

ANLAGE : 1

FERTIGUNG : 1

B E G R Ü N D U N G

ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NACH § 13 BAUGB

BAUGEBIET

S O N N E N B R U N N E N - H A A G E N

im Bereich der Flurstücke-Nr. 4408 und 3651

GEMEINDE
ORTSTEIL

BILLIGHEIM
BILLIGHEIM

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG

Aufgrund einer Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers des Flurstücks 4408 am Nordwestrand des Baugebietes erging ein ablehnender Bescheid der Genehmigungsbehörde mit der Empfehlung, den Bebauungsplan entsprechend den baulichen Absichten nach § 13 BAUGB zu ergänzen und darin auch die Grundstücksteile einzubeziehen, die von einer Bebauung zukünftig freizuhalten oder einer Pflanzenerhaltung zuzuführen sind.

Da nach einer örtlichen Besichtigung festgestellt werden konnte, daß der vorgesehene Gebäudestandort unproblematisch in die nähere Umgebung eingefügt werden kann, hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB beschlossen.

2. UMFANG DER ÄNDERUNG

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Flurstück 3651 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sonnenbrunnen - Haagen" einbezogen und die überbaubare Grundstücksfläche vom benachbarten Grundstück bis in diesen Bereich hinein erweitert.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche geschah nach Wertung der beabsichtigten Bebauung.

Auf der westlichen Randfläche des Erweiterungsgrundstücks wurde ein besonders geschütztes Biotop nach § 24a Naturschutzgesetz festgesetzt. Als Ausgleich für den vorgesehenen Eingriff wird im nördlichen Anschluß an dieses Biotop eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt, in der durch eine Gehölzerweiterung der Siedlungsabschluß in Form eines Feldgehölzes sichergestellt werden soll. Die Randfläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

3. BESTANDBEWERTUNG UND AUSGLEICH NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Zur Sicherstellung eines erforderlichen Ausgleichs für den durch die Bebauung ausgelösten Eingriff in die bisher im Außenbereich liegende Fläche wurde eine Bestandsbewertung durchgeführt.

Folgende Situation wurde in der Örtlichkeit vorgefunden :

Das Flurstück 3651 weist eine relativ hohe und steile Böschung an ihrem Ostrand zum Baugebiet hin auf. In dieser Fläche befindet sich Sukzessionsbewuchs, der im wesentlichen durch verwilderte Zwetschgen, Schlehen, Brombeeren und einem älteren ebenfalls verwilderten Kirschbaum bestimmt wird.

Im Anschluß daran sind auf dem bebauten Grundstück 4 Fichten vorhanden, die in die geplante Bauzone hineinfallen.

Im Mittelbereich des Erweiterungsgrundstücks und am nordöstlichen Rand befinden sich Wiesenflächen und eine vom Flurstück 4406 genutzte, unbefestigte Durchfahrt.

Am südwestlichen Randbereich des Grundstücks ist ein Gehölzbereich vorhanden, der sich aus eingrifflichem Weißdorn, Schlehen, Brombeeren, verwilderten Zwetschgen, einem älteren halbhohen Apfelbaum, einer kleineren Eiche, Heckenrosen und Hartriegel zusammensetzt.

Die Flächengröße liegt im Grenzbereich der Biotopbewertungserfordernis nach § 24a Naturschutzgesetz, wurde aber wegen der Bedeutung für den Siedlungsabschluß noch als solche gewertet und in der Änderung festgesetzt.

Durch die beabsichtigte Bebauung geht ein Teil des Gehölzbestandes im Böschungsbereich verloren. Die vermutliche Größenordnung dieses Verlustes wird bei 250 qm liegen. Als Ausgleich ist eine Erweiterung des Feldgehölzes am Nordostrand vorgesehen, wobei mit einer Fläche von 180 qm ein durchgehender Pflanzstreifen bis zum Feldweg Vordere, lange Steige geschaffen werden kann.

Folgende Nutzungsbilanz des derzeitigen Bestandes wurde festgehalten :

- Feldgehölzbereich nach § 24a Naturschutzgesetz, ca. 220 bis 250 qm
- Wiesenflächen und unbefestigter Feldweg, ca. 610 qm
- Sukzessionsbewuchs im Bereich der Böschung und älterer Baumbestand, ca. 350 qm

Durch die zuvor genannte grünordnerische Maßnahme der Gehölzerweiterung wird eine Erweiterung eines vorhandenen Biotops und wirkungsvoller Siedlungsabschluß mit Eingrünung der Bausubstanz geschaffen. Diese Maßnahme wird als Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutz angesehen, da von der Flächengröße her die verlorengelassene Gehölzsubstanz nahezu ersetzt werden kann.

4. HINWEISE ZUR ERSCHLIESSUNG

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Straßenanbindung ist vorhanden.

Bei der Bebauungsplanänderung wurden teilweise die neuen Planzeichen verwendet.

Aufgestellt :

Billigheim, den 07.03.95

DIE GEMEINDE :

Schwamm



DER PLANFERTIGER :

W. Thiele
ING.-BÜRO DIPL.-ING. W. THIELE
PFALZGRAF OTTO STRASSE 81
74821 MOSBACH, Tel. 06261/4091