

III. Bisherige Nutzung und Topografie

Auf dem überplanten Grundstück wurde bis zum Jahr 2015 ein Restaurant-Betrieb geführt. Diese traditionsreiche Betrieb gehörte seit Jahrzehnten zu den besten seiner Zunft und besaß für die gesamte Region eine hohe Strahlkraft.

Die überplante Fläche ist durch eine starke Hanglage geprägt. Sie weist von der „Ortsstraße“ bis zu den das Grundstück im Osten begrenzenden Einzelgrundstücken Höhenunterschiede von 9,00 m – 9,50 m auf.

Die Fläche war bisher durch zwei, der Gaststätte zugehörige Gebäude (Gaststätte und Großküche) und dessen befestigten Freiflächen intensiv baulich genutzt. Im Süden befand sich eine Terrasse mit einer angrenzenden Gartenfläche.



Eine umfassende Dokumentation des ursprünglich hier vorhandenen baulichen Bestandes ist in Form mehrerer Abbildungen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse, erarbeitet durch das Büro Bioplan, Heidelberg, zu entnehmen.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die überplante Fläche befindet sich zwischen der „Ortsstraße“ und dem an das Gelände östlich angrenzenden Wohngebiet „Hungerberg“. Sie ist aufgrund dieser Lage somit dem „Innenbereich“ zuzuordnen.

Die Rechtsgrundlagen für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet aufgrund der innerörtlichen Lage im Siedlungsgefüge der § 13 a BauGB.

Die in den Bebauungsplan in der Summe zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weist mit ca. 1.150 m² einen weit geringeren als die im § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB genannten Werte auf (Obergrenzen von maximal 20.000 m² bzw. 70.000 m²).

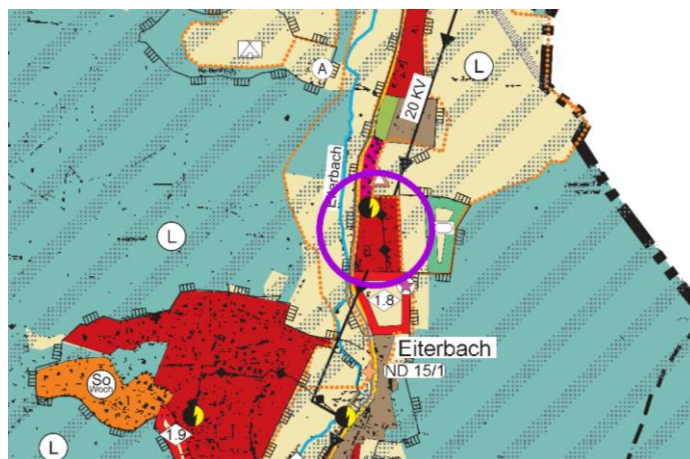
Die Reaktivierung der brach gefallenen innerörtlichen Fläche wird keine erheblichen Nachteile und Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Plangebiet selbst bzw. östlich der „Ortsstraße“ befindet sich kein „NATURA 2000“-Gebiet, so dass auch ein hieraus abzuleitender Schutzstreifen und Erhaltungsziele von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betroffen sein können.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass im vorliegenden Fall alle im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigtes Verfahren“ als gegeben angesehen werden können.

In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der vorgenommenen Ausweisung demnach nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau ist die überplante Fläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt.

Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Quartier Goldener Pflug für die Flurstücke-Nr. 1114, 1114/13, 1114/14 und 1114/38“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzend eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“. Die überplante Fläche weist eine Größe von weniger als 20.000 m² auf. Durch das durchgeführte Verfahren erlangt kein Vorhaben die Zulässigkeit, welches eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Aufstellung eines Umweltberichtes wird, nicht zuletzt auch aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, verzichtet.

V. Städtebauliche Erläuterungen

Die vorhandenen Gebäude sind aufgrund ihrer bisherigen Nutzung und der Bausubstanz nicht zu erhalten.

Mit diesem Hintergrund plant der Vorhabenträger, in Abstimmung mit der Zielsetzung der Gemeinde Heiligkreuzsteinach, auf dem Areal der ehemaligen Gaststätte die Errichtung einer Hausgruppe, bestehend aus drei Wohneinheiten, vier Doppelhaus-Hälften sowie zwei Einzelhäuser.

Das konkrete Vorhaben ist den Vorhabenplänen zu entnehmen.

Die Planung sieht für die Bebauung gemäß der Schnittskizzen des Vorhabenplanes die Ausbildung eines flach geneigten Plateaus vor. Hierdurch ergeben sich eine mit Gabionen auszubildende Abstützung entlang der „Ortsstraße“ und weitere Stützwände am östlichen Gebietsrand, welche die bestehenden Grundstücke entlang des „Hungerberg“, hin zur Erschließungsebene des Vorhabens, abstützen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen 4,20 m breiten, im privaten Eigentum verbleibenden Wohnweg.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet folgende Festsetzungen :

1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als zulässige Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit sind gemäß dieser Festsetzung, in Abhängigkeit der im Durchführungsvertrag definierten Vorgabe, alle im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Der Vorhabenplan sieht jedoch ausschließlich eine Wohnnutzung vor, welche auch die Grundlage des Durchführungsvertrages ist. Änderungen in diesem Vertragswerk im Sinne der Ziffer 1.1. der Schriftlichen Festsetzungen sind auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Schriftlichen Festsetzungen formulieren eine Obergrenze der im Plangebiet maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie Grund- und Geschossflächenzahlen. Bezugspunkt dieser Höhenangabe ist die Mittelachse der an das jeweilige Einzelgrundstück angrenzenden privaten Erschließungsstraße.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Festsetzung formuliert, dass je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig ist. Damit dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt maximal neun Wohneinheiten errichtet werden.

Diese Einschränkung wird einerseits mit der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen städtebaulichen Struktur, andererseits mit einer ansonsten entstehenden Erschließungs- und Parkierungsproblematik begründet.

3. Bauweise

Es gilt die „offene Bauweise“ mit der Differenzierung, dass entsprechend der Darstellung des Vorhabenplanes nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. eine aus drei Wohngebäuden bestehende Hausgruppe errichtet werden dürfen.

4. Bauordnungsrechtliche abweichende Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen

Die Gebäude untereinander dürfen mit einem jeweiligen Abstand von mindestens 3,00 m, unabhängig der Einhaltung der im § 5 Abs. 7 LBO genannten Vorgabe eines Abstandsmaßes von 0,4 der Wandhöhe, errichtet werden. Das im vorliegenden Fall definierte Mindestmaß ist den beengten Verhältnissen, aber auch der Zielsetzung der Gemeinde Heiligkreuzsteinach geschuldet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind hierdurch gewährleistet.

Gleiches gilt, bei einer entsprechenden baulichen Ausgestaltung, auch für die Belange des Brandschutzes.

5. Erschließung

Die Erschließung der geschaffenen Bauflächen erfolgt über einen 4,20 m breiten Wohnweg, welcher von der Straße „Hungerberg“, unmittelbar vor dessen Einmündung in die „Ortsstraße“ abzweigt. Die Planung sieht am Ende dieser Wegverbindung eine eingeschränkte Wendemöglichkeit für PKW vor.

Der Wohnweg wird räumlich und funktional erweitert durch die hieran angrenzenden privaten Vorflächen der einzelnen Wohngebäude. Diese sollen zusammen mit der Straße eine harmonisch gestaltete Gesamtfläche darstellen.

In den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet wird die Anzahl zu errichtender PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf 2 Stück erhöht. Die Konzeption des Vorhabens sieht die Unterbringung von einem PKW in einer geplanten Garage, den Standort des zweiten PKW parallel des Wohnweges vor.

Für Besucher wurden Standorte für drei PKW-Stellplätze in das Erschließungskonzept integriert.

Das Erschließungs-Konzept sieht keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vor. Die Müllbehälter müssen am Tag der Leerung an die Erschließungsstraße „Hungerberg“ gebracht werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach erlässt parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Hierin wird nochmals deutlich gemacht, dass die äußere Gestaltung der Gebäude gemäß den Darstellungen im Vorhabenplan entsprechen muss.

Ergänzend wird die Vorgabe formuliert, dass die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäude als Flachdach auszubilden und extensiv zu begrünen sind. Hierdurch werden Teile des Oberflächenwassers auf den Dachflächen zurückgehalten und zeitversetzt zur Verdunstung gebracht. Neben der gestalterischen Komponente sollen durch diese Festsetzung negative Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung minimiert werden.

Die auf den Dachflächen vorzunehmende Bepflanzung wird sich darüber hinaus zu einem Lebensraum, insbesondere für Kleintiere und Insekten, entwickeln.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für eine Flächenbefestigung dient der Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und soll durch einen geringen Abflussbeiwert des verwendeten Materials das Entstehen von Hochwasserspitzen reduzieren.

Aufgrund der geplanten hohen baulichen Verdichtung im Plangebiet, ist eine starke Begrünung der zukünftigen Grundstücksflächen von besonderer Bedeutung. Mit diesem Hintergrund schließen die Örtlichen Bauvorschriften das Anlegen sogenannter „Schottergärten“ grundsätzlich aus.

Hierdurch soll einer Reduzierung des begrünten Flächenanteils entgegengewirkt und die Artenvielfalt, insbesondere von Insekten, gestärkt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine mit Steinen angelegte Fläche sich unter der Sonneneinstrahlung stark aufheizen und die Wärme bis in die Abendstunden hinein speichern wird. Die Minimierung der durch Bepflanzung entstehenden Verdunstungseffekte reduziert die Luftfeuchtigkeit und deren kühlende Wirkung.

Damit haben die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden, aber auch der Ausschluss von Schottergärten positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima, insbesondere in den Sommermonaten.

Das für die Bebauung und die Erschließung zu schaffende Geländenniveau erfordert die Errichtung von Stützmauern. Die maximal zulässigen Höhen sind den Schnittzeichnungen des Vorhabenplanes zu entnehmen. Vorgesehen sind hintereinander angeordnete Gabionenwände. Die Verwendung anderer Materialien sowie eine vom Vorhabenplan abweichende Konstruktion sind unzulässig.

Um eine gestalterische und räumlich wirksame Trennung zwischen dem geplanten Wohnweg und den privaten Gebäudevorflächen zu vermeiden, schließen die Örtlichen Bauvorschriften das Aufstellen von Einfriedigungen im Vorgartenbereich grundsätzlich aus.

Die Höhe zulässiger Einfriedigungen zwischen den gebildeten Einzelgrundstücken bzw. im Bereich der geplanten Gabionenwände entlang der „Ortsstraße“ wird auf ein Maß von 1,30 m begrenzt.

Unzulässig sind blickdichte Materialien bzw. Konstruktionen. Einfriedigungen sind als Maschendrahtzaun bzw. als Doppelstabmattenzaun zu erstellen bzw. in Form freiwachsender Hecken oder als nicht blickdichte Holzzaunkonstruktion zu errichten.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind weder Bestandteil eines festgesetzten Landschaftsschutz- noch eines Naturschutzgebietes. Im Plangebiet befinden sich keine nach § 32 BNatSchG geschützte Biotopflächen.

Demgegenüber wurde unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein „FFH-Gebiet“ ausgewiesen. Um Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes zu vermeiden, ist bei einer Durchführung des Vorhabens zwingend darauf zu achten, dass diese Wiesen nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.

Gesetzlich geschützte Biotopflächen befinden sich westlich, süd-westlich und nord-westlich des Plangebietes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Quartier Goldener Pflug für die Flurstücke-Nr. 1114, 1114/13, 1114/14 und 1114/38“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, wird abgesehen.

Mit der Ausweisung eines reduzierten, aber bedarfsgerechten Straßenquerschnittes sowie einer für den ländlichen Bereich angemessenen Baudichte berücksichtigt das Vorhaben die Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen.

Im Zuge von vier Begehungen fanden die Biologen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter oder anderer Reptilien.

Bei der Untersuchung der Avifauna (Vögel) wurden fast ausschließlich häufige Arten der Siedlungen und Gärten vorgefunden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen fanden verbindlich durchzuführende Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung Eingang in die Schriftlichen Festsetzungen. Dieses sind die Bauzeitenregelung sowie „CEF-Maßnahmen“. So sind in räumlicher Nähe des Plangebietes insgesamt 10 Nistkästen für Blau- und Kohlmeisen, für den Haussperling sowie für Nischenbrüter aufzuhängen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Kompensation möglicherweise bei Abrissarbeiten bereits erfolgter Eingriffe sind im Plangebiet insgesamt 15 Fledermauskästen in die Fassaden zu integrieren. Entsprechende Nachweise über das erfolgte Anbringen und die genaue Positionierung der Nisthilfen, die Pflege und der dauerhafte Erhalt sind der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises vorzulegen.

Zur Minimierung der Eingriffe formuliert der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Forderung, die Dachflächen der Nebengebäude, Garagen und der überdachten Stellplätze auf einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Aufbringen von Photovoltaik-Anlagen auf die Dachflächen grundsätzlich erwünscht ist und sich auf den Nebengebäuden eine Dachbegrünung und aufgeständerte Photovoltaik-Module positiv ergänzen können.

VII. Belange der Denkmalpflege

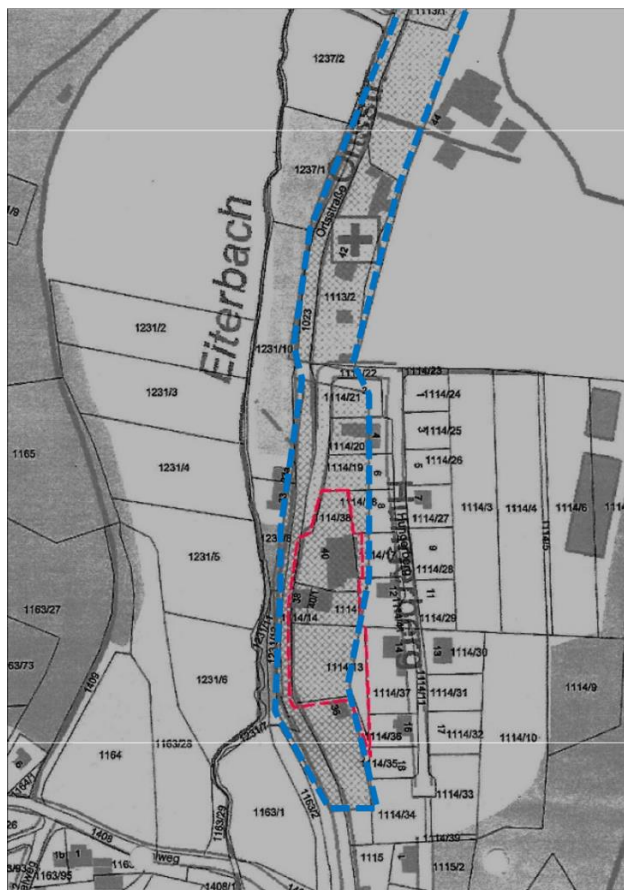
Von der Planung ist die mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung „Eiterbach“ betroffen.

Es handelt sich somit um einen archäologischen Prüffall nach § 2 DSchG. An dem Erhalt der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

Baumaßnahmen im Planungsbereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherrn.



Für den Fall, dass bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist hierüber umgehend die Denkmalbehörde oder die Gemeinde Heiligkreuzsteinach zu unterrichten.

VIII. Belange des übergeordneten Straßenverkehrs

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt unmittelbar an der „Ortsstraße“, welche als K 4119 einen überregionalen Charakter aufweist.

Mit Schreiben vom 24.11.2021 erteilte das Amt für Straßen und Radwegbau des Rhein-Neckar-Kreises für die Errichtung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Wohnhäusern eine Ausnahme vom Anbauverbot des Straßengesetzes Baden-Württemberg.

Von der „Ortsstraße“ ist eine direkte Zufahrt auf die gebildeten Grundstücke aus topographischen Gründen nicht möglich. Sie wäre auch aufgrund der Klassifizierung der Straße nicht zulässig. Mit diesem Hintergrund wird ein Zufahrtsverbot fester Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die erforderliche und geplante Stützmauer muss zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einen Sicherheitsabstand von mindestens 1,00 m einhalten. Ein Standsicherheitsnachweis ist vorzulegen.

Die Stützmauer ist aufgrund der bei der Ausfahrt vom „Hungersberg“ auf die klassifizierte Straße erforderlichen Sichtverhältnisse treppenförmig anzulegen. Eine Absturzsicherung ist auf den privaten Bauplätzen durch die Eigentümer zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Eine Bepflanzung der Stützmauer darf nur insofern erfolgen, dass die regelmäßig notwendig werdende Bauwerksbesichtigung zur Beurteilung ihrer Standsicherheit nicht eingeschränkt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser von den privaten Bauplätzen nicht der straßeneigenen Entwässerung zugeführt oder auf die Kreisstraße abgeleitet werden darf.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Gesamtgröße von ca. 3.950 m² auf.

Diese Fläche verteilt sich gemäß dem städtebaulichen Entwurf wie folgt :

- Fläche des „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 2.950 m²
- private Verkehrsfläche ca. 584 m²
- private Grünfläche ca. 416 m²

X. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen bzw. zu ergänzenden Kanäle bzw. Wasserleitungen der ursprünglich hier vorhandenen Bebauung.

Gleiches gilt für die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikationslinien.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.03.2021/08.12.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Sieglinde Pfahl, Bürgermeisterin

Architekt