

Stand: 22.04.2020

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

---



**Gemeinde Hügelsheim**  
**Landkreis Rastatt**

---

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum“**

### **Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>15</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	15
6.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	18
6.3	Technische Infrastruktur	18
6.4	Grünkonzept	19
6.5	Immissionsschutz	19
6.6	Bedingte Festsetzung	21
6.7	Belange des Klimaschutzes	22
6.8	Umweltbelange	22
6.9	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	23
6.10	Nachrichtliche Übernahmen	24
7.	AUSWIRKUNGEN	25
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	25
7.2	Verkehr	25
7.3	Ver- und Entsorgung	25
7.4	Bodenordnung	25
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG/ FOLGEVERFAHREN	25
8.1	Durchführungsvertrag	25

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 03.12.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES PLANGEBIETES; SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS .....	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 03.12.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	12
ABBILDUNG 5: BEBAUUNGSPLAN „UNTEN AN DER LANDSTRAÙE II“ – 1. ÄNDERUNG –; GEMEINDE HÜGELSHEIM .....	13
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HÜGELSHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 03.12.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 8: NEUBAU EINES SENIORENZENTRUMS IN HÜGELSHEIM, LAGEPLAN; QUELLE: ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜRO GRAMLICH UND PARTNER, LIMBACH, 14.01.2020 .....	15
ABBILDUNG 9: NEUBAU EINES SENIORENZENTRUMS IN HÜGELSHEIM, ANSICHTEN; QUELLE: ARCHITEKTEN- UND INGENIEURBÜRO GRAMLICH UND PARTNER, LIMBACH, 17.01.2020 .....	15

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

In der Gemeinde Hügelsheim besteht ein großer Bedarf an geeigneten Plätzen für altersgerechtes Wohnen sowie an Pflegeplätzen. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, am östlichen Ortseingang von Hügelsheim ein Seniorenzentrum zu errichten.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient hierbei ebenso wie die anderen Bebauungsplanarten der Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von baulichen Vorhaben. Er stellt als objektbezogene Vorhabenplanung allerdings eine besondere Art mit bestimmten Unterschieden zu den angebotsbezogenen Bebauungsplanarten dar. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich der Investor als Vorhabenträger für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Planung und Erschließung auf eigene Kosten ganz oder teilweise durchzuführen und das Bauvorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu realisieren. Dadurch wird die Kommune finanziell entlastet und hat darüber hinaus bei Übereinstimmung mit ihren städtebaulichen Vorstellungen die Möglichkeit, dass diese schnell in die Realität umgesetzt werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus mehreren Bestandteilen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
- Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hügelsheim und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hügelsheim vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

#### **1.3 Verfahrensart**

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Grundstück im Plangebiet ist zwar unbebaut, jedoch Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es handelt sich demnach um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird beibehalten. Dadurch ergibt sich keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche.  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
<b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> Vorgesehen ist die Ausweisung als „Seniorenzentrum“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	nein	Ja

---

#### **Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 10.02.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 10.02.2020 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.01.2020 wurde vom 25.02.2020 bis zum 26.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.02.2020 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.02.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.01.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um in der Gemeinde Hügelsheim den Bau eines Seniorenzentrums zu ermöglichen. Insbesondere erfolgt die Planung, damit alte Menschen bei Pflegebedürftigkeit im Ort bleiben können. Darüber hinaus werden mit der Einrichtung Arbeitsplätze geschaffen.

### **2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro angewandte geographie und landschaftsplanung, agLR, Rastatt, eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung mit folgendem Ergebnis erstellt:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft.

Eine Begehung im August 2019 ergab ein grundsätzliches Habitatpotenzial der Fläche als untergeordnetes Jagdhabitat für Fledermäuse, jedoch keine Nutzung als Ruhestätte oder für Quartiere. Außerdem weist die Untersuchungsfläche eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsraum für Vogelmenschen des Siedlungsbereiches und der Siedlungsränder.

Nach derzeitigen Erkenntnissen finden bei Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten statt.

Weiterführende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## 2.3 Hochwasserschutz

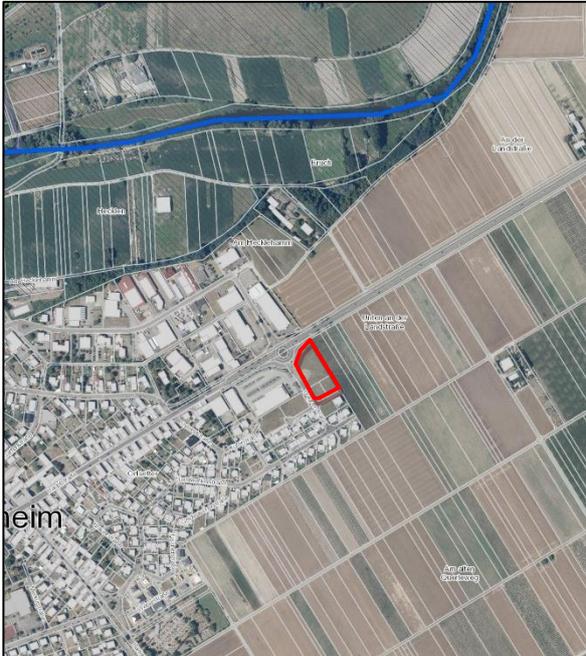


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 03.12.2019; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,5 ha (4.671 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die Landesstraße 75
- im Osten durch die freie Feldflur,
- im Süden durch die Seilerstraße,
- im Westen durch die Wagnerstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 6083, 6084 und 6092 der Gemarkung Hügelsheim.

Begründung

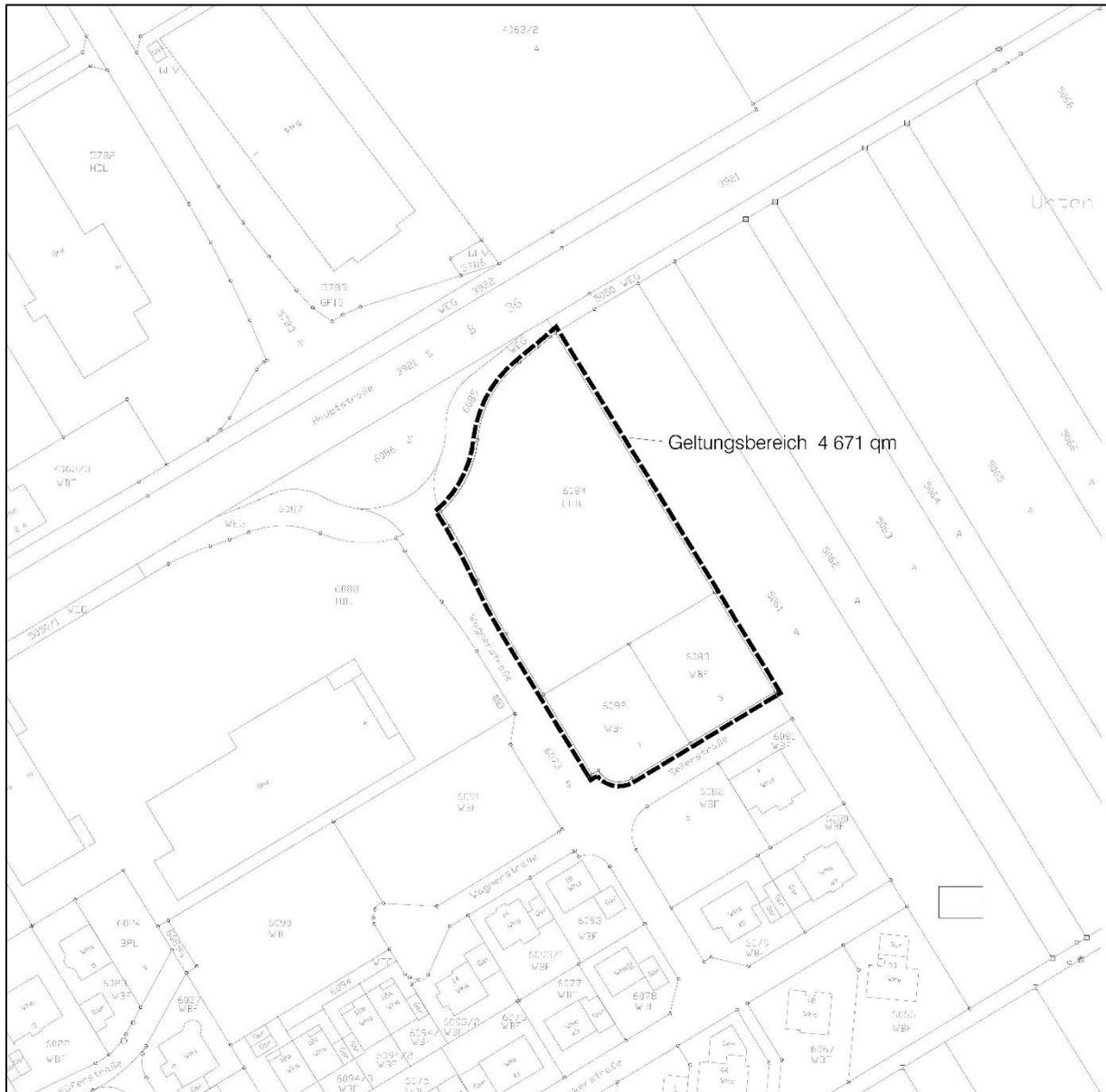


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes; schematische Darstellung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Hügelsheim, unmittelbar südlich der Landesstraße 75. Der Ortskern von Hügelsheim liegt etwa 600 m südwestlich des Plangebiets.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

[Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz \(DSchG\):](#)

- Straße aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.) und der Neuzeit (16. bis 21. Jahrhundert), die durch Luftbildaufnahmen bekannt ist.

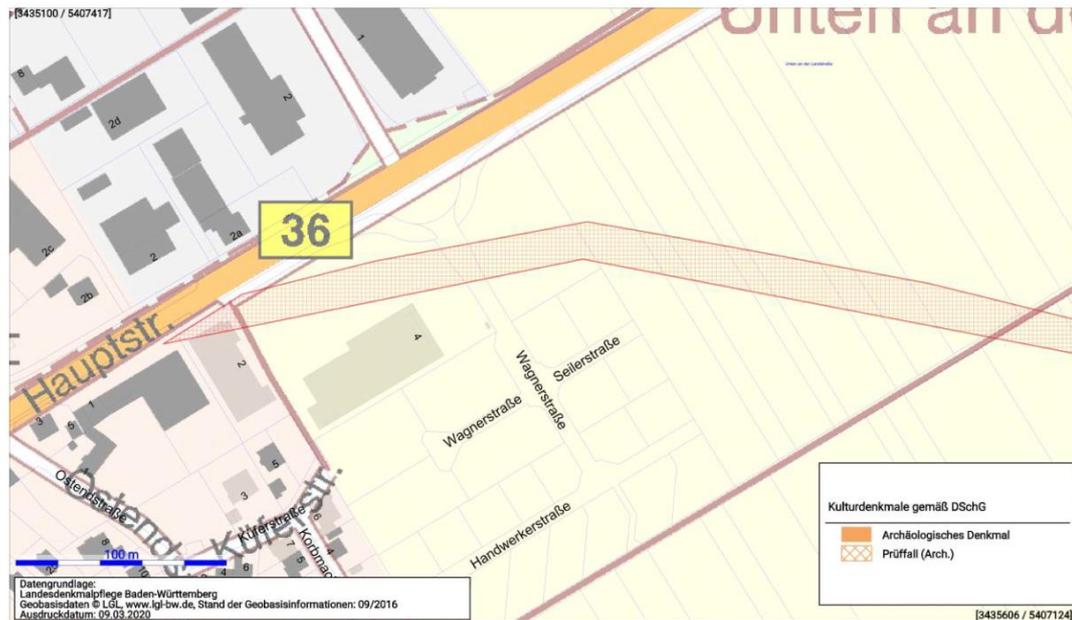


Abbildung 4: Trasse der Straße, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, 09.03.2020

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen. Die Lage des Kulturdenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.  
Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 123 m+NN.

### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Gemäß geologischer Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau besteht der Untergrund aus Sand, schluffig, schwach tonig, und Schluff, sandig, schwach tonig; z. T. schwach kiesig, graubraun bis gelbbraun, lokal kalkhaltig (Hochflutsand).

Die vorhandenen hydrogeologischen Verhältnisse sind daher für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bestens geeignet.

#### Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen. Schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden sind ebenfalls nicht bekannt.

Der Oberboden wurde auf eine mögliche Belastung mit PFC untersucht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte bei den Proben vom 11.03.2019 nicht überschritten werden. Aus den ermittelten Befunden lassen sich bei bodenschutzrechtlicher Betrachtung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine bodenschutzrechtlichen Gefährdungen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasserqualität ableiten.

Abfallrechtlich ist das Bodenmaterial in Bezug auf die vorhandenen PFC-Konzentrationen bei der Verfüllung von Abgrabungen oder in Technischen Bauwerken in der Einbaukonfiguration Z0/Z1 verwertbar.

### Bergbau

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

## **3.2.7 Gewässer**

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

### Grundwasser

Hügelsheim liegt auf der Niederterrasse der Rheinebene, bei einer Geländehöhe von 122 m ü. NN. Der Grundwasser-Flurabstand beträgt zwischen 6,0 m und 8,0 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## **3.2.8 Immissionsbelastungen**

### Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, die durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt.

Anhand der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Ausweisung der Baugrundstücke als „Seniorenzentrum“ unter Berücksichtigung verschiedener Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm möglich ist. Gegenüber Gewerbelärm sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

## **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Wagnerstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Ein direkter Anschluss an die nördlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 75 ist nicht möglich, da sich das Plangebiet außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt befindet. Außerhalb dieser Ortsdurchfahrt dürfen gemäß § 9 Straßengesetz für Baden-Württemberg

(StrG) längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m insbesondere Hochbauten nicht errichtet werden.

### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Hügelsheim in der Wagnerstraße angeschlossen. An diese Leitungen kann die neue Bebauung ebenfalls angeschlossen werden.

### 3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

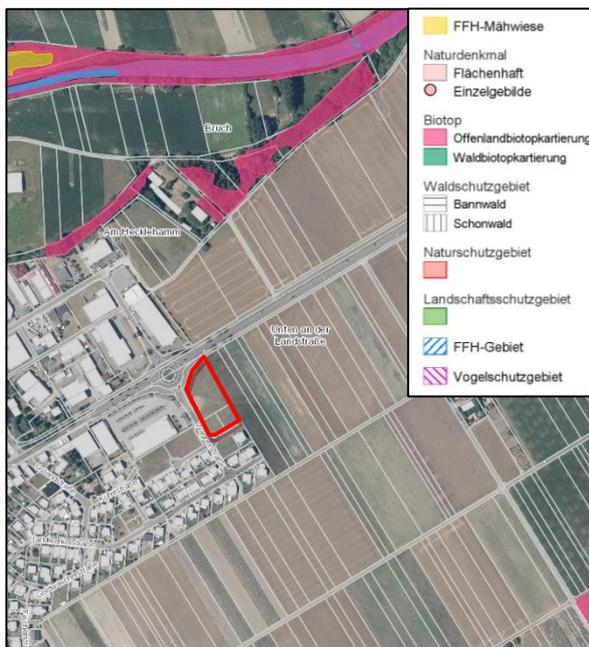


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 03.12.2019; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Biotop befinden sich nicht im Plangebiet.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abbildung 6: Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ – 1. Änderung –; Gemeinde Hügelsheim

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße“ in der 1. Änderung rechtsverbindlich. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind in diesem Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Mischgebiet ausgewiesen.

Die Art der Nutzung wird von eingeschränktem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet in „Seniorenzentrum“ geändert.

Darüber hinaus müssen insbesondere die Baugrenzen angepasst werden.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

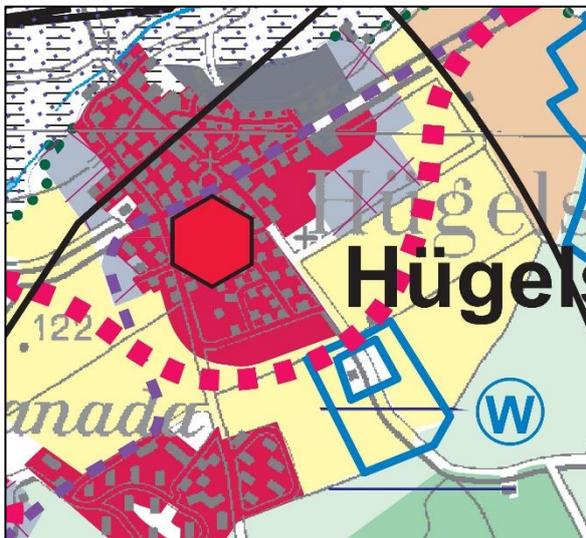


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2018 festgelegt.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand festgelegt. Ziele der Raumordnung (z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren), die von Besiedelung freizuhalten sind, werden durch die Planung nicht berührt.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

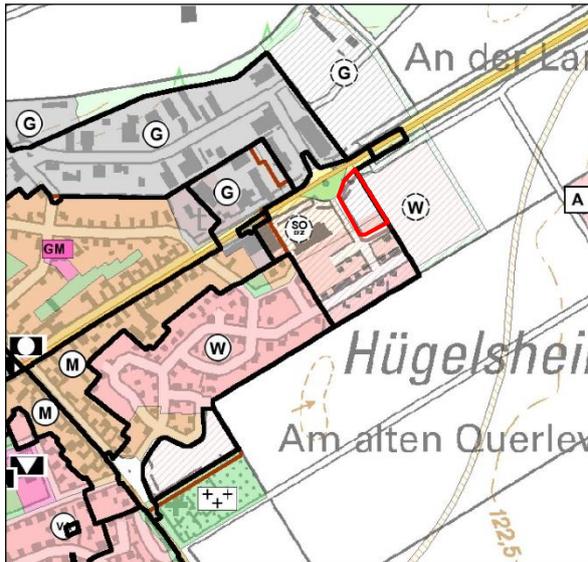


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hügelsheim (Auszug); Quelle: Geoportail Raumordnung Baden-Württemberg, 03.12.2019; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hügelsheim zu beachten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hügelsheim stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als Seniorenzentrum vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch den Lebensmittelmarkt sowie zu einem überwiegenden Teil durch Wohnbebauung geprägt. Auch nach Osten ist im Flächennutzungsplan eine weitere wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Seniorenzentrum ist demnach gewährleistet, dass das künftige Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere von alten und pflegedürftigen Menschen.  
Zu diesem Zweck wird als Art der baulichen Nutzung Seniorenzentrum festgesetzt.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

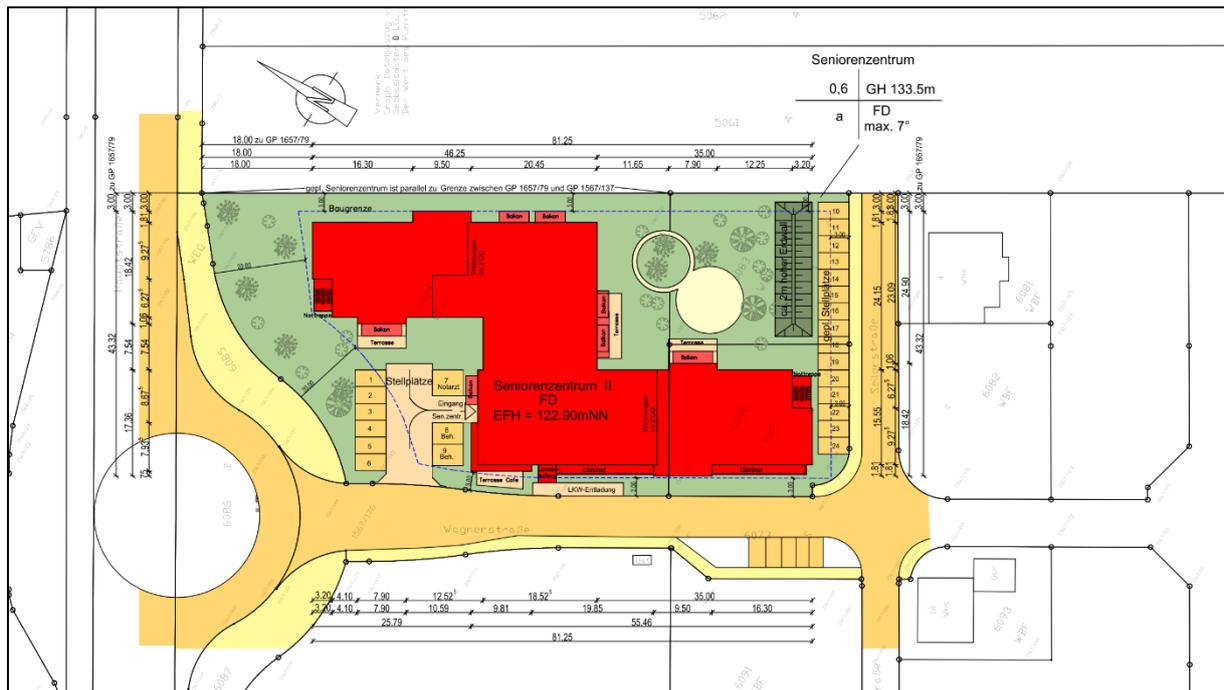


Abbildung 9: Neubau eines Seniorenzentrums in Hügelsheim, Lageplan; Quelle: Architekten- und Ingenieurbüro Gramlich und Partner, Limbach, 14.01.2020



Abbildung 10: Neubau eines Seniorenzentrums in Hügelsheim, Ansichten; Quelle: Architekten- und Ingenieurbüro Gramlich und Partner, Limbach, 17.01.2020

## **6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Seniorenzentrum

Das Plangebiet wird als Seniorenzentrum festgesetzt.

Zugelassen werden alle Gebäude und Einrichtungen, die diesem Nutzungszweck entsprechen bzw. den Nutzungszweck ergänzen. Zugelassen werden auch Einrichtungen für gewerbliche Einheiten, wie der Verkauf von Pflegeprodukten für den hausinternen Bedarf, Friseur, Fußpflege sowie eine Cafeteria.

Im Plangebiet soll ein Seniorenzentrum realisiert werden. Hierbei befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich von Gewerbegebiet zum Wohngebiet. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Gebietes, das die Lärmwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einhalten muss, nicht zielführend. Vielmehr entspricht die Bebauung der näheren Umgebung, auch nach Entwicklung des Plangebiets, einem Mischgebiet. Aus diesem Grund wird für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzt, dass der Störgrad dem eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entspricht.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt bei 0,6 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,6 durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO als Gebäudehöhe (GH). Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als absolutes Maß in Metern über Normalnull (m+NN). Die Festsetzung eines unteren Bezugspunkts ist daher nicht erforderlich. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, das dreigeschossige Seniorenzentrum zu errichten. Daher wird die Gebäudehöhe mit maximal 133,5 m+NN festgesetzt. Hierdurch ergibt sich zur Wagnerstraße eine Gebäudehöhe von etwa 11 m.

Aufgenommen wird eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2 m für technische Anlagen. Hierzu zählen insbesondere Antennen oder auch Fahrstuhlschächte.

#### **6.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt in der maximalen Gebäudelänge: diese wird mit mehr als 50 m festgesetzt.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ausgewiesen wird hierbei ein zusammenhängendes Baufenster, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Ausrichtung der Baukörper und der Grundrissgestaltung zu ermöglichen.

Festgesetzt wird, dass die Baugrenzen auch unterhalb der Geländeoberfläche gelten. Hierdurch soll auch die unterirdische Ausdehnung der Baukörper geregelt werden.

#### **6.1.5 Tiefe der Abstandsflächen**

Für das Plangebiet wird als Tiefe der Abstandsfläche 0,2 der Wandhöhe festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, das geplante Gebäude flächensparend errichten zu können und den Abstand zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf 3 m reduzieren zu können.

#### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Planungsvorgabe soll der öffentliche Verkehrsraum entlang der Grundstücke nicht übermäßig begrenzt werden.

Darüber hinaus soll die Randeingrünung zum Außenbereich sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch grenzständige Garagen unterbrochen werden.

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine ausreichende Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Ausgeschlossen werden jedoch Hochbauten (Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze) innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Anbaubeschränkung entlang der Landesstraße 75.

## **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Die Wagnerstraße und Landesstraße 75 stellen hierbei leistungsfähige Straßen dar, die den Zusatzverkehr aus dem Plangebiet aufnehmen können.

Für Fußgänger wird im Plangebiet entlang der Wagnerstraße ein Gehweg angelegt. Außerdem besteht die Möglichkeit, eine fußläufige Verbindung zum Fu- und Radweg entlang der Landesstraße 75 zu schaffen.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die Energieversorgung angeschlossen.

### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet ist bereits an die Wasserversorgung der Gemeinde Hügelsheim angeschlossen.

### **6.3.3 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes ist bereits hergestellt und erfolgt im modifizierten Mischsystem. Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Niederschlagswasser wird dabei auf den Privatgrundstücken versickert und dem Grundwasser zugeführt.

Dieses Konzept trägt auch der aktuellen Rechtsprechung hinsichtlich der gesplitteten Abwassergebühren Rechnung. Es liegt daher auch im Eigeninteresse der künftigen Eigentümer, die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und möglichst viel unbelastetes Niederschlagswasser versickern zu lassen.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an die Telekommunikationslinien angeschlossen.

### **6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Befestigung Stellplatzflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Stellplätzen nur als in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

#### Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m<sup>2</sup> Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m<sup>2</sup> entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m<sup>2</sup>. In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **6.4.3 Anpflanzfestsetzungen**

#### Baumpflanzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Die vier entlang der L 75 zu pflanzenden Bäume werden auf diese Vorgabe angerechnet. Generell gilt, dass die Bäume nicht nur zu pflanzen, sondern auch dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall zu ersetzen sind.

## **6.5 Immissionsschutz**

### **6.5.1 Straßenlärm**

#### Ausgangslage

Bei freier Schallausbreitung werden am Tag im Plangebiet Verkehrslärmeinwirkungen zwischen 57 und 70 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert „tags“ der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von etwa 70 m

## Begründung

zur Straßenachse der L 75 überschritten. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A), der beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen die Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung durch Verkehrsgeräusche kennzeichnet, wird ab einer Entfernung von etwa 30 m zur Straßenachse eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden im Plangebiet zwischen 47 und 60 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert „nachts“ der 16. BImSchV für Mischgebiete von 54 dB(A) wird etwa ab einer Entfernung von 35 m eingehalten.

Aufgrund dieser Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### Aktive Maßnahmen

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Wänden oder Wällen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz müsste deutlich über das Plangebiet nach Nordosten hinaus gehen. Hinzu kommt, dass die Immissionsgrenzwerte nur am nördlichen Rand der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet überschritten sind. Aus diesem Grund wird daher auf aktiven Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden verzichtet.

### Passive Maßnahmen

Zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der geplanten Gebäude ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB das jeweilige Bau-Schalldämmmaß festgesetzt. Als Grundlage hierzu werden die im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet. Anhand dieser Außenlärmpegel werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten definiert. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen. Hierbei gilt, dass im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert und weniger schutzbedürftige Räume (Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten. Zum Schutz von Wohnräumen können auch vorgehängte (Glas-) Fassaden, „Prallscheiben“ oder festverglaste Laubengänge vorgesehen werden. Diese Maßnahmen können im Rahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ durchgeführt werden.

### Außenwohnbereiche (SM1)

Neben den Festsetzungen zum Schutz der Bereiche innerhalb der Gebäude ist im Bebauungsplan auch zu prüfen, ob Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgarten etc.) zu treffen sind. Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) „tags“ sind dementsprechend auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Von dieser Überschreitung ist der nördliche Teilbereich betroffen.

Als mögliche Maßnahmen kommt z.B. die Anordnung an der lärmabgewandten Seite, Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten etc. in Betracht.

Für diesen Teilbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB festgesetzt, dass Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn diese durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen an Balkonen, Errichtung von Wintergärten etc. vor dem einwirkenden Lärm geschützt sind.

#### Lüftungseinrichtungen (SM2)

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Von Pegeln über 50 dB(A) „nachts“ ist der nördliche Bereich des Plangebiets betroffen. Aus diesem Grund wird für diese Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB festgesetzt, Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten sind. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine Fassade mit einem Beurteilungspegel von weniger als 50 dB(A) „nachts“ belüftet werden kann.

#### **6.5.2 Gewerbelärm**

Der durch den Parkplatz des Pflegeheims selbst erzeugte Lärm führt weder im Tag- noch im Nachtzeitraum für das Seniorenzentrum selbst und die umliegende Wohnbebauung zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Der als Vorbelastung mit in die Berechnung aufgenommene Parkplatzlärm des Aldi-Marktes zeigt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete.

Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

#### **6.6 Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung ist erforderlich, da im Sinne einer planimmanenten Flexibilität insbesondere die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Grundflächenzahl nicht zwingend festgesetzt werden und einen gewissen Spielraum ermöglichen.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Vorhaben umgesetzt wird, jedoch auch Änderungen des Vorhabens möglich sind, die sich im festgesetzten Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

## **6.7 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann außerdem das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.8 Umweltbelange**

### **6.8.1 Vorgaben**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.8.2 Bestand**

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Unten an der Landstraße“ ist das Plangebiet bereits als Baugrundstück festgesetzt.

### **6.8.3 Mensch**

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Straßenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese sieht passive Lärmschutzmaßnahmen vor.

#### **6.8.4 Boden und Wasser**

Für die Baugrundstücke im Plangebiet ist bereits eine Grundflächenzahl von 0,6 zulässig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt keine Erhöhung der Grundflächenzahl. Dadurch ergeben sich keine größeren Auswirkungen auf Boden und Wasser.

#### **6.8.5 Tier und Pflanzen**

Eine artenschutzrechtliche Einschätzung wurde durchgeführt.

Hierbei konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gefunden werden.

#### **6.8.6 Klima und Luft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

#### **6.8.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

#### **6.8.8 Landschaftsbild und Erholung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

#### **6.8.9 Abwägung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße“. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

### **6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

#### **6.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### Dachgestaltung

Um eine möglichst gute Ausnutzung des Seniorenzentrums zu erreichen, wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO die Dachgestaltung als Flachdach mit maximal 7° vorgeschrieben. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um neben der Entlastung der Regenwasserkanalisation einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas zu leisten. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist grundsätzlich als aufgeständerte Anlagen zulässig. Hierdurch soll ein Beitrag zur Erzeugung erneuerbarer Energien erreicht werden.

Für Dächer von Nebenanlagen gelten die gleichen Vorschriften. Ziel ist, für die Bebauung des Seniorenzentrums eine einheitliche Architektursprache zu erhalten.

#### **6.9.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung. Generell

ausgeschlossen werden selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht.

Für das Seniorenzentrum sind großzügige Werbeanlagen nicht erforderlich und wirken für die Wohnqualität störend. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der vielbefahrenen Landesstraße 75 ist es aber erforderlich, weitere Werbeanlagen auszuschließen.

### **6.9.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Ausgeschlossen werden auch sogenannte Stein- oder Schottergärten.

Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün –und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

#### Einfriedungen

Vorgeschrieben wird die Höhe der Einfriedungen nur entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Entlang sonstiger Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nach dem Nachbarrecht zulässig.

Generell ausgeschlossen werden Einfriedungen, die eine Gefährdung für die Bevölkerung darstellen können, insbesondere Stacheldraht.

### **6.9.4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser**

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse sind für eine Versickerung sehr gut geeignet. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern ist.

### **6.10 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Anbaubeschränkung

Entlang der Landesstraße 75 ist außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg eine Anbaubeschränkung von 20 m einzuhalten. Auf dieser Fläche ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen. Die per Gesetz vorgegebene Fläche wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

#### Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Straße aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.) und der Neuzeit (16. bis 21. Jahrhundert), die durch Luftbildaufnahmen bekannt ist.“

Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG - zu rechnen. Die Lage des Kulturdenkmals wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich die bisherige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke von eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet in Seniorenzentrum.

### **7.2 Verkehr**

Der Anschluss des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist bereits hergestellt. Die Straßen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Öffentliche Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

### **7.4 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung/ Folgeverfahren**

### **8.1 Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt sowie ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hügelsheim und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hügelsheim vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Festsetzung ist erforderlich, da insbesondere die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und den überbaubaren Grundstücksflächen nicht zwingend festgesetzt werden und einen gewissen Spielraum ermöglichen.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Hügelsheim, .....

.....

Reiner Dehmelt  
Bürgermeister

Lauf, 22.04.2020 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser