



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Anlage 1

Gemeinde: Billigheim

Gemarkung: Sulzbach



Bebauungsplanänderung

Heuacker

- im Bereich der Flst. Nr. 6866 und 6867

Änderung nach § 13a BauGB

Begründung

09.12.2010

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

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

Dipl.- Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner



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 Schefflenzthal.

2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 6867 möchte für eine flexiblere Nutzung seines Grundstücks das angrenzende und derzeit als Verkehrsgrün ausgewiesene Grundstück Flst. Nr. 6866 erwerben und teilweise bebauen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heuacker“ und der Bebauungsplanänderung „Heuacker - Änderung nach § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke Süd-Ost“. Die Umwandlung des Verkehrsgrüns zu einem Mischgebiet und die Erweiterung der Baugrenze erfordern eine Änderung des Bebauungsplans.

Die Planänderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens. Der Bebauungsplan dient somit der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Heuacker“ liegt am nördlichen Ortsrand von Sulzbach. Der Änderungsbereich umfasst ca. 910 m². Im Bereich der Änderung liegen die Grundstücke Flst. Nr. 6866 und 6867.

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 270 m² und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m², bei dessen Überschreitung eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich wird.
- Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der Ausweisung eines Mischgebiets 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 „Heuacker“ sowie im Bereich der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Heuacker - Änderung nach § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke Süd-Ost“. Die zeichnerischen Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden aufgehoben. Es gelten im Planbereich weiterhin die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Heuacker“ und „Heuacker - Änderung nach § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke Süd-Ost“.

6. Umfang der Planänderung

Im Einzelnen werden folgende Änderungen am Planwerk vorgenommen:

- Aufgabe der Verkehrsgrünfläche und Festsetzung eines Mischgebiets auf Flurstück Nr. 6866.
- Änderung und Erweiterung der Baugrenze auf Flurstück Nr. 6867 und 6866 und Verlegung der Fläche für Garagen und Stellplätze an die südöstliche Grundstücksgrenze.

Darüber hinaus sind im Änderungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heuacker“ und der Bebauungsplanänderung „Heuacker - Änderung nach § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke Süd-Ost“ gültig.

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 „Heuacker - im Bereich der Flst. Nr. 6866 und 6867“ verzichtet. Zur ausreichenden Berücksichtigung der Umweltbelange wurden die drei im Bebauungsplan „Heuacker“ festgesetzten Einzelbaumpflanzgebote in die Bebauungsplanänderung übernommen.

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.

Die Bebauungsplanänderung „Heuacker - im Bereich der Flst. Nr. 6866 und 6867“ hebt die Darstellungen der Bebauungspläne „Heuacker“ und „Heuacker - Änderung nach § 13 BauGB im Bereich der Flurstücke Süd-Ost“ auf.

Die Flst. Nr. 6866 und 6867 werden derzeit als Wiesenflächen genutzt. Nördlich, südlich und westliche schließen die bebauten Grundstücke des Wohngebiets „Heuacker“ an, östlich befindet sich der unbebaute als Wiesenfläche genutzte Talgrund des Fernbächles. Das angrenzende Wegegrundstück ist in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Aufgrund dieser Nutzung ist in der Fläche kein breites und höherwertiges Artenspektrum zu erwarten. Zudem ist die kleine Fläche als untergeordneter Bestandteil des lokalen Lebensraums entlang der Talaue zu betrachten, so dass der Verlust der Freifläche nicht zu einer Beeinträchtigung bzw. Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population der vorhandenen Arten führen wird.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch die Planung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

8. Erschließung

Die Erschließung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke Nr. 6866 und 6867 ändert sich nicht. Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Heuackerstraße. Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Billigheim sind vorhanden. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

9. 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 vom Eigentümer zu tragen. Die im Rahmen der Planänderung anfallenden Planungskosten werden vom Vorhabensträger getragen. Das Änderungsverfahren soll bis Ende 2010 abgeschlossen werden.