

**BEGRÜNDUNG (SATZUNG) IN DER FASSUNG 23. AUGUST 2016**

**INHALTSVERZEICHNIS.....SEITE**

<b>1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>2</b>
<b>2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>3</b>
<b>4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
4.1    Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
4.2    Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN     FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
5.1.    Allgemeines .....	7
5.2.    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.3.    Örtliche Bauvorschriften.....	8
<b>6. ERGEBNISSE DES ARTENSCHUTZRECHTLICHEN GUTACHTENS.....</b>	<b>9</b>
<b>7. ERSCHLIESSUNG.....</b>	<b>10</b>
<b>8. BODENORDNUNG .....</b>	<b>10</b>

## **1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt den Bebauungsplan „Oben am Badweg I“, einschließlich aller Änderungen in einen „schlanken“, einfachen Bebauungsplan umzuwandeln, um einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum bei der Umsetzung von Bauvorhaben zum Anbau, Umbau oder zu Aufstockung zu gewährleisten. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Verschiedene Bauanfragen stehen nicht im Einklang mit dem derzeit geltenden Bebauungsplan, sind aber durchaus nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Diese Anfragen sind nun Anlass, den gesamten Plan durch Neuaufstellung in einen einfachen Bebauungsplan, mit möglichst wenigen Festsetzungen, zu ändern.

Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Voraussetzungen fehlen. Wenn also nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind. Im vorliegenden Fall soll auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden, so dass hier die Voraussetzung für einen einfachen Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann, für nicht durch Festsetzung geregelte Kriterien, nach § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebung).

Art und Maß der Nutzung sollen festgesetzt werden. Zum Maß der Nutzung werden allerdings nur wenige Festsetzungen getroffen.

Die vorhandenen Verkehrsflächen und die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden in die Planzeichnung übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“ aus dem Jahr 1975 einschließlich seiner Änderungen. Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Bebauungsplan „Oben am Badweg I“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ ersetzt und innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs (Badener Straße, Teile der Oberwaldstraße) aufgehoben.

## **2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat in der Summe eine Größe von ca. 46.900 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen ca. 7.880 m<sup>2</sup> auf den aufzuhebenden Straßenteil. Die verbleibende Fläche des zu ändernden Bebauungsplans beträgt 39.020 m<sup>2</sup>. Die Summe der Baugrundstücke beträgt ca. 30.100 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung (GRZ 0,4) liegt die überbaubare Grundstücksfläche bei 12.040 m<sup>2</sup> und somit unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Eine Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 BauGB ist somit nicht durchzuführen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung in der genannten Größenordnung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

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

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

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 6. Artenschutz.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

### **3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim am südlichen Ortsausgang westlich der Badener Straße gegenüber dem Friedhof. Es sind alle Grundstücke auf Basis des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“ bebaut. In der Regel sind dort ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen. Im Wesentlichen handelt es sich um Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser. Zwischenzeitlich zeigt sich für einige Gebäude ein Sanierungs- bzw. Ausbaubedarf. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan stößt die Genehmigungsbehörde oft an Grenzen, wenn es um die Zulassung der Vorhaben geht, da die geltenden Festsetzungen, oft in Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften, nicht eingehalten werden.

### **4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN**

#### **4.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Planungsgebiet vor. Derzeit gilt dort der Bebauungsplan „Oben am Badweg I“, in Kraft seit dem 14.02.1975 sowie seine 1. Änderung in Kraft seit dem 21.09.1979, seine 2. In Kraft seit dem 30.04.1981 und seine 3. Änderung in Kraft seit dem 21.05.1993 mit folgenden Vorgaben:

	<b>„Oben am Badweg I“ einschließlich aller Änderungen</b> derzeit gültige Festsetzung	<b>„Oben am Badweg I, Gesamtänderung“</b> Geplante Festsetzungen
<b>Art der Nutzung</b>	<p>WA</p> <p>Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.</p> <p>Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO sind <u>nicht zulässig</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für die Verwaltung</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>	<p>WA mit folgender Einschränkung</p> <p><u>Nicht zulässig</u> sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> bleiben damit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für die Verwaltung</li> </ul>
<b>Maß der Nutzung</b>		
GRZ	Je nach Planeinschriebe 0,3, 0,35 bzw. 0,4	Einheitlich 0,4, für Überschreitungen gilt § 19 Abs. 4 BauNVO
Sockelhöhe Gebäudehöhe	Sockel höchstens 0,9 m Höchste Höhe des Gebäudes max. 133,00 ü.NN	entfällt 11,00 bzw. 11,20 m entspricht 133,00 ü.NN.
Traufhöhe	3,20 bei 1-geschossigen 5,90 bei 2-geschossigen	entfällt
Zahl der Vollgeschosse	je nach Planeintrag I zwingend II zwingend	einheitlich II als Maximum
<b>Anzahl der Wohneinheiten</b>	keine	4 pro Einzelhaus 2 pro Doppelhaushälfte 2 pro Hausgruppe Bei Gebäuden mit mehr Wohneinheiten, wird die genehmigte Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.



**Gemeinde Hügelsheim Einfacher Bebauungsplan „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: 23.08.2016

**BEGRÜNDUNG (SATZUNG)**

6 / 10

	cher Stellplatz für Besucher auf dem Baugrundstück herzustellen.	
<b>Von Bebauung freizuhalten Flächen</b>	20 m Abstand zur Kreisstraße im Plan eingetragen.	Wird übernommen.
<b>Maßnahmen zum Artenschutz</b>	Bisher nicht enthalten	Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung werden Maßnahmen vorgeschlagen, die aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe hierzu auch Ziffer 6 der Begründung.
<b>Pflanzgebote</b>	Entlang der Kreisstraße als Trennung zwischen Fahrbahn und Bebauung und zu erwartender Immissionen besteht Gebot für das Anpflanzen von Sträuchern.	entfällt
<b>Dächer</b>	Dachform und Dachneigung vorgegeben DN 28°-32°	entfällt
Dachgauben, - einschnitte, - aufbauten	Vorgaben enthalten	entfällt
Dacheindeckung	Mit nicht glänzendem, dunklen Material einzudecken	entfällt
Garagen, Carports	Flachdächer von Garagen mit Kiesschüttung.	entfällt
<b>Einfriedungen</b>	Vorgaben enthalten	entfällt
<b>Außengestaltung und Elektrische Anlagen</b>	Vorgaben enthalten	entfällt
<b>Stellplätze</b>	Keine Vorgaben	1,5 pro Wohneinheit

Für die entfallenden Festsetzungen wird künftig kein Regelungsbedarf mehr gesehen. Auf die Festsetzungen kann deshalb im Zuge der Umstellung auf einen schlanken Bebauungsplan verzichtet werden.

## **5. PLANUNGSKONZEPT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **5.1. Allgemeines**

Im Sinne eines „schlanken“ einfachen Bebauungsplans werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgenommen (siehe Übersicht Ziffer 4.2).

### **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung:** Es verbleibt bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Es gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen: Ausgeschlossen werden sollen Schank- und Speisewirtschaften. Hier wird für das ansonsten ruhige Wohnquartier ein zu großes Konfliktpotential in Bezug auf das Ruhebedürfnis gesehen, insbesondere in den Abend- und Nachstunden. Zudem verbleibt es bei den bisher schon geltenden Ausschlüssen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Als Ausnahmen sollen zulässig bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes (diese waren bisher allgemein zulässig), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung. Die beiden letztgenannten Nutzungen waren bisher ausgeschlossen. Damit wird es möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, bzw. dort bestehende Betriebe zu sichern, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann.

**Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe vorgegeben. Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich und wie auch schon teilweise bisher festgesetzt, 0,4. Auch für die Bereiche, für die bisher eine GRZ von 0,3 festgesetzt war, soll nun einheitlich eine GRZ von 0,4 gelten.

Es werden im gesamten Gebiet einheitlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Auf eine Differenzierung zwischen Bereichen mit einem oder mit zwei Vollgeschossen soll verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es für eine Differenzierung keine Gründe. Denn auch die vorhandenen Kettenhäuser können unter bestimmten Voraussetzungen aufgestockt werden (siehe hierzu Ausführungen zur Bauweise). Eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe gibt es im bisherigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der höchsten Höhe der Gebäude mit max. 133,00 ü.NN. Zudem sind bisher Traufhöhen nach alter Definition (bis Unterkante Sparren) für eingeschossige und zweigeschossige Gebäude enthalten.

Im Zuge der Planänderung soll auf die Festsetzung einer Traufhöhe und auf Vorgaben für die Dächer verzichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird aber eine Höhenbegrenzung für die Gebäude zur Erhaltung der Einheitlichkeit im Gebiet als sinnvoll erachtet. Diese wird mit 11,0 m, im Einzelfall (bestehende, genehmigte Gebäude) mit 11,20 m, bezogen auf die jeweils vorgelagerte Straße definiert.

Diese Rahmenfestsetzungen werden für ausreichend gehalten, die bestehende Bebauung abzubilden und für deren Ausbau sowie für neue Baumöglichkeiten die gewünschte Gestaltungsfreiheit zu erhalten. Hinweis: Bei Verzicht auf die gestalterischen Vorgaben für Dächer besteht die Möglichkeit, auch Gebäude mit Flachdach zu errichten, da die Dachform bei der Beurteilung nach § 34 BauGB nicht als Kriterium für das Merkmal des Einfügens herangezogen wird. Bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, darf zwar das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein. Dennoch besteht nun die Möglichkeit, dass zumindest auf einer Gebäudeseite eine dreigeschossig aufsteigende Wand mit 11,0 m entstehen kann. Die nach LBO notwendigen Abstände sind zu berücksichtigen. Zur anderen Gebäudeseite muss aufgrund

der Vollgeschossregelung entsprechend eingerückt werden. Damit können nun auch moderne Bauformen z.B. mit Flachdach und Dachterrasse entstehen.

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:** Es gilt - wie vor Ort anzutreffen und bisher schon festgesetzt - die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Für die vorhandenen Bereiche mit Kettenhäuser wird abweichende Bauweise festgesetzt und entsprechend der anzutreffenden Bauformen definiert an welche Grenze auf welche Länge im Erdgeschoss angebaut werden kann. Bei Aufstockung der Kettenhäuser sind ab dem 1. OG Grenzabstände nach LBO einzuhalten. Damit wird sichergestellt, dass es bei einer Aufstockung nicht zu unguten Verhältnissen in Bezug auf die Belichtung (Gartenhöfe, Atrium) bei den Nachbargrundstücken kommt. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) kann verzichtet werden. Damit ergeben sich für die Grundstücke ausreichend Erweiterungs- und Aufstockungsmöglichkeiten im Rahmen des vorhandenen Baubestandes.

**Zahl der Wohneinheiten:** Pro Einzelhaus sind höchstens vier Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude entspricht im Wesentlichen der vorzufindenden Anzahl der Wohneinheiten. Ziel ist es, den vorhandenen Charakter der Wohnsiedlung mit den Zwei- bis Vierfamilienhäusern zu sichern. Im Einzelfall befinden sich genehmigte Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten im Gebiet. Diese bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und werden darüber hinaus auch planungsrechtlich gesichert. Künftiges Ziel für das restliche Planungsgebiet ist es aber, nicht mehr als vier Wohneinheiten pro Gebäude zuzulassen.

**Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** Im bisherigen Bebauungsplan war ein Gebot zur Bepflanzung der Fläche im Anbauverbot vorgeschrieben. Zwischenzeitlich wurden hier aber auch Einfriedungen als Mauern/Zäune entlang der Straße und Garten- und Geräteschuppen errichtet, die ebenfalls einen Schutz bewirken können, so dass auf diese Festsetzung im Sinne des „schlanken B-Plans“ verzichtet werden soll.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

**Abstände von Wohngebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen:** Ohne die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze könnten die Gebäude ihre Abstandsfläche auf öffentlichen Verkehrsflächen nachweisen. Es bestünde die Gefahr, dass Gebäude bzw. Erweiterungen mit keinem oder sehr geringen Abstand zu Straße errichtet werden könnten. Dies soll aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen werden. Um ein einheitliches Gestaltungsbild entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten, sollen die Gebäude einen Mindestabstand von 2,50 m zur Straße einhalten. Ausnahme bilden dabei die Grundstücke Flst.-Nr. 5643, 5644 und Flst.-Nr. 5610. Dort sind im baulichen Bestand Gebäude anzutreffen, die zur Straße nicht den erforderlichen Abstand von 2,50 m einhalten bzw. bei denen ein geringerer Abstand für ausreichend erachtet wird. Die Gebäude sind genehmigt und mit einem Abstand von lediglich 2,0 m zur Straße errichtet worden. Für diese genehmigten Gebäude bzw. für das Grundstück Flst.-Nr. 5643 wird deshalb der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude in den örtlichen Bauvorschriften auf 2,0 m reduziert.

**Stellplätze:** Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die üblicherweise in den Haushalten vorzufindenden Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bestehen zwar einzelne Abstellmöglichkeiten für Pkw, diese sollen aller-

dings dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben. Es ist deshalb erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Bei der möglichen hohen Anzahl an Wohneinheiten wäre der öffentliche Straßenraum ansonsten nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Erschwert wird die verkehrliche Situation durch die im Plangebiet vorherrschenden Sackgassen, die nur teilweise für das Wenden von Fahrzeugen ausgelegt sind. Dort wo keine Wendeanlagen bestehen existiert aufgrund der Enge keine Möglichkeit private Pkw abzustellen, dort wo Wendeanlagen bestehen ist sicherzustellen, dass nicht der private ruhende Verkehr die Wendemöglichkeit blockiert. Insofern ist die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen erforderlich. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird. Die Bauvorschrift gilt nicht für genehmigte Gebäude, sondern greift erst bei Veränderungen mit Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten.

**Dächer:** Auf Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung wird bewusst verzichtet. Ebenfalls verzichtet wird auf Vorgaben zu Dachaufbauten. Diese geschieht vor dem Hintergrund eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu belassen. Aus städtebaulicher Sicht wird das für möglich gehalten, da durch die Zahl der Vollgeschosse, die Anzahl der Wohneinheiten und die Gebäudehöhe ausreichend Vorgaben festgesetzt sind, die in der Lage sind, ein Ausufern der Dachlandschaft zu verhindern. Auch die Vorgabe von Satteldächern für Garagen entspricht nicht mehr dem Zeitgeist und den gestalterischen Ansprüchen. Vielmehr soll heute auch eine moderne Architektursprache möglich sein.

**Sonstige örtliche Bauvorschriften:** Auch die Vorgaben zu den Einfriedungen und zur Außengestaltung der Grundstücke sind durch die LBO ausreichend definiert, so dass diese örtlichen Bauvorschriften ebenfalls für entbehrlich gehalten werden.

## **6. ERGEBNISSE DES ARTENSCHUTZRECHTLICHEN GUTACHTENS**

Vom ILN Bühl wurde im Juni 2016 zum vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erstellt, die den Unterlagen beigelegt ist.

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmenvorschläge in Ziffer 5 der Ersteinschätzung unterbreitet, die teilweise als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

*„Bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden muss zunächst das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen im Rahmen einer Untersuchung Einzelfall bezogen überprüft werden, um das Töten von Individuen im Zusammenhang mit der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.*

*Ebenso muss bei geplanten baulichen Veränderungen an Gebäuden das Vorkommen von europäischen Vogelarten beachtet und wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten ersetzt werden. Um Verbotstatbestände wie Tötungen auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar möglich.*

*Zu den anderen in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sind keine weiteren Maßnahmen / Untersuchungen nötig.“*

Rodungszeiten sind im Naturschutzrecht verankert und gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Auf eine Festsetzung der Rodungszeiten wird deshalb verzichtet.

In seiner Zusammenfassung in Ziffer 6 kommt die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung zum folgenden Ergebnis:

*„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung am 28.04.2016 abgeprüft.*

*Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen sowie planungsrelevanten Vogelarten mit Quartieren bzw. Nistplätzen an/in den Gebäuden (u.a. Haussperling und Mehlschwalbe). Mit einem Vorkommen weiterer Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen oder fehlender Nahrungspflanzen nicht zu rechnen.*

*Bei baulichen Veränderungen an den Gebäuden sind die beiden Artengruppen Vögel und Fledermäuse einzelfallbezogen zu untersuchen, da in diesem Fall der Verbotstatbestand der Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht sicher ausgeschlossen werden kann.*

Die in der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung enthaltenen Vorgaben wurden wie beschrieben in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das BNatSchG bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben im Übrigen bei Veränderungen auf einem Grundstück generell zu beachten sind, unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder nicht.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Erschließungsmaßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich.

## **8. BODENORDNUNG**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen und Grundstücke sind gebildet und bedürfen keiner Änderung.