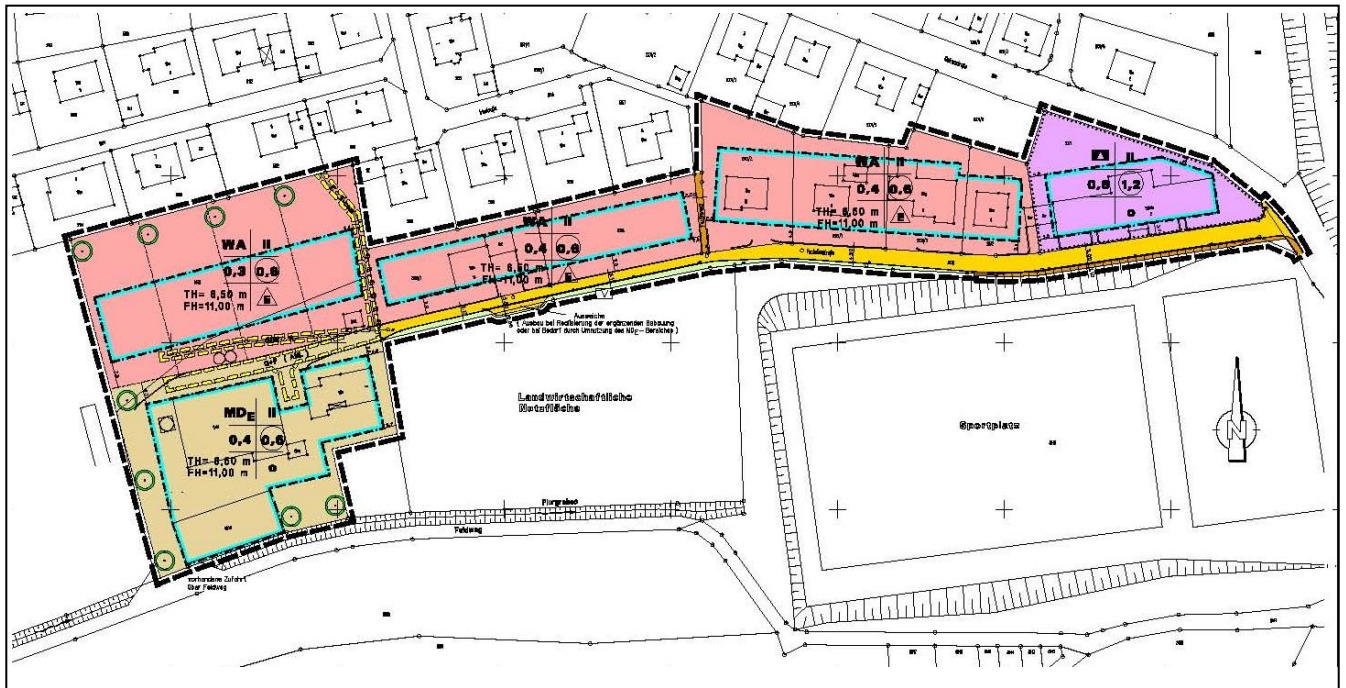




**GEMEINDE**  
ORTSTEIL

**BILLIGHEIM**  
SULZBACH



## BEBAUUNGSPLAN FUCHSIENSTRASSE

### BEGRÜNDUNG

20.07.2004

#### INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

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

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner

Tel. 06261/9290-0 Fax 6261/18831



eMail IFK.MOSBACH@t-online.de

# **B E G R Ü N D U N G**

---

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR GEMEINDE**

---

### 1.1 LAGE

Die Gemeinde BILLIGHEIM liegt im Neckar-Odenwals-Kreis und zählt zu den strukturschwachen ländlichen Räumen.

Die Gemeinde setzt sich aus den Ortsteilen Allfeld, Billigheim, Katzental, Sulzbach und Waldmühlbach zusammen.

### 1.2 VERBANDSZUGEHÖRIGKEIT

Mit der Gemeinde Schefflenz bildet die Gemeinde Billigheim den Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenzthal“. Dieser Verwaltungsraum ist Teil der Region Unterer Neckar und ist dem Mittelbereich Mosbach zugeordnet.

### 1.3 GEMEINDE-TYP

Der Ortsteil Sulzbach ist Wohngemeinde mit gewerblichem Besatz. Die Standortgunst für das Wohnen wird in erster Linie durch die Nähe zum Elzmündungsraum bestimmt. Der Anteil landwirtschaftlicher Betriebe ist nur noch gering. Der größte Teil öffentlicher und privater Dienstleistungsangebote der Gemeinde befindet sich im Ortsteil Billigheim.

### 1.4 GEMARKUNGSFLÄCHE UND EINWOHNERSTAND

Die Gesamtgemeinde Billigheim hat eine Flächengröße von 49 qkm und mit Stand vom Juli 2003 ca. 5.950 Einwohner. Auf den Ortsteil Sulzbach entfallen ca. 1.800 EW.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

---

### 2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband „Schefflenzthal“ verfügt über einen mit Datum vom 24.02.1984 genehmigten Flächennutzungsplan.

Wegen größerer Entwicklungsabweichungen von den ursprünglichen Prognosen, besonders bei der Bevölkerungsentwicklung und im Gewerbeflächenbedarf, hat der Verband 1997 die Fortschreibung des Planwerks beschlossen und in Auftrag gegeben. Die 1. FNP-Fortschreibung wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde vom 20.01.2003 rechtskräftig.

Die Fläche des Bebauungsplanes „Fuch sienstraße“ ist vollständig in der 1. FNP-Fortschreibung enthalten. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Folge geleistet.

### **3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG**

---

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der Notwendigkeit die Erschließungszone der Fuchsienstraße einschließlich der Verkehrsflächenfestsetzung exakt zu definieren und eine gewünschte Abrundung am westlichen Ende planungsrechtlich zu regeln.

Gleichzeitig soll durch diesen Bebauungsplan eine Abstandsfläche zwischen Sportplatz und angrenzender Dorfgebietsnutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgespart bleiben. Hier erfolgt keine planungsrechtliche Festsetzung sondern ein bewusster Ausschluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Zone bleibt auch zukünftig dem Außenbereich zugeordnet.

Gleichzeitig soll jedoch auch die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung im Nebenerwerb gesichert bleiben. Die Fläche wird deshalb als eingeschränktes Dorfgebiet planungsrechtlich gesichert.

Für die bisher landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Grundstücks Flurstück-Nr. 5838 soll für den Gebäudebestand zukünftig auch eine gewerbliche Nutzung nicht störender Art ermöglicht werden. Der nördliche Randbereich zum Baugebiet „Schindwasen“ hin soll einer Nutzung für Wohnzwecke zugeführt werden.

Das bisher noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindliche öffentliche Gemeinbedarfsgrundstück der Schule wird wegen der Zuordnung zur Fuchsienstraße mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **4. BEDARFSERMITTLUNG**

---

Der Bedarf für Wohnbauflächen wurde im Zuge der Flächennutzungsplanfortschreibung ermittelt und dort umfassend und ausreichend dokumentiert.

Bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs waren zwei Faktoren bestimmend.

1. Zunahme der Wohnbevölkerung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, Geburten und Sterbefälle sowie durch Wanderungsgewinne.  
Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird von einem leichten Rückgang ausgegangen. Bei der Wanderungsbewegung wird ein jährlicher Wanderungsgewinn von 0,7 % angesetzt, der sich auch aus der Entwicklung der vergangenen Jahre ableiten lässt.
2. Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner.  
Hier geht die Gemeinde im Zeitraum der nächsten 15 Jahre ebenfalls von dem im Regionalplan bereits genannten Zuwachswert von 3,5 qm je Einwohner aus. Eine höhere Annahme erscheint nach Wertung der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und teilweiser Stagnation im Wohnungsbau nicht mehr gerechtfertigt.

Unter Zugrundelegung dieser Eckwerte der Bedarfsermittlung ergab sich bei der Annahme von 110 qm je Wohnung und bei einer Wohnungsdichte von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz und bei einer mittleren Bruttobauplatzgröße von 700 qm ein Bauflächenbedarf von weiteren 3,9 ha für den Ortsteil Sulzbach unter Berücksichtigung der noch vorhandenen umfangreichen Reserven des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlbacher Pfad“.

Die im Flächennutzungsplan genannte Abrundungsfläche für Wohnzwecke von 0,4 ha in diesem Bebauungsplan bezieht sich auf die zuvor genannte Teilzone nördlich des Dorfgebietes. Der Bebauungsplan orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

## 5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE

---

Durch die Neuregelung der Bebauung entlang der Fuch sienstraße wird ein älterer Bebauungsplan berührt, der im davon betroffenen Teilbereich aufgehoben werden muss. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan „Schindwasen“, genehmigt am 22.12.1964, in dem davon betroffenen Bereich der Flurstücke-Nr. 2372, 2372/1 und 2372/2. Der Bebauungsplan „Finsterklinge“, der sich nur in einem Aufstellungsverfahren befand und für den eine Genehmigung nicht nachgewiesen werden konnte, ist im Bereich der Flurstücke 2368 und 2368/1 betroffen. eine Aufhebung ist hier jedoch nicht erforderlich.

Die betroffene Teilfläche wird in der Altplanung aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Fuch sienstraße“ neu festgesetzt.

## 6. LAGE DES BAUGEBIETES

---

### 6.1 LAGE IM ORTSTEIL

Das geplante Baugebiet „**Fuch sienstraße**“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sulzbach im unmittelbaren talseitigen Anschluss an das Baugebiet „Schindwasen“.

### 6.2 UMGEBUNGSNUTZUNGEN

Nördlich grenzen die bebauten Grundstücke eines Allgemeinen Wohngebietes an. Südlich sind der Sportplatz, landwirtschaftliche Nutzflächen und eine Grabenzone vorgelagert. Im Westen des Baugebietes grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten bindet das Baugebiet an die Nelkenstraße an.

### 6.3 TOPOGRAPHIE

Das Baugebiet fällt von Norden nach Süden hin zur Tallage des Flurgrabens mit mäßigem Gefälle ab.

Durch die ebene Lage des Sportplatzes wurde bei dessen Herstellung eine größere Böschung zur Fuch sienstraße hin angelegt.

## 7. GESTALTUNG

---

### 7.1 CHARAKTERISTIK DES ORTSBILDES

Die Umgebung des Bebauungsplanes „Fuch sienstraße“ wird städtebaulich ausschließlich geprägt durch die neueren Wohnbauflächen des Baugebietes „Schindwasen“, überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern.

Im Gebiet selbst befindet sich das größere Gebäude der Schule, das ebenfalls in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet wurde.

Bei der Festlegung der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften wurde die bestehende Nachbarschaft (Gebäudebestand) berücksichtigt.

### 7.2 LANDSCHAFT

Das Umgebungsfeld des Baugebietes, das bezüglich der Flurgrabenzone als Ortsrandlage zu bezeichnen ist, wird durch den Sportplatz und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Biotope oder ausgeprägte Gehölze sind in diesem Areal nicht festzustellen.

### 7.3 ERFORDERLICHKEIT VON ORTS- UND LANDSCHAFTSGESTALTERISCHEN MASSNAHMEN

Da sich das Gebiet in der Dorfgebietszone in ausgeprägter Ortsrandlage befindet, sollen entlang dieser Bauflächen entsprechende punktuelle Pflanzgebote für großkronige Bäume festgesetzt werden.

Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen erhält zu diesem Zweck zum Außenbereich am Westrand und zum Graben hin insgesamt 5 punktuelle Pflanzgebote.

Für die als Baulückenschließung vorgesehenen vier Wohnbaugrundstücke auf der WA-Gebietsfläche wird jeweils ein punktuelles Pflanzgebot in der rückwärtigen Gartenzone zum bestehenden Baugebiet „Schindwasen“ hin definiert.

Zur Anpassung an den Gebäudebestand des angrenzenden Baugebietes werden entsprechende örtliche Bauvorschriften für die Außengestaltung der Gebäude (Fassaden) und für die Dachformen sowie Dachdeckungsmaterialien festgelegt.

## 8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend den Vorgaben des angrenzenden Bauflächenbestandes und den Darstellungen der Flächennutzungsplanfortschreibung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet, eingeschränktes Dorfgebiet und als öffentliche Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke festgesetzt.

Das Dorfgebiet wird in seiner Nutzung so eingeschränkt, dass zukünftig kein landwirtschaftlicher Haupterwerb auf dieser Fläche mehr möglich ist. Landwirtschaftlicher Nebenerwerb soll jedoch zugelassen werden. Des weiteren sind sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Hierdurch soll es auch ermöglicht werden, dass bei völliger Aufgabe der landwirtschaftlichen Funktion auf diesem Grundstück auch andere gewerbliche oder Wohnnutzungen realisiert werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden bestimmte Nutzungsarten, die allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen werden könnten, teilweise ausgeschlossen, um den überwiegenden Wohncharakter des Gebietes zu wahren.

Dies geschieht auch im Hinblick auf die vorhandene Verkehrserschließung mit zum Teil einer nur ca. 3 m breiten Fahrbahn, die eine intensivere verkehrliche Ausnutzung oder die Ansiedlung von Gewerbenutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen nicht zulässt. Solche Gewerbeansiedlungen müssen deshalb auf ihre verkehrlichen Auswirkungen besonders geprüft werden. Gegebenfalls wäre hier auch eine Zufahrt über den südlich angrenzenden Feldweg vorzusehen.

Zur Sicherstellung einer dem Siedlungsrand und der Umgebung angepassten Nutzungsstruktur und der gewünschten reduzierten Bebauungsdichte wurde die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf max. zwei begrenzt. Doppelhäuser sollen hier nicht zugelassen werden.

### 8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unter Beachtung der vorgesehenen Bauweisen wurden nach Überprüfung der zukünftigen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,6 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,6 und 1,2 (Schulgrundstück) festgesetzt.

Insgesamt werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Für die Wohnbauflächen wurden maximale Trauf- und Firshöhen für die Wohngebäude ergänzend festgelegt, um eine angepasste Höhenentwicklung sicherzustellen.

### 8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweisen wurden die offene Bauweise (Dorfgebiet und öffentliche Gemeinbedarfsfläche) und eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser (WA-Gebiet) zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen. Diese wurden als Blöcke zusammengefasst.

Flächen für Garagen wurden nicht angeordnet, so dass sich hierzu keine Beschränkung ergibt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nach den Bestimmungen der LBO auf dem Gesamtgrundstück auch ohne Grenzabstand zulässig. Zur Minderung der Versiegelung wird ihr Maximalabstand zur Verkehrsfläche auf 8,0 m begrenzt.

Auf die Festsetzung von Firstrichtungen oder Stellung der baulichen Anlagen wurde im Gebiet verzichtet. Diese sind parallel oder senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

In der getrennt zu erlassenden Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO, wurden im wesentlichen Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude aufgenommen. Sie beziehen sich auf die Fassadenfarbgebung, Dachform, Dachmaterialien, auf das Verbot von Niederspannungsfreileitungen, die Höhe von Einfriedigungen, Stütz- und Sockelmauern sowie eine Begrenzung von Erdaufschüttungen im Zusammenhang mit der Geländeänderung innerhalb der Baugrundstücke auf ein Maß von 1,50 m.

Zur gestalterischen Anpassung an die Umgebungsbebauung werden allgemein nur Satteldächer mit einer ortstypischen Dachneigung von 25°-45° zugelassen.

Von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht, um der anzunehmenden weiteren Motorisierung und dem derzeit bereits vorhandenen Motorisierungsgrad Rechnung zu tragen.

Aufgrund des vorhandenen Straßenprofils der Fuch sienstraße mit überwiegend gemischt genutzter Verkehrsfläche ist keine Möglichkeit gegeben, weiteren ruhenden Verkehr aufzunehmen, so dass die Ausweisung ausreichender Stellplätze auf den Baugrundstücken unumgänglich ist.

Die zu erwartende Prägung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet durch junge Familien lässt die Bereitstellung von mindestens zwei Stellplätzen pro Wohneinheit bei der vorhandenen Mobilität im ländlichen Raum gerechtfertigt erscheinen. Eine entsprechende Vorschrift wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

## 10. DATEN ZUM BAUGEBIET

---

Gesamtfläche des Plangebietes		1,71 ha
Davon ab :		
- Straßenverkehrsfläche mit Fußweg	0,14 ha =	8,0 %
- Grünstreifen	0,02 ha =	1,3 %
<b>Nettobauland</b>		<b>1,55 ha</b>
Davon		
- Gemeinbedarfsfläche Schule	0,18 ha	
- Dorfbietsfläche MD <sub>E</sub>	0,40 ha	
- Wohngebietsfläche	0,97 ha	
Gesamtzahl der Wohnbaugrundstücke		10
Davon : 5 bereits bebaut		

## 11. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG NACH § 1A ABS. 2 NR. 3 BAUGESETZBUCH

---

Gemäß Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist das geplante Vorhaben wegen der Geringfügigkeit der Flächengrößen nicht UVP-pflichtig. Die maximal mögliche Grundfläche innerhalb des Gebietes unterschreitet den angegebenen Wert von 20.000 qm, auf dem die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung erforderlich wäre,

## 12. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND AUSGLEICHS NACH § 1A BAUGESETZBUCH

---

Zum Bebauungsplan wurde wegen der geringfügigen, neu hinzukommenden Flächenabrundung von 0,426 ha die Wohnzwecken zugeführt werden soll, kein Grünordnungsplan erstellt.

Durch die vorgesehene Bebauung ergibt sich eine Veränderung der Landschaftsstruktur durch die zu erwartende Versiegelung. Nachfolgend wird festgestellt, welche Auswirkungen der Eingriff hat und in welchem Umfang hieraus Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Bestandsaufnahme und –Bewertung:

---

*Nutzungs- und Biotopstruktur:*

Die hinzukommende Wohnbaufläche wird momentan im Wechsel als Acker- und Grünland bewirtschaftet und dabei mehrfach jährlich gemäht. Besondere Biotopelemente sind in der Ergänzungsfläche nicht vorhanden.

*Wasser:*

Die betroffene Fläche ist Teil des Wasserhaushaltes. Durch die bisher unversiegelten Fläche kann Grundwasser neu gebildet werden. Natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer und Quellen treten in der Abrundungsfläche nicht auf.

*Klima:*

Kalt- und Frischluft, die in der Fläche entsteht, fließt der Hangneigung folgend in Richtung des Talgrundes zum Flurgraben hin ab, Kaltluftabflussbahnen werden von der Planung nicht tangiert.

*Landschaftsbild:*

Das Landschaftsbild wird von dem nördlich angrenzenden, zum Teil in Kuppenlage befindlichen Wohngebiet und von der südlich vor gelagerten Talmulde des Flurgrabens wesentlich geprägt.

*Ergebnis der Bestandsbewertung:*

In der folgenden Tabelle 1 wird zusammenfassend dargestellt, welche ökologische Wertigkeit bei den einzelnen Schutzgütern für die Wohn-Abrundungsfläche ermittelt wurde. Die Ermittlung orientiert sich am Niedersächsischen Verfahren.

**Tabelle 1 : Bestandsbewertung**

Flächen	Schutzgüter				
	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild
Ackerland	3	2	1	2	2
Bef. Flächen	3	3	3	2	2

In der folgenden Flächenbilanz (Tabelle 2) werden Bestand und Planung einander gegenübergestellt. Auf der Grundlage der Bestandsbewertung und der voraussichtlichen Beeinträchtigungen wird festgestellt, ob ein Eingriff vorliegt und in welcher Form und welchem Umfang er im Plangebiet oder außerhalb durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden kann:

**Tabelle 2 : Vergleich der Eingriffswirkung**

Bestehende Nutzungen		Geplante Nutzungen	
betroffene Gesamtfläche	4260 m <sup>2</sup>	betroffene Gesamtfläche	4260 m <sup>2</sup>
davon:		davon:	
Acker bzw. Wiesenfläche	4000 m <sup>2</sup>	Baugrundstücksfläche	4000m <sup>2</sup>
		davon überbau- und versiegelbar (GRZ = 0,3)	(1200 m <sup>2</sup> )
Befestigte Hoffläche	260 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche (Geh-/Fahrrecht)	260 m <sup>2</sup>

## Darstellung des Ausgleichsflächenbedarfes

*Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:*

Durch die bauliche Nutzung ergibt sich keine Veränderung der Wertstufe. Daraus ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

*Schutzgüter Boden und Wasser:*

Aus der Flächenbilanz wird deutlich, daß der verursachte Eingriff in erster Linie durch den Verlust der Funktionen des Schutzgutes Boden durch Überbauung besteht. In ähnlichem Umfang ist das Schutzgut Wasser durch die Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung geringfügig durch Minderung der Grundwasserbildung betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist mit der Vollversiegelung von ca. 1000 qm durch Überbauung und rund 200 qm durch die Anlage von wasserdurchlässigen Zufahrtsflächen zu rechnen.

Unter der Berücksichtigung des Kompensationsfaktors von 0,3 für Gebäude und 0,2 für teilversiegelte, befestigte Flächen ergibt sich hieraus ein Kompensationsbedarf von ca. 340 qm.



*Klima:*

Aufgrund der geringen Größe und der unbedenklichen Bestandssituation ist der Eingriff für das Schutzgut nicht erheblich. Über die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind keine weiteren ökologischen Maßnahmen mehr notwendig.

*Landschaftsbild:*

Es wird nicht in prägende Landschaftselemente eingegriffen. Durch die Anpflanzung von Bäumen am Gebietsrand wird das Landschaftsbild sogar bereichert, so dass der Eingriff im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild als ausgeglichen angesehen werden kann. Die geringfügige bauliche Ergänzung stellt keinen gravierenden Eingriff in die örtlichen Landschaftselemente dar.

---

Ausgleichsmaßnahmen auf den Abrundungs- und Dorfgebietsflächen

---

Durch die Bepflanzungsgebote für 9 hochstämmiger Laubbäumen (4 in der neuen Baufläche) auf den privaten Grundstücksflächen kann eine Verbesserung der Biotopstruktur in den rückwärtigen und zum Außenrand orientierten Zonen erreicht und die Ortsrandlage eingegrünt werden. Etwa 34% der baulich nutzbaren Grundstücksflächen (1350qm = 150qm je Baum) werden so wieder um eine Wertstufe angehoben.

Zusätzlich wird innerhalb des Plangebietes zur Minderung der Bodenversiegelung die Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für die privaten Hof- und Zugangsflächen zu den Garagen und ein max. Zufahrtslänge zu Garagen von 8m festgesetzt.

---

Zusammenfassung:

---

Nach der vorausgegangenen Bewertung, unter Zugrundelegung des Niedersächsischen Modells ergibt sich für die zur Umwandlung vorgesehene landwirtschaftliche Nutzfläche der Abrundung auf dem Flurstück Nr. 5838 mit einer Flächengröße von 0,426 ha nur ein geringer Kompensationsbedarf.

Ein Ausgleich im naturwissenschaftlichen Sinne wird mit den Maßnahmen nicht erreicht. Dies gilt insbesondere für die durch die Bebauung zu erwartende Bodenversiegelung. Es wird aber versucht, durch ökologische Maßnahmen einen Zustand zu schaffen, der sich ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des ökologischen und optischen Beziehungsgefüges dem früheren Zustand wieder annähert.

Aus den Schutzgütern „Boden und Wasser“ ist eine „Überkompensation“ festzustellen. Dem rechnerisch ermittelten Ausgleichsflächenbedarf von 340qm stehen Flächen der Baumanpflanzungen von 1350qm gegenüber.

Durch die vorgesehene punktuelle Bepflanzung der neuen Baugrundstücke und einer ergänzenden Eingrünung, auch des bestehenden Dorfgebietes (landwirtschaftliches Anwesen) wird für die lokale Situation ein wesentlicher Beitrag zu einer landschaftsgerechten Einbindung erzielt.

Unter der Tatsache, dass die Baugrundstücke ohne neu anzulegende, ökologisch zusätzlich belastende Erschließungsstraßen realisiert werden können und damit der weitere Außenbereich geschont wird, eine ausreichende Randeingrünung der Gebäudesubstanzen festgesetzt wurde und eine „Überkompensation“ gegeben ist, geht die Gemeinde von einem mehr als vollständigen Ausgleich der Eingriffe aus.

## **13. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Das Baugebiet grenzt teilweise unmittelbar an den bestehenden Sportplatz an. Diese Zone ist als Bestand zu bezeichnen. Durch die hohe Böschung werden Schallimmissionen zum Teil gemindert. Bisher gab es keinerlei Beschwerden oder der Gemeinde bekannt gewordene Beeinträchtigungen durch den Sportplatzbetrieb.

Es wird deshalb hier von einer konfliktfreien Situation ausgegangen und keine schalltechnische Bewertung nachträglich vorgenommen.

Zur Sicherstellung auch zukünftiger Konfliktfreiheit wurde westlich des Sportplatzes bei der dort angrenzenden geringeren Böschungshöhe, talseits der Fuchsienstraße, keine weitere Wohnbebauung vorgesehen, sondern dieser landwirtschaftliche Puffer als Immissionsabstandszone bewusst ausgespart.

Aus der geplanten eingeschränkten Dorfgebietsnutzung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität zu erwarten da hier nur nicht störende Gewerbenutzungen untergebracht werden können.

Die Gemeinde geht deshalb von einer konfliktfreien Situation des Gesamtgebietes aus.

## **14. ERSCHLIESSUNG**

---

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes sowie die Verkehrserschließung kann kostengünstig durch die Ergänzung des vorhandenen Gesamtsystems sichergestellt werden.

### **14.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung der Abrundungsfläche für Wohnen erfolgt über die Fortführung der „Fuchsienstraße“ über ein privates Geh- und Fahrrecht von ca. 5 m Breite.

Die sonstige Verkehrserschließung „Fuchsienstraße“ ist durch den zwischenzeitlich erfolgten Ausbau, gemäß der im Bebauungsplan dokumentierten Verkehrsbreiten, vorhanden. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Im unmittelbaren Anschlussbereich gegenüber dem Schulgrundstück wurde eine dem Trennungsprinzip noch gerecht werdende Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein talseitiger Gehweg von 1,1 m Breite ausgebaut. In der Fortsetzung des Strassenverlaufes reduziert sich die dann gehweglose Strasse bis auf 3,0 m nutzbare Fahrbahnbreite auf eine Länge von ca. 100 m.

Zur Sicherstellung einer Begegnungsmöglichkeit für den Fall, dass eine nicht störende gewerbliche Nutzung auf der eingeschränkten Dorfgebietsfläche zukünftig untergebracht sein könnte, wird eine Ausweichstelle im Bereich der nur 3 m breiten Fahrbahn vorgesehen. Bei einer Realisierung wird entsprechend dem Verursacherprinzip eine Kostenvereinbarung zwischen Gemeinde und Nutznießer noch getroffen. Derzeit besteht zur Realisierung jedoch noch keine Erforderlichkeit. Im Einzelfall wird bei Bedarf auch eine Mitbenutzung des südlich angrenzenden Feldweges als MD- Zufahrt zu prüfen sein.

In der Mitte des Gebietes befindet sich nach Norden hin eine Fußwegverbindung zu den dort vorhandenen Wohnbauflächen.

Die Ergänzung der Verkehrsfläche am Westrand erfolgt als private Erschließungsmaßnahme. Das dabei zu bildende Geh- und Fahrrecht bleibt im Privateigentum und wird im Nutzungsrecht den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet.

Hierbei wurde auch eine Wendemöglichkeit durch einen entsprechend dimensionierten Wendehammer innerhalb des Geh- und Fahrrechtes vorgesehen. Eine Bestandsverbesserung für die Bedienbarkeit von Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) konnte so in einem Mindestumfang auf bereits befestigten Hofflächen sichergestellt werden.

## 14.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist weitestgehend vorhanden. Die Ergänzung des Systems erfolgt in Form einer Stichleitung innerhalb der mit Leitungsrechten vorgesehenen Flächen in der erweiterten Wohngebietsfläche. Wasserdruck und Wasserangebot für das Gebiet sind ausreichend. Es kann insgesamt von einer gesicherten Wasser- und Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

## 14.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Im Gebiet befindet sich in der „Fuch sienstraße“ eine Mischwasserkanal, der in die Erweiterungsfläche hineingeführt werden soll.

Aus topografischen Bedingungen heraus war wegen der notwendigen Kanalüberdeckung und Tiefenlage eine bergseitige Abweichung vom Geh- und Fahrrecht erforderlich. Ein entsprechendes separates Leitungsrecht für den Abwasserkanal wurde deshalb im Bebauungsplan definiert.

Der Aufbau eines nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg anzustrebenden Trennsystems soll aus Kostengründen für die Abrundungsfläche nicht realisiert werden, da ansonsten ungleiche Erschließungsbedingungen und Kostenanteile entstehen würden. Theoretisch wäre eine Direktableitung am Westrand des Baugebietes über die Mischgebietsfläche, zum angrenzenden Flurgraben über einen 125m langen Regenwasserkanal möglich gewesen. Die Retention aus den Dachflächen hätte dabei in hauseigene Zisternen mit einem Puffervolumen von 3 cbm je Grundstück zu erfolgen.

Wegen der dadurch verursachten, erhöhten, wirtschaftlich nicht vertretbaren Einzelaufwendungen je neu geschaffenen Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca.14.000.-€ musste auf eine entsprechende Festsetzung dieses Systems verzichtet werden.

Zisternen zur Regenwassernutzung werden jedoch empfohlen.

## 14.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung des Baugebietes kann aus dem bestehenden Kabelnetz bei entsprechender Verlängerung für die Abrundungsfläche sichergestellt werden.

## 14.5 BODENORDNUNG

Noch erforderlich werdende Bodenordnungen sollen im sogenannten Messbriefverfahren durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst erfolgen.

## 14.6 TELEKOMUNIKATION

Im Gebiet der Erweiterung befindet sich auf dem 1. Baugrundstück ein der Gebäudeanbindung dienendes Telefonerkabel, dass bei einer späteren Bebauung verlegt werden muss. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde vorgesehen.

## 15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

---

Da das gesamte Erschließungssystem im Bestand bereits vorhanden ist und keiner Ergänzung bedarf und die notwendigen Abrundungserschließungen aufgrund eines Erschließungsvertrags von privater Seite realisiert werden sollen, erübrigte sich die Ermittlung von Erschließungskosten dieser ergänzenden Bauflächenentwicklung.

## 16. SONSTIGE HINWEISE

---

### 16.1 DENKMALSCHUTZ

Die vom Landesdenkmalamt in früheren Verfahren allgemein gewünschten Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter archäologischer Bodenfunde wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

### 16.2 AUFTRETEN VON ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN

Die von der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes gegebenen Hinweise zum Verhalten beim Auftreten bisher unbekannter Bodenverunreinigungen wurden ebenfalls in das Bebauungskonzept aufgenommen. Für die verfüllte Klinge südlich des Gebietes besteht ein gewisser Altlastverdachtsmoment. Eine Bebauung dieser Fläche ist jedoch nicht vorgesehen. Auf weitergehende Bodenuntersuchungen konnte deshalb verzichtet werden.

Aufgestellt :

Billigheim, den 20.07.2004

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG  
LEIBLEIN - LYSIK - SCHMIDT  
EISENBAHNSTRASSE 24 74821 MOSBACH**

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 20.07.2004 überein.

Billigheim, den 23.07.2004

Der Bürgermeister :

.....  
(Siegel)