

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Bestehender Bebauungsplan „Frohmaten“.....	3
1.5	Planungsverfahren.....	3
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	4
2.1	Zeichnerische Änderung	4
2.2	Textliche Änderung	5
3	UMWELTBELANGE	6
3.1	Umweltbeitrag.....	6
3.2	Artenschutz.....	6
3.3	Lärmschutz	6
4	ERSCHLIEßUNG	7
5	VER- UND ENTSORGUNG	7
6	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
7	KOSTEN	7
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Frohmaten“ wurde im Jahr 2003 rechtskräftig und umfasst eine größere Fläche am Ortsausgang von Tutschfelden in Richtung Herbolzheim. Der Bebauungsplan schaffte das Planungsrecht für verschiedene Sport- und Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter einen Fußball- und einen Tennisplatz sowie ein Kindergarten und ein Bürgerhaus.

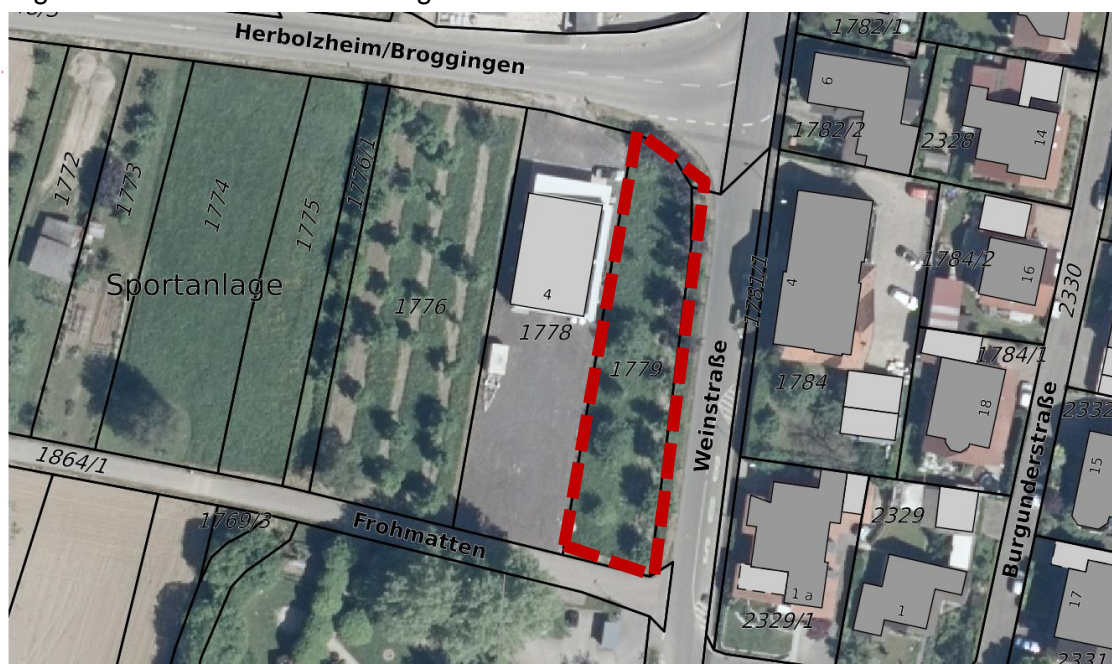
Im Norden, direkt südlich der Ortseinfahrt, wurde für einen Teilbereich ein Mischgebiet mit einem größeren Baufenster vorgesehen. In diesem Bereich hat sich bereits ein Gewerbebetrieb (Lagerhalle) angesiedelt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde im Bereich des Mischgebiets ursprünglich die Weiterführung des Fuß- und Radwegs vorgesehen, die aber nie umgesetzt wurde. Die Fläche ist heute mit mehreren Gehölzen bewachsen und unbebaut.

Der Eigentümer der Fläche ist an die Stadt herangetreten, um auf dieser Fläche mehrere Wohngebäude unterzubringen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnungen in der Region Herbolzheim möchte die Stadt das Vorhaben unterstützen und den Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend ändern.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsausgang von Tutschfelden in Richtung Herbolzheim und wird im Osten durch die Ortsdurchfahrt (Weinstraße) im Norden durch die Kreisstraße K5118 begrenzt. Südlich verläuft die Straße Frohmatten. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 1.004 m² und ist im nachfolgenden Luftbildausschnitt dargestellt:

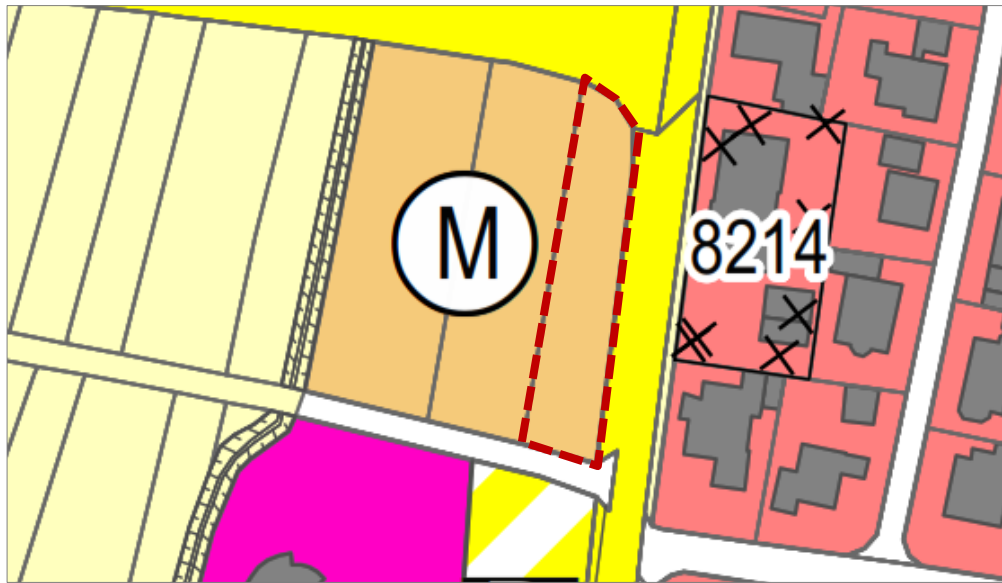


Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs der Änderung,
Quelle: WebGIS Herbolzheim 2021

1.3 Flächennutzungsplan

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Kenzingen-Herbolzheim wird das Plangebiet entsprechend des Bebauungsplans Frohmatten vollständig als Mischbaufläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim

1.4 Bestehender Bebauungsplan „Frohmaten“

Der der Änderung zugrundeliegende Bebauungsplan „Frohmaten“ mit Rechtskraft vom 01.08.2003 wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung planzeichnerisch geändert.

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung übernommen.

1.5 Planungsverfahren

Da die Fläche durch den Bebauungsplan „Frohmaten“ bereits planungsrechtlich vorgeprägt ist, sind die Voraussetzungen eines Innenentwicklungsbereiches gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gegeben. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen nicht vor. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung des Ortsteils Tutschfelden, da durch die Planung die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung geschaffen wird.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor. Auch gibt es durch die Bebauungsplanänderung keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH oder Vogelschutzgebieten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

Es besteht darüber hinaus nicht die Möglichkeit, durch die Bebauungsplanänderung

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

die Zulässigkeit von Vorhaben zu begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Dies wurde in der beigefügten Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls vom 18.02.2021 gem. § 9 (2) UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6 i.V.m. Anlage 3 zum UVPG entsprechend nachgewiesen.

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes. Ferner kann auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Verfahrensablauf:

18.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Frohmaten“.
24.03.2022	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Frohmaten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanänderung soll das bestehende Mischgebiet erweitert werden, sodass auf dem Flurstück 1779 eine Wohnbebauung errichtet werden kann. Dazu muss der Bebauungsplan „Frohmaten“ zeichnerisch geändert werden. Zusätzlich werden im Rahmen der Änderung drei textliche Festsetzungen aufgenommen.

2.1 Zeichnerische Änderung

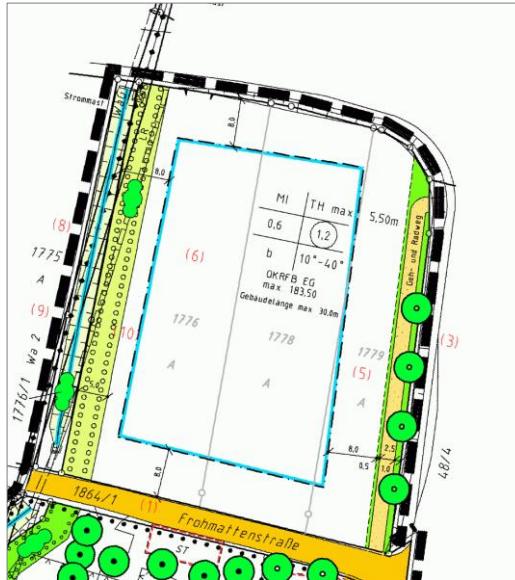
Der Bebauungsplan Frohmaten setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet und entlang der Straße einen Fuß- und Radweg mit Grünfläche und vier Baumgeboten fest. Zur Umsetzung einer Wohnbebauung muss das Baugebiet über den damals geplanten Fuß- und Radweg sowie die Grünflächen erweitert werden. Von der ursprünglichen Planung, den Fuß- und Radweg an dieser Stelle zu erweitern, wurde Abstand genommen, da im Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen eine neue Gefahrensituation entstanden wäre. Stattdessen beginnt der Fuß- und Radweg ab der Straße Frohmaten.

Darüber hinaus muss auch das Baufenster vergrößert werden, da dieses aktuell einen Abstand zur Grünfläche von 8,0 m aufweist. Dabei orientiert sich die Änderung des Baufensters an der bereits bei der Stadt vorgelegten Planung.

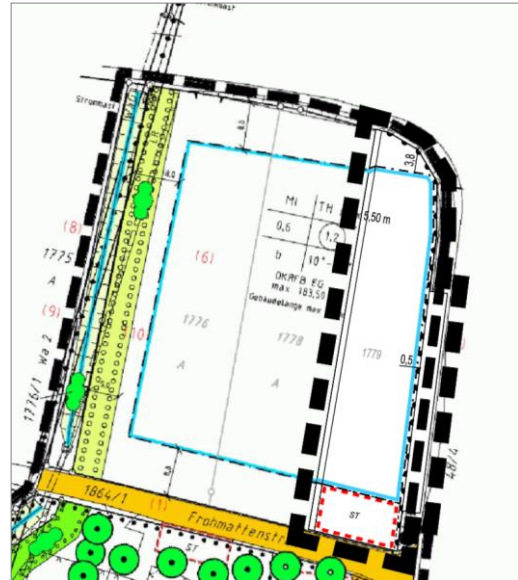
Der Geltungsbereich der Änderung wurde entlang der Weinstraße im östlichen Bereich etwas größer gefasst, um die vier Baumpflanzgebote mit dem Deckblatt ganz zu überdecken.

Zusätzlich wurde entlang der Weinstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aufge-

nommen, um eine Erschließung der Fläche über die Ortsdurchfahrt auszuschließen. Stattdessen soll das Grundstück über die südlich gelegene Frohmattenstraßen erschlossen werden. Das Planzeichen muss zusätzlich in die Zeichenerklärung des Bebauungsplans aufgenommen werden.



Ausschnitt aus dem BPL „Frohmaten“



1. BPL-Änderung „Frohmaten“ (Stand: Offenlage)

2.2 Textliche Änderung

Neben der zeichnerischen Änderung werden für den Deckblattbereich drei textliche Festsetzungen aufgenommen. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung zum Lärmschutz, da aufgrund der Lage des Plangebiets an der Ortsdurchfahrt von Tutschfelden mit Lärmimmissionen auf das Plangebiet zu rechnen ist, um eine Örtliche Bauvorschrift zur Längen- und Tiefenbeschränkung der Gebäude und um eine Festsetzung zur artenschutzfreundlichen Beleuchtung.

Die textliche Festsetzung für den Lärmschutz sieht vor, dass in einem Teilbereich des Plangebiets in schutzbedürftigen Räumen die Errichtung von offenbaren Fenstern ausgeschlossen wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei schutzbedürftigen Räumen die Gebäudeaußenteile entsprechend der vorliegenden Außenlärmpegel in schallschützender Bauweise errichtet werden. Im Plangebiet werden Lärmimmissionen im Lärmpegelbereich III und IV erreicht.

Bei beiden Festsetzungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Gutachten von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet ausgeht und die geplanten Gebäude nicht mitgerechnet werden. Sobald eine Bebauung im Plangebiet realisiert wird, werden auch die schalltechnischen Immissionen aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude geringer ausfallen. Da es sich bei dem Bebauungsplan „Frohmaten“ um einen Angebotsplan handelt und damit im Baufenster verschiedene Planungen realisiert werden könnten, wird im Gutachten erst einmal vom Worst-Case ausgegangen, um alle möglichen Planungsszenarien abdecken zu können.

Wenn im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden kann, dass an den geplanten Gebäuden tatsächlich geringere Lärmimmissionen einwirken als im Gutachten prognostiziert, kann von den Festsetzungen entsprechend abgewichen werden. Eine Übersicht zu den wesentlichen Ergebnissen des beauftragten Gutachtens finden sich in Kapitel 3.2.

Für den Geltungsbereich der Änderung wird außerdem eine Örtliche Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

aufgenommen, um die äußere Gestaltung der Gebäude zu konkretisieren. Gebäude dürfen dabei eine Länge und Tiefe von 10 m nicht überschreiten. Dadurch kann sichergestellt werden, dass auf dem Grundstück eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Durch den Umweltplaner wurde zudem empfohlen, die grünordnerischen Festsetzungen um eine Festsetzung zur artenfreundlichen Beleuchtung zu ergänzen. Die Festsetzung soll dabei für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frohmaten“ gelten.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbeitrag

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB). Diese Belange werden für die Bebauungsplanänderung in einem Umweltbeitrag durch Kappis Ingenieure GmbH aus Lahr behandelt, welcher den Unterlagen beiliegt.

3.2 Artenschutz

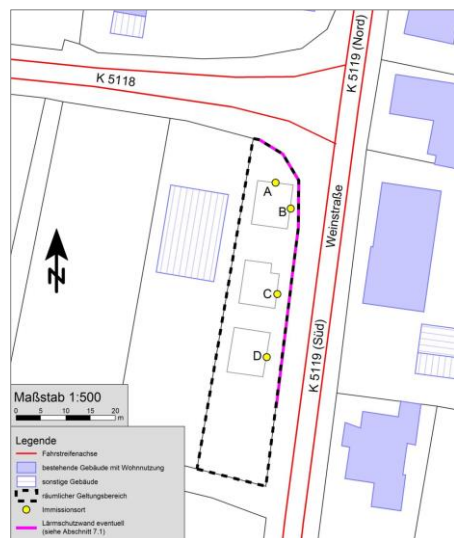
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die heute noch unbebaute Fläche auch hinsichtlich des Artenschutzes untersucht.

Für die Untersuchung der Fläche hat die Stadt den Biologen Hans Ondraczek beauftragt. Dieser hat das Gebiet hinsichtlich verschiedener Arten geprüft, wobei die vorherrschenden Bedingungen lediglich für Eidechsenarten geeignet sind. Zur näheren Untersuchung dieser Art wurden vier Begehungen durchgeführt. Trotz intensiver Untersuchung konnten keine Mauer- oder Zauneidechsen nachgewiesen werden. Das Plangebiet wird seitens des Gutachters damit für frei von planungsrelevanten Arten angesehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) liegt der Bebauungsplanänderung bei.

3.3 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von zwei Straßen: der K5118 (Ortseinfahrt Tutschfelden) und der K5119 / Weinstraße (Ortsdurchfahrt Tutschfelden). Dementsprechend ist im Änderungsbereich des Bebauungsplans mit entsprechenden Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm zu rechnen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und das Büro für Schallschutz Dr. Jans beauftragt.



Immissionsorte A bis D und Lage einer möglichen Lärmschutzwand

Für die Prognose der Lärmimmissionen wurden im Änderungsbereich 4 Immissionsorte ausgewählt, für welche der ankommende Lärm untersucht wurde. Die Ergebnisse der Prognosen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN18005 (Schallschutz im Städtebau) teilweise erheblich überschritten werden. Nachts wird auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung in einem Teilbereich überschritten. Zur Eindämmung der Lärmeinwirkung wurden deshalb aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Gutachten diskutiert.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind dabei den passiven Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich vorzuziehen. Um das Plangebiet ausreichend zu schützen, müsste zum Schutz vor Straßenverkehrslärm entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand von bis zu 8,5 m errichtet werden. Diese

Maßnahme wird aus städtebaulicher Sicht kritisch betrachtet. Bei der erforderlichen Höhe wäre eine erhebliche Auswirkung auf das Ortsbild zu erwarten. Außerdem würden derartige Maßnahmen im Hinblick auf den finanziellen Aufwand bei den vorgesehenen Gebäudehöhen nicht in Relation zur erzielbaren Schutzwirkung stehen.

Aus den oben genannten Gründen wurden im Gutachten deshalb passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die in der Bebauungsplanänderung als Festsetzung aufgenommen wurden. Darunter die folgenden:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern in schutzbedürftigen Räumen
- Schalldämmung der Außenbauteile

In direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich befindet sich eine Weinlagerhalle. Die Nutzung dieser Halle (im Mischgebiet) ist aus schalltechnischer Sicht als unproblematisch einzustufen, solange der An- und Abfahrtsverkehr und die Ladetätigkeiten auf den Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr begrenzt sind.

Zu den Details wird auf das beigefügte Gutachten verwiesen.

4 **ERSCHLIEßUNG**

Mit den Änderungen sind keine verkehrlichen Maßnahmen verbunden.

5 **VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

6 **BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Bebauungsplanänderungen erfordern keine bodenordnenden Maßnahmen.

7 **KOSTEN**

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs (Deckblatt)

ca. 1.004 m²

Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser