heinrich-Magnani-Str. 27, Flst.Nr. 3343, Gemarkung Seckach, erweitern zu wollen, da inzwischen das im Jahr 2003 fertiggestellte Gebäude zu klein für die wachsende Gemeinschaft geworden ist.

In einem ersten Gespräch am 25.05.2022 haben die Verantwortlichen ihr Projekt Herrn Bürgermeister Ludwig vorgestellt. Die Erweiterung des Gemeindehauses wird sich gemäß Planung auch auf das ebenfalls im Eigentum der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. befindliche Angrenzergrundstück Flst.Nr. 3343/3 erstrecken. Da auch die 50 vorhandenen PKW-Stellplätze nicht mehr ausreichend sind, ist angedacht, eine Teilfläche des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 3340 vom jetzigen Eigentümer zu erwerben, um hier weitere PKW-Stellflächen schaffen zu können. In diesem Gespräch hat sich gezeigt, dass für die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit dieses Planungsprojekts die rechtswirksame „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Jugenddorf Klinge nach § 34 BauGB“ nicht ausreichend sein wird, in der im Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit eng gefassten Baugrenzen ausgewiesen ist. Die für die Schaffung der PKW-Stellplätze erforderliche Teilfläche des Flst.Nr. 3340 ist in diesem Geltungsbereich nicht enthalten; im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt sie im Außenbereich.

Deshalb hat die Gemeindeverwaltung in Abstimmung mit der Freien Evangeliums-Christengemeinde eine zweite Besprechung am 14.10.2022 durchgeführt, bei der auch Frau Nadine Bischoff, Fachdienstleiterin des Baurechtsamtes im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis, sowie Herr Jürgen Glaser und Herr Marius Bergmann vom Planungsbüro IFK-Ingenieure in Mosbach teilnahmen. Dabei wurde gemeinsam festgelegt, dass sich das Projekt „Erweiterung des Gemeindehauses mit Schaffung weiterer PKW-Stellplätze“ der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. nur dann verwirklichen lässt, wenn hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst wird. Da die im Bebauungsplan festzusetzende Nutzung ausschließlich der Glaubensgemeinschaft und nicht der Allgemeinheit zugutekommen wird, orientiert sich der Bebauungsplan am Vorhaben, und die Freie Evangeliums-Christengemeinde e.V. trägt als Vorhabenträger alle Kosten zur Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren; dazu zählen auch die Honorarkosten für die üblichen umweltbezogenen Fachgutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht) und eine erforderliche schalltechnische Untersuchung, die wegen der Nähe zu der bestehenden Wohnbebauung in der Heinrich-Magnani-Straße erforderlich wird.

Inzwischen hat die Freie Evangeliums-Christengemeinde e.V. einen schriftlichen Antrag an die Gemeinde Seckach zur Aufstellung des Bebauungsplanes gestellt und das Planungsbüro IFK-

Ingenieure mit der Bearbeitung der Bauleitplanung beauftragt. Ebenso sind auch Fachplanungsbüros für die umweltbezogenen Fachgutachten bzw. für die schalltechnische Untersuchung vom Vorhabenträger beauftragt worden.

Auch die Verkaufsverhandlungen zwischen der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. und dem Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 3340 zum Erwerb der Teilfläche, die für die Schaffung weiterer PKW-Stellplätze erforderlich ist, stehen kurz vor dem Abschluss.

## **2. Beschluss zur Aufstellung des am Vorhaben orientierten Bebauungsplans „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“, Gemarkung Seckach, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Seckach möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Projekts „Erweiterung des Gemeindehauses mit Schaffung weiterer PKW-Stellplätze“ der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. herstellen. Dies erfolgt durch die Aufstellung des am Vorhaben orientierten Bebauungsplans „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 0,7 ha befindet sich in der Heinrich-Magnani-Straße an der Gemeindeverbindungsstraße nach Schlierstadt, östlich gelegen von der Ortslage Seckach sowie in unmittelbarer Nähe zur nördlichen Zufahrt in das Kinder- und Jugenddorf Klinge. Es umfasst die beiden Grundstücke Flst.Nr. 3343 und 3343/3 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 3340, Gemarkung Seckach. Der dazugehörige Abgrenzungsplan ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seckach ist dieser Geltungsbereich zum einen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Deshalb ist es erforderlich, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in einem Parallelverfahren zum BBP-Verfahren den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern; der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) „Seckachtal“ wird daher in seiner nächsten öffentlichen Sitzung den dazu erforderlichen Beschluss zur Anpassung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des GVV „Seckachtal“ fassen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen; in Seckach erfolgt dies durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt. Die Verwaltung schlägt vor, diesen Aufstellungsbeschluss erst zusammen mit der Freigabe des Bebauungsplans für die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu veröffentlichen, die der Gemeinderat in seiner nächsten Gemeinderatssitzung nach Vorstellung und Billigung des ersten Bebauungsplanentwurfs beschließen kann.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (s.o.). Er kann nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Er bedarf dann gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass der Bebauungsplan „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“ vor dem Satzungsbeschluss dem Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis zur Genehmigung vorgelegt und der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Seckachtal“ für das Plangebiet entsprechend geändert werden muss.

## **II. a) Kosten**

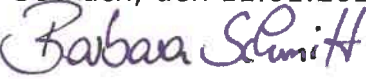
Die Kosten für die Aufstellung des am Vorhaben orientierten Bebauungsplans trägt der Antragsteller; dies ist im vorliegenden Fall die Freie Evangeliums-Christengemeinde e.V. in Seckach.

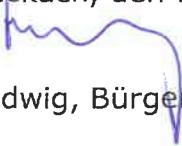
## **b) Deckung**

---

### III. Beschlussempfehlung

1. Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum geplanten Bauvorhaben „Erweiterung des Gemeindehauses“ der Freien Evangeliums-Christengemeinde e.V. in der Heinrich-Magnani-Str. 27, Gemarkung Seckach, zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des am Vorhaben orientierten Bebauungsplanes „Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 04.01.2023. Der Aufstellungsbeschluss wird zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Freigabe für die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 ortsüblich im Mitteilungsblatt bekannt gemacht.

Aufgestellt:  
Seckach, den 11.01.2023  
  
Schmitt, Bauamt

Gesehen:  
Seckach, den 11.01.2023  
  
Ludwig, Bürgermeister

**Datei:** Bauleitplanung\BBP Gemeindehaus Heinrich-Magnani-Straße\Gemeinderatssitzungen\GR 1- 23.01.2023 Aufstellungsbeschluss

# Zweifachen Busch

Wald

Sportplatz

Richtung Schlierstadt

Heinrich-Magnani-Straße

Küblisbaum

Klingestr.



**Gemeinde Seckach  
Ortsteil Seckach**

**Bebauungsplan  
"Gemeindehaus  
Heinrich-Magnani-Straße"  
Abgrenzungsplan**

Aufgestellt: Mosbach, den 04.01.2023

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Leiblein  
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner  
Eberhardstraße 26, 74421 Mosbach • Fon 062818290-0 • Fax 06281922044 • info@ik-mosbach.de • www.ik-mosbach.de



IFK-INGENIEURE  
Mosbach  
www.ik-mosbach.de

