

## **Begründung**

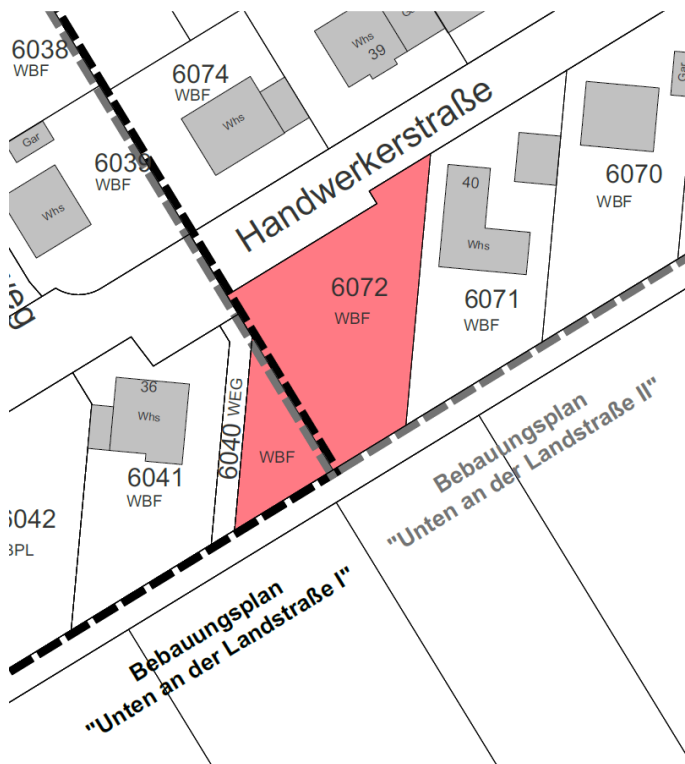
### **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht  
Vorprüfung im Einzelfall
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
  - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
  - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 4.2 Planungskonzept
- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
- 6.0 Umlegung
- 7.0 Statistik

## 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ wurde im März 2011 rechtskräftig und im April 2012 erstmals in seinem gesamten Geltungsbereich geändert. Eine zweite Teil-Änderung im Bereich des ALDI-Marktes befindet sich derzeit im Verfahren.

Das Flurstück Nr. 6072 liegt zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ und mit einem Teilbereich im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“. Dieser Anteil ist als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün mit Pflanzgebot festgesetzt.



Übersicht Bebauungspläne, ohne Maßstab

Auf dem als Grünfläche festgesetzten Teil soll nun ein Pool mit den Abmessungen 7 x 3,50 m errichtet werden. Grundsätzlich wäre dieser Pool als verfahrensfreies Vorhaben zu errichten, allerdings steht die Festsetzung der Grünfläche dem entgegen, da keine Nebenanlagen innerhalb von Grünflächen errichtet werden dürfen.

Das Vorhaben erfordert also eine Änderung des Bebauungsplans. Ohnehin ist es nicht sinnvoll, auf einer als privates Gartengrundstück veräußerten Fläche eine öffentliche Grünfläche als Verkehrsgrün mit Pflanzgebot festzusetzen.

Die vorliegende Änderung soll also einerseits das konkrete Vorhaben ermöglichen und andererseits eine Unstimmigkeit im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ korrigieren. Dazu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ erweitert. Die Erweiterungsfläche beinhaltet jenen Anteil des Flurstücks Nr. 6072, der zuvor als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ enthalten war. Hier werden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um das konkrete Vorhaben der Errichtung eines Pools zu ermöglichen.

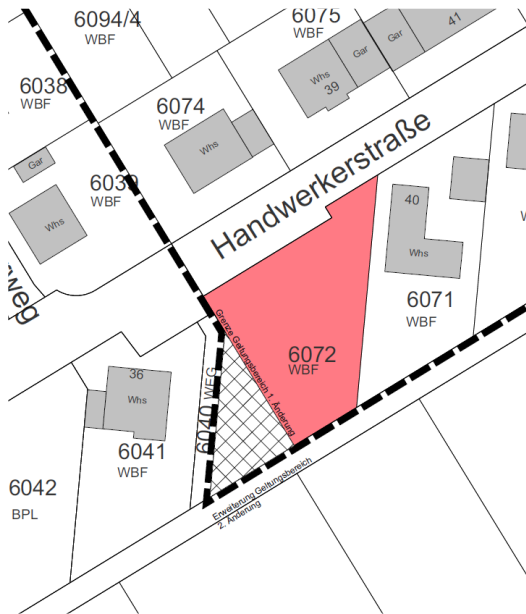
# Gemeinde Hügelsheim

## 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 23.04.2020

Begründung (Satzung)

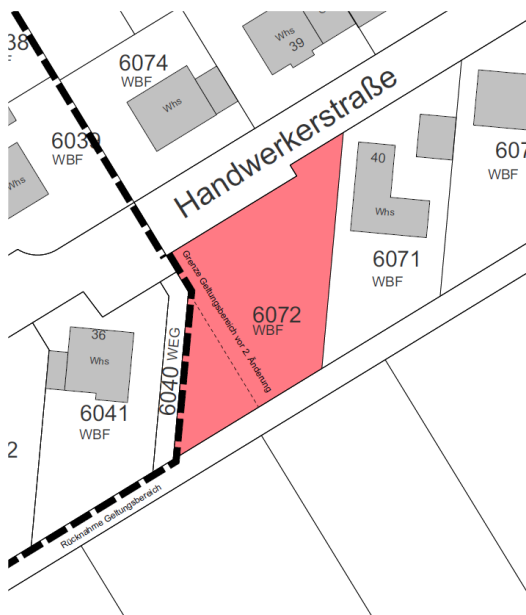
3 / 7



Übersicht Erweiterung Geltungsbereich Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften der vorliegenden 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ treten alle bisher im Geltungsbereich dieser 3. Teil-Änderung gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Durch die zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieser 3. Teil-Änderung werden außerdem die Festsetzungen im Überlappungsbereich der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ außer Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße I“ wird damit faktisch auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 6072 zurückgenommen.



Übersicht Rücknahme Geltungsbereich Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“, ohne Maßstab

---

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und befindet sich im Südosten der Gemeinde Hügelsheim. Der Geltungsbereich der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf das Flurstück Nr. 6072. Dabei beträgt der konkrete Änderungsbereich ca. 168 m<sup>2</sup> (Öffentliche Grünfläche aus dem Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“, die zu WA-Fläche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ wird).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

## **2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht Vorprüfung im Einzelfall**

Bei der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Erfordernis einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ergibt sich aus den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Danach ist eine Allgemeine Vorprüfung gemäß Anlage 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Vorprüfung ist nachzuweisen, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Es ist festzustellen, dass durch die vorliegende 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung der Teil-Änderung des Bebauungsplans eintreten. Deshalb wurde durch das Fachbüro IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH eine „Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie artenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ (IUS Weibel & Ness, Februar 2020) erstellt.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Der Bebauungsplan begründet weiter keine Zulässigkeit von Vorhaben, bei denen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim – Hügelsheim,  
3. Änderung, 29.03.2011, ohne Maßstab

Im 2005 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim ist der Geltungsbereich der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ als Wohnbaufläche ausgewiesen. Derzeit gültig ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 29.03.2011, auch hier ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die vorliegende 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt die 1. Änderung des Bebauungsplans "Unten an der Landstraße II" (Satzungsbeschluss am 23.04.2012). Im Teilbereich des ALDI-Marktes befindet sich eine 2. Teil-Änderung derzeit im Verfahren, der im Teilbereich Flurstück Nr. 6072 wird durch die vorliegende 3. Teil-Änderung überplant.

#### **4.0 Beschreibung des Plangebiets**

##### 4.1 Bestand

###### Lage und Bebauung

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 6072 liegt im Südosten der Gemeinde Hügelsheim und bildet derzeit den südlichen Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft.

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 6072 ist mit einem Einzelhaus sowie den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Am Südrand des Grundstücks steht im Bereich einer kleinen Grünfläche eine Baumgruppe von drei Winterlinden mit einem Stammumfang von jeweils rund 60 cm.

###### Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet Flurstück Nr. 6072 ist direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

##### 4.2 Planungskonzept

Um die Errichtung eines Pools im Planungsgebiet zu ermöglichen, wird die als öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ festgesetzte Fläche dem Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ als Wohnbaufläche zugeschlagen. Die dort getroffenen Festsetzungen zu Pflanzgeboten werden auf der hinzukommenden Fläche fortgeführt. Alle anderen Festsetzungen, die auf dem Flurstück Nr. 6072 gelten, werden aus der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ übernommen.

#### **5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

##### 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ werden übernommen. Im zeichnerischen Teil wird das Pflanzgebot an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ergänzt. Die Fläche, die dem Bebauungsplan zugeschlagen wird, wird zu Wohnbaufläche.

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet übernommen, ebenso die genaue Definition der zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie über die Traufhöhe sowie die Firsthöhe der baulichen Anlagen definiert.

Die *Bauweise* wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden ebenfalls übernommen. Durch die Hinzunahme der zusätzlichen Fläche aus dem Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ entsteht keine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche.

Die Festsetzung zu den *Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen* wird übernommen, ebenso die *grünordnerischen Festsetzungen*. Die auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzten Bäume werden nicht per Pflanzbindung festgesetzt.

Das ohnehin gesetzlich geregelte Rodungsverbot außerhalb der Wintermonate wurde auf eine Anregung der Naturschutzbehörde hin zur Satzungsfassung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung werden planexterne *Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft* festgesetzt. Es ist die Pflanzung von fünf Hochstamm-Obstbäumen im Tiefgestade der Gemeinde Hügelsheim (gemeindeeigenes Grundstück – Kläranlage) vorgesehen. Auf Anregung der Naturschutzbehörde hin wurde in der Satzungsfassung das konkrete Flurstück, auf dem die Pflanzung erfolgen wird, ergänzt. Näheres dazu kann der Ausarbeitung „Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ (IUS Weibel & Ness, Februar 2020) entnommen werden.

Auch die Festsetzungen zu *Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers* werden übernommen.

#### 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden vollumfänglich aus der derzeit gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ übernommen.

#### 6.0 Umlegung

Für die Durchführung der 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ ist keine Umlegung erforderlich. Das Flurstück Nr. 6072 wurde bereits als ein Grundstück gebildet.

#### 7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet ca. 800 m<sup>2</sup>  
davon

Allgemeines Wohngebiet ca. 800 m<sup>2</sup>

Hügelsheim, den

  
**planschmiede**  
hansert + partner mbb  
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald  
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292  
info@planschmiede-hansert.net

Reiner Dehmelt, Bürgermeister

Planverfasser