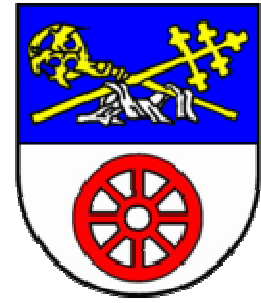


NECKAR-ODENWALD-KREIS  
GEMEINDE BILLIGHEIM  
GEMARKUNG SULZBACH



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Mühlbacher Pfad IV – 2. Änderung“**

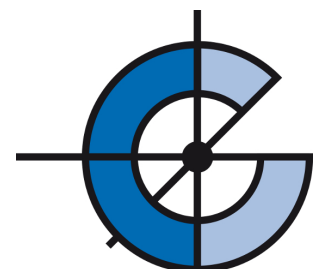
### **Anlagen zur Begründung**

- 1 Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und besonderer Artenschutz  
in der Fassung vom 03.06.2020

**Aufgestellt:** Mühlacker, den 03.06.2020

**Gerst Ingenieure**  
Industriestraße 47 West  
75417 Mühlacker

Tel. 07041 9545-0  
Fax 07041 9545-95  
kontakt@gerst-ing.de  
www.gerst-ing.de





## **E BEGRÜNDUNG**

### **E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des seit 26.03.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Mühlbacher Pfad sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlbacher Pfad IV 1.Änderung vom 10.07.2013.auf der Gemarkung Sulzbach. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Wohnbebauung (WA) vorgesehen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie auf einen Umweltbericht und einen Grünordnungsplan wird verzichtet.

### **E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Konkreter Anlass der Bebauungsplanänderung ist die nördliche Erschließung des Plangebiets sowie die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an das topographisch schwierige Gelände und aus Anlass der bisher notwendigen Befreiungen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für Bauherren umsetzbare planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung der Grundstücke zu schaffen und für das gesamte Plangebiet ein Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festzusetzen, sodass mit der Bebauung des nördlichen Bauabschnitts begonnen werden kann.

Wesentliches Planungsziel und das Planungsinteresse der Gemeinde bestehen in einer geordneten wohnbaulichen Nutzung des Gebiets, um dem Bedarf und der Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Billigheim im Ortsteil Sulzbach gerecht zu werden

### **E.3 Räumliche und strukturelle Situation**

#### **E.3.1 Lage im Raum**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 03.06.2020. Er umfasst die Flurstücke 5323, 5324, 6977, 6996, 6997, 7022 sowie Teile von 5347 und 6991 auf der Gemarkung Sulzbach. Die Fläche beträgt ca. 1,7 ha.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Gemeindewald Distrikt Pfannenstiel begrenzt. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen schließt die bestehende Wohnbebauung der Flurstücke 6978, 6993 und 6994 an. Im Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung der Straße Am Pfannenstiel an.



### E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

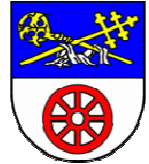
Der Planbereich wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.



### E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Sulzbach im Außenbereich der Gemeinde Billigheim.

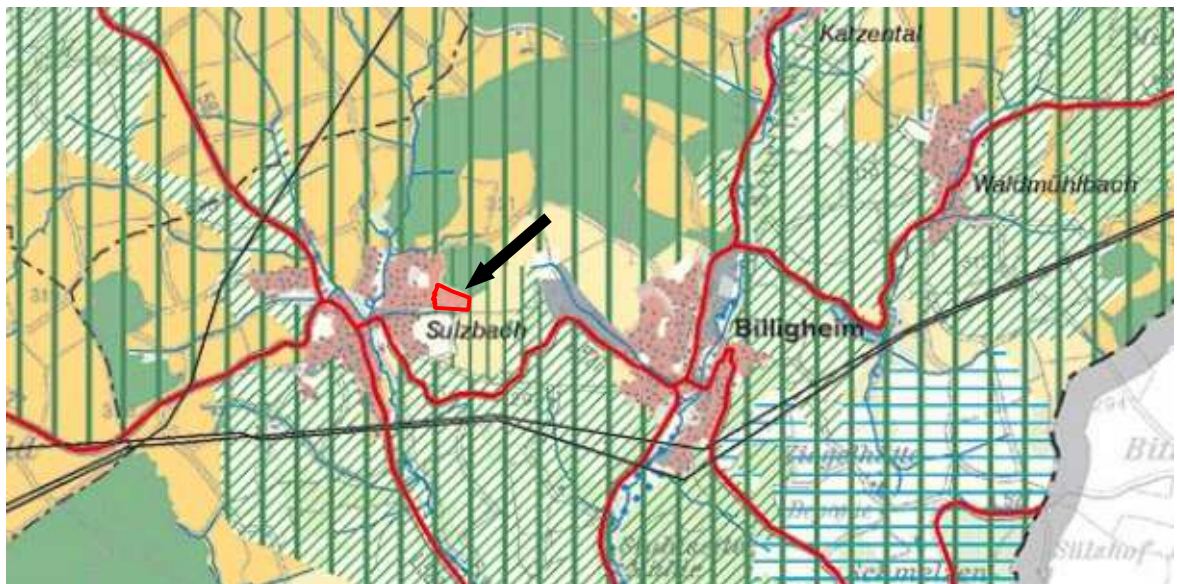
Im Westen und Süden grenzt die bestehende Wohnbebauung der als Ringstraße geplanten Straße Am Pfannenstiel an. Im Osten befinden sich Ackerflächen, im Norden grenzt eine Fläche für Gemeindewald an.



## E.4 Planerische Rahmenbedingungen

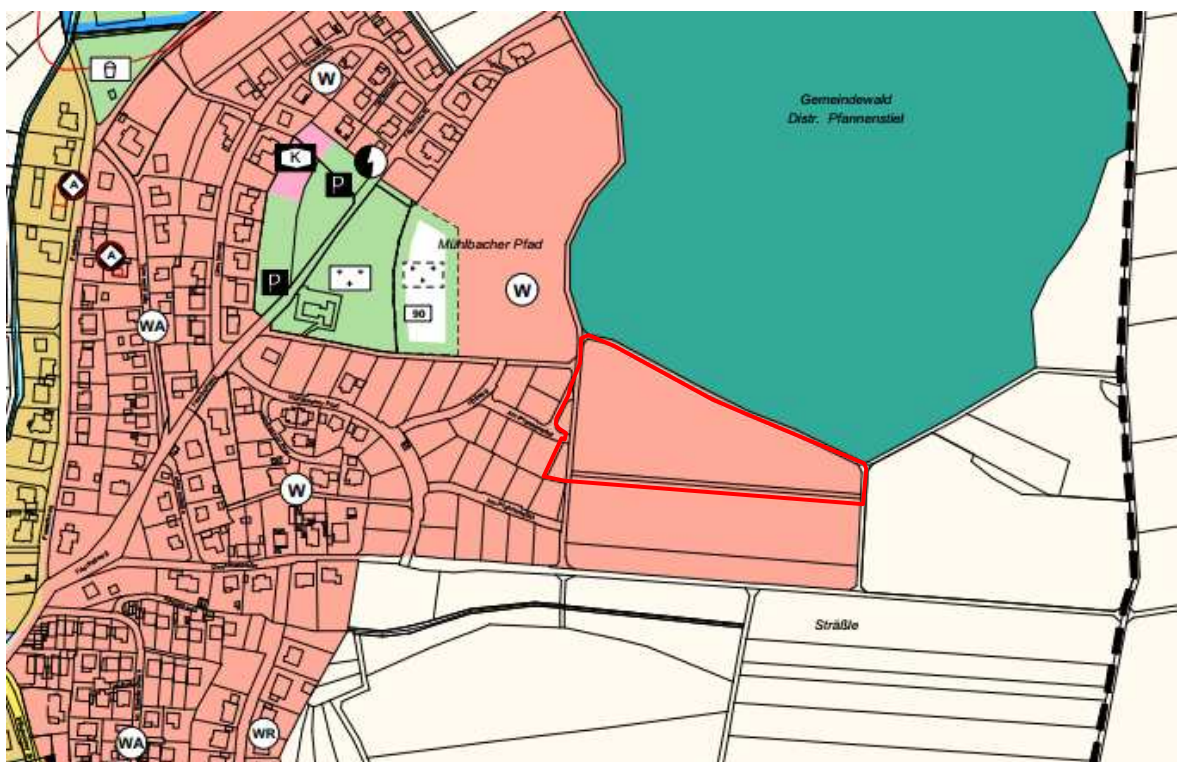
### E.4.1 Regionalplan

Der einheitliche Regionalplan Rhein Neckar weist für die Fläche Siedlungsgebiet Bestand aus.



### E.4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schefflenzthal stellt das Plangebiet Wohnbaufläche dar.





## **E.5 Städtebauliches Konzept und Grünordnung**

### **E.5.1 Städtebau**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Durch die Änderung des Bebauungsplans und den darin für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen ergeben sich keine erheblich nachteiligen klimarelevanten Auswirkungen.

Das Plangebiet wird als Wohngebiet entwickelt. Durch den Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden unnötige und störende Verkehrsströme in das Gebiet verhindert (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Ausnahmen gem. § 1 Abs. 3 BauNVO werden als gebietsunverträgliche bauliche Strukturen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für den Geltungsbereich wird eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Um der Ortsrandlage gerecht zu werden, wird eine lockere Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern angestrebt.

Als Dachformen sind Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-35° zugelassen. Somit wird die Steigung des Geländes nach Norden hin gewürdigt und die Möglichkeiten für eine Eingrünung der Dachflächen am Rande des Gebiets geschaffen. Im östlichen Bereich des Plangebiets werden Dachneigungen von 30-48° zugelassen, um bei einer zulässigen max. eingeschossigen Bauweise eine höhere Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen sind Dachform, Dachneigung sowie Dachmaterialien aneinander gebauter Gebäude gleich zu gestalten. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen.

Die Zulässigkeit von aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach wird den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung gerecht.

Angepasst an die Topographie wurde für jedes Baugrundstück eine Bezugshöhe festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wurden an die bestehende und die umgebende Bebauung angepasst.

Um die Parksituation in der Erschließungsstraße Am Pfannenstiel nicht zu belasten, müssen pro Wohneinheit größer als 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und pro Wohneinheit größer 100 m<sup>2</sup> 2 Pkw-Stellplätze errichtet werden.

### **E.5.2 Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Grünordnung**

Da die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB erfolgt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon (s. Anlage) entsteht für das Plangebiet keine negative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. In der Gesamtbetrachtung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 2. Änderung sogar kleiner.



## **E.6 Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Ringstraße mit Anschluss an die bestehende Straße Am Pfannenstiel im Westen und im Osten.

## **E.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebiets erfolgt mit dem Anschluss an das bestehende Wasserversorgungssystem.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt getrennt nach Schmutzwasser und Regenwasser mit Anschluss an die bestehenden Entwässerungsanlagen.

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses erhält jedes Baugrundstück im Rahmen der Erschließung eine Retentionszisterne mit einem im Rahmen *der Entwässerungsplanung noch festzulegenden Retentionsvolumen*.

## **E.8 Bodenordnung**

Die Grundstücke des nördlichen Planbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Neuordnung. Zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke ist eine Neuordnung erforderlich

Mühlacker, den 03.06.2020