

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans
- 2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung
 - 2.3 Artenschutz
 - 2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet
 - 2.5 Klimaschutz
 - 2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
 - 2.7 Altbergbau
 - 2.8 Denkmalschutz
- 3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
 - 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
 - 3.2 Verbindliche Bauleitplanung
- 4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
 - 4.1 Topographie und Vegetation
 - 4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung
 - 4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung
 - 4.4 Eigentumsverhältnisse
 - 4.5 Umweltzustand
- 5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung
- 6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 6.1 Allgemeines Plankonzept
 - 6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen
- 7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- 8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten
- 9.0 Statistik
- 10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hügelsheim betreibt eine Containeranlage zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnsitzlosen in der Westendstraße.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und auch nicht im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Vorhaben in diesem Bereich werden entsprechend nach § 35 BauGB bewertet.

Aus diesem Grund wurden die Baugenehmigungen für die Errichtung der Containeranlage immer nur zeitlich befristet für die Dauer von drei Jahren erteilt.

Bereits bei der Erteilung der finalen Baugenehmigung wurde die Gemeinde Hügelsheim darauf hingewiesen, dass bei einer dauerhaften Nutzung der Containeranlage die betreffende Fläche planungsrechtlich zu sichern ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Containeranlage planungsrechtlich gesichert werden.

Außerdem ist innerhalb der Gemeinde zusätzlicher Wohnraum zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnsitzlosen erforderlich.

Daher ist beabsichtigt, auf den beiden Grundstücken Flst. Nr. 4032 und 4033 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnsitzlosen zu schaffen.

Ziel ist es darüber hinaus, die zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs abschließend zu regeln.

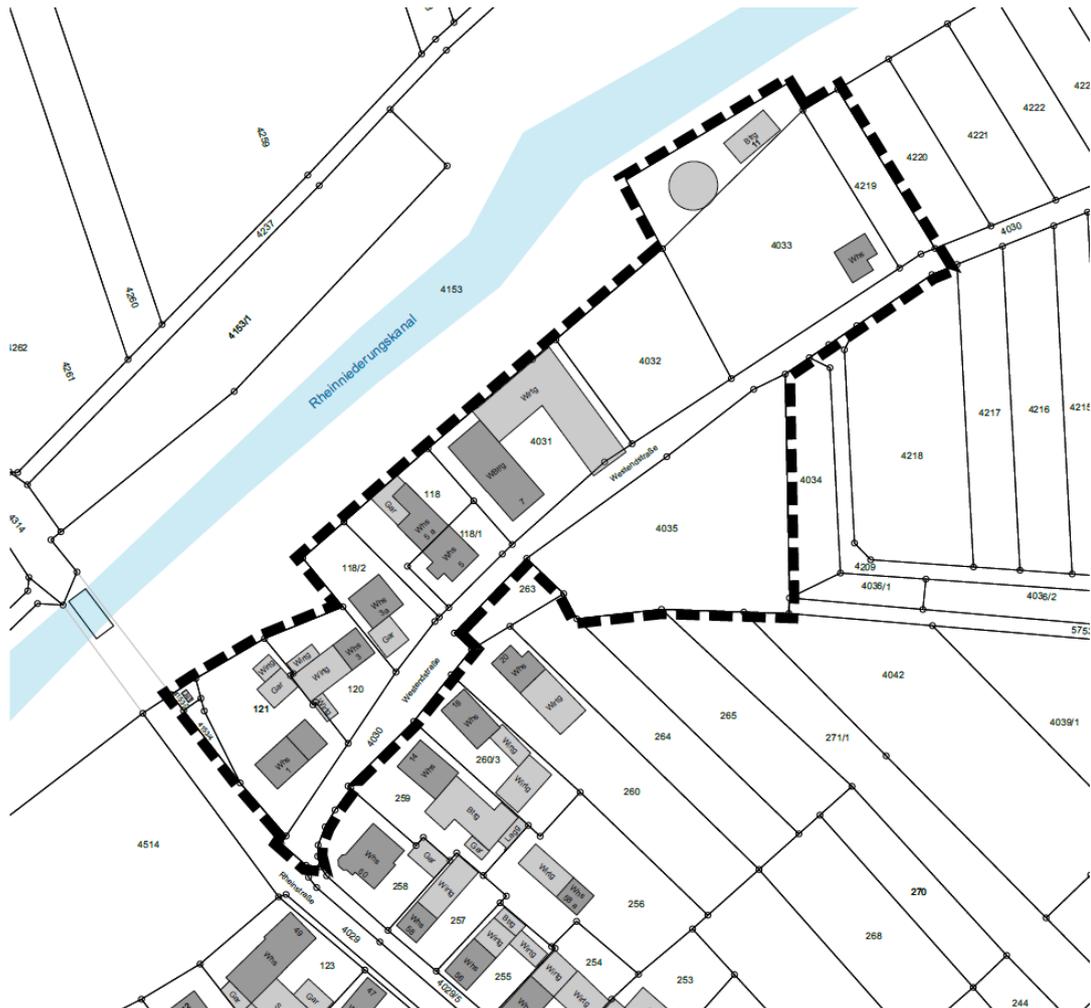
Neben der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Diese Änderung kann im Parallelverfahren erfolgen, bzw. wird im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans geändert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,33 ha und liegt im Norden der Gemeinde Hügelsheim. Er wird begrenzt

- im Norden durch Flurstück Nr. 4153,
- im Westen durch das Flurstück Nr. 4029 (Rheinstraße),
- im Süden durch die Flurstücke Nr. 4029/5, 258, 259, 260/3, 260, 263, 264, 265, 271/1 und 4042
- im Osten durch die Flurstücke Nr. 5753, 4034, 4209, 4218, 4030 und 4219.

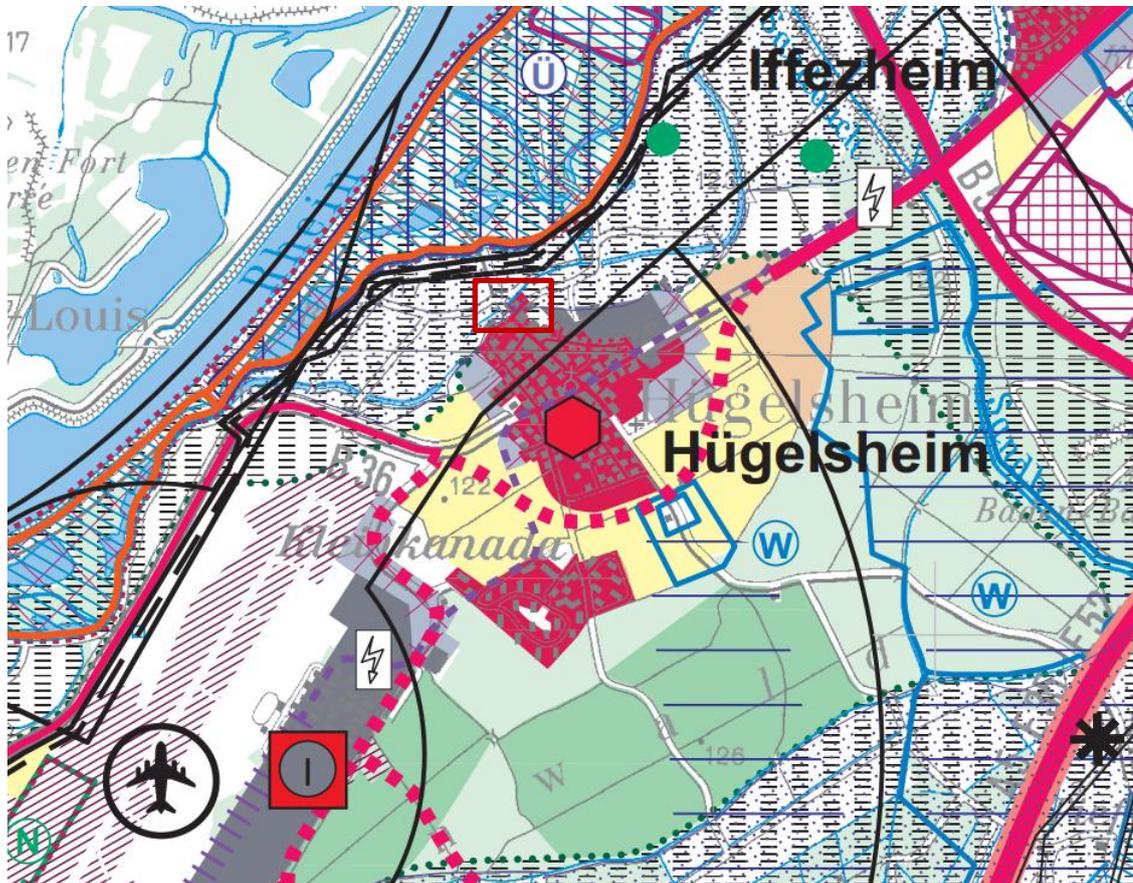
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westendstraße" - ohne Maßstab

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein



Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Stand 13. März 2002) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Mittlerer Oberrhein (Stand 13. März 2002) ist die zu überplanende Fläche als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) Bestand dargestellt.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

Wird zur Entwurfsfassung ggf. ergänzt

2.3 Artenschutz

Vor Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.

Dazu wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in Auftrag gegeben („Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung“, ag/R angewandte geografie & landschaftsplanung, 11.07.2024):

„Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten sowie die Brutvogelarten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabenbereich abgeprüft. Bei den Begehungen im Juni 2024 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung konnten keine Mauereidechsen und Zauneidechsen gefunden werden, gänzlich auszuschließen sind Vorkommen aber nicht.

Auch bei den Vogelarten sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten möglich, insbesondere entlang des Gewässerzuges, den Baumgruppen, aber auch den östlichen Wiesenflächen.

Auch nicht auszuschließen sind Verbotstatbestände bei der Gruppe der Fledermäuse, da in den wenigen sanierungsbedürftigen Gebäuden Habitatmöglichkeiten vorhanden sind, Feuerfalter oder Nachtkerzenschwärmer sind auszuschließen, da die Wirtspflanzen nicht vorkommen.

Da artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 zu erwarten sind, ergibt sich die Notwendigkeit weitere artenschutzrechtliche Erhebungen durchzuführen.“

Weitere artenschutzrechtliche Erhebungen sind beauftragt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung dargestellt und bewertet.

2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet



Auszug aus den Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 04.08.2024

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Überflutungsfläche, aber teilweise im geschützten Bereich des HQ100 und damit im Risikogebiet.

Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig, ein Hinweis auf die Lage im Risikogebiet wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans integriert.

2.5 Klimaschutz

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt

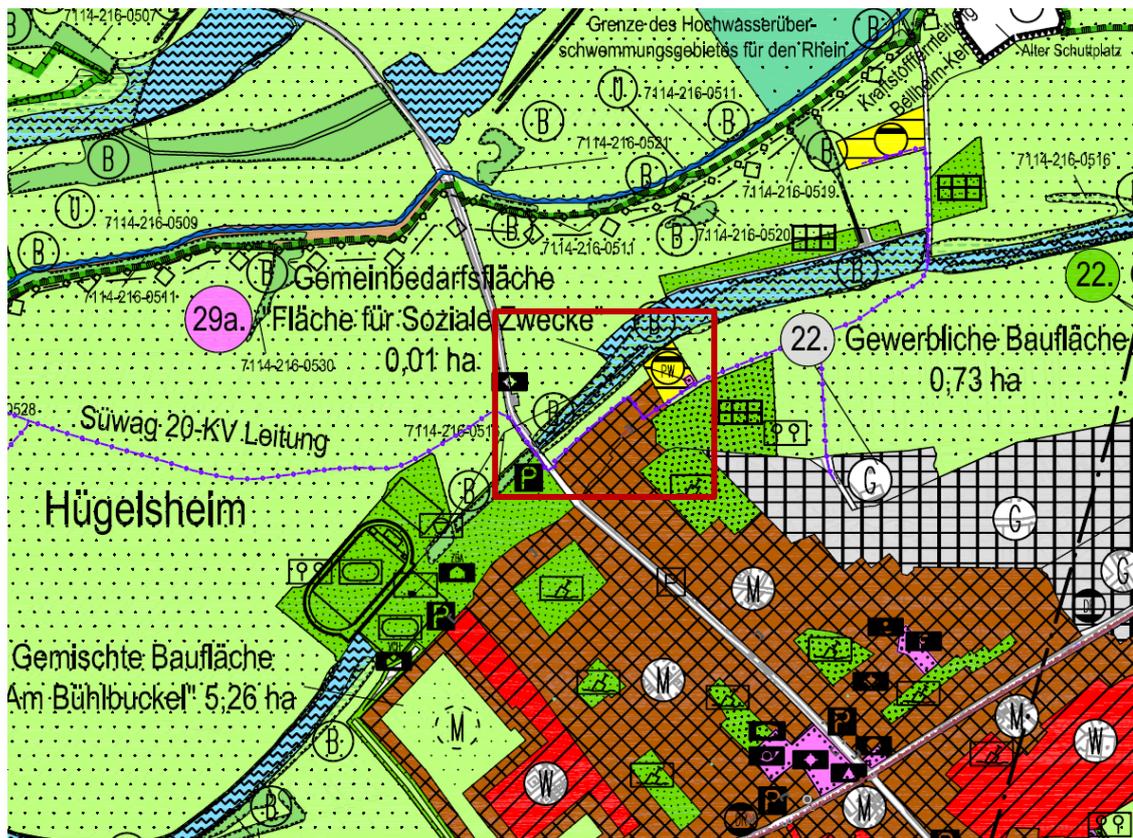
2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



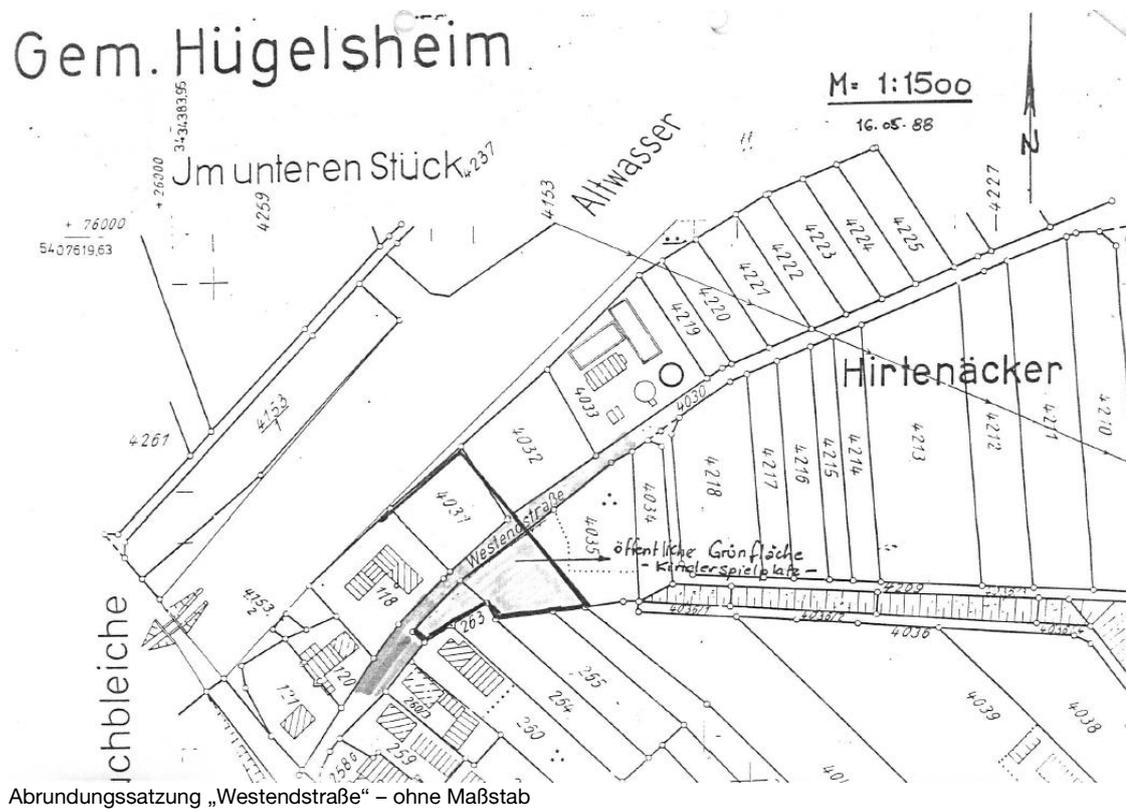
Ausschnitt Flächennutzungsplan Fortschreibung Zieljahr 2015, Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim, ohne Maßstab

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit den Gebietsarten Gemischte Baufläche Bestand, Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung, sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Zudem wird das Plangebiet durch die Hauptversorgungsleitung Süwag 20-KV Leitung (unterirdisch) durchquert.

Im Zuge der geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim soll die Darstellung entsprechend geändert werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für einen Teilbereich des Plangebiets gilt die Abrundungssatzung „Westendstraße“ (In Kraft getreten am 22.11.1988).



4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie und Vegetation

Die überplanten Flächen bestehen derzeit aus bebauten Flächen (Bauwerke, Plätze, Straßen, Wege), Nutz- und Ziergärten, Flächen für Ver- und Entsorgung, Fettwiesen, Ruderalfluren, Weidengebüschen, Brombeergestrüpp, Baumgruppen und einem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen.

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Planungsgebiet herrscht eine Bebauung mit Einzelhäusern, die teilweise als beidseitige Grenzbebauung errichtet wurden, vor. Vereinzelt wurden Doppelhäuser errichtet. Im südwestlichen Teilbereich dominiert die Wohnnutzung, im nördlichen Bereich hat sich ein Betrieb angesiedelt, der auch Flächen südöstlich der Westendstraße als Lagerfläche nutzt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich sowohl Besitz der Gemeinde Hügelsheim als auch im Privatbesitz.

4.5 Umweltzustand

Der Umweltzustand wird im Umweltbericht ausführlich anhand der Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung erarbeitet.

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung

5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Westendstraße. Am östlichen Gebietsrand schließt ein landwirtschaftlicher Weg an, der über Geh- und Fahrrechte gesichert ist.

5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

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

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Containeranlage zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnsitzlosen planungsrechtlich gesichert werden. Zudem ist beabsichtigt, auf den beiden Grundstücken, Flst. Nr. 4032 und 4033 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnsitzlosen zu schaffen. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs abschließend regeln.

6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird mit MI – Mischgebiet für den östlichen Teil und WA - Allgemeines Wohngebiet für den westlichen Teil festgesetzt. Diese Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechen der Nutzung der Umgebung sowie der angestrebten und vorhandenen Nutzung im Plangebiet. Es werden vier WA (WA 1 bis WA 4) und ein MI mit entsprechend zulässigen Nutzungen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen, da sie mit dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung nicht vereinbar wären.

Im Mischgebiet MI sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zugelassen. Zudem ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht zugelassen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird über die Grundflächenzahl GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Mit diesen beiden Festsetzungen kann die städtebauliche Struktur ausreichend definiert werden.

Die Grundflächenzahl ist mit 0.4 für das WA und 0.6 für das MI festgesetzt, was den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO entspricht. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die zulässigen Vollgeschosse werden auf maximal zwei begrenzt. Das entspricht der gebauten Umgebung und sorgt dafür, dass die Ausnutzung der Grundstücke das gebotene städtebauliche Maß nicht übersteigt.

Die *Bauweise* wird als offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig für das WA 1 und WA 3 festgesetzt. Dies entspricht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets sowie dem gebauten Bestand.

Für das WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, dabei können die Hauptgebäude (Einzelhäuser) innerhalb der Grundstücke unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen es jedoch nicht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und ermöglicht damit die Weiternutzung und den Umbau von Bestandsgebäuden. Die Vorgaben des baulichen Brandschutzes sind zwingend einzuhalten.

Für das WA 4 wird eine offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Weitere Regelungen zur Gestaltung von Doppelhäusern werden in den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt, somit sind Gebäude bis 50 m Gebäudelänge zulässig.

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

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baubereiche. Dabei sind die Baubereiche wo möglich bandartig entwickelt, so dass sich eine große Flexibilität ergibt. Insgesamt orientieren sich die Baubereiche an der vorhandenen Bebauung, bilden aber wo möglich auch notwendige Grenzabstände ab.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baubereiche zulässig.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Damit wird neben dem gewünschten gestalterischen Bild der zurückspringenden Garagen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen. Außerdem ergibt sich durch das Zurückspringen der Garage automatisch der benötigte zweite Stellplatz.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Fläche einzuhalten und dauerhaft zu bepflanzen. Damit wird verhindert, dass der Straßenraum zu stark durch die eingeschossigen Gebäude geprägt wird.

Unzulässig sind Nebenanlagen unabhängig von der Größe zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze. Damit soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch Nebenanlagen städtebaulich geprägt wird.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden im nördlichen Bereich (Rheinniederungskanal) festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Westendstraße, was diese Festsetzung unterstreicht.

In der Planzeichnung sind *Verkehrsflächen* festgesetzt. Die Einteilung des Verkehrsfläche ist unverbindlich.

Der derzeit vorhandene landwirtschaftliche Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg - gesichert.

Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So können ggf. Nahwärmekonzepte umgesetzt oder während des Lebenszyklus der Gebäude aufkommende Fragestellungen hinsichtlich der Speicherung von Energie baulich umgesetzt werden, ohne eine aufwändige Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen.

Die Festsetzungen zu *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* enthalten Festsetzungen zur Außenbeleuchtung am Übergang zum planerischen Außenbereich (Widergabe der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie zur Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen.

Nach Durchführung der weiteren artenschutzrechtlichen Erhebungen und der Erarbeitung des Umweltberichts werden diese Festsetzungen ergänzt.

Durch die Festsetzung von *Pflanzgeboten* soll sowohl die Durchgrünung des Gebiets gewährleistet als auch die Gestaltung der Übergänge zur freien Landschaft definiert werden. Für alle Pflanzgebote werden allgemeine Festsetzungen zur Erstanpflanzung und Pflege getroffen. So ist im Rahmen der Fertigstellungspflege ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten, die dafür notwendigen Pflegearbeiten werden genau definiert.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Nach Durchführung der weiteren artenschutzrechtlichen Erhebungen und der Erarbeitung des Umweltberichts werden diese Festsetzungen ergänzt.

Als *Pflanzbindung* werden die zu erhaltende Bäume im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen – Abwasser festgesetzt. Somit ist die Durchgrünung auch weiterhin gewährleistet und es werden nur die absolut unvermeidlichen Fällungen planungsrechtlich ermöglicht.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Da sich das Gebiet am Ortsrand befindet, werden Festsetzungen zu *Dachform, Dachneigung zur Dachdeckung* aufgenommen. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und eine gestalterisch verträgliche Fernwirkung der Dachlandschaft erreicht wird.

Entsprechend der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil sind Satteldach, Zelt Dach, Pultdach und Flachdach mit entsprechend zugeordneten Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind dabei zwingend extensiv zu begrünen.

Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 12 ° oder extensiv begrünte Flachdächer (0-5°) zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Übernahme von Dachform und Dachneigung des Hauptdaches.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Hauptgebäude und Nebenanlagen gestalterisch verträglich zueinander errichtet werden.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.

Für *Doppelhäuser* wird festgesetzt, dass durch gemeinsamen oder gleichzeitig eingereichten Bauantrag bzw. durch eine Baulast sicherzustellen ist, dass Traufhöhe, Dachform, Dachneigung, sowie Farbe und Material der Dachdeckung einheitlich ausgeführt werden. Städtebaulich und gestalterisch negative Ergebnisse entstehen, wenn keine weiteren Vorgaben zur Gestaltung von Doppelhäusern gemacht werden bzw. wenn zwei Doppelhaushälften mit stark unterschiedlichen Parametern hinsichtlich Traufhöhe, Dachneigung etc. errichtet werden.

In den Festsetzungen zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* werden Regelungen zur Gestaltung von Zufahrten und Stellplätzen, Aufschüttungen/Abgrabungen/Stützmauern getroffen.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen, damit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt werden.

Mit den Festsetzungen zu den *Einfriedungen* und Beschränkung der Höhe wird das Ziel erreicht, eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds durch eine unangemessen hohe Einfriedung zu vermeiden.

Die *Stellplatzverpflichtung* wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, da die Verkehrsflächen im Planungsgebiet weder aus städtebaulicher noch aus verkehrstechnischer Sicht dafür ausgelegt sind, dauerhaft den privaten Parkraumbedarf zu decken.

Insofern ist es erforderlich, die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen und den erforderlichen Parkraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen.

Niederspannungsleitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Abs 3. Satz 2 Telekommunikationsgesetz, nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

9.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca.	13.318 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	3.157 m ²
Mischgebiet	ca.	6.319 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.684 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	290 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen		
Elektrizität	ca.	91 m ²
Abwasser	ca.	1.777 m ²

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht (xx.xx.20xx)

Wird zur Entwurfsfassung ergänzt

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