



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis

Anlage 1

Gemeinde: Billigheim

Gemarkung: Sulzbach



## Bebauungsplanänderung und -erweiterung

### Heuacker

- im Bereich der Flst. Nr. 5519 und 6834

## Begründung mit Umweltbericht

14.05.2012

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

### TEIL 1 - Planbericht

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Allgemeines .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                      | <b>3</b> |
| <b>3. Flächennutzungsplanänderung .....</b>                                   | <b>3</b> |
| <b>4. Bestandssituation .....</b>   | <b>3</b> |
| 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....                  | 3        |
| 4.2 Seitheriger Rechtszustand .....   | 3        |
| 4.3 Aufhebung bestehender Planungen .....                                     | 3        |
| 4.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....                                  | 3        |
| 4.5 Umgebungssituation .....  | 4        |
| <b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>                                     | <b>4</b> |
| <b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften .....</b> | <b>5</b> |
| <b>7. Grünordnung und Umweltbelange.....</b>                                  | <b>5</b> |
| 7.1 Umweltbericht .....   | 5        |
| 7.2 Grünordnung.....  | 5        |
| 7.3 Artenschutz.....  | 5        |
| <b>8. Immissionen.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>9. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>                                | <b>6</b> |
| <b>10. Wasserwirtschaft.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>11. Angaben zur Planverwirklichung .....</b>                               | <b>6</b> |
| 11.1 Bodenordnung .....   | 6        |
| 11.2 Erschließungs- und Planungskosten .....                                  | 6        |

### TEIL 2 - Umweltbericht

# Teil 1

# Planbericht

## **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 Schefflenztal.

## **2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 5519 und 6834 möchte auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Wohnhaus errichten.

Das Bauvorhaben liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heuacker“ als festgesetzte landwirtschaftliche Fläche bzw. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche zu einem Mischgebiet und die Erweiterung des Bebauungsplangebiets erfordern die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

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

## **3. Flächennutzungsplanänderung**

Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Heuacker“ sowie im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Durch die Umwandlung in ein Mischgebiet wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren erforderlich. Die FNP-Änderung wurde mittlerweile durchgeführt und durch die Verbandsversammlung des GVV Schefflenztal festgestellt.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Das Baugebiet „Heuacker“ liegt am nördlichen Ortsrand von Sulzbach. Der ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im Talgrund des Fernichbächleins zwischen den Baugebieten „Heuacker“ und „Bockacker II“. Der Änderungsbereich umfasst dabei ca. 1.600 m<sup>2</sup>, der Erweiterungsbereich ca. 435 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Änderung und Erweiterung liegen die Grundstücke Flst. Nr. 5519 und 6834.

### **4.2 Seitheriger Rechtszustand**

Das Flurstück Nr. 6834 befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Heuacker“. Das Flst. Nr. 5519 liegt zu ca. 70 % im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Heuacker“ und zu ca. 30 % im unbeplanten Innenbereich.

### **4.3 Aufhebung bestehender Planungen**

Durch diese Planänderung und Erweiterung sind zeichnerischen Festsetzungen des am 1.10.1988 genehmigten Bebauungsplanes „Heuacker“ betroffen. Diese werden im entsprechenden Teilbereich aufgehoben und durch diese Planung neu festgesetzt. Der Umfang der Aufhebung und die ursprünglichen Festsetzungen sind aus dem Aufhebungsplan, der dem Bebauungsplankonzept als Anlage Nr. 4 beiliegt, ersichtlich.

### **4.4 Bestehende Nutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet wird derzeit als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt.

#### 4.5 Umgebungssituation

Nördlich des Plangebiets schließt die Heuackerstraße sowie daran der Talgrund des Fernichbächleins an. Östlich des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung des Baugebiets „Bockacker II“ an, südlich der Innenbereich mit Wohnbebauung und einem Zimmereibetrieb. Im Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie die Wohnbebauung des Baugebiets „Heuacker“.

Südöstlich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs plant die Gemeinde Billigheim die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Stellplatzanlage.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Umgebungsnutzungen (unmaßstäblich; Kartengrundlage LUBW)



#### 5. Städtebauliche Konzeption

Der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 5519 und 6834 möchte auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstücken ein Wohnhaus errichten. Dabei soll im westlichen Bereich entlang des vorhandenen Wassergrabens ein 10 m breiter Grünstreifen als Retentionsraum ausgebildet werden. Das Baufeld wird im südlichen Bereich abrundend zwischen die Bestandsbebauung festgesetzt.

Gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Beteiligung wird damit ein noch größerer Teilbereich des Talgrundes von Bebauung bzw. siedlungsbezogener Nutzung freigehalten.

| Städtebauliche Flächenkennwerte |                          |              |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|
| Flächenbezeichnung              | Fläche in m <sup>2</sup> | Anteil in %  |
| <b>Gesamtfläche</b>             | <b>2.036</b>             | <b>100,0</b> |
| davon:                          |                          |              |
| Privates Grün (Retention)       | 652                      | 32,0         |
| <b>Nettobauland</b>             | <b>1.384</b>             | <b>68,0</b>  |

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gelten auch die schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heuacker“ sowie die mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften.

Zur verbindlichen Freihaltung eines Gewässerrandstreifens, zur Sicherung der Entwässerungskonzeption sowie der Bewältigung des naturschutzrechtlichen Eingriffes wurden ergänzende schriftliche Festsetzungen in den Änderungsentwurf mit aufgenommen (s. dazu Kapitel 10).

## **7. Grünordnung und Umweltbelange**

### **7.1 Umweltbericht**

Im Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs die Durchführung einer Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich. Diese ist im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) BauGB). Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ausgearbeitet und ist Teil 2 der Begründung.

### **7.2 Grünordnung**

Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Deshalb wurde zum Bebauungsplan als Anlage Nr. 5 ein Grünordnerischer Beitrag mit einer quantifizierten Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung erarbeitet.

Auf Basis der Ergebnisse des grünordnerischen Beitrages wurden folgende innergebietlichen Maßnahmen in den Planentwurf aufgenommen:

- Hinweise zum Bodenschutz
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Verbot von baulichen Anlagen/Geländeaufschüttungen in der privaten Grünfläche
- Nutzung der festgesetzten privaten Grünfläche als extensive Wiese
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher

Die Eingriffe können durch die innergebietlichen Maßnahmen nur teilweise ausgeglichen werden. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bleibt ein Kompensationsdefizit von 4.233 Biotopwertpunkten; beim Schutzgut Boden beträgt das verbleibende Defizit 9.416 Ökopunkte.

Die Art, der Umfang und der Standort von externen Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden festgelegt und im grünordnerischen Beitrag beschreiben. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die externen Ausgleichsmaßnahmen wurde der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

### **7.3 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde untersucht, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz, von der Planung betroffen sein können.

Folgende Ergebnisse sind dabei festzuhalten:

- Im Geltungsbereich wurden drei eventuell brütende Vogelarten nachgewiesen. Im Umfeld des Plangebiets wurden weitere 18 Vogelarten nachgewiesen, wovon 15 Arten auch als potenzielle Brutvögel einzuschätzen sind.

- Durch die Freihaltung des Gewässerrandstreifens sowie die Beschränkung der Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr ist mit keinem Eintreten der Verbotstatbestände der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu rechnen.
- Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten ist aufgrund der geplanten kleinflächigen Überbauung ebenfalls nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

## **8. Immissionen**

Südlich des Planbereichs befindet sich im Innenbereich ein Zimmereibetrieb. Der Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird großteils als MI-Fläche festgesetzt. Laut § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören. Da es sich bei dem bestehenden Zimmereibetrieb um einen Handwerksbetrieb handelt, sind aufgrund der Arbeitszeiten ohne Nachtbetrieb daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

## **9. Technische Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Anbindung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke Nr. 5519 und 6834 erfolgt über die Heuackerstraße. Anschlüsse an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Billigheim sind in der Heuackerstraße vorhanden. Die Stromversorgung ist sichergestellt.

## **10. Wasserwirtschaft**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabens zum Fernichbächlein wurde die Planung mit der zuständigen Wasserwirtschaftsbehörde im Landratsamt erörtert. Zur Gewährleistung eines geregelten Abflusses der Wassermengen bei Hochwasserereignissen wird von dieser Fachbehörde neben der Freihaltung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens die Errichtung eines breitflächigen Walles zur Verhinderung der Überflutung der Ortslage gefordert.

Der Gewässerrandstreifen wurde bereits in den Planentwurf übernommen. In Abstimmung mit dem zukünftigen Bauherren wurde anstatt der Darstellung eines Walles, die Ausbildung einer Geländeaufschüttung im Bereich des Bebauung in die Planzeichnung aufgenommen. Der bei der geplanten Ausbildung eines Kellergeschosses anfallende Erdaushub kann damit im Sinne eines Erdmassenausgleichs auf dem Baugrundstück verbleiben.

Gemäß der Anregung der Fachbehörde wird ergänzend die getrennte Ableitung des anfallenden Regenwassers zum benachbarten Fernichbach als verbindliche Festsetzung mit aufgenommen. Vor Einleitung in das Gewässer ist dabei auf eine ausreichende Retention – etwa durch Zisternen, Teichanlagen, Behälter, etc. – zu achten. Das zu schaffende Retentionsvolumen sowie die Drosselwassermenge wurden verbindlich vorgegeben.

## **11. Angaben zur Planverwirklichung**

### **11.1 Bodenordnung**

Die Vermessungskosten für die Neuordnung der Grundstückssituation sind vom Vorhabensträger zu tragen.

### **11.2 Erschließungs- und Planungskosten**

Die im Rahmen der Planänderung anfallenden Planungs- und ergänzenden Erschließungskosten sind vom Vorhabensträger zu tragen. Dies wird mit einer Kostenübernahmevereinbarung verbindlich geregelt in der auch die bereits in früheren Jahren getätigten Erschließungsaufwendungen eine angemessene Berücksichtigung finden sollen. Der Gemeinde entstehen im Rahmen des Planverfahrens somit keine Kosten.

# Teil 2

# Umweltbericht



**Gemeinde Billigheim**

Ortsteil Sulzbach

## **Bebauungsplanänderung und –erweiterung „Heuacker“ im Bereich der Flst. Nr. 5519 und 6834**

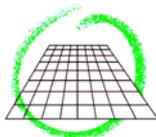
Teil 2 der Begründung

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

Stand: 19.01.2012

---

---



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

## Inhalt

|    | Seite   |
|----|---|
| 1  | Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes..... 3  |
| 2  | Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben ..... 3   |
| 3  | Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung..... 3  |
| 4  | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen. .... 4  |
| 5  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. .... 5   |
| 6  | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung..... 8   |
| 7  | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. .... 8   |
| 8  | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. .... 8  |
| 9  | Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie ..... 8  |
| 10 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans. .... 8  |
| 11 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse..... 9 |
| 12 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt..... 9   |
| 13 | Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben. .... 9  |

## 1 Kurze Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Billigheim ändert und erweitert den Bebauungsplan „Heuacker“ im Ortsteil Sulzbach im Bereich der Flurstücke Nr. 5519 und 6834.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,2 ha.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung ermöglicht den Bau eines Einzelhauses auf der bisher unbebauten Wiese. Entlang des Fernichbächles wird durch die Festsetzung einer Grünfläche ein Schutzstreifen und Retentionsbereich entlang des Gewässers dauerhaft gesichert.

## 2 Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die ca. 0,14 ha große Baufläche wird als Mischgebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eines beschränkt.

Im südöstlichen Teil des Gebiets wird ein einziges Baufenster festgesetzt.

Eine im Plan dargestellte Böschung weist darauf hin, dass im Bereich der Baufläche eine Geländeauffüllung vorgesehen ist (Massenausgleich im Baugebiet).

Entlang der westlichen Plangrenze wird, angrenzend an das Fernichbächle, eine ca. 0,06 ha große private Grünfläche festgesetzt. Sie umfasst den Großteil des Flurstücks 6834 sowie einen 10 m breiten Streifen auf Flurstück 5519 und dient als Gewässerrandstreifen und Retentionsfläche.

| Flächenbezeichnung                  | Bestand in m <sup>2</sup> | Planung in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fettwiese mittlerer Standorte       | 2.036                     | -                         |
| Baufläche                           |                           | 1.385                     |
| <i>davon überbaubar bei GRZ 0,3</i> | -                         | 416                       |
| Private Grünfläche                  | -                         | 651                       |
| <b>Summe</b>                        | <b>2.036</b>              | <b>2.036</b>              |

## 3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und die Art der Berücksichtigung der Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung

*Das Bundesnaturschutzgesetz bestimmt Ziele zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn nicht vermeidbar durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.*

Im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen und die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ermittelt. Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagen, die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen.

Ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (6621-225-0405 „Feldgehölz mit Quellen am nördlichen Ortsausgang von Sulzbach“) liegt ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs. Es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen weit entfernt und sind vom Vorhaben nicht betroffen.

***Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete:***

FFH-Gebiete liegen ausreichend weit entfernt. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

***Artenschutzrechtliche Prüfung***

Eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erstellt. Sie wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Sie legt Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen fest.

*Das Wasserhaushaltsgesetz enthält Grundsätze zur Sicherung und Bewirtschaftung der Oberflächengewässer und des Grundwassers, sowie zum Hochwasserschutz. Das Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg trifft weiter reichende Regelungen zur Benutzung der Gewässer.*

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Fernichbächle verläuft unmittelbar am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Durch die Festsetzung einer 10-14 m breiten privaten Gürnfläche entlang des Fernichbächles wird sichergestellt, dass die Flächen im Gewässerrandstreifen des Bachs auch weiterhin ihre Schutz- und Retentionsfunktion erfüllen.

*Das Bundesbodenschutzgesetz und das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz bezwecken die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens.*

Auswirkungen siehe Kapitel 5 Schutzgut Boden.

Die Ziele werden berücksichtigt durch den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden.

**4 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.**

Im Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Heuacker. Die beiden Erweiterungsflächen sind nur kleine Restflächen zwischen dem Änderungsbereich und bereits bebauten Flächen.

Der **Regionalplan**<sup>1</sup> und der **Landschaftsplan**<sup>2</sup> enthalten keine für den Geltungsbereich relevanten Aussagen.

Zum Bebauungsplan wurde ein **Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** erstellt. Die dort erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt rechtlich abgesichert.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Unterer Neckar, Mannheim 1994

<sup>2</sup> Gemeindeverwaltungsverband Schefflenztal: Teillandschaftspläne mit Grundkonzept zur Siedlungsentwicklung zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, 2002

**5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.**

| <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>   |
|--|--|
| <b>Schutzgut Boden</b>   |  |
| <p>Betroffen sind Böden mit sehr hoher Bedeutung bezüglich der Funktion Filter und Puffer für Schadstoffe und hoher Bedeutung bezüglich der Funktionen Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf.</p>  | <p>Auf der Baufläche wird ein Teil der Böden bei einer GRZ von 0,3 überbaut und versiegelt. Dort gehen alle Bodenfunktionen auf Dauer verloren. Ein weiterer Teil der Fläche wird für Zufahrten, Stellplätze und Wege versiegelt.</p> <p>Die restliche Baufläche wird mit Bodenaushub überdeckt (Massenausgleich). Die Bodenfunktionen werden durch die Umlagerung beeinträchtigt.</p> |
| <b>Schutzgut Wasser</b>  |  |
| <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Die Flächen sind Teil des Landschaftswasserhaushaltes. Niederschläge versickern teilweise und tragen zur Grundwasserneubildung bei. Teilweise fließen sie oberflächlich ab oder werden über den Boden bzw. die Vegetation wieder verdunstet. Hinsichtlich des Teilschutzguts Grundwasser werden die betroffenen Flächen mit hoher Bedeutung eingestuft.</p> | <p>Durch die kleinflächige Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung verringert, der Oberflächenabfluss nimmt zu. Eine erhebliche Veränderung des Gebietswasserhaushaltes entsteht dadurch nicht.</p>   |
| <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Das westlich angrenzende Fernichbächle wird mit geringer Bedeutung für das Teilschutzgut Oberflächengewässer eingestuft.</p>  | <p>Am Rand des Fernichbächles wird eine 10-14 m breite Grünfläche als Gewässerrandstreifen und Retentionsfläche festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers werden dadurch vermieden.</p>  |
| <b>Schutzgut Luft und Klima</b>  |  |
| <p>Die unbebaute Talsohle ist als klimatischer Ausgleichsraum von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.</p>   | <p>Durch die Bebauung geht nur eine kleine Teilfläche des klimatischen Ausgleichsraums verloren. Der Einfluss der Bebauung auf im Tal abfließende Kaltluft ist allenfalls geringfügig.</p>   |

| <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b>   | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>   |
|--|--|
| <b>Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>  |  |
| <p>Wiesenfläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.</p>   | <p>Ein Teil der Wiesenfläche wird zur Baufläche in einem Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3. Die überbaute Fläche geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.</p> <p>Der restliche Teil der Baufläche wird zum Hausgarten. Der Biotopwert der Fläche verringert sich.</p> <p>Am westlichen Gebietsrand wird ein 10-14m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt und bleibt als Wiese erhalten.</p>  |
| <b>Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Faktoren</b>   |  |
| <p>Zwischen den biotischen, Pflanzen und Tiere, und abiotischen Faktoren, Boden, Wasser, Luft und Klima, besteht ein viel verzweigtes Wirkungsgefüge, in dem die Faktoren von einander abhängen, sich gegenseitig beeinflussen und auch verändern.</p> | <p>Kleinräumig wird das Wirkungsgefüge durch die Überbauung und Bodenversiegelung stark verändert. Die Verlust des Bodens und die Veränderung von Wasserhaushalt und Mikroklima wirken sich auf Pflanzen und Tiere aus. Mit dem Verlust von Wiesenflächen entfällt auch deren ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima.</p> <p>Auf der übrigen Baufläche kann der Bodenauftrag zu Veränderungen des Wasserhaushalts der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere führen.</p> <p>In der festgesetzten Grünfläche wird sich das Wirkungsgefüge nicht wesentlich verändern.</p> |
| <b>Schutzgut Landschaft</b>  |  |
| <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Restfläche Wiese am Ortsrand von Sulzbach mit mit landschaftstypischer Nutzung und geringer Nutzungs- und Strukturvielfalt. Die Fläche wird mit mittlerer Bedeutung bezüglich des Landschaftsbilds eingestuft.</p> | <p>Auf der Wiese wird ein eingeschossiges Gebäude errichtet. Am westlichen Gebietsrand wird ein 10-14m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt und bleibt als Wiese erhalten. Die restliche Fläche wird zu Hausgarten.</p> <p>Das Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert.</p>   |

| <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands</b>  | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>  |
|---|---|
| <b>Biologische Vielfalt</b>   |   |
| Die unbebaute Wiese weist eine geringe bis mittlere biologische Vielfalt auf.   | In der festgesetzten Grünfläche bleibt die Wiese erhalten. Die biologische Vielfalt wird sich dort nicht wesentlich verändern. Auf der Baufläche wird der Lebensraum teilweise zerstört. Durch Baum- und Strauch-Pflanzungen werden jedoch auch Lebensraumstrukturen für Arten geschaffen, die die Wiese bisher nicht nutzen.<br>Die biologische Vielfalt bleibt insgesamt bestehen bzw. erhöht sich durch die Gehölzpflanzungen sogar geringfügig. |
| <b>Schutzgut Mensch</b>   |   |
| Die Fläche wird als Wiese genutzt. Sie ist Teil des Siedlungsrandbereichs, der für die siedlungsnahen Erholung von Bedeutung ist und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eines Spazierwegs.  | Die festgesetzte Grünfläche kann weiterhin als Wiese genutzt werden. Auf der Baufläche wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die Wohnnutzung verdrängt. Die siedlungsnahen Erholung wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt.  |
| <b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>   |   |
| Sind nicht vorhanden.   |   |
| <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>   |   |
| Zwischen den Schutzgütern gibt es eine Vielzahl von Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Menschen nutzen Flächen, verändern dabei Böden und ihre Eigenschaften. Deren natürliche Bodenfruchtbarkeit ist entscheidend für den Ertrag. Niederschläge versickern, Schadstoffe werden vom Boden gefiltert und gepuffert, Grundwasser wird neu gebildet. Welche Pflanzen natürlicherweise wachsen, hängt u.a. vom Wasserspeichervermögen des Bodens ab. Beide, Pflanzen und Boden sind Lebensraum für Tiere, die durch ihren Stoffwechsel und ihre Lebensweise beide beeinflussen. | Erhebliche negative Auswirkungen über die bei den Schutzgütern bereits genannten hinaus sind nicht zu erwarten.   |

## **6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Es werden folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** vorgeschlagen:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Nutzungsbeschränkungen und –empfehlungen für die private Grünfläche
- Regelmäßige Mahd des Baufelds bis zum Beginn der Bauarbeiten

Im Geltungsbereich werden folgende Maßnahmen zum **Ausgleich** festgesetzt:

- Anpflanzungen in der Baufläche
- Anpflanzungen in der privaten Grünfläche

Zur Kompensation des im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren Eingriffs werden Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Billigheim herangezogen.

## **8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.**

Bei den Baumaßnahmen und bei der Nutzung der Fläche werden Luftschadstoffe in geringem Umfang freigesetzt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich.

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

## **9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

## **10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans.**

Der Wunsch eines Grundeigentümers, auf der Fläche zu bauen, legt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans an dieser Stelle nahe. Die vorgesehene Anordnung der Bebauung ergibt sich aus der örtlichen Situation (Eigentumsverhältnisse, Gewässerrandstreifen). Alternativen drängen sich nicht auf.

**11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Umweltprüfung hat die folgenden Einzeluntersuchungen zur Grundlage:

- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung
- Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung

**12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens bei am Baufortschritt orientierten Begehungen bis hin zur Bauabnahme überprüft.

Insbesondere wird dabei auch die Wirksamkeit der Maßnahmen überprüft, die zur Vermeidung und Verminderung naturschutzfachlicher Beeinträchtigungen festgesetzt sind.

Der Stand der Umsetzung der planinternen Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur tatsächlichen Fertigstellung jeweils zum Jahresende überprüft.

Darüber hinaus wird im 5 Jahresrhythmus durch Begehungen geprüft, ob und welche erheblichen Auswirkungen eingetreten sind und inwieweit sie von den in der Umweltprüfung prognostizierten Auswirkungen abweichen.

Ebenfalls alle fünf Jahre wird geprüft, ob die internen und externen Kompensationsmaßnahmen ihre Funktion erfüllen.

**13 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.**

Die Gemeinde Billigheim ändert und erweitert den Bebauungsplan „Heuacker“ im Ortsteil Sulzbach im Bereich der Flurstücke Nr. 5519 und 6834. Die Planung ermöglicht den Bau eines Einzelhauses auf der bisher unbebauten Wiese. Entlang des Fernichbächles wird eine private Grünfläche als Gewässerrandstreifen und Retentionsbereich festgesetzt.

Die Fläche wird bisher als Wiese genutzt. Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere kann von einer geringen bis mittleren Vielfalt ausgegangen werden. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden weder flächenmäßig tangiert noch in anderer Form beeinträchtigt. Das Fernichbächle grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich an.

Auf der überbaubaren Fläche verliert der Boden bei Umsetzung der Planung sämtliche Bodenfunktionen. In der restlichen Baufläche wird er durch die Umlagerung von Bodenmaterial erheblich beeinträchtigt. Ein Teil dieser Fläche wird außerdem für Zufahrten, Stellplätze und Wege versiegelt.

Die überbauten Flächen gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Der restliche Teil der Baufläche wird zum Hausgarten. Der Biotopwert der Fläche verringert sich.

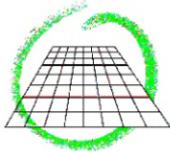
Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen und zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen sind Maßnahmen vorgesehen. Diese werden als Festsetzungen oder als Hinweis auf gesetzliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Zur vollständigen Kompensation werden Maßnahmen aus dem Ökokonto Billigheim herangezogen.

Im Umweltbericht werden Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, festgelegt.

Mosbach, den 19.01.2012



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

Aufgestellt:

Billigheim, den 14.05.2012

DIE GEMEINDE:

.....

Bürgermeister Reinhold Berberich

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 22.05.2012 überein.

Billigheim, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

.....