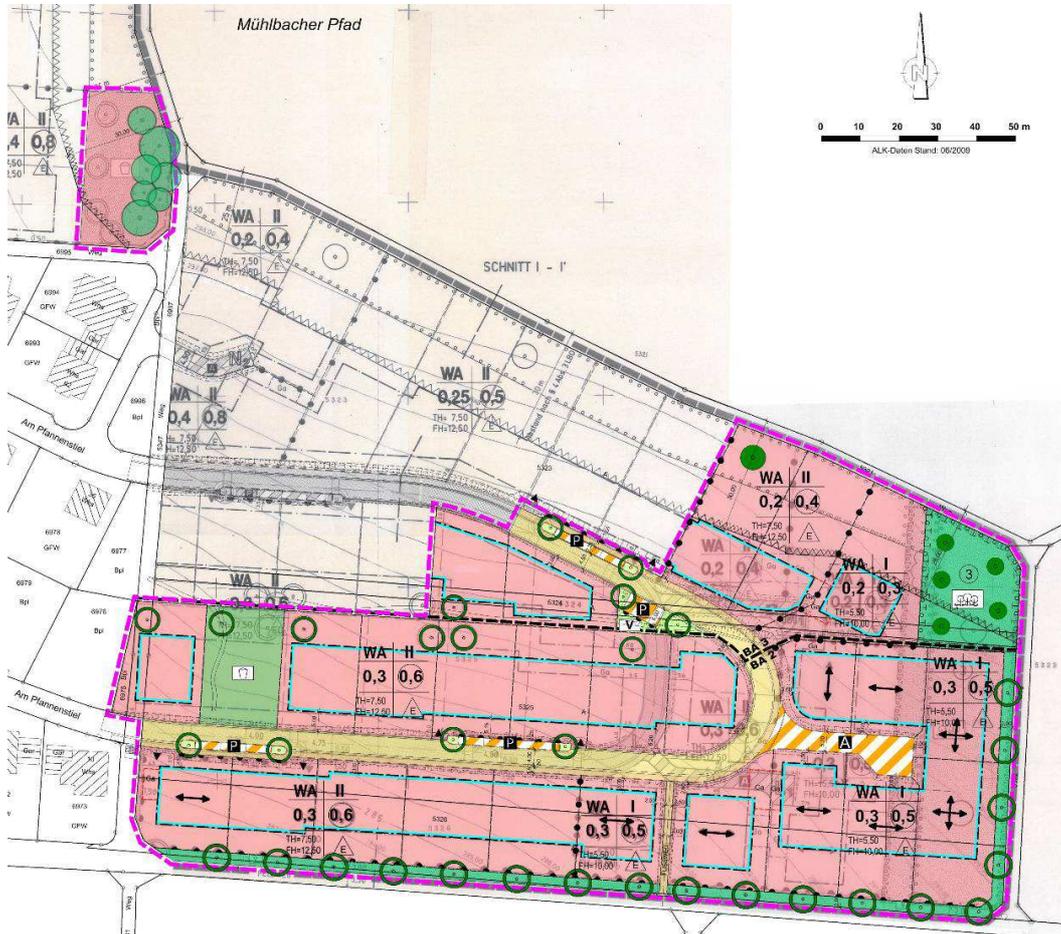




Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis  
Gemeinde: Billigheim  
Gemarkung: Sulzbach

Anlage 1



# Bebauungsplan Mühlbacher Pfad IV - 1. Änderung

## Begründung

17.04.2013/26.06.2013

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak      Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26    74821 Mosbach    Fon 06261/9290-0    Fax 06261/9290-44    info@ifk-mosbach.de    www.ifk-mosbach.de



## Inhalt

### Teil 1 - Begründung

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>4. Bestandssituation .....</b>	<b>2</b>
4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	2
4.2 Seitheriger Rechtszustand .....	2
4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	2
4.4 Umgebungssituation .....	2
<b>5. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>2</b>
5.1 Bebauungskonzept .....	2
5.2 Plandaten.....	3
<b>6. Umfang der Änderung.....</b>	<b>3</b>
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>8. Verkehrserschließung.....</b>	<b>4</b>
<b>9. Technische Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>4</b>
<b>10. Grünordnung und Artenschutz .....</b>	<b>4</b>
10.1 Grünordnerischer Beitrag .....	4
10.2 Artenschutz.....	5
<b>11. Angaben zur Planverwirklichung .....</b>	<b>5</b>

### Teil 2 - Umweltbericht

# Teil 1 - Begründung

## 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 seit 26.03.1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV“ in Sulzbach ist bereits zum Teil erschlossen und bebaut. Nun steht aufgrund konkreter Anfragen von Bauplatzinteressenten die Umsetzung des 2. Bauabschnitts an.

Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung, einer Optimierung der Baulandnutzung und Schaffung zeitgemäßer, kleinerer Baugrundstücke soll der Bebauungsplan geändert werden.

Bereits vor einigen Jahren wurde auf dem Damm des bestehenden Regenrückhaltebeckens auf Flst. Nr. 5334 ein Spielplatz für das Wohngebiet angelegt. Dieser soll im Zuge der Planüberarbeitung in den jetzt zu realisierenden Bauabschnitt verlagert werden.

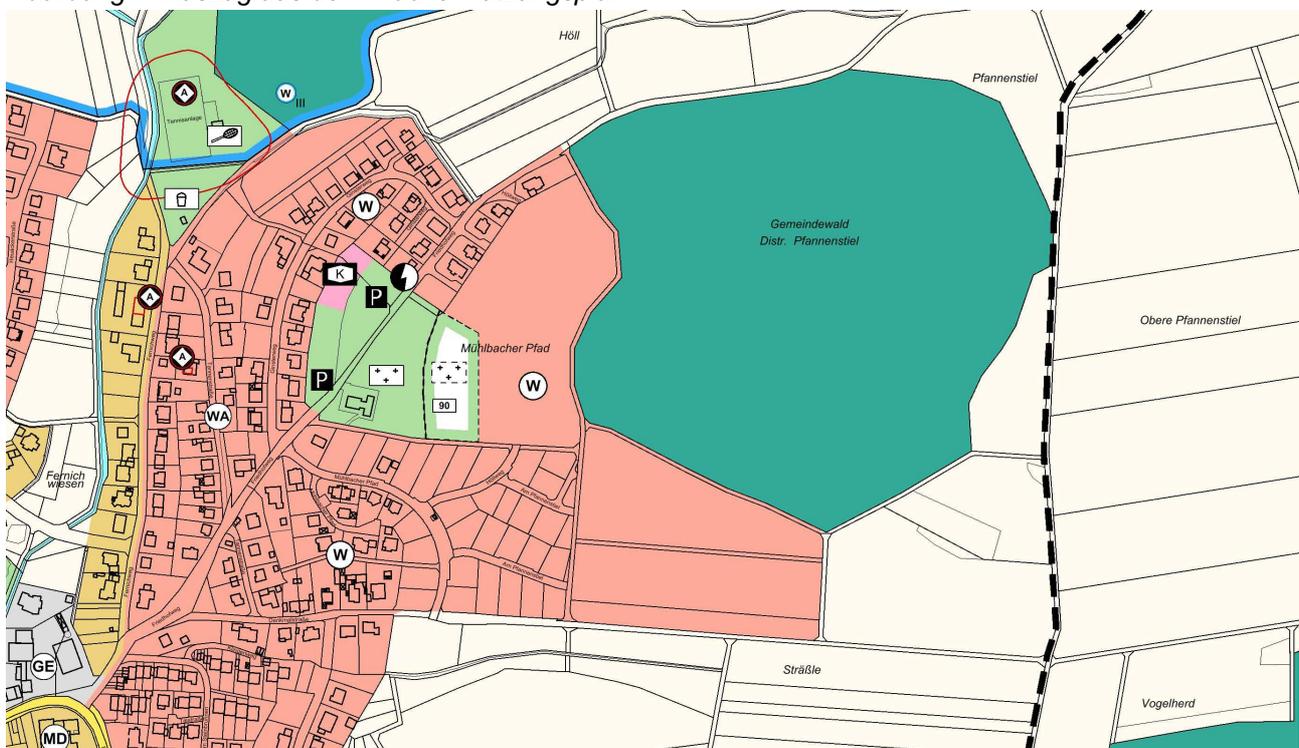
Die Änderung dient somit der Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen.

## 3. Flächennutzungsplanung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des GVV Schefflenzthal ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB.

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



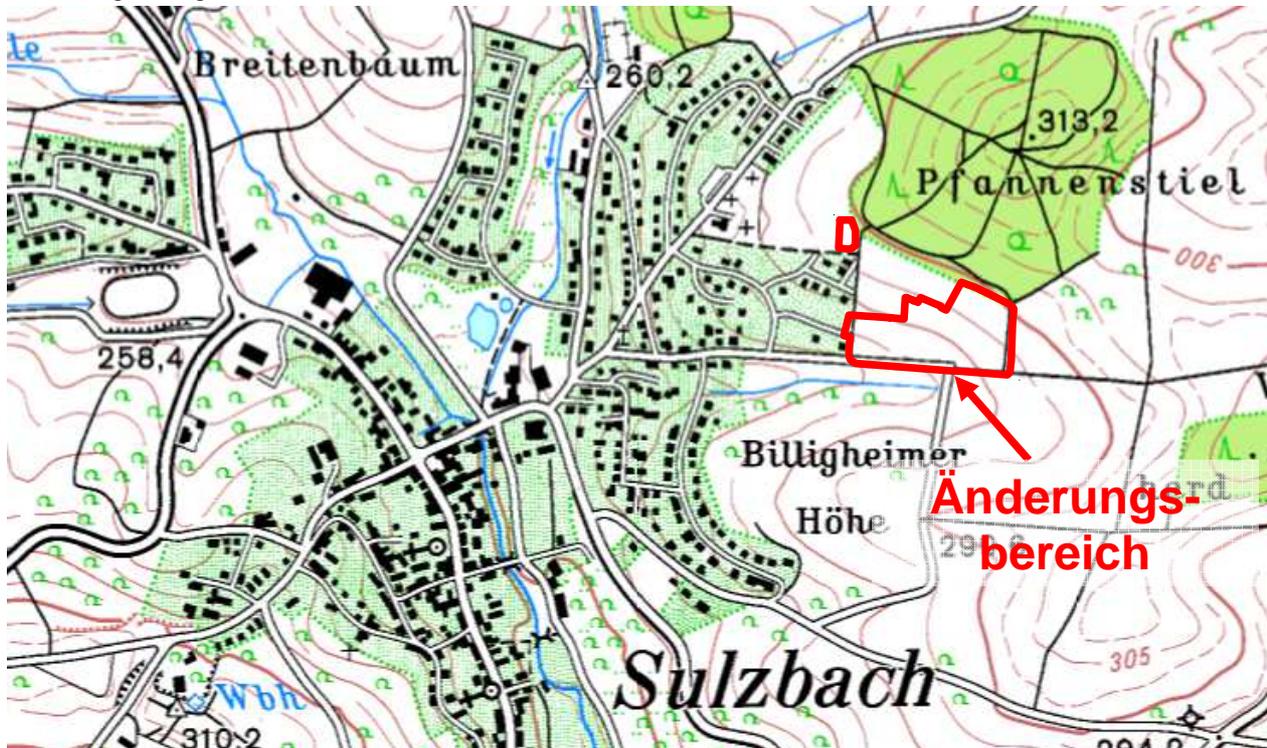
Darstellung unmaßstäblich

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,14 ha große Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Sulzbach im Anschluss an den ersten Bauabschnitt des Bebauungsplans „Mühlbacher Pfad IV“.

Abbildung 2: Lage im Raum



Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007

### 4.2 Seitheriger Rechtszustand

Der Änderungsbereich befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV“.

### 4.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 4.4 Umgebungssituation

Nördlich des Plangebiets schließen die geplanten Wohnbauflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlbacher Pfad IV“ sowie daran das Waldgebiet „Pfannenstiel“ an. Westlich des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans, südlich und östlich der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen.

## 5. Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Bebauungskonzept

Der geplante Erschließungsring wird im Gegensatz zur ursprünglichen Planung weiter nach Osten geführt, um durch die Reduzierung der gebietsinternen Ausgleichsfläche weitere Bauplätze erschließen zu können. Dabei schließt die jetzige Planung an die beiden derzeitigen Stichstraßen „Am Pfannenstiel“ an. In diesem Bereich bleibt die ursprüngliche Planung unverändert. Lediglich der Kurvenbereich wird um ca. 30 m in östlicher Richtung verschoben.

Die städtebauliche Konzeption sieht weiterhin eine klimagerechte, lockere Bebauung mit Einzelhäusern für den individuellen Wohnungsbau auf ca. 5 - 10 ar großen Grundstücken vor. Gemäß der heutigen Nachfrage sind die Grundstücksgrößen im Durchschnitt geringfügig kleiner dimensioniert.

Die in der Altplanung festgesetzte Ausgleichsfläche wird im Osten auf einen 3 m breiten Grünstreifen reduziert, lediglich im nordöstlichen Bereich gegenüber dem Waldrand verbleibt eine ca. 7,8 ar große Grünfläche. Zur Eingrünung des Gebiets sollen entlang des Außenrands auf dem verbleibenden Grünstreifen Einzelbäume gepflanzt und so ein Übergang zum Landschaftsraum geschaffen werden.

In der Altplanung wurde ein Kinderspielplatz im Bauabschnitt 3 geplant, dieser soll in den Bauabschnitt 2 verlagert werden. Dafür wird ein Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Mit diesem geänderten Baukonzept können im Vergleich zur Altplanung drei neue Baugrundstücke gebildet werden, zwei davon im BA 2.

## 5.2 Plandaten

<b>Städtebauliche Flächenkennwerte</b>			
<i>Flächenbezeichnung</i>	<i>Altplanung</i>	<i>Neuplanung</i>	<i>Anteil in %</i>
	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>		
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.370</b>	<b>21.370</b>	<b>100,0</b>
Verkehrsfläche inkl. Gehweg, Parken und Verkehrsgrün	2.010	2.363	11,1
Ausgleichsfläche/Pflanzstreifen am Gebietsrand	3.637	1.622	7,6
Spielplatz	851	617	2,9
Fußweg	63	59	0,3
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>14.809</b>	<b>16.709</b>	<b>78,1</b>
Nettobauland BA 2	11.088	12.107	
Nettobauland BA 3	3.721	4.602	
<b>Sonstige städtebauliche Kennwerte im BA 2</b>			
Wohnbaugrundstücke	18	20	
Mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	616	605	
<b>Sonstige städtebauliche Kennwerte im BA 3</b>			
Wohnbaugrundstücke	4	5	
Mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	930	920	

## 6. Umfang der Änderung

Folgende Änderungen am Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad IV“ werden vorgenommen:

- Verlängerung des Erschließungsringes Am Pfannenstiel und Anordnung eines kurzen Stichwegs nach Osten
- Reduzierung der Ausgleichsfläche am Ostrand des Plangebiets
- Neueinteilung der Baugrundstücke zur Schaffung kleinerer, marktgängiger Einheiten
- Umwandlung der Öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ im BA 3 in Wohnbauflächen
- Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ im BA 2

Ansonsten ergeben sich keine Änderungserfordernisse. Die bisherigen textlichen Festsetzungen mit ihren Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestaltung werden beibehalten.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgen Festsetzungen zu einer Ausgleichsmaßnahme sowie zur Gehölzauswahl (Artenliste).

Darüber hinaus gelten für den Änderungsbereich weiterhin die schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlbacher Pfad IV“ sowie die mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften.

## **8. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt wie in der Altplanung vorgesehen über einen Erschließungsring mit einseitiger Gehwegführung (Breite 1,5 m) und einer Fahrbahnbreite von 5,75 m. Dieser wird in der Neuplanung weiter nach Osten gezogen. Ein zusätzlicher Stichweg erschließt hofartig weitere Bauplätze. In der Altplanung waren hier zwei Stichwege geplant. Diese untergeordnete Erschließung erfolgt nach dem Mischungsprinzip, d. h. alle Verkehrsteilnehmer bewegen sich auf einer gemeinsamen Fläche; es erfolgt keine Anordnung eines Gehwegs.

Als die Geschwindigkeit dämpfende Elemente sind wie im bereits realisierten Bauabschnitt wechselseitige Längsparkstreifen mit Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen, zusätzlich werden an einem Standort Senkrechtparkstände angeordnet. Eine weitere bauliche Definition von Parkständen im Straßenraum erfolgt nicht.

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

Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wurde bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplans entwickelt und wird in den wesentlichen Zügen beibehalten.

## **10. Grünordnung und Artenschutz**

### **10.1 Grünordnerischer Beitrag**

Zur Einschätzung, ob eine relevante Eingriffswirkung durch die Bebauungsplanänderung vorliegt, ist die bisherige planungsrechtliche Situation mit der planungsrechtlichen Neuregelung zu vergleichen. Es wurde daher in erster Linie ermittelt, ob die neuen Festsetzungen zu Beeinträchtigungen führen können, die über das bisher zulässige Maß hinaus gehen und ob dadurch erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft zu erwarten sind.

Die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans führen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen, die damit Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes sind.

Vor diesem Hintergrund werden daher folgende Maßnahmen in den Planentwurf neu aufgenommen:

- Festsetzung von Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese)
- Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung von Baufeldräumungen und Gehölzrodungen
- Festsetzung zur Gehölzauswahl (Beachtung einer Artenliste)

Nach Berücksichtigung der im Gebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen verbleibt für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden ein Kompensationsdefizit von insgesamt 31.256 Ökopunkten. Es wird folgende, durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der

Gemeinde Billigheim und dem Landratsamt als untere Naturschutzbehörde rechtlich gesicherte, externe Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich der Eingriffe zugeordnet:

- Neubau einer Sohlgleite am Absturz „Untere Mühle“ in Allfeld

Weitere Einzelheiten können der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

## 10.2 Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG, betroffen sein können und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Planungsdurchführung berührt werden. Es wurde deshalb zur Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit folgendem Ergebnis erarbeitet:

- *Europäische Vogelarten:* Das Plangebiet wurde von Mitte Februar bis Anfang Juni 2013 achtmal begangen. Dabei wurden 45 Vogelarten festgestellt, von denen 39 als Brutvögel bewertet wurden. Deshalb erfolgt eine Festsetzung zur Baufeldräumung und Gehölzrodung, so dass keine Verbotstatbestände eintreten. Zudem werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von 1-2 Brutrevieren auf Getreideäckern in der Gemarkung Sulzbach 4 Lerchenfenster angelegt.
- *Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:* Anhand von Verbreitungskarten und einschlägiger Literatur wurde für jede Art geprüft, ob der Wirkraum des Vorhabens in ihrem bekannten Verbreitungsgebiet liegt. Nach der Begehung der betroffenen Flächen wurde zusätzlich geprüft, ob es im Wirkraum artspezifische Lebensräume bzw. Wuchsorte gibt. Im Ergebnis können Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse ausgeschlossen werden. Für alle anderen Arten des Anhang IV kann nach überschlägiger Prüfung ausgeschlossen werden, dass sie im Geltungsbereich vorkommen bzw. betroffen sein können.

Einzelheiten können der Artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

## 11. Angaben zur Planverwirklichung

Die Bodenordnung des Baugebiets soll im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

Nach Abschluss des Planverfahrens soll mit der Erschließung des zweiten Bauabschnitts im August 2013 begonnen werden.

Aufgestellt:

Billigheim, den 26.06.2013

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER

**IFK – INGENIEURE**  
Leiblein– Lysiak – Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 09.07.2013 überein.

Billigheim, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

.....

## **Teil 2 - Umweltbericht**