

## **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

# Gemeinde Hügelsheim

## 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.04.2023  
2 / 11

### Begründung (Entwurf)

#### 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

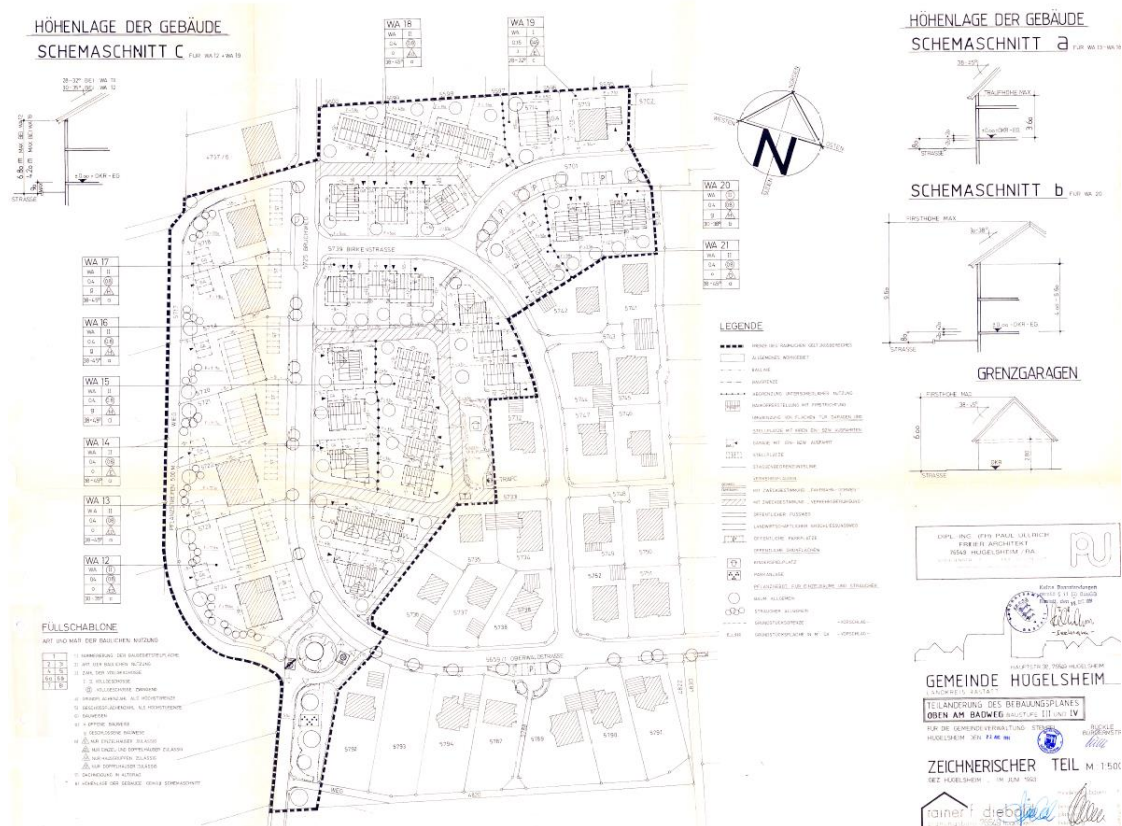
##### 1.1 Aufgabe und Notwendigkeit

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 Eichenstraße wird nur wenig frequentiert und kann aufgrund des Flächenzuschnitts auch nicht deutlich aufgewertet werden. Die Fläche eignet sich für eine Vermarktung als Bauplatz für die Bebauung mit tiny houses oder einem Einzelhaus.“

Die betreffende Fläche (Flurstück Nr. 5728/8) ist im derzeit gültigen Bebauungsplan „Oben am Badweg Baustufe III + IV“ als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz 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.



1. Teiländerung des Bebauungsplans "Oben am Badweg Baustufe III+IV" - ohne Maßstab

## Gemeinde Hügelsheim

2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.04.2023  
3 / 11

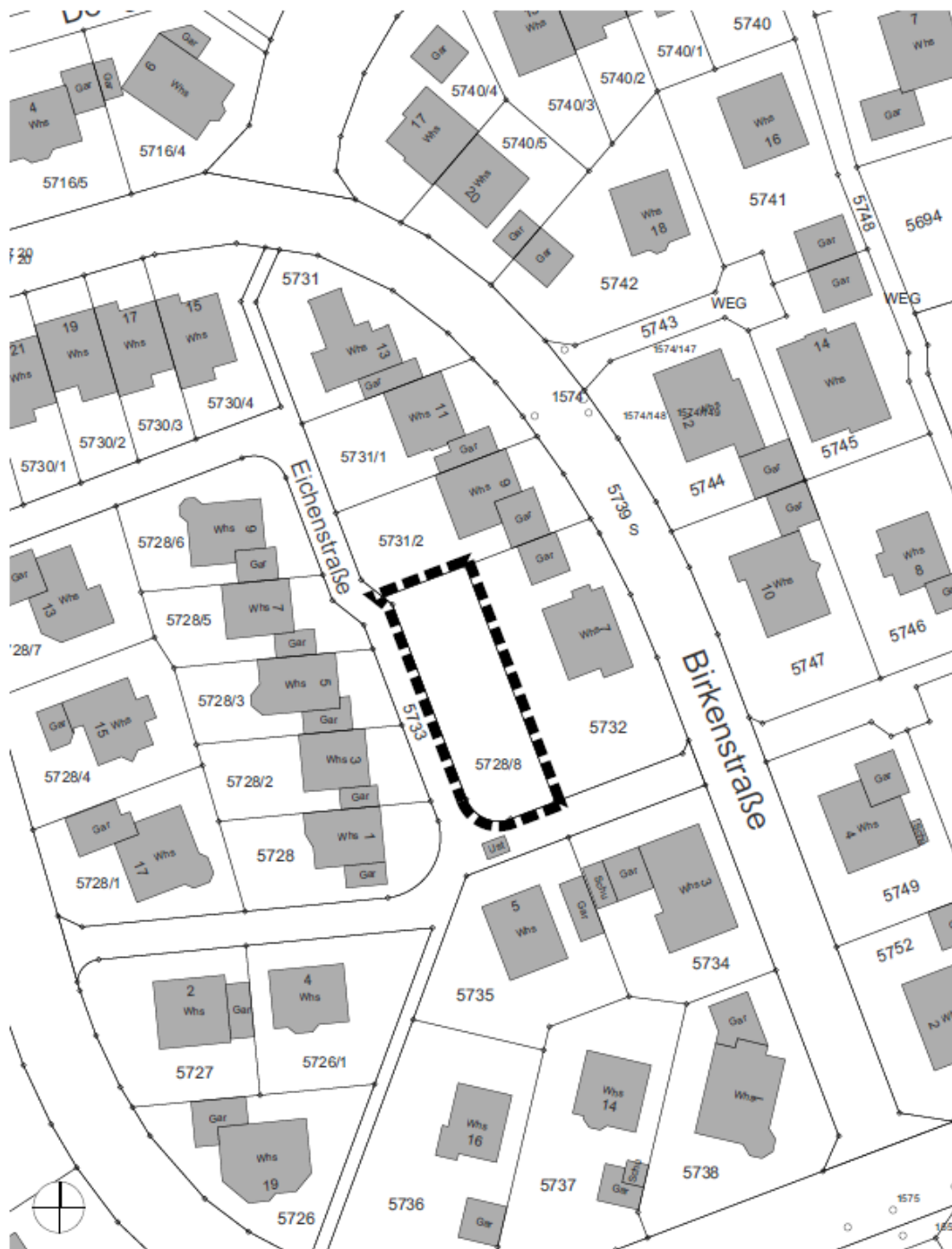
Begründung (Entwurf)

### 1.2 Abgrenzung der Änderung

Das Planungsgebiet – Flurstück Nr. 5728(8) - umfasst eine Fläche von ca. 439 m<sup>2</sup> und befindet sich im Südwesten der Gemeinde Hügelsheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 5731/2,
- im Osten durch die Flst. Nr. 5732,
- im Süden und Westen durch die Eichenstraße Flst. Nr. 5733.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen



Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans "Oben am Badweg Baustufe III+IV" - ohne Maßstab

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

### 2.1 Verfahrensart

Bei der 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) nach § 13a BauGB.

Die 2. 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 m<sup>2</sup> beträgt (überbaubarer Bereich gesamt ca. 271 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. 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 m<sup>2</sup> 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 Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist somit nicht zu erwarten.

## Gemeinde Hügelsheim

2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.04.2023  
5 / 11

Begründung (Entwurf)

Alle Schutzgebiete

LUBW



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 14.02.2023

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 geographie & landschaftsplanung, 23.03.2023) 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. 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 in der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung und Beurteilung behandelt (siehe vorherige Ausführungen). Spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen sind nicht notwendig.

*Landschafts-/Ortsbild, Erholung:* Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

*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.

*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.

# Gemeinde Hügelsheim

2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.04.2023

7 / 11

Begründung (Entwurf)

## 2.4 Hochwasserschutz

Überflutungsflächen

LU:W



Auszug Kartendienst LUBW, Abgerufen am 14.02.2023

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

## Gemeinde Hügelsheim

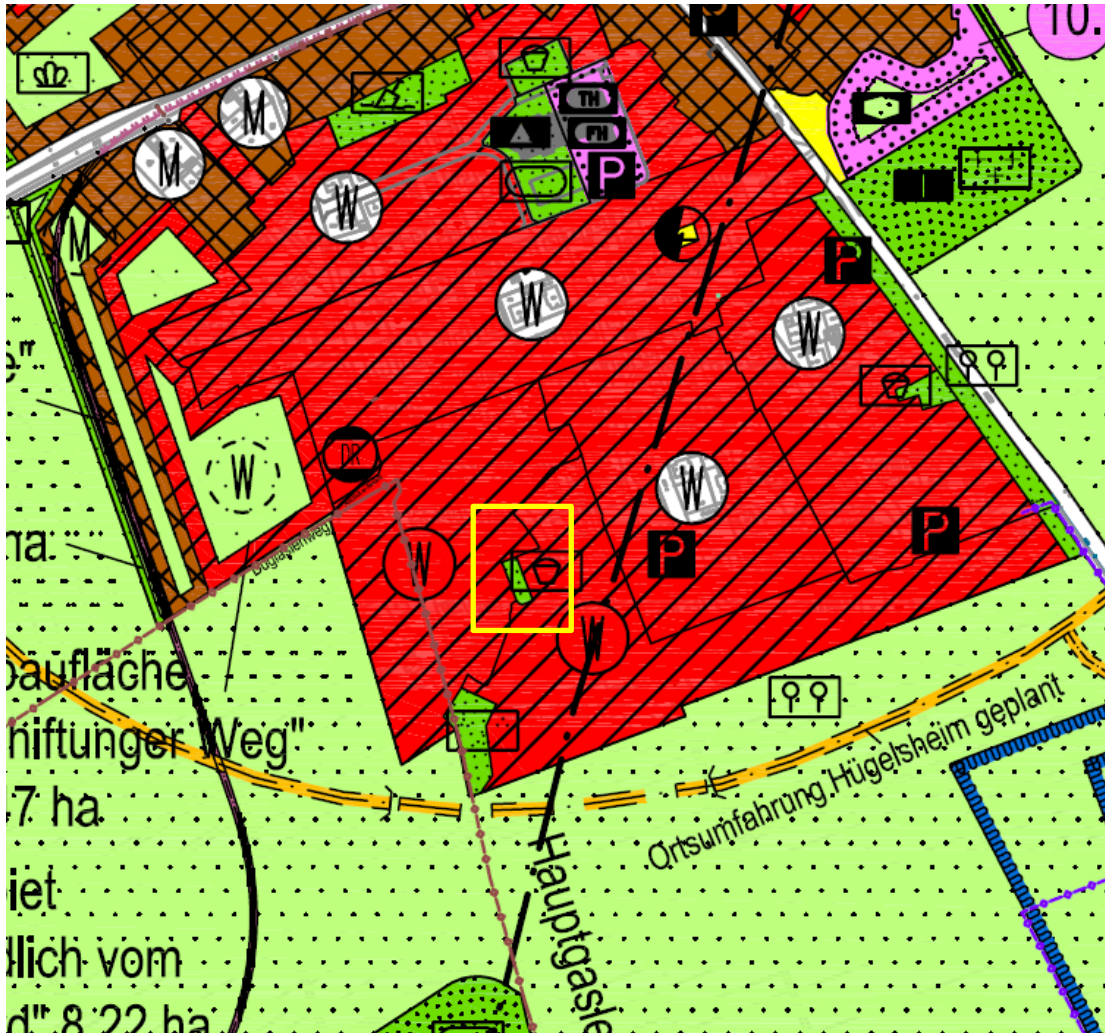
2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Stand: 12.04.2023  
8 / 11

Begründung (Entwurf)

### 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 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ 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 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans "Oben am Badweg Baustufe III+IV" (In Kraft getreten am 28.10.1994), der im Teilbereich durch die vorliegende zweite Teiländerung überplant wird.



#### 4.0 Beschreibung des Plangebiets

##### 4.1 Bestand

###### Lage

Das Planungsgebiet liegt in südlichen Teil von Hügelsheim östlich der Eichenstraße.

###### Bebauung

Umgeben ist das Plangebiet der 2. Teiländerung von Wohnbebauung. Die Grundstücke wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“ 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, Ver- und Entsorgung

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

Das Grundstück des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt direkt an der Eichenstraße, von dort kann es erschlossen sowie ver- und entsorgt werden.

##### 4.2 Planungskonzept

Die 2. Teiländerung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ (Flurstück Nr. 5728/8). Hier wurden bereits im Zuge des Spielflächenkonzepts erste Testentwürfe erstellt.



Variante 1 – Bebauung mit zwei tiny houses

Variante 2 – Bebauung mit einem Einzelhaus

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

#### 4.3 Zusammenstellung der Festsetzungen und deren geplanter Änderungen

Die vorliegende 2. Teiländerung des Bebauungsplans „Oben am Badweg Baustufe III+IV“ überplant ausschließlich den Geltungsbereich (Flurstück Nr. 5728/8) vollumfänglich.

Bislang ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ 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 Baustufe III+IV“ 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, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle.

Hier würde für das ansonsten ruhige Wohnquartier ein zu großes Konfliktpotential in Bezug auf das Ruhebedürfnis gesehen, insbesondere in den Abend- und Nachstunden.

Als Ausnahmen sollen zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes sein, somit wäre bei der Errichtung von tiny houses auch eine gewerbliche Vermietung ausnahmsweise zulässig.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die maximale Grundfläche (GR) sowie die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Die maximale Grundfläche beträgt 100 m<sup>2</sup>. Ob diese Grundfläche durch ein Gebäude – Errichtung eines Einzelhauses mit beispielsweise 8 x 12 m Außenmaß – oder durch zwei Gebäude – Errichtung von zwei tiny houses mit jeweils 5 x 9 m Außenmaß - erreicht wird, bleibt, freigestellt. Werden zwei Gebäude errichtet, darf jedes max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beanspruchen. So hat die Gemeinde die Möglichkeit, mit größtmöglicher Flexibilität in die Vermarktung des Grundstücks zu gehen.

Mit Terrassen darf die zulässige maximale Grundfläche um bis zu 15 m<sup>2</sup> überschritten werden (für jedes zu errichtende Gebäude) – maximal kann also mit Anlagen, die zur GRZ I gezählt werden, eine Versiegelung von 130 m<sup>2</sup> entstehen (zwei tiny houses mit je 50 m<sup>2</sup> + 2 x 15 m<sup>2</sup> Überschreitung durch die Terrassen). Bei einer Grundstücksgröße von 439 m<sup>2</sup> entspricht das einer GRZ I von 0,3 und liegt damit unterhalb des Orientierungswertes der BauNVO.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO maximal eine Grundstücksfläche von 70 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt werden. Die nicht überdachten Flächen sind dabei wasserdurchlässig im Sinne der Abwassersatzung der Gemeinde (Kategorie B3) auszubilden.

Die maximale Versiegelung darf also 200 m<sup>2</sup> betragen – dies entspricht einer GRZ gesamt von 0,45.

Es werden 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 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 die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.

*Zahl der Wohneinheiten:* Pro Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig. Aufgrund der Erschließungssituation sowie der notwendigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine höhere Anzahl an Wohneinheiten nicht städtebaulich verträglich realisierbar.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die *Stellplatzverpflichtung* für Wohnungen wird bei Wohneinheiten mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Grundfläche auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Bei Wohneinheiten unter 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (tiny houses) ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit (in der Summe auf dem gesamten Grundstück also zwei Stellplätze) herzustellen.

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 2. Teiländerung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde keine Kosten.

## 7.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 439 m <sup>2</sup>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 439 m <sup>2</sup>

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