

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
2. VERFAHREN.....	2
3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG.....	3
4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN.....	3
5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, VERZICHT AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	3
6. UMWELTBELANGE.....	5
7. ERSCHLIESSUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG UND BRANDSCHUTZ.....	6
8. BODENORDNUNG.....	7
9. DURCHFÜHRUNG.....	7

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt auf Antrag des Vorhabenträgers einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 4005/4 an der Vogesenstraße aufzustellen. Der Vorhabenträger möchte auf dem genannten Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage errichten. Das bisher unbebaute Grundstück ist allseitige von bebauten Grundstücken umgeben.

Dort gilt derzeit noch der Baufluchtenplan „Bühlbuckel und Hinten am Ort“ aus dem Jahre 1958, der lediglich eine vordere Baugrenze vorsieht. Ansonsten sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Baurechtsbehörde betrachtet das Einfügen des Vorhabens in die bebaute Umgebung aufgrund des geplanten Volumens und der Ausnutzung kritisch und hat deshalb vorgeschlagen hierfür Planungsrecht zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Schaffung von dringendem Wohnraum wird die Planung im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung seitens der Gemeinde befürwortet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens soll deshalb mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück an der Vogesenstraße im Nachbereich zur Hauptstraße für die Anordnung für ein Mehrfamilienwohnhaus geeignet. Die geplante Größenordnung ist zur Unterbringung der beabsichtigten fünf Wohneinheiten mit entsprechenden Wohnungsgrößen erforderlich und

wird für städtebaulich vertretbar gehalten; auch wenn die Kubatur etwas größer wird als sie bei den vorhandenen Gebäuden in der direkten Nachbarschaft anzutreffen ist.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze erfolgt in der Hauptsache in einer Tiefgarage, aber auch teilweise ebenerdig. Die Erschließung ist über die Vogesenstraße gesichert.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden lediglich schlanke Festsetzungen aufgenommen, die zwischenzeitlich in der Gemeinde Hügelsheim etabliert sind. Dies ist auch gerade bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich, weil der konkrete Vorhabenplan, bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Ansichten und Schnitte, Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und somit der Satzung wird.

2. VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

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 mit lediglich ca. 624 m² deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m². Die Fläche liegt im Innenbereich und ist von bebauten Grundstücken umgeben.

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. Auch die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² 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. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine solche Prüfung durchgeführt. Ergebnisse siehe Ziffer 6 der Begründung.

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. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim im Bereich der Vogesenstraße und kann von dieser auch erschlossen werden. Das zu überplanende Grundstück Flst.-Nr. 4005/4 grenzt an bebaute Grundstücke an. In der Regel sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude anzutreffen.

Im Südwesten grenzen die Grundstücke der Hauptstraße an. Dort ist im Mischgebiet eine häufig zweigeschossige Bebauung, teils in klassischer Haus-Hof-Bauweise, mit einer meist hohen Ausnutzung der Grundstücke anzutreffen.

Die umliegenden Gebäudehöhen wurden vermessungstechnisch ermittelt. Die aufgenommenen Firsthöhen der Gebäude variieren zwischen 131,10 und 132,8 m ü.NN. Die Straßenhöhe der Vogesenstraße liegt auf Höhe des Plangebiets bei 122,44 m ü. NN.

Die aus dem CAD ermittelten Grundflächenzahlen (GRZ) der umgebenden Grundstücke variieren zwischen 0,4 und 0,5 im Mischgebiet und bei verdichteter Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet und zwischen 0,2 und 0,3 im Bereich der Wohnbebauung auf großen Grundstücken, wie diese beispielsweise auf den Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite der Vogesenstraße anzutreffen sind.

Die Vogesenstraße hat in diesem Abschnitt eine Breite von insgesamt ca. 8 m und besitzt beidseitig Gehwege.

Das Grundstück selbst ist unbebaut und besitzt keine wertvolle Grünstruktur.

4. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Übergang zwischen Mischbaufläche und Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Planänderung gilt bisher der Baufluchtenplan „Bühlbuckel und Hinten am Ort“, genehmigt am 20.10.1958. Im Übrigen richtet sich bisher die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf dem Grundstück nach § 34 BauGB. Dieser Baufluchtenplan wird nun im Bereich des zu überplanenden Grundstücks durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

5. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, VERZICHT AUF ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Art der Nutzung: Als Nutzungsart wird Allgemeines Wohngebiet definiert und festgesetzt. Ergänzend ist durch Festsetzung geregelt, dass nur das im Vorhabenplan dargestellte Vorhaben bestehend aus einem Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten und Tiefgarage zulässig ist.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgeschlossen.

Maß der Nutzung: Das Maß der Nutzung wird in Form der Grundflächenzahl (GZR), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl: Für das geplante Vorhaben ist eine Grundflächenzahl von 0,5 ermittelt. Das Grundstück liegt im Übergangsbereich vom Mischgebiet (MI) im Bereich der Hauptstraße zum Wohngebiet (WA) im Bereich der Vogesenstraße. In diesem Übergangsbereich wird eine GRZ von 0,5 für vertretbar gehalten. Diese Maß liegt zwischen der im WA üblichen GRZ von 0,4 und der im MI üblichen GRZ von 0,6.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllbehälter, usw. erfolgt sowohl unterirdisch als auch ebenerdig auf dem Grundstück. Rechnerisch liegt die Ausnutzung des Grundstücks für das Hauptgebäude plus dieser Anlagen bei 0,9 und damit über der Kappungsgrenze der BauNVO von 0,8. Es ist deshalb erforderlich und auch in der Planung berücksichtigt, dass eine solche Ausnutzung nur möglich ist, wenn entsprechende Maßnahmen des Bodenschutzes erfolgen. Im vorliegenden Fall ist Voraussetzung, dass die TG-Decke begrünt und das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.

Zahl der Vollgeschosse: Das Vorhaben ist mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss geplant. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt somit II. Das geplante Staffelgeschoss ist so zurückgesetzt, dass es rechnerisch nicht als weiteres Vollgeschoss zählt, auch wenn an einzelnen Fassadenseiten eine dreigeschossige Wirkung entstehen kann.

Höhe der baulichen Anlagen: Für das Vorhaben wird eine Gebäudehöhe von 11,50 m, bezogen auf die vorgelagerte Gehweghinterkante festgesetzt. Für Dachaufbauten der Energiegewinnung darf die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden. Damit kann die nach Klimaschutzgesetz verpflichtende Photovoltaikanlage auf dem Dach untergebracht werden. Auf die Vorgabe von Trauf- und Firsthöhen wird verzichtet. Diese sind dem Vorhabenplan zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung wird. Das geplante Vorhaben wird somit ca. 0,7 m höher als das höchste umliegende Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Höhenentwicklung für vertretbar gehalten.

Auch die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist dem Vorhabenplan zu entnehmen und braucht deshalb nicht zusätzlich in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Grenzabstände sind einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen: Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen wie folgt geregelt. Flächen für Tiefgaragen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Tiefgarage ist nur innerhalb dieser

ausgewiesenen Fläche zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen werden in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Diese sind gemäß Lageplan des Vorhabenplans, zulässig.

Insgesamt werden 12 Stellplätze geschaffen, so dass in Summe zwei Stellplätze pro Wohneinheit sichergestellt sind.

Örtliche Bauvorschriften: Der Vorhabenplan mit seinen gestalterischen Ausformungen wie z. B. der Dachform ist verbindlicher Bestandteil der Satzung. Darüberhinausgehende Regelungen werden für entbehrlich gehalten.

6. UMWELTBELANGE

Aufgrund der Tatsache, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan für ein Grundstück aufgestellt wird, das im Rahmen von § 34 BauGB planungsrechtlich bereits bebaubar gewesen wäre sind durch die Planänderung keine Umweltbelange, mit Ausnahme des Artenschutzes, betroffen die einer weiteren Prüfung bedürften.

Altlasten, Boden: Altlasten sind nicht bekannt. PFC – Belastungen können aufgrund der vorzufindenden Gartenstruktur mit Baumbestand ausgeschlossen werden.

Lärm: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Schutzzonen des Flughafens Baden-Airpark. Das Planungsgebiet grenzt an die bestehende Vogesenstraße, die hier einen Abstand zur stark befahrenen Hauptstraße und eine vorgelagerte Bebauung aufweist. Aus der Lärmaktionsplanung (K+L 2018) geht hervor, dass dieser Bereich bereits entsprechend abgeschirmt ist. Weitere Lärmuntersuchungen sind deshalb nicht erforderlich. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau baurechtlich eingeführt ist und für jedes Bauvorhaben gilt. Damit werden verträgliche Lärmwerte in den Innenräumen sichergestellt.

Hochwasser: Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdenden Bereich.

Biotop: Es sind keine Biotop gemäß § 32 NatSchG betroffen.

Klimaschutz und Klimaanpassung: Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Auch Klimaschutzgesetz und Gebäudeenergiegesetz sind zu berücksichtigen.

Das vorliegende Vorhaben wird mit einer Photovoltaikanlage versehen. Für die Wärmeenergiegewinnung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert. Das Vorhaben kann energetisch als CO₂-neutral eingestuft werden und entspricht somit den neuesten Anforderungen an den Klimaschutz. Die begrünten

Dächer dienen der Pufferung des Niederschlagswassers, welches auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht wird. Im Straßenraum werden zwei Bäume gepflanzt und die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Auch diese Maßnahmen dienen dem Klimaschutz.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung „Vogesenstraße“ Hügelsheim durch das Büro aglR angewandte geographie und landschaftsplanung, Andreas Kühn (Dipl. Geogr.), Rastatt 23.03.2023 erarbeitet.

Der Gutachter kommt in Ziffern 5 zu folgender Einschätzung und in Ziffer 6 zu folgender Zusammenfassung:

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 5 „Erforderliche Untersuchungen und Maßnahmen“: *Aufgrund der Strukturen im UG sind weiterführende Untersuchungen nicht notwendig.“*

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 6 „Zusammenfassung“: *„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten sowie die Brutvogelarten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft.*

Eine Begehung im März 2023 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab keine Hinweise auf potentielle Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechsen im Bereich des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. e BNatSchG sind daher auszuschließen. Weiterführende Untersuchungen erscheinen nicht notwendig.“

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde ist es ergänzend erforderlich, Regelungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zum Artenschutz in Bezug auf den kleinen, am südlichen Grundstücksrand bestehenden Schuppen aufzunehmen. Diese Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Gleichzeitig wird in den Hinweisen Ziffer 8.0 darauf verwiesen.

7. ERSCHLIESSUNG, NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG UND BRANDSCHUTZ

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine weiteren Straßenbaumaßnahmen erforderlich. Das Grundstück kann durch öffentliche Verkehrsflächen der Vogesenstraße erschlossen werden.

Zum Vorhaben liegt ein Entwässerungskonzept Regenwasser, erstellt von Wald + Corbe, Hügelsheim, vom April 2023 vor. Dort erfolgt der Nachweis, dass und wie das auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 4005/4 anfallende Niederschlagswasser vollständig dezentral auf dem Grundstück versickert werden kann.

In Ziffer 1 des Entwässerungskonzeptes Regenwasser ist folgendes ausgeführt:

„Das im Bereich des Bauvorhabens anfallende Niederschlagswasser ist, zur Vermeidung der Überlastung der öffentlichen Kanalisation, vollständig dezentral (im Bereich des o.g. Flurstückes) zu versickern. Zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept für das Bauvorhaben zu erstellen, im Rahmen dessen die geplante Entwässerung des beim Bauvorhaben anfallenden Niederschlagswassers darzulegen ist mit Bemessung und konzeptioneller Planung der Behandlungs- und Versickerungsanlagen des Niederschlagswassers sowie der Regenwassergrundleitungen.“

Die Entwässerung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers soll auf zwei Einzugsgebiete unterteilt erfolgen. Das im Einzugsgebiet 1 (EZG 1) der Grundstücksentwässerung im Bereich der Dachflächen und der Außenanlagen anfallende Niederschlagswasser soll über die Grundstücksentwässerung gesammelt und im nordöstlichen Grundstücksbereich versickert werden (mittels eines Filterschachts und Box-Rigolen). Das im Einzugsgebiet 2 (EZG 2) der Grundstücksentwässerung im Bereich der Zu- und Ausfahrtsrampe der Tiefgarage anfallende Niederschlagswasser soll über eine Entwässerungsrinne gefasst und unterhalb der Bodenplatte der Tiefgarage versickert werden (mittels eines Filterschachts und Box-Rigolen).“

In der Vogesenstraße verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 300, an welchen das anfallende Schmutzwasser angeschlossen werden kann.

Auch das Thema Brandschutz ist im Vorhabenbezug bereits während des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Hierzu gab es Abstimmungen mit dem Brandschutzsachverständigen. Von dort wurde bestätigt, dass die vorliegende Planung den Belangen des Vorbeugenden Brandschutzes entspricht. Für einen zweiten Rettungsweg wurde im Lageplan eine Stellfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz kann über die Vogesenstraße erfolgen. Genauso wie die Versorgung mit Strom, Telefon usw.

8. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das zu bebauende Grundstück wird nicht verändert. Der sich über die beiden Grundstücke Flst.-Nr. 4005/4 und 4005 erstreckende Schuppen wird entfernt.

9. DURCHFÜHRUNG

Alle Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt, der Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.