



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis  
Gemeinde: Billigheim  
Gemarkung: Sulzbach

Anlage 1



# Bebauungsplanänderung Bockacker II

## Begründung

Planungsstand 21.06.2011

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**  
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein      Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak  
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt      Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**



Eisenbahnstraße 24    74821 Mosbach    Fon 06261/9290-0    Fax 06261/9290-44    info@ifk-mosbach.de    www.ifk-mosbach.de

## **Inhalt**

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Planaufhebungen .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Umfang der Planänderung.....</b>	<b>3</b>
<b>7. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>3</b>
<b>8. Lärmimmissionen.....</b>	<b>4</b>
<b>9. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>10. Angaben zur Planverwirklichung.....</b>	<b>5</b>

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Billigheim liegt am südlichen Rand des Neckar-Odenwald-Kreises und wies Ende 2009 ca. 5.800 Einwohner auf. Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den Ortsteilen Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach. Der Ortsteil Sulzbach ist der westlichste und hat ca. 1.780 Einwohner. Zusammen mit der Gemeinde Schefflenz bildet Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband Schefflental.

## 2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Billigheim möchte für die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr auf den Flst. Nr. 5511, 5512, 5513 und 5514 ein neues Feuerwehrgerätehaus bauen. Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus befindet sich im beengten Altortbereich in der Straße „An der Steige“.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bockacker II“. Die Flst. Nr. 5511 und 5512 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet, die Flst. Nr. 5513 und 5514 als Verkehrsgrün ausgewiesen. Auf Flst. Nr. 5512 befindet sich am Fernichweg zudem eine Umspannstation, die erhalten bleibt. Die Umwandlung des Mischgebiets und des Verkehrsgrüns in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr erfordern eine Änderung des Bebauungsplans.

Die Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses und damit der Realisierung eines zeitgemäßen Neubaus der Feuerwehr. Der Bebauungsplan dient damit dem Wohl der Allgemeinheit.

## 3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Bockacker II“ liegt zentral in Sulzbach. Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.835 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Änderung liegen die Grundstücke Flst. Nr. 5511 bis 5514.

*Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage LUBW)*



## 4. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Geltungsbereich eines rechtskräftigen, überwiegend bebauten Bebauungsplans erfolgt die Planänderung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Der Verfahrensablauf richtet sich somit nach den Vorschriften des § 13a (2) BauGB. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsmerkmale werden durch das Planvorhaben erfüllt:

- Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 (2) BauNVO beträgt rund 713 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, bei dessen Überschreitung eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich wird.
- Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Feuerwehr keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Verfahren wird deshalb gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

## 5. Planaufhebungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bockacker II“. Die zeichnerischen Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden aufgehoben. Es gelten im Planbereich neben den schriftlichen Festsetzungen der Änderung weiterhin die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bockacker II“.

## 6. Umfang der Planänderung

Im Einzelnen werden folgende Änderungen am Planwerk vorgenommen:

- Aufgabe der Mischgebiets- und Verkehrsgrünfläche und Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auf den Flurstück Nr. 5511 bis 5514.
- Änderung und Erweiterung der Baugrenze.
- Ausweisung einer Pflanzgebietsfläche am Süd- und Westrand des Änderungsbereichs.
- Festsetzung einer Stellplatzfläche im nördlichen Teilbereich der Änderungszone.

## 7. Grünordnung und Artenschutz

Nach § 13a (2) 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verzichtet. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange wurde am Süd- und Westrand des Änderungsbereichs gegenüber der Aue des Fernichbächleins eine Pflanzgebietsfläche zur Eingrünung des Gebiets festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, betroffen sein können. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro für Umweltplanung erarbeitet. Demnach treten Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten bei Einhaltung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Rodung von Gehölzen nur von September-Februar) nicht ein. **Dem Bebauungsplan steht somit kein Vollzugshindernis entgegen.**

## 8. Lärmimmissionen

Aufgrund der Nachbarschaft zu WA- und MI-Gebieten wurde vom Ingenieurbüro Zimmermann hinsichtlich möglicher Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlage eine schalltechnische Bewertung durchgeführt und die Notwendigkeit von Maßnahmen zum Schallschutz geprüft.

Bei der Schallimmissionsprognose wurde auf Grundlage der Schalleistungspegel der einzelnen Lärmquellen und der Dauer und des Umfangs der Einwirkzeiten dieser Lärmquellen nach den Berechnungsvorschriften der TA Lärm die Beurteilungspegel sowohl für den Lastfall „Ausbildung Jugendfeuerwehr“ als auch für den Lastfall „Übung Einsatzwehr“ („seltenes Ereignis“) ermittelt. Der Lastfall „Übung Einsatzwehr“ wurde dabei sowohl als „seltenes Ereignis“ als auch als nicht „seltenes Ereignis“ betrachtet.

Für den **Lastfall „Ausbildung Jugendfeuerwehr“** ergibt sich im Beurteilungszeitraum 6 - 22 Uhr an keinem Immissionsort in der angrenzenden Bebauung eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts. Der **höchste Pegel ist mir 54,7 dB(A)** auf der Westseite des Gebäudes „Im Steinbrunnen 2a“ zu verzeichnen.

Für das „**seltene Ereignis**“ „**Übung Einsatzwehr**“ ist auf dem Gelände rund um das Feuerwehrhaus sowohl im Beurteilungszeitraum 6 - 22 Uhr als auch während der lautesten Nachtstunde an keinem Immissionsort in der angrenzenden Bebauung der jeweilige Immissionsrichtwert überschritten. Auch **die maximal zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm werden eingehalten**. Der höchste Pegel ist am Tag mit 63,7 dB(A) auf der Westseite des Gebäudes „Im Steinbrunnen 2a“ zu verzeichnen. Während der lautesten Nachtstunde tritt der höchste Pegel mit 48,5 dB(A) aufgrund des nahegelegenen Parkplatzes der Feuerwehr an der Südseite des Gebäudes „Fernichweg 1“ auf.

Sollte der Lastfall „Übung Einsatzwehr“ an mehr als neun Abenden pro Kalenderjahr statt finden, stellt dieser kein „seltenes Ereignis“ mehr dar und es greifen nicht mehr die dafür geltenden (höheren) Immissionsrichtwerte. Die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel sind dabei aber identisch. In diesem Fall würde am Tag an insgesamt acht Gebäuden auf der Ost- und Südostseite des Feuerwehrhauses der Immissionsrichtwert überschritten. Die Überschreitungen würden bis zu 8,7 dB(A) am Tag betragen. Bei Nacht wären die beiden im Norden angrenzenden Gebäude „Fernichweg 1“ und „Friedhofweg 1“ von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffen. Die Überschreitungen würden bei Nacht bis zu 3,5 dB(A) betragen.

**Als Ergebnis der Schallimmissionsprognose ergibt sich somit in den beiden Fällen „Ausbildung Jugendfeuerwehr“ und „Übung Einsatzwehr“ („seltenes Ereignis“) an keinem der angrenzenden Gebäude eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.** Da aufgrund der Einwohnerzahl von Sulzbach nicht damit zu rechnen ist, dass sich die Einsatzstärke der Abteilungswehr wesentlich nach oben verändern wird ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Übungsabende der Feuerwehr öfter als an neun Abenden pro Kalenderjahr statt finden und dieser Lastfall nicht mehr als „seltenes Ereignis“ einzustufen ist.

## 9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke ändert sich nicht. Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über den Friedhofweg bzw. den Fernichweg. Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Billigheim sind vorhanden. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Stellplatzflächen wird nach ausreichender Rückhaltung in den am Plangebiet vorbeiführenden Wassergraben eingeleitet. Hierfür wird ein spezifisches Rückhaltevolumen pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sowie eine maximal einzuleitende Drosselwassermenge festgesetzt.

## 10. Angaben zur Planverwirklichung

Durch die Planänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Die durch die Planung ermöglichte grenzüberschreitende Bebauung kann durch eine Vereinigungsbaulast nach § 4 (2) LBO BW gesichert werden. Alternativ ist eine Verschmelzung beider Grundstücke denkbar. Die dabei entstehenden Vermessungskosten sind von der Gemeinde zu tragen. Das Änderungsverfahren soll bis Mitte 2011 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den 21.06.2011

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER:

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser**  
**Eisenbahnstrasse 24, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.06.2011 überein.

Billigheim, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....