



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

Anlage 1

Bebauungsplan

Frohnengrund - 1. Änderung

Begründung

12.07.2010

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.- Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak
Freier Stadtplaner



1. Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass der Planung

Der bestehende EDEKA-Markt am Ortseingang von Sulzbach an der L 527 ist mit rund 600 m² Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß. Ein Investor beabsichtigt deshalb das bestehende Marktgebäude abzureißen und durch einen neuen Einkaufsmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. In diesem Zuge wird das vorhandene Stellplatzangebot auf 67 Stellplätze erhöht.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 29.07.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Frohnengrund“. Die Neupositionierung des Marktgebäudes sowie die Vergrößerung der Stellplatzflächen erfordern eine Änderung des Bebauungsplans mit Anpassung der Baufläche und Baugrenzen an das Bauvorhaben.

1.2 Ziele und Zweck der Planung

Die Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des o. g. Vorhabens. Es dient damit der Erhaltung eines attraktiven Einkaufsangebots im Ortsteil Sulzbach sowie der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der örtlichen Bevölkerung.

1.3 Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Das Änderungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die dem Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung bleibt durch die Änderung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangestastet.

2. Umfang der Planänderung

Im Einzelnen werden folgende Änderungen am Planwerk vorgenommen:

- Änderung der Baugrenze auf Flurstück Nr. 2557/1: Die Baugrenze wird um ca. 5-10 m nach Norden und Osten erweitert, um die Errichtung des geplanten neuen Marktgebäude innerhalb des Baufenster zu ermöglichen.
- Festsetzung des Grundstücks Flst. Nr. 2536 als Dorfgebiet (MD) zur Erweiterung der Stellplatzflächen in Richtung Westen. Die bisherige Festsetzung als Grünfläche entfällt, die Einzelpflanzgebote werden von 4 auf 2 reduziert und das Erhaltungsgebot bzw. die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird entsprechend zurückgenommen. Die Ausweitung der Dorfgebietsfläche umfasst ca. 418 m².
- Die im östlichen Teilbereich der Flurstücke Nr. 2557/1 und 2563 dargestellte Hauptleitung der Wasserversorgung ist mittlerweile stillgelegt. Das dazugehörige, im Plan bisher festgesetzte Leitungsrecht, wird aufgehoben.

Darüber hinaus sind im Änderungsbereich die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Frohnengrund“ gültig. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von den Änderungen damit unberührt.

3. Erschließung

Die Erschließung des von der Planänderung betroffenen Grundstücks Nr. 2557/1 ändert sich nicht. Die verkehrliche Anbindung der neuen Stellplatzanlage erfolgt wie bisher über die Straße „Unterer Frohnengrund“. Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Billigheim sind vorhanden. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

Die im Bebauungsplan bisher dargestellte, das Grundstück von Nord nach Süd querende Wasserleitung ist stillgelegt. Das festgesetzte Leitungsrecht wird deshalb aufgehoben. Die Leitungszone kann überbaut werden.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Das Änderungsverfahren erfolgt aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung im vereinfachten verfahren nach § 13 BauGB. Gemäß den Bestimmungen nach § 13 (3) BauGB ist dabei die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

4.2 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Zur Bewertung des vorgefundenen Grünbestands der Plangebietserweiterung und zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange wurde eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Darin wurde der Umfang der durch die Änderung bedingten Eingriffe ermittelt und daraus abgeleitet Ausgleichsmaßnahmen entwickelt.

Als Kernergebnis lässt sich festhalten:

- Durch die Planänderung werden Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere ausgelöst. Monetarisiert entspricht der Eingriff einem Betrag von 1.440 €.
- Teile von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen (Feldhecke, Sumpfschilfried) am Nordwestrand des Plangebiets gehen durch die Planänderung verloren oder werden beeinträchtigt. Monetarisiert entspricht der Verlust einem Betrag von 300 €
- Der Ausgleich erfolgt durch Verrechnung des Eingriffs mit einer gewässerbezogenen Maßnahme am Sulzbach aus dem Ökokonto der Gemeinde. Die anteiligen Herstellungskosten von rund 2.750 € werden dabei bis zu einer Höhe von 1.740 € den Beeinträchtigungen der Bebauungsplanänderung zugeordnet. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Weitere Details können der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Büros für Umweltplanung entnommen werden.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund europarechtlicher Vorgaben und der jüngsten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes ist bei allen Planvorhaben eine sogenannte Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Gemeinde muss dabei ermitteln, ob und in welcher Weise in Folge ihrer Bauleitplanung artenschutzrechtliche Verbote tangiert werden. Es wurde deshalb im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsuntersuchung ergänzend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Als Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass durch die Planänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Darüber hinaus kommen im Plangebiet keine Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vor.

5. Immissionen

Die Planänderungen führen zu keinen zusätzlichen Immissionen im Planungsumfeld.

6. Angaben zur Planverwirklichung

Durch die Planänderung werden keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der Planänderungen und zur Realisierung des Vorhabens anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabensträger getragen. Das Änderungsverfahren soll bis Mitte 2010 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den 12.07.2010

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Leiblein – Lysiak – Schmidt
EISENBAHNSTRASSE 24, 74821 MOSBACH
E-Mail: staedtebau@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss
des Gemeinderats vom 12.10.2010 überein.

Billigheim, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....