

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT BESCHREIBUNG DER BEABSICHTIGTEN PLANÄNDERUNGEN

Die Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt auf Antrag des Eigentümers im Bereich des Grand Centre Ring 2 den bestehenden Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“, 1. Änderung, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Grundstücke Flst.-Nr. 5803, 5803/1 und 5803/2 zu ersetzen.

Der Grundstückseigentümer möchte auf den genannten Grundstücken ein Wohnhaus errichten, welches sich in Bauform und Anordnung von konventionellen Gebäuden unterscheidet und deshalb nicht konform zu den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ ist. Insbesondere stimmt das geplante Bauvorhaben nicht mit der Form der festgesetzten Baugrenze überein und das Dach des Vorhabens soll als Flachdach und nicht als Satteldach ausgebildet werden.

Aus städtebaulicher Sicht kann dieser besonderen Bauform zugestimmt werden. Angesichts der Lage des Grundstücks am Gebietsrand der Siedlung und am Waldrand bleibt die städtebauliche Wirkung eher untergeordnet, auch wenn die beabsichtigte Bauform zu einem Alleinstellungsmerkmal führen wird.

Die beabsichtigte Planung bleibt deutlich unter der bisher für die Grundstücke festgesetzte Höhe und dem daraus ableitbaren Lichtraumprofil. Grundflächenzahl, Traufhöhe und Firsthöhe werden eingehalten. Lediglich die Baugrenze und die Dachform müssen mit der neuen Planung angepasst werden. Die nach LBO erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten.

Aufgrund der Besonderheit der Hochbauplanung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch ist das konkrete Bauvorhaben in Bauantragsreife der Gemeinde vorzulegen und die Hochbaupläne werden bindender Bestandteil der Satzung. Mit diesem Instrument kann die konkrete Planungsabsicht planungsrechtlich gesichert werden.

Der bisher für die Grundstücke geltende Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung, soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich der genannten Grundstücke ersetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als bestehende Wohnbaufläche enthalten, der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Kriterien des § 13 a BauGB sind erfüllt und der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

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 deutlich unter der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 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.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um Grundstücke handelt, die im Rahmen des bisher dort geltenden Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“, 1. Änderung planungsrechtlich bereits bebaubar wären, sind durch die Planänderung keine Umweltbelange betroffen, die über die damalige Prüfung hinausgingen und einer weiteren Prüfung bedürften.

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 3 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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Im Zuge des oben genannten Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung „Victoria Straße“ Hügelsheim durch das Büro agLR angewandte geographie und landschaftsplanung, Andreas Kühn (Dipl. Geogr.), Rastatt im September 2017 erarbeitet.

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

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 5 „Weiterführende Untersuchungen“: *„Die Ersteinschätzung zeigt, dass grundsätzlich ein gewisses Habitatpotential für die Vorkommen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie geschützter Fledermäuse und Vögel erwartet werden kann.*

Weiterführende Untersuchungen sind jedoch aus unserer Sicht nicht notwendig, sofern keine Eingriffe in den Gehölzbestand vorgenommen werden, oder Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März durchgeführt werden.“

Entnommen aus der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung Ziffer 6 „Zusammenfassung“: „Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.

Mehrere Begehungen im Juli 2017 ergaben ein grundsätzliches Habitatpotenzial der Fläche als untergeordnetes Jagdhabitat für Fledermäuse, auch eine zeitweilige Nutzung als Ruhestätte kleinerer Arten kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Außerdem bietet die Untersuchungsfläche kleinflächige Habitatstrukturen für Vogelmgemeinschaften des Siedlungsbereiches, der Siedlungsränder, sowie für Vogelmgemeinschaften des Waldes bzw. Waldrandes.

Nach derzeitigen Erkenntnissen können für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 vermieden werden, sofern Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutsaison bzw. außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt werden.“

Diese Vorgabe der Rodungszeiten wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Insofern stehen dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Sachverhalte entgegen.

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt in Hügelsheim am Rande des Gebiets „Wohnpark am Hardtwald“. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs sind bisher unbebaut. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ sind dort nur Einzelhäuser zulässig. Die benachbarte Bebauung im Osten und Norden zeichnet sich durch dreigeschossige Wohnblocks aus. Im Westen und Süden schließen sich Gehölzbestände an, die bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung aus dem Waldverband entlassen wurden.

5. VORHANDENE BAURECHTLICHE VORGABEN

5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich der Planänderung gilt bisher der Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung, in Kraft seit dem 31.10.2003.

6. VORBELASTUNGEN DES WOHNGEBIETS

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung Ziffer 2.7 Seite 5/6 entnommen.

„Das in südlicher und westlicher Richtung benachbarte, ehemals militärisch genutzte Flugplatzareal wird als Regionalflyghafen Karlsruhe / Baden-Baden weiterbetrieben. Neben dem eigentlichen Flughafenareal wurde zudem das Gewerbegebiet „Baden- Airport“ entwickelt. Diese beiden Nutzungen stellen eine Lärmvorbelastung für das Wohngebiet „Wohnpark am Hardtwald“ dar, die bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 untersucht wurde. Auf diese Lärmuntersuchungen kann zurückgegriffen werden und auf die Begründung zum Bebauungsplan 2000 wird verwiesen. Für die von der Bebauungsplanänderung nicht erfassten Bereiche des bislang geltenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Um die Lärmsituation für die neu hinzugekommenen Wohngebiete (im Norden und Westen des Geltungsbereiches) beurteilen zu können, wurde zusätzlich ein weiteres Lärmgutachten für diese neu ausgewiesenen Wohngebiete in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens liegen inzwischen vor.

Regionalflyghafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airport)

Für den Regionalflyghafen Baden-Airport liegen luftrechtliche Genehmigungen vom 15.08.1996 einschließlich mehrerer Änderungsgenehmigungen und ein Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Ausbau des Flughafens vom 22.06.2005 - AZ 15-3846.0-2/2 - vor. Aus dem Betrieb des Regionalflyghafens ergeben sich für das Plangebiet Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr und durch den Zu- und Abfahrtsverkehr landseitig. Dies schließt jedoch die Festsetzung von Wohngebieten nicht generell aus. Insoweit kann auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zu dem bislang geltenden Bebauungsplan in der Fassung von 2000 und die im damaligen Verfahren eingeholten Gutachten und Stellungnahmen sowie Abwägungen des Gemeinderats verwiesen werden. Soweit sich durch den Planfeststellungsbeschluss zur Erweiterung des Regionalflyghafens Änderungen ergeben, sind diese in die hier vorliegende Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel Ingenieure vom 31.07.2007 eingeflossen. Weitere Ausführungen dazu und daraus resultierende Festsetzungen siehe Ziffer 4.2 (wird nachfolgend zitiert).

Vorbelastung des Plangebietes durch den Gewerbepark „Baden Airport“

Um die außerhalb des Flughafenareals befindlichen Flächen für gewerbliche Nutzung weiterverwenden zu können, wurde ein Bebauungsplan „Gewerbepark Baden-Airport“ ausgearbeitet, dieser wurde am 04.11.2003 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 06.08.2004 in Kraft gesetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Baden-Airport“ sind die dem Plangebiet „Wohnpark am Hardtwald“ südlich und westlich nächstgelegenen Bereiche des Gewerbeparks als gegliederte Gewerbegebietszonen GEg 1 - 3 ausgewiesen, in denen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (Lw) je Quadratmeter einhalten: GEg 1 = 45 dB(A), GEg 2 = 50 dB(A), GEg 3 = 55 dB(A) – im übrigen

gelten aufgrund der Festsetzungen als Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tagsüber. Ferner ist festgesetzt, dass das Gebot, die genannten flächenbezogenen Schalleisungspegel einzuhalten, dann nicht gelten soll, soweit die Pegel aus Kraftfahrzeuflärm des Betriebes / der Anlage resultieren, der als solches im Verhältnis zu den übrigen Geräuschquellen überwiegt. Im übrigen sollen die für Gewerbegebiete allgemein zu beachtenden Anforderungen gem. § 8 (1) BauNVO gelten und immissionsschutzrechtliche Vorschriften unberührt bleiben. Dem liegt eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des vorgesehenen Gewerbebereichs auf die angrenzenden schützenswerten Bereiche in Hügelsheim und Klein-Kanada vom Februar 1998 zugrunde. Darauf nimmt auch die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbebereich Baden-Airpark“ in dem Abschnitt „Gewerbelärm“ (7.1.2) Bezug. Darin wird auf die situationsbedingte Vorbelastung verwiesen und daraus abgeleitet, es reiche aus, wenn der Schutzanspruch an einem für Mischgebiete (Gemengelage) orientiertem Niveau bemessen werde, insbesondere da in Anlehnung an die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung die Belastung eines Wohngebietes durch Straßenlärm von bis zu 49 dB(A) in der Nacht zumutbar sei. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Sichergestellt werden soll nach der Intention des Bebauungsplanes „Gewerbebereich Baden-Airpark“ mit seinen Festsetzungen, dass die Wohnbebauung im „Wohnpark am Hardtwald“ auch künftig keine größere Lärmbeeinträchtigung erleidet, als sie von einer Wohnnutzung in einem Mischgebiet hinzunehmen wäre.“

Die nachfolgenden Ausführungen sind dem Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung Ziffer 4.2 Seite 9/10 entnommen.
--

Vorbelastung des Plangebietes durch den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden- Baden (Baden-Airport) und den Gewerbebereich „Baden Airpark“ und hieraus resultierende Festsetzungen

„Wie in Ziffer 2.7 dargelegt, liegt eine Vorbelastung des Plangebietes durch den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airport) und den Gewerbebereich „Baden Airpark“ vor. Um dem Rechnung zu tragen, wird u.a. für die besonders betroffenen allgemeinen Wohngebiete im Westen die einschränkende Auflage gem. Ziffer 1 (3) der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Durch die einschränkende Auflage der Anwendung von MI-Grenzwerten im WA-Gebiet ist auch für die neuen Bauflächen gewährleistet, dass sowohl in Bezug auf die Lärmbeeinträchtigung durch den Regionalflughafen als auch diejenigen durch den Gewerbebereich der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

Der Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.06.2005 - AZ 15-3846.0-2/2 - zum Ausbau des Flughafens Karlsruhe/Baden-Baden enthält im Teil A. Abschnitt II. Ziff 1. „Lärmschutz“ eine Nebenbestimmung für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen innerhalb des in dem Planfeststellungsbeschluss in Anlage 1 festgelegten Nachtschutzgebietes.

Der nordwestlichste Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb dieses Nachtschutzgebietes.

Die Abgrenzung des Nachtschutzgebietes des Regionalflughafens wird im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellt. Auf die dafür geltenden Nebenbestimmungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen im Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.06.2005 wird verwiesen (Anlage 1).

Im Übrigen enthält der genannte Planfeststellungsbeschluss a.a.O. in Ziff 1.2 eine Lärmfestschreibung, nach der der Verkehrsflughafen nur in dem Umfang betrieben werden darf, dass durch den Flugbetrieb in der Nacht ein auf eine Stunde bezogener, jeweils genau festgelegter äquivalenter Dauerschallpegel L_{eq} an bestimmten Referenzpunkten nicht überschritten ist. In der Begründung des Planfeststellungsbeschlusses heißt es zur Bewertung der Lärmimmissionen (Seite 115 ff.), dass durch den Ausbau des Flughafens eine unzumutbare Lärmbelastung tagsüber nicht zu erwarten ist. Die mit der Bebauungs-

planänderung neu zulässigen Bauflächen befinden sich außerhalb der kritischen Zonen, so dass für diese Bauflächen eine unzumutbare Lärmbelastung tagsüber nicht zu erwarten ist.

Diese getroffenen Abwägungen und Festsetzungen entsprechen den bereits im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 getroffenen Entscheidungen.“

7. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Es werden die wesentlichen, für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung übernommen. Insbesondere sollen die Inhalte der bisher dort geltenden Nutzungsziffer WA 9 weiter gelten und lediglich die Dachform angepasst werden. Damit wird sichergestellt, dass sich Art und Maß der Nutzung – trotz der veränderten Bauform - an der bisherigen Planung orientieren. In diesem Zusammenhang kann auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Begründung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung, insbesondere auf die Ziffern 4.3 bis 4.9 verwiesen werden, in der die einzelnen Festsetzungen ausführlich beschrieben und begründet werden. Die Begründung kann somit auch auf das vorliegende konkrete Bauvorhaben angewendet werden.

In Bezug auf die Nutzungsart ist zu ergänzen, dass durch Festsetzung geregelt ist, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur das Vorhaben gemäß Vorhabenplan zulässig ist. In Anwendung der BauNVO werden zudem die nicht zulässigen Nutzungen im Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Geändert wird die bisher festgesetzte Traufhöhe von 6,30 m in eine Gebäudehöhe von 6,50 m, da ein Gebäude mit Flachdach geplant ist, welches an dieser konkreten Stelle für städtebaulich vertretbar gehalten wird, auch wenn in der Umgebung ausschließlich Gebäude mit Satteldächern zugelassen sind. Das Gebäude als solches bleibt damit deutlich niedriger, als wenn ein Gebäude mit Satteldach zur Realisierung käme und ordnet sich deshalb höhenmäßig der bebauten Umgebung unter.

Mit der Planänderung wird der Baubereich an die Bauform des Vorhabens angepasst. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ändert sich dadurch nicht.

Zur Beibehaltung einer einheitlichen Struktur sollen wichtige Elemente der örtlichen Bauvorschriften auch für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten. Insbesondere die Vorgaben zur Erhöhung der Stellplatzpflicht, zu den Höhen von Garagen und Nebenanlagen sowie zu den Einfriedungen werden übernommen. Der Wortlaut dieser örtlichen Bauvorschriften ist dem bisher dort geltenden Bebauungsplan entnommen. Auf die ausführliche Begründung im Zuge des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung, insbesondere auf die Ziffer 5 kann in diesem Zusammenhang ebenfalls verwiesen werden, da sich an den Festsetzungen und der Begründungslage nichts geändert hat.

8. ERSCHLIESSUNG

Erschließungsmaßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht erforderlich. Das Grundstück kann durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden.

9. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Zusammenlegung der drei Grundstücke kann durch Veränderungs nachweis erfolgen.

10. DURCHFÜHRUNG

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