



Begründung

**zum Bebauungsplan Gewerbebetrieb „Neuenacker“, 1. Änderung,
Gemeinde Heiligkreuzsteinach, Ortsteil Vorderheubach**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Heiligkreuzsteinach die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen zukünftig flexibler nutzen zu können, ohne dass hierdurch die städtebaulichen Grundzüge der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes verändert werden.

Ziel der Gemeinde ist es, mit den in Anspruch genommenen Flächen sparsam umzugehen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll dazu beitragen, die gewerblichen Nutzungen weiterhin an den im Gemeindegebiet vorhandenen Standorten zu bündeln und damit bei einem aufkommenden Bedarf neue gewerbliche geprägte Siedlungsansätze zu vermeiden.

II. Lage des Plangebietes

Das Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand von Vorderheubach. Zu den Grundstücksgrenzen der südlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung hält das Plangebiet einen Mindestabstand von 75,00 m ein.

Diese, zur Ortslage hin abfallende Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt.

Die das Plangebiet erschließende Straße mündet in die K4120 ein. Die im Plangebiet vorhandene Waldfläche sowie die Grünbereiche zwischen dem Gewerbegebiet und der klassifizierten Straße tragen zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild bei.



Auszug aus dem Ortsplan mit Darstellung der Abgrenzung des Geltungsbereiches „Neuenacker“

III. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neuenacker“ der Gemeinde Heiligkreuzsteinach wurde am 27.07.2000 als Satzung beschlossen und ist mit der örtüblichen Bekanntmachung am 04.08.2000 in Kraft getreten. Die in den Abwägungsprozess eingegangenen Fachgutachten waren ein Grünordnungsplan, ein geotechnisches Gutachten, auf dessen Grundlage die Straßen- und Kanalbauarbeiten realisiert wurden, sowie ein schalltechnisches Gutachten, welches Aussagen über die Auswirkung des geplanten Gewerbegebietes auf die angrenzenden bebauten Bereiche gab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 3,68 ha. Hierauf entfallen 35,6 % auf ausgewiesene Grün- und Kompensationsflächen. Die Größe des für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Netto-Baulandes beträgt 1,85 ha.

IV. Rechtliche Grundlagen

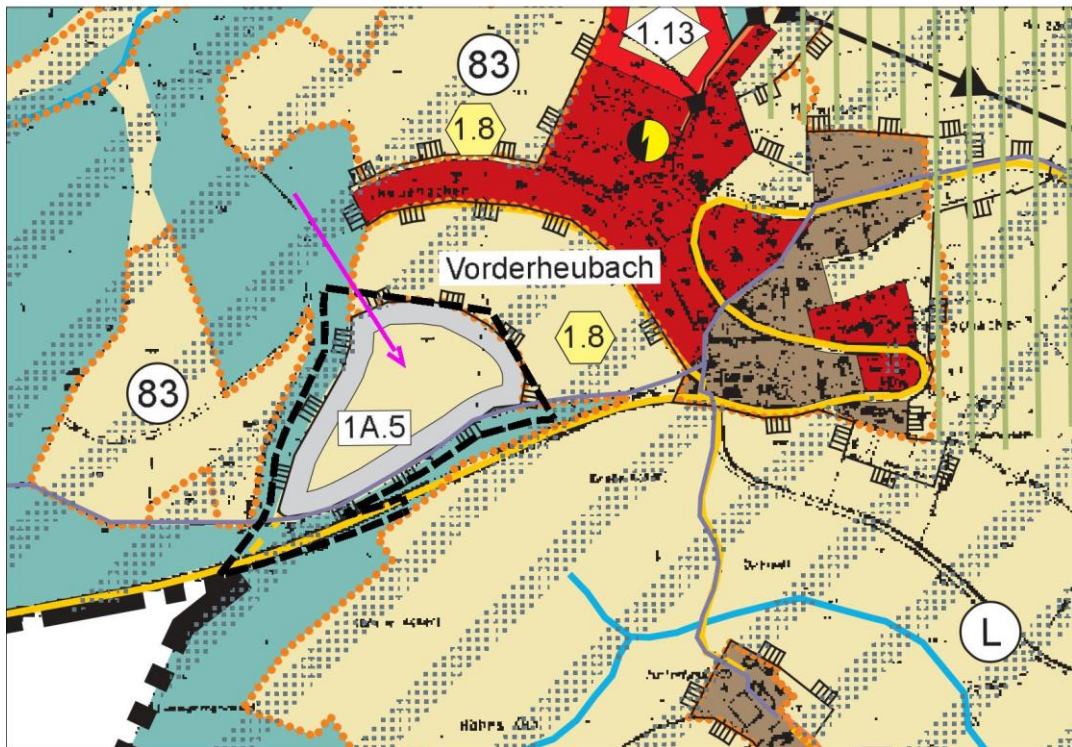
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden für Teilbereiche eines bestehenden Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Festsetzungen geändert, ohne dass hiervon die Grundzüge des Bebauungsplanes betroffen sind.

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes bildet somit aufgrund der innerörtlichen Lage der § 13 a BauGB. Die durch das bestehende Planungsrecht im Sinne des § 19 Abs. 2

BauNVO zulässige Grundfläche unterschreitet die im Gesetz hierfür genannten Obergrenzen von 20.000 m² bzw. 70.000 m².

Die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen wird keine erheblichen Nachteile und Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der Planänderung sind kein „Natura 2000-Gebiet“ und damit auch keine aus dem Schutzstatus abzuleitendes Erhaltungsziele betroffen. Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass alle im BauGB genannten Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ als gegeben angesehen werden können.

Das Gewerbegebiet „Neuenacker“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft weder die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche noch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, sodass die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.



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

Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neuenacker“ 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 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 die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000

(BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Die schriftlichen Festsetzungen und „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ der Ursprungsfassung werden **nicht geändert**. Sie behalten damit uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

V. Städtebauliche Erläuterungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen auf den nordöstlich gelegenen Grundstücken des Gewerbegebietes die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht erweitert werden. Darüber hinaus geht die Planung auf die von der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes abweichende Lage des Fuß- und Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Flurstückes 1715-14 ein.

Im Zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung sind die geänderten Planungsinhalte farbig dargestellt und damit graphisch hervorgehoben.

Die derzeit rechtskräftige Planfassung (Ursprungsfassung vom 27.07.2000, in Kraft getreten am 04.08.2000) ist der Anlage 1 dieser Begründung zu entnehmen.

1. Art der baulichen Nutzung

Von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen ist die festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“. Das Gewerbegebiet wird gegenüber der Ursprungsfassung, analog der gebildeten Grenzen des Flurstückes 715/14, geringfügig erweitert.

2. Erweiterung der überbaubaren Flächen

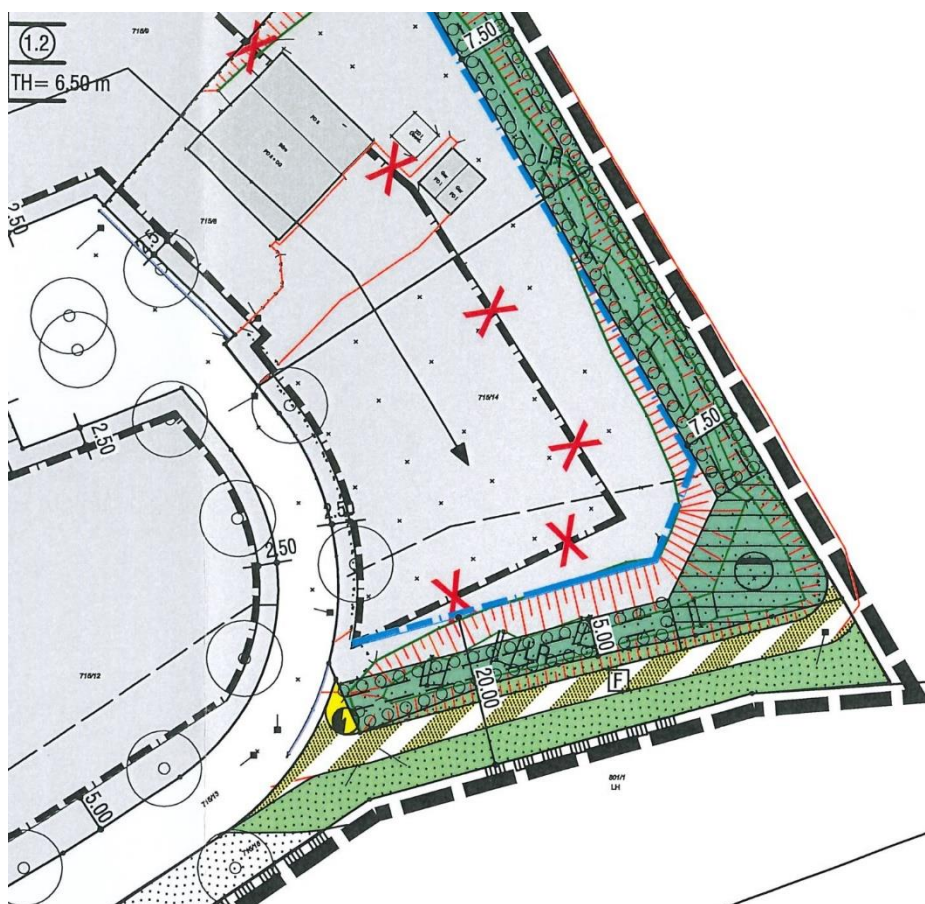
Um zukünftig die bestehenden Gebäude bedarfsgerecht erweitern und teilweise noch unbebaute Grundstücke flexibler bebauen zu können, wird die überbaubare Fläche im Norden des Plangebietes erweitert. Sie wird bis an die zum Außenbereich hin festgesetzte, private Grünfläche herangeführt.

Von der Planänderung nicht betroffen ist der einzuhaltende Mindestabstand zu der auf dem Flurstück Nr. 801/1 vorhandenen Waldfläche. Dieser bleibt mit dem im Jahr 2000 festgesetzten Mindestmaß von 20,00 m Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Baugrenze wird jedoch dahingehend modifiziert, dass dieser Mindestabstand nicht nur punktuell, sondern künftig auf der gesamten Grundstücksseite parallel zum vorhandenen Waldsaumes Gültigkeit hat.

VI. Belange der Wasserwirtschaft – Versickerung und Ableitung des Oberflächenwassers

Das Plangebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das unbelastete Niederschlagswasser wird an den Gebietsrändern in vorhandene Gräben eingeleitet und gelangt von hier aus in Versickerungsmulden, die sich an den tiefst gelegenen Punkten im nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes befinden. Im Osten des Plangebietes ist die Versickerungsfläche über einen Überlauf an das Kanalsystem angeschlossen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfährt das Entwässerungskonzept keine Änderung. Umzubauen ist lediglich das, entgegen den Vorgaben der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 715/14 parallel der Feldwegtrasse ausgebildete, offene Grabensystem. Dieses wird, sofern dies aus topographischen Gründen unvermeidbar ist, in Teilen zu verrohren sein.



VII. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Odenwald“ bzw. an einen regionalen Grünzug an. Mit diesem Hintergrund wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu der Fläche des Flurstückes 715 eine 7,50 m breite private Grünfläche zur Eingrünung des Plangebietes und zur Versickerung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers festgesetzt.

Diese aus dem Grünordnungsplan abgeleitete planungsrechtliche Vorgabe bleibt, auch wenn die überbaubaren Flächen nun mehr unmittelbar hieran angrenzt, ein uneingeschränkt gültiger Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur Einbindung in die umgebende Landschaft ist diese Fläche mit landschaftsgerechten, einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die überbaubare und der zu versiegelnde Flächenanteil nicht. Der in der Ursprungsfassung festgesetzte Wert von 0,6 bleibt unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes. Er darf, wie bisher auch, unter Berücksichtigung der in § 19 (4) genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass von der Änderung des Bebauungsplanes die Belange des Landschafts- und Naturschutzes planungsrechtlich nicht betroffen sind.

VIII. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes „Neuenacker“ ändert sich durch die vorgenommenen Änderungen nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang. Die Ursprungsfassung des 3,68 ha großen Plangebietes weist folgende Flächenanteile auf:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - Gewerbliche Baufläche | 18.500 m ² |
| - Öffentliche Verkehrsfläche | 5.200 m ² |
| - Wald und Grünflächen | 13.100 m ² |

IX. Erschließungsbeitrag

Die Änderung des Bebauungsplanes löst für die von der Planung betroffenen Grundstücke, aber auch für die Nachbargrundstücke, keine Erhebung zusätzlicher Erschließungsbeiträge aus. Erforderliche Umbaumaßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Flurstück 715/14 gehen zu Lasten des Eigentümers des genannten Grundstückes.

X. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die im Zuge der Erschließung verlegten Leitungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.01.2022 – GI/GI

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

Anlage 1

Darstellung der Ursprungfassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes

