

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
 - 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit
 - 1.2 Abgrenzung des Bebauungsplans

- 2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
 - 2.1 Verfahrensart
 - 2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes
 - 2.3 Umweltbelange
 - 2.4 Hochwasserschutz

- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

- 4.0 Beschreibung des Plangebiets
 - 4.1 Bestand - Lage, Bebauung, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 4.2 Planungskonzept
 - 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

- 5.0 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen
 - 5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften

- 6.0 Umlegung und Kosten

- 7.0 Statistik

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

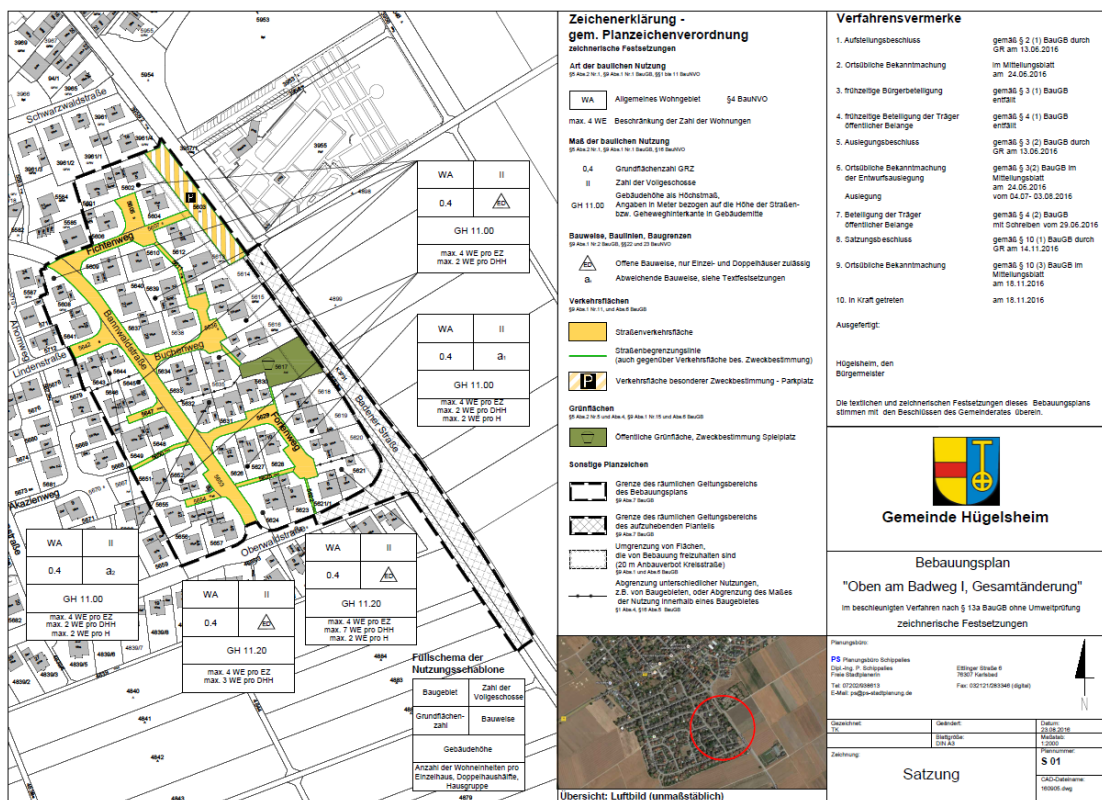
1.1 Aufgabe und Notwendigkeit

Im vergangenen Jahr wurde das Spiel- und Sportflächenkonzept der Gemeinde Hügelsheim verabschiedet. Ziel des Konzeptes war es, auf Basis einer Bestandserfassung und Beurteilung aller öffentlichen Spielflächen konkrete Aussagen über zukünftigen Maßnahmen zur Schaffung qualitativ hochwertiger und bedarfsgerechter Spielflächen zu treffen.

Handlungsempfehlung aus dem Spiel- und Sportflächenkonzept: „Der Spielplatz Forlenweg liegt am Rande des zugehörigen Wohngebiets und ist, was die Ausstattung mit Spielgeräten angeht, untergenutzt. Es wird empfohlen, die Spielplatznutzung aufzugeben.“

Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ als öffentliche Grünfläche – Spielplatz festgesetzt und soll durch die Bebauungsplanänderung zur Wohnbaufläche werden. Bis zu einer tatsächlichen Vermarktung als Bauplatz kann die Spielplatznutzung auch nach der Änderung des Bebauungsplans beibehalten werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,9 ha, der konkrete Änderungsbereich (Teilbereich Flurstück Nr. 5617) ca. 1.165 m².



Gesamtänderung des Bebauungsplans "Oben am Badweg I" - ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ ist ein einfacher Bebauungsplan. Ein einfacher Bebauungsplan ist dadurch charakterisiert, dass er als alleiniger Maßstab für die Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, nicht ausreicht. Es muss immer § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB für den Außenbereich) mit herangezogen werden.

In Abgrenzung zu einem qualifizierten Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen enthalten muss, kann ein einfacher Bebauungsplan mit einigen wenigen Festsetzungen aufgestellt werden – alle anderen Parameter werden dann nach § 34 BauGB (bzw. § 35 BauGB im Außenbereich) beurteilt.

Es gibt keinen gesetzlich vorgeschriebenen Mindestinhalt für einfache Bebauungspläne. Es ist dem planerischen Ermessen der Gemeinde überlassen, wie umfangreich ein einfacher Bebauungsplan sein muss.

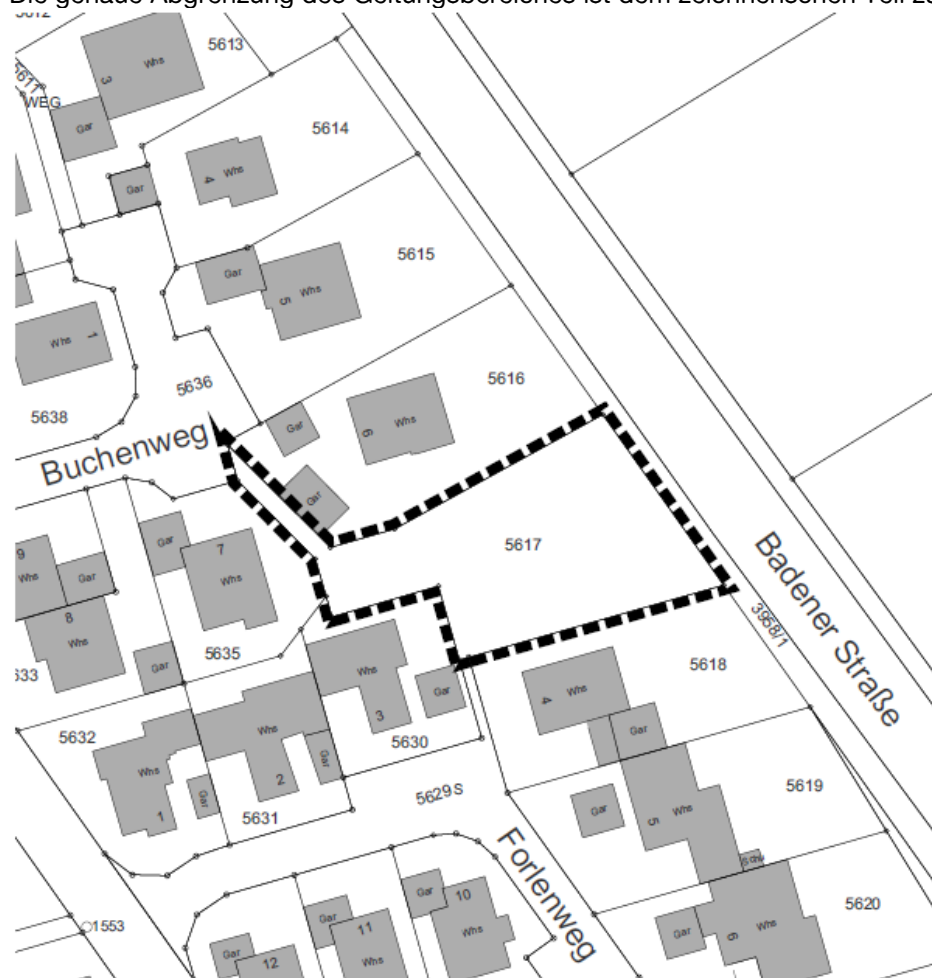
Auch die vorliegende 5. Teiländerung des Bebauungsplans folgt diesen Grundsätzen und bleibt beim Prinzip des einfachen Bebauungsplans.

1.2 Abgrenzung der Teiländerung

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha und befindet sich im Südosten der Gemeinde Hügelsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 5616 und der Straße „Buchenweg“,
- im Osten durch die Flst. Nr. 3958/1,
- im Süden durch die Flst.Nr. 5618, 5630 und den Forlenweg,
- im Westen durch die Flst. Nr. 5635.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



Geltungsbereich 5. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“ – ohne Maßstab

2.0 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

2.1 Verfahrensart

Bei der 5. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a BauGB.

Die Teiländerung erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren.

Durch den Bebauungsplan wird ein überbaubarer Bereich ausgewiesen, dessen Fläche deutlich weniger als 20.000 m² beträgt (überbaubarer Bereich gesamt ca. 466 m²).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Dennoch muss sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Deshalb wurde durch das Fachbüro ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und Beurteilung vorgenommen.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

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

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

2.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung und damit auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ist jedoch darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes gibt. Außerdem sind Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BnatSchG zu treffen.

Es liegen keine Schutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die in einiger Entfernung liegenden Schutzgebiete werden durch die Teiländerung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

Alle Schutzgebiete



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 13.02.2023

Grundsätzlich könnte der Bebauungsplan Vorhaben ermöglichen, die zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten führen, die den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BnatSchG entsprechen. Nach § 44 (1) BnatSchG ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4). Nach Prüfung der Bestandssituation treten im vorliegenden Fall keine der genannten Verbotstatbestände ein.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und Beurteilung (ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 24.03.2023) erstellt.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und Beurteilung:

„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. 3 BNatSchG sind daher auszuschließen. Weiterführende Untersuchungen erscheinen nicht notwendig.“

2.3 Umweltbelange

Boden/Fläche: Mit der Realisierung der Bebauung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht wird, findet Versiegelung statt. Damit werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt – allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der Spielplatznutzung ohnehin eine Verdichtung des Bodens stattgefunden hat.

Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche bisher nicht bebaute Fläche handelt. Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß beschränkt.

Gewässer: Eine Beeinträchtigung von Gewässern ist nicht zu erwarten.

Luft/Klima: Durch die Neuversiegelung wird das Kleinklima beeinträchtigt, allerdings nicht in einem erheblichen Maß.

Arten und Biotope: Innerhalb des Geltungsbereichs und in direkter Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden, entsprechend ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die mögliche Beeinträchtigung von Arten wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung: Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. Das Planungsgebiet ist derzeit für die Öffentlichkeit als Spielfläche zugänglich und hat entsprechend auch eine Bedeutung in Sachen Erholung.

Im vergangenen Jahr wurde das Spiel- und Sportflächenkonzept der Gemeinde Hügelsheim verabschiedet. Ziel des Konzeptes war es, auf Basis einer Bestandserfassung und Beurteilung aller öffentlichen Spielflächen konkrete Aussagen über zukünftigen Maßnahmen zur Schaffung qualitativ hochwertiger und bedarfsgerechter Spielflächen zu treffen.

Handlungsempfehlung aus dem Spiel- und Sportflächenkonzept: „Der Spielplatz Forlenweg liegt am Rande des zugehörigen Wohngebiets und ist, was die Ausstattung mit Spielgeräten angeht, untergenutzt. Es wird empfohlen, die Spielplatznutzung aufzugeben.“

Kompensiert wird die Aufgabe der Spielfläche mit der Aufwertung des Spielplatzes „Akazienweg“, der sich im gleichen Gebiet in unmittelbarer Nähe befindet.

Mensch: Weder wird der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben, noch sind Probleme hinsichtlich der Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten.

Durch die Anbauverbotszone zur Badener Straße (Kreisstraße) ist ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung zur Kreisstraße und damit zur Lärmquelle gewährleistet, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann.

Sach- und Kulturgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet vorhanden, werden allerdings durch die Planung nicht tangiert. Sollte ein Kulturdenkmal abgebrochen werden sollen oder eine Umbauphase durchlaufen, greift die Denkmalschutzgesetzgebung.

2.4 Hochwasserschutz

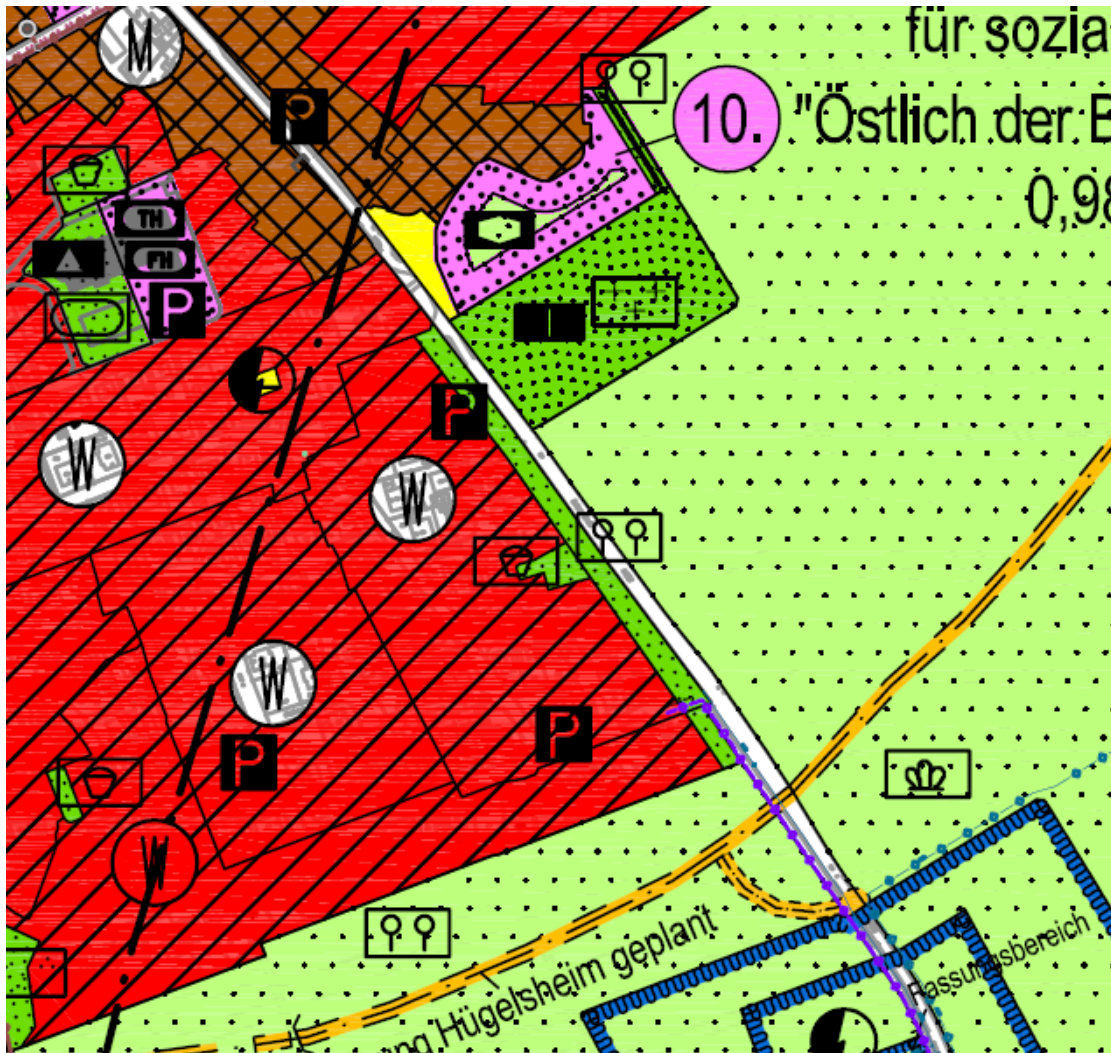


Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 13.02.2023

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Flächennutzungsplan Fortschreibung Zieljahr 2015, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim- Hügelsheim, ohne Maßstab

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der westliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und der östliche Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anpflanzungen und Erhaltung des Ortsrandes und sonstiger Bereiche mit Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gilt der einfache Bebauungsplan „Oben am Badweg I“; Gesamtänderung (In Kraft getreten am 18.11.2016), der im Teilbereich durch die vorliegende 5. Teiländerung überplant wird.

4.0 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Bestand

Lage

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim am südlichen Ortsausgang westlich der Badener Straße.

Bebauung

Nördlich, westlich und südlich ist das Plangebiet der 5. Teiländerung von Wohnbebauung umgeben. Die Grundstücke wurden im Rahmen der Festsetzungen 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, teilweise als Grenzbebauung errichtet.

Erschließung

Sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet sind direkt über öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen sowie an das Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde angebunden.

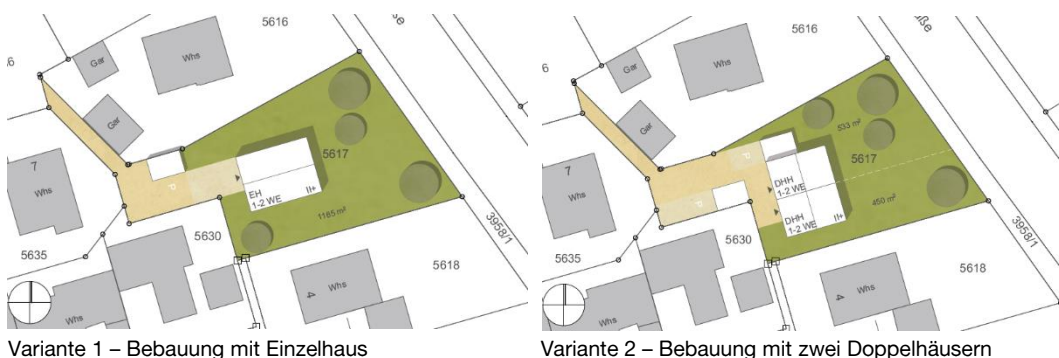
Das Flurstück Nr. 5617 (ehemals Spielplatz „Forlenweg“) wird über den Buchenweg erschlossen. Der bereits vorhandene Erschließungsstich ist 2,70 m breit und lässt damit eine Zufahrt von PKW zu. Eine Baustellenandienung (Kran etc.) muss ggf. über die Badener Straße erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den angrenzenden Buchenweg.

4.2 Planungskonzept

Die 5. Teiländerung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Flurstück Nr. 5617). Hier wurden bereits im Zuge des Spielflächenkonzepts erste Testentwürfe erstellt.



Die beiden Bebauungsvarianten (Einzelhaus + Doppelhaushälften) wurden vom Gemeinderat gebilligt und sollen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

Die vorliegende 5. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“ überplant ausschließlich den Geltungsbereich (Flurstück Nr. 5617) vollumfänglich.

Bislang ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da keine bauliche Nutzung festgesetzt ist, gibt es darüber hinaus keine Festsetzungen.

Alle Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ entnommen.

5.0 Beschreibung und Begründung der geänderten Festsetzungen

5.1 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gilt die BauNVO mit folgenden Einschränkungen: ausgeschlossen werden sollen Schank- und Speisewirtschaften.

Hier würde 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. 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.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden. Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich und wie auch schon bisher festgesetzt 0.4.

Es werden im gesamten Gebiet einheitlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. 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, bezogen auf die jeweils vorgelagerte Straße definiert.

Diese Rahmenfestsetzungen werden für ausreichend gehalten, die bestehende Bebauung abzubilden und für neue Baumöglichkeiten die gewünschte Gestaltungsfreiheit zu erhalten.

Bauweise: Es gilt - wie vor Ort anzutreffen und bereits festgesetzt - die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Zahl der Wohneinheiten: Pro Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig. Aufgrund der Erschließungssituation ist im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine Begrenzung der Wohneinheiten unerlässlich.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die *Stellplatzverpflichtung* für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Zwar sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorhanden, diese sollen jedoch dem Besucherverkehr vorbehalten bleiben und sind nicht für die Unterbringung der privaten Zweitfahrzeuge gedacht.

6.0 Umlegung und Kosten

Durch die vorliegenden 5. Teiländerung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 1.165 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.165 m ²

Hügelsheim, den

Kerstin Cee, Bürgermeisterin

Planschmiede

Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg

Tel (0781) 20 55 43 02

info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net