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

Begründung

zum Bebauungsplan „Langeacker-Weinweg“, 5. Änderung,
Gemeinde Heiligkreuzsteinach

I. Lage des Plangebietes

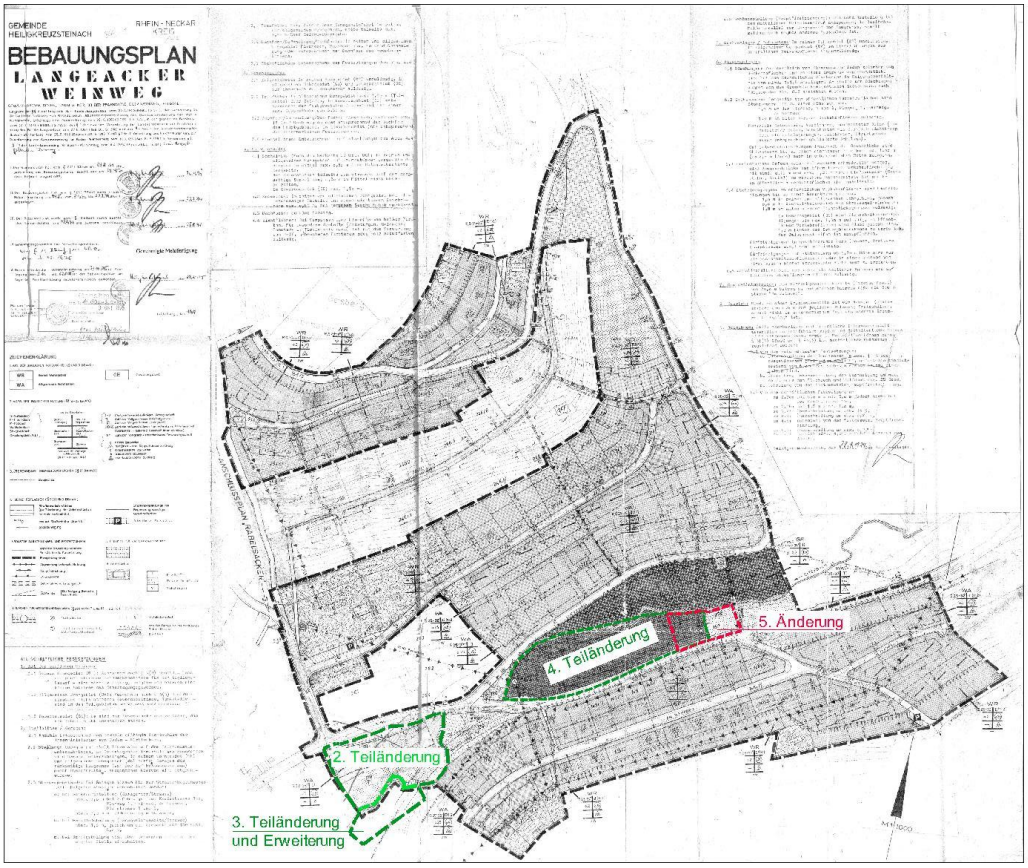
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes „Langeacker-Weinweg“ befindet sich im Nord-Osten der besiedelten Flächen des Kernortes nördlich der „Eiterbacher Straße“ und beinhaltet die Flurstücke Nr. 157/3 und Nr. 157/4 der Gemeinde Heiligkreuzsteinach.
Die südlich der „Eiterbacher Straße“ bebauten Grundstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaut.

Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche grenzt im Osten an eine gemischt genutzte Baufläche an.
Im Norden bildet der „Eiterbach“ als Gewässer II. Ordnung die Grenze des Änderungsbereiches.

Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Heiligkreuzsteinach
mit Darstellung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Langeacker-Weinweg“ wurde durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 03.10.1975 genehmigt und ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.10.1975 in Kraft getreten.
Nach einer ersten Fortschreibung wurde dieser in den Jahren 1991 sowie 2012 für eine Fläche im Süd-Westen des Geltungsbereiches geändert und erweitert. Im Zuge dieses Verfahrens wurde für einen an diesem Standort vorhandenen Gewerbebetrieb ein „Mischgebiet“ ausgewiesen.
Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die unmittelbar westlich des Geltungsbereiches dieser Änderung angrenzenden Grundstücke. Sie ist durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 04.10.2016 in Kraft getreten. Im Zuge dieses Änderungsverfahrens wurde eine bisher als „Gewerbegebiet“ ausgewiesene Fläche planungsrechtlich umgewandelt in ein „Mischgebiet“.



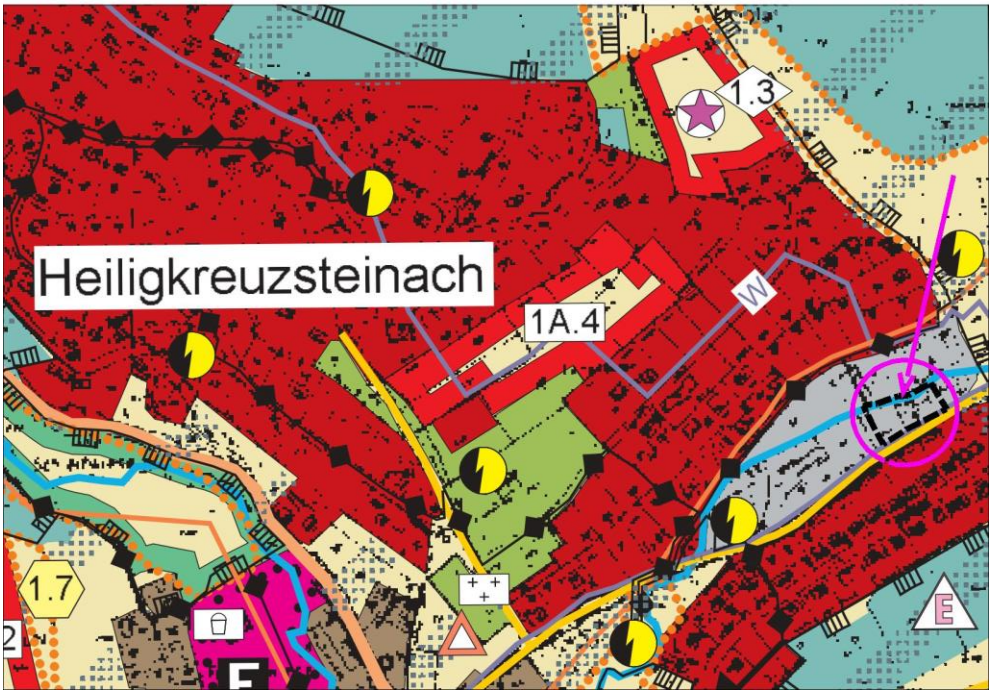
III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, ein in der Gemeinde noch vorhandenes Siedlungspotential im Sinne der „Innenentwicklung“ zu aktivieren, um hierdurch dem nach wie vor großen Bedarf an Bauflächen zu entsprechen.
Der bestehenden Fläche obliegt, obwohl sie im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, seit vielen Jahren die Freizeitnutzung, so dass von der Änderung des Bebauungsplanes die Belange der Landwirtschaft nicht spürbar betroffen sind.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 5. Bebauungsplan-Änderung erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.
Das „beschleunigte Verfahren“ kann Anwendung finden, da die durch die Änderung des Bebauungsplanes geschaffene überbaubare Fläche eine Größe von deutlich unter 20.000 m² innehat und durch die Planänderung kein Vorhaben ermöglicht wird, welches eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird.
Die überplante Fläche unterliegt weder den Erhaltungszielen und Schutzzwecken eines NATURA 2000-Gebietes, noch befindet sie sich in der Gebietskulisse eines ausgewiesenen Landschafts- oder Naturschutzgebietes.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau weist die Fläche des Änderungsbereiches entsprechend des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau

Grundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Langeacker-Weinweg“ 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Gemeindeordnung

(GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil.
Die derzeit gültigen Schriftlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften werden auf den Änderungsbereich übertragen und finden zukünftig damit auch für eine Bebauung des Flurstückes Nr. 157/3 Anwendung.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird, in Anlehnung an die auf dem Nachbargrundstück zulässige Nutzung, ein bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesener Bereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Für die unmittelbar an den Bachlauf angrenzenden Flächen des Flurstückes Nr. 157/3 setzt der Bebauungsplan eine „öffentliche Grünfläche“ fest und dokumentiert durch die ergänzende Ausweisung einer „Pflanzbindung“ die Notwendigkeit, den hier vorhandenen bachbegleitenden Vegetationszug in vollem Umfang zu erhalten.

1. Art der baulichen Nutzung

Die unter der Ziffer 1.4. der Schriftlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes formulierte Festsetzung soll zukünftig auch für das Flurstück Nr. 157/3 Anwendung finden. Damit sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO auch für die neu aufgenommene Baufläche nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit auch hier unzulässig.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich, anders als auf den Flurstücken Nr. 176, Nr. 177, 157/1 und Nr. 157, Wohnungen auch in der Erdgeschosszone einer Bebauung zulässig sind (diese Nutzung wurde auf den genannten Grundstücken aufgrund der belasteten Böden im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen).

2. Erschließung

Das als „Mischgebiet“ ausgewiesene Grundstück liegt unmittelbar an der „Eiterbacher Straße“ und soll auch über diese Verkehrsfläche erschlossen werden. Der Straßenabschnitt liegt außerhalb der OD-Grenze und ist durch Raumkanten des baulichen Bestandes, aber auch durch die hier vorhandene Einmündung des „Oberer Weinweg“ geprägt.

3. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 157/3 erfolgt unter Beibehaltung des auch für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke geltenden Mindestabstand von 5,00 m zur „Eiterbacher Straße“.

Darüber hinaus berücksichtigt die Ausweisung einen nicht zu unterschreitenden Mindestabstand von 2,00 m zu dem auf diesem Grundstück vorhandenen bachbegleitenden Grünzug.
Zur östlichen Grundstücksgrenze formuliert der Bebauungsplan einen einzuhaltenden Mindestabstand von 10,00 m.

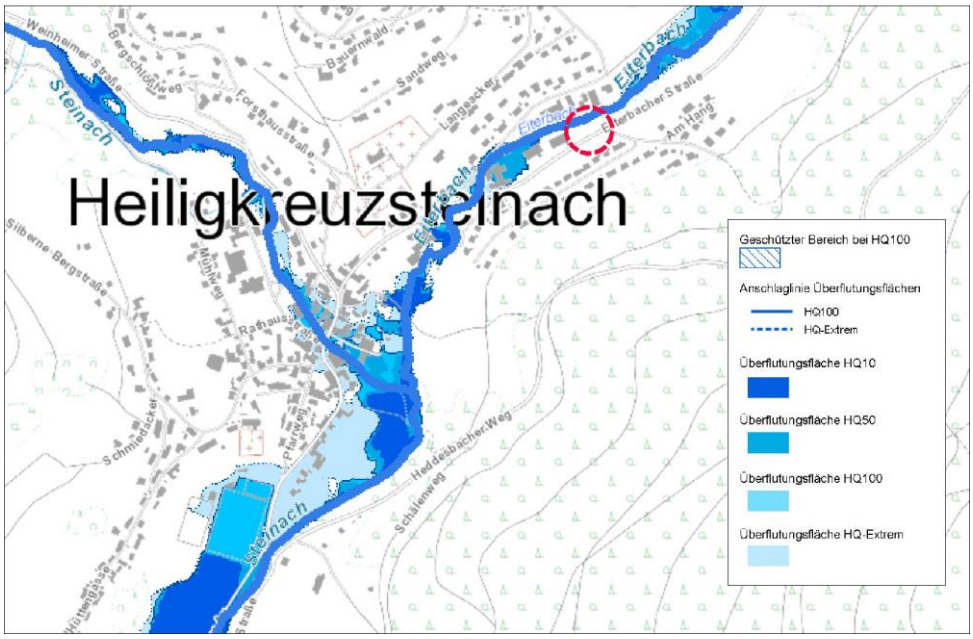
4. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl liegt mit einem Wert von 0,25 unterhalb den im § 19 der BauNVO für ein „Mischgebiet“ genannten Obergrenze. Diese, von den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken abweichende Vorgabe resultiert aus den vorgenommenen Einschränkungen hinsichtlich der ausgewiesenen überbaubaren Fläche.

Zugelassen wird, in Anlehnung an das bestehende, derzeit für die Freizeit genutzte Gebäude, ein maximal eingeschossiges Einzelhaus.
Damit wird ein angemessener Übergang zwischen dem unbebauten Geländestreifen entlang des „Eiterbach“ und dem vorhandenen „Mischgebiet“ ausgestaltet.

VI. Belange der Gewässeraufsicht

Die ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommene „gemischte Baufläche“ liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte außerhalb eines bei einem HQ100-Ereignis überfluteten Bereich.
Laut dem nachfolgend abgebildeten Kartenausschnitt wird die als „Mischgebiet“ ausgewiesene Fläche auch bei einem extremen Hochwasserereignis nicht überflutet. Dennoch wird eine hochwasserangepasste Bauweise angeraten.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte

Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Grabeneinläufe, Drainagen) nicht der Kläranlage zugeführt werden darf. Das von den Dachflächen und befestigten Freiflächen abfließende Oberflächenwasser ist, möglichst über Verdunstungsmulden, unmittelbar dem „Eiterbach“ zuzuführen, sofern dieses schadlos möglich ist. Hierfür ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen.

VII. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises sind die Flächen des Änderungsbereiches, anders als die westlich hiervon gelegenen Flurstücke Nr. 157, Nr. 157/1, Nr. 176 und Nr. 177, nicht als „Altlaststandort“ kartiert.

VIII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der auf dem Grundstück Nr. 175/3 vorhandene bachbegleitende Vegetationszug sowie ein hier die Ortseinfahrt prägender Einzelbaum werden durch den Bebauungsplan unter Schutz gestellt. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung formulierten Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung (u. a. Ausweisung einer „öffentliche Grünfläche“ als Gewässerrandstreifen) sowie die Festsetzung der überbaubaren Fläche orientieren sich an diesen Vorgaben.

Auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird mit diesem inhaltlichen Hintergrund, aber auch aufgrund des gewählten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 a BauGB), verzichtet.

Die Gemeinde Heiligkreuzsteinach hat im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes für das Flurstück Nr. 157/3 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Vor der Durchführung jeglicher baulicher Maßnahmen sind die auf der Seite 19 des Berichtes empfohlenen speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchzuführen. Dieses betrifft Brutvögel, möglicherweise vorzufindender Fledermäuse, die Haselmaus sowie Reptilien. Die aus den Untersuchungen abzuleitenden „CEF-Maßnahmen“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung weist eine Gesamtfläche von 1.422 m² auf.
Hierin enthalten ist die Umwidmung eines bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereiches in eine „öffentliche, bachbegleitende Grünfläche“ in einer Größe von ca. 176 m² und zu einem ca. 430 m² großen „Mischgebiet“.

Aufgestellt : Sinsheim, 02.02.2022 – Gl/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