

## **1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT BESCHREIBUNG DER BEABSICHTIGTEN PLANÄNDERUNGEN**

Die Gemeinde beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 2. Änderung und Neufassung für die Grundstücke Flst.-Nr. 3979/2, 33/1, 87/1, 3979/1, 87, 33/2 (bisher Teilgebiet II des Bebauungsplans) und für das Grundstück Flst.-Nr. 3963/18 (Teilgebiet I des Bebauungsplans) zu ändern.

Dabei sollen die zwischenzeitlich bebauten Flächen im Teilgebiet II auf dieselben schlanken Festsetzungen umgestellt werden, die im Teilgebiet I gelten. Bisher waren im Teilgebiet II sehr differenzierte Festsetzungen vorgegeben, die nun – da alle Grundstücke bebaut sind – in dieser Differenzierung nicht für erforderlich gehalten werden. Für das letzte noch unbebaute Grundstück Flst.-Nr. 3976/2 im bisherigen Teilgebiet II beabsichtigt die Gemeinde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die 3. Teiländerung ist erforderlich, um aus städtebaulicher Sicht für dieses einheitliche, fast vollständig bebaute gesamte Gebiet dieselben planungsrechtlichen, schlanken Beurteilungsgrundlagen zu erhalten. Gleichzeitig wird durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften für das bisherige Teilgebiet II bewirkt, dass bei Bauvorhaben die jeweils gültige Landesbauordnung anzuwenden ist.

Zudem wird die 3. Teiländerung für das Grundstück Flst.-Nr. 3963/18 im Teilgebiet I erforderlich. Hier ist bisher eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Trafostation wurde zwischenzeitlich entfernt. Das Grundstück soll nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dies ermöglicht – im Sinne der Innenentwicklung - die Bebauung dieses Grundstücks.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als bestehende Wohnbaufläche enthalten, die geplante 3. Teiländerung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Kriterien des § 13 a BauGB sind erfüllt und der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert werden kann.

## **2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

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

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. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Bebauungsplanänderung um zum Großteil bebaute Flächen handelt, sind durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die einer weiteren Prüfung bedürften.

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. Aufgrund der vorzufindenden Strukturen (intensive Nutzung der Flächen durch Wohnbebauung mit Hausgärten) ist im Bereich der Planänderung nicht artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen. Weitere Prüfungen hierzu sind nicht erforderlich.

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 innerhalb des Gebiets „Hinten am Ort und Bruchweg“. Innerhalb des Änderungsbereichs sind alle Grundstücke - mit Ausnahme des Grundstücks Flst.-Nr. 3963/18 - auf Basis des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung bebaut. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Gebäude anzutreffen.

### **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**

Für den Bereich der Planänderung gilt bisher der Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, in Kraft seit dem 31.10.2003.

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, VERZICHT AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Es werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, die für Allgemeine Wohngebiete des Teilgebiets I gelten, übernommen. Damit werden in den Nutzungsziffern lediglich die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GZR) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Auf die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet. Damit wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass für das gesamte bebaute Gebiet „Hinten am Ort und Bruchweg“ einheitliche und schlanke Festsetzungen zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gelten.

Auswirkungen der Planung ergeben sich lediglich für das Grundstück Flst.-Nr. 3963/18. Für dieses Grundstück war bisher Versorgungsfläche festgesetzt. Die Fläche wird durch die Bebauungsplanänderung zum Allgemeinen Wohngebiet und damit mit einer Wohnnutzung bebaubar. Dies ist aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Innenentwicklung zu begrüßen.

Mit der Planänderung werden auch die bisher für den Teilgebiet II eng gefassten Baubereiche auf das schlanke Niveau des Teilgebiets I umgestellt und lediglich eine straßen- bzw. wegbegleitende Baugrenze festgesetzt.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird aus gestalterischer Sicht für entbehrlich gehalten, so dass - analog zum Teilgebiet I des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung - die bisher für das Teilgebiet II bestehenden örtlichen Bauvorschriften aufgehoben werden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass bei allen künftigen Bauvorhaben die jeweils gültige Landesbauordnung (LBO) gilt.

## **7. ERSCHLIESSUNG**

Erschließungsmaßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich. Alle Grundstücke können durch öffentliche Verkehrsflächen bzw. über Vordergrundstücke erschlossen werden.

## **8. BODENORDNUNG**

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