



Gemeinde

**Billigheim**

Neckar-Odenwald-Kreis

# **Bebauungsplan „Reutäcker“**

Gemarkung Waldmühlbach

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 03.08.2020

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Flächenbedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>6</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
6.3	Plandaten	8
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>9</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2	Örtliche Bauvorschriften	11
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
8.3	Gewässer II-Ordnung - Binsenklinge	13
8.4	Landesweiter Biotopverbund	14
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
8.6	Starkregen	15
8.7	Immissionen	15
8.8	Verkehr	16
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>16</b>
9.1	Zeitplan	16
9.2	Bodenordnung	16

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

In der Gemeinde Billigheim besteht eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbauland. Während in den Ortsteilen Billigheim, Sulzbach und Katzental durch die Erschließung weiterer Bauabschnitte in rechtskräftigen Bebauungsplänen die ortsteilbezogene Nachfrage kurz- bis mittelfristig gedeckt werden kann, fehlt im Ortsteil Waldmühlbach ein entsprechendes zeitnah aktivierbares Angebot an Wohnbauland.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 8.430 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange findet aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Waldmühlbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 5282, 5290, 5291 und teilweise die Flurstücke 5268 (t), 5275 (t) und 5281 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

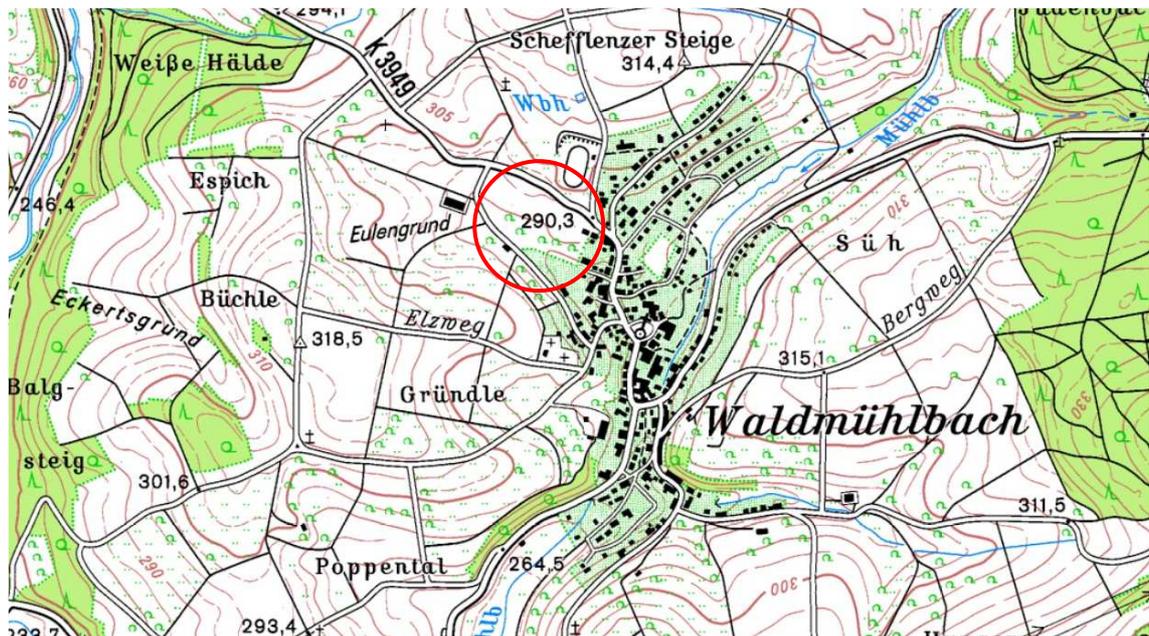


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Waldmühlbach und wird im Nordosten von der Dorfstraße (K 3949) und im Südwesten durch die Straße „Am Gründlein“ begrenzt.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Südöstlich des Plangebiets schließt sich die gemischt bebaute Ortsrandlage an. Nach Norden wird das Plangebiet von der K 3949 (Dorfstraße) und im Süden durch die Straße „Am Gründlein“ begrenzt. Nach Nordwesten und Südwesten schließen sich in den Gewannen „Wanne“, „Eulengrund“ und „Hofäcker“ intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Südosten befinden sich im Gewann „Riesengarten“ unterschiedlich genutzte Grünflächen mit Gartennutzung.

In nordöstlicher Richtung befindet sich in 40-50 m Entfernung der Sportplatz von Waldmühlbach.

#### Grün- und Freiflächen

Einen Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dazwischen befinden sich verteilt über das Plangebiet Grünland mit wenigen Gehölzbeständen.

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt zur Ortslage von 296 m+NN im Nordwesten gleichmäßig auf 278m+NN im Südosten ab. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit in der südöstlichen „Binsenklänge“.



Abb. 2: Luftbildaufnahme vom Plangebiet (Quelle LUBW)

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Die Gemeinde Billigheim zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Rhein-Neckar. Darüber hinaus zählt sie in der Region Rhein-Neckar zum Mittelbereich Mosbach.

#### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Die Gemeinde Billigheim bildet zusammen mit Schefflenz ein Kleinzentrum (Doppelzentrum).

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die Fläche grenzt an einen Regionalen Grünzug, an ein „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ und an ein „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden im Geltungsbereich der Planung nicht berührt. Die umgebenden Freiraumbezogenen Ausweisungen wurden bei der Planausarbeitung berücksichtigt.

Gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) steht jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu.



Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schefflenztal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Gemäß den Bestimmungen des § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung.

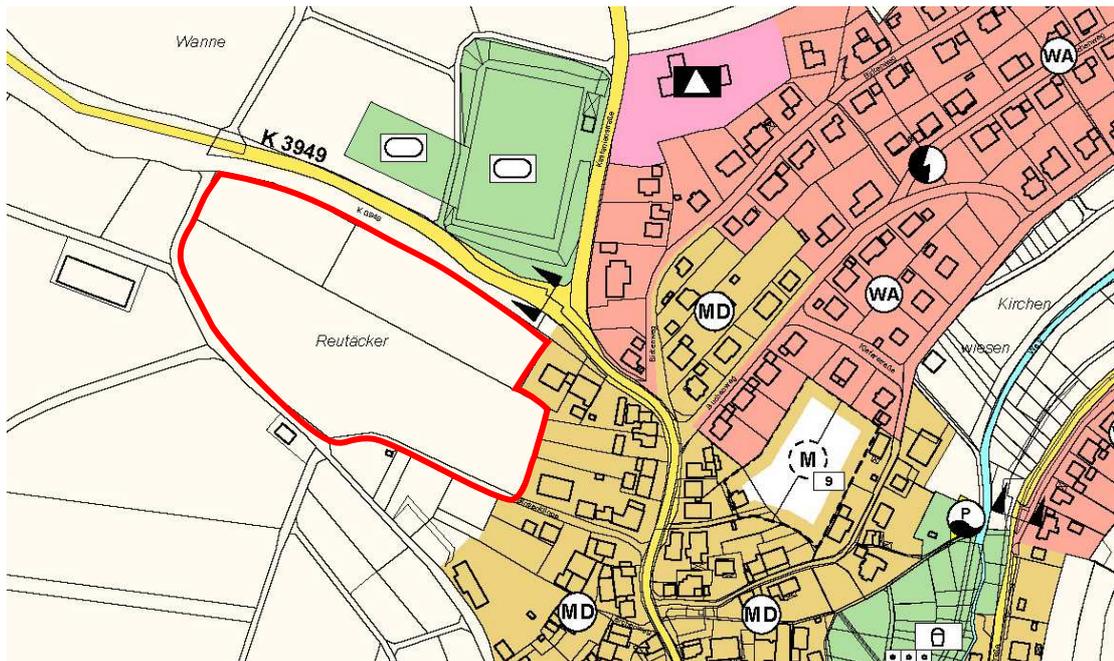


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

### 4.3 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

### **Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt in einer Kernfläche sowie im Kernraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

### **Gewässer II-Ordnung**

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft die „Binsenklinge“ entlang des Plangebietes bzw. am Rande des Plangebietes. Die „Binsenklinge“ ist als Gewässer 2. Ordnung eingeordnet.

## **5. Flächenbedarfsnachweis**

Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Billigheim sind für den Ortsteil Waldmühlbach lediglich die geplante Mischbauflächen „Kirchenäcker Erweiterung“ und „Allmuth“ in Waldmühlbach mit insgesamt ca. 1,0 ha für eine künftige Siedlungsentwicklung vorhanden. Diese Areale können jedoch aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse aktuell nicht realisiert werden.

Aktuell liegen der Gemeinde insgesamt bereits 13 Interessensbekundungen für ein Wohnbaugrundstück im Ortsteil Waldmühlbach vor. Insgesamt befindet sich jedoch lediglich ein Bauplatz in der Gesamtgemeinde im Eigentum der Gemeinde.

Um der anhaltenden örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, soll deshalb das 3,28 ha große Baugebiet „Reutäcker“ bedarfsorientiert realisiert werden.

## **6. Plankonzept**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Um den örtlichen Bedarf an Wohnbauplätzen zu decken, soll im Geltungsbereich ein Wohnbaugebiet mit 33 Wohnbauplätzen entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einzelhäusern vor.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt, ausgehend von der Dorfstraße (K3949) im Nordosten über einen Haupterschließungsring und eine Stichstraße, welche an den Haupterschließungsring anbindet. Zusätzlich ist im Nordwesten eine Notzufahrt mit Anbindung des Gebietes an die bestehende Straße „Am Gründlein“ vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung wird durch ein Fußwegenetz ergänzt. Grundidee für das Fußwegenetz ist eine fußläufige Verknüpfung mit dem Ortskern einerseits und zum anderen mit dem umgebenden Landschaftsraum (siehe zu Details auch Kap. 5.2).

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Anzahl der Interessenten ist eine Gesamterschließung des Plangebietes ohne Abschnittsbildung vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen im Norden, im Nordwesten und am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebiets dienen als gebietsinterne Ausgleichsflächen sowie zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. In der südlichen und südöstlichen Fläche ist zudem die Ausweisung eines 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens notwendig. Dieser wird im Bebauungsplan und im städtebaulichen Konzept eingehalten.

## **6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur**

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird über die Dorfstraße (K 3949) von Norden erschlossen (Planstraße 1) und eine zweite Anbindung in Form einer Notzufahrt besteht im Nordwesten an die bestehende Straße „Am Gründlein“.

Die innergebietliche Hupterschließung verläuft von Norden kommend Richtung Südosten und bildet innerhalb des Plangebiets einen Ring. Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets wird durch eine rund 80 m lange Stichstraße angebunden (Planstraße 2).

Besonderer Wert wurde auf den Ausbau des Fußwegenetzes gelegt:

- Um eine fußläufige Verbindung zum Ortskern zu ermöglichen, wird im Nordosten eine Fußwegeanbindung an die Dorfstraße geschaffen.
- Ein weiterer Fußweg im Südosten stellt die Verbindung zum Landschaftsraum und eine direkte Verbindung in Richtung Dorfmitte her.
- Im Nordwesten bindet eine Fußwegverbindung das Plangebiet an die umgebende Landschaft an

Die Straßenraumbreite beträgt im Bereich der Hupterschließung (Planstraße 1) 7,50 m und beinhaltet einen 1,50 m breiten Gehweg. Der untergeordnete Stichweg (Planstraße 2) hat eine Straßenraumbreite von 5,30 m und wird im Mischungsprinzip ohne separaten Gehweg ausgebildet. Im Straßenraum werden ergänzend 9 Parkplätze in Form von Senkrechstellplätzen verteilt über das Plangebiet angeordnet.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt für das Plangebiet nach Südosten. Das Schmutzwasser wird hierbei in den bestehenden Mischwasserkanal an der Straße „Binsenklänge“ eingeleitet.

Das Grundkonzept der Niederschlagswasserableitung sieht vor, das anfallende Regenwasser der Topografie folgend getrennt vom Schmutzwasser nach Südosten zu leiten und dort nach vorheriger Retention der Binsenklänge und damit den natürlichen Gewässerkreislauf zuzuführen. Vor Erschließung des Baugebietes wird eine Genehmigungsplanung zur wasserrechtlichen Genehmigung bzw. zur Herstellung des Benehmens erstellt und der zuständigen technischen Fachbehörde vorgelegt.

Die bestehenden Freileitungen werden im Zuge der Erschließung des Plangebietes abgebaut und unterirdisch verlegt.

An den öffentlichen Stellplätzen im Süden des Plangebietes wurde nach Vorgabe der Netze BW eine Fläche für eine Umspannstation vorgesehen. Diese dient der Sicherstellung der Stromversorgung des Plangebietes.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Gemeindeverwaltung bzw. dem Erschließungsträger geprüft. Das Baugebiet wird an die Versorgungsleitung vom Hochbehälter in Waldmühlbach hin zum Ortsnetz angeschlossen. Im Zuge dessen wird die Versorgungsleitung in der Kastanienstraße entsprechend den Anforderungen dimensioniert und erneuert. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

## 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Flächenbilanz</b>		
Gesamtfläche des Plangebietes	32.741 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet)	22.371 m <sup>2</sup>	68,3 %
Verkehrsflächen	4.170 m <sup>2</sup>	12,7 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	3.444 m <sup>2</sup>	10,5 %
Fußwege	310 m <sup>2</sup>	0,9 %
Parkierung	122 m <sup>2</sup>	0,4 %
Verkehrsgrün	294 m <sup>2</sup>	0,9 %
Öffentliche Grünflächen/ Ausgleich	5.559 m <sup>2</sup>	17,0 %
Private Grünflächen/ Gartenland	613 m <sup>2</sup>	1,9 %
Flächen zur Versorgung	28 m <sup>2</sup>	0,1%

<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	
Wohnbaugrundstücke	33
Durchschnittliche Grundstücksgröße	678 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten (WE)*	49,5
Bruttowohndichte **	48 Einw./ha
Öffentliche Parkplätze	9

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,6 Einwohner je WE  
\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland ohne Ausgleichsflächen

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines ländlich geprägten Wohngebietes (s. Kapitel 5.1) erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden bis auf die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

#### **Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen**

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums gemäß der städtebaulichen Konzeption sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Die niedrigeren Höhenfestsetzungen im südlichen Teilbereich ergeben sich insbesondere durch die steilere Hangneigung um ein gleichmäßiges Erscheinungsbild des Plangebietes zu gewährleisten.

#### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Aufgrund der angestrebten aufgelockerten ländlichen Bauweise werden in Anlehnung an die örtliche Bebauungsstruktur nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden. Ebenfalls um eine flexible Bebauung zu ermöglichen wird die Gebäudehaupt- / Firstrichtung überwiegend senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zugelassen. Lediglich entlang des Gebietsrandes wird zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft durchgängig traufständig festgesetzt.

## **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss bei längs zur Verkehrsfläche angeordneten Garagen und Carports ein seitlicher Abstand von 2,0 m zu dieser eingehalten werden.

In der rückwärtigen Grundstückszone, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtigen Grundstücksgrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig, um diesen Bereich von einer Bebauung freizuhalten und damit eine attraktiv durchgrünte Gartenzone sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> Volumen sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten bei Einzelhäusern, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

## **Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (s. Kapitel 5.1) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei Empfehlung für die Ausführung.

## **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Billigheim für Wasserleitungen eingetragen, um eine Erschließung aller Haushalte zu sichern.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben zur Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Beschränkung von Stein- und Schottergärten zum Schutz des Kleinklimas

- Grünfläche mit Pflanzgebot im Norden und Nordosten (Maßnahme <1>)
- Grünfläche mit Pflanzgebot im Süden (Maßnahme <2>)
- Erhaltung der Grünstrukturen an der Binsenklinge (Maßnahme <3>)

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Pflanzgebot Grünstreifen am nördlichen und nordwestlichen Gebietsrand <1>
- Pflanzgebot Grünstreifen am südlichen Gebietsrand <2>
- Pflanzgebot Grünfläche im Südosten <3>
- Pflanzgebot Baum und Strauchpflanzungen in den Bauflächen
- Pflanzgebot Verkehrsgrün
- Pflanzbindung Einzelbäume

Das umfassende Maßnahmenbündel begründet sich durch die exponierte Lage des Plangebietes und im Erhalt vorherrschender Strukturen. Dies ist auch im Hinblick auf die Plan umgebenden regionalplanerischen Ausweisungen eines regionalen Grünzugs und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege zu gewährleisten. Einer ausreichenden Beachtung umweltbezogener Belange wird mit den genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

### **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um Bauherren eine hohe Flexibilität bei der Dachgestaltung zu gewährleisten, werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° sowie in Anlehnung an die bestehende Dachlandschaft von Waldmühlbach mehrseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-42° für zulässig erklärt.

Garagen mit Flachdach sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen lediglich in begrünter Form zulässig.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau bis dunkelgrau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

### **Werbeanlagen**

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestatte Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

### **Geländeänderungen**

Um zu starke Geländeänderungen auszuschließen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

### **Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad des ländlichen Gebietes ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

### **Außenantennen**

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Zur umfassenden Betrachtung der zu berücksichtigenden Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon ein Fachbeitrag erstellt, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufeldräumung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### **8.3 Gewässer II-Ordnung - Binsenklinge**

Am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes verläuft die Binsenklinge ein Gewässer II – Ordnung in südwestlicher Richtung. In diesem Bereich wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten in der öffentlichen Grünfläche wird die Bepflanzung des Gewässerrandstreifens mit seiner ökologischen und wasserwirtschaftlichen Bedeutung in seiner jetzigen Form erhalten. Weiterhin wurden Pflanzgebote in diesen Bereichen festgesetzt, um die Funktion des Gewässerrandstreifens zu stärken und nachhaltig zu fördern.

Mit den genannten Maßnahmen wird der Erhaltung und Stärkung der Binsenklinge mit ihrem angrenzenden Gewässerrandstreifen ausreichend Rechnung getragen.

#### **8.4 Landesweiter Biotopverbund**

Wie bereits unter 4.3 beschrieben, liegt das Plangebiet größtenteils in einer Kernfläche im Biotopverbund mittlerer Standorte.

Die Kernfläche befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit vereinzelt Gehölzbestand entlang der K 3949. Die im Plangebiet liegende Kernfläche wird im Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süden schließt sich ein kleinflächiger Kernraum sowie ein 500m-Suchraum an. Diese befinden sich in Teilen im Plangebiet.

Durch die Überplanung des Bereichs reduziert sich der Biotopverbund um rund 6.900 m<sup>2</sup> Fläche. Aufgrund der prädestinierten Lage der Fläche im Siedlungsbereich, die sich zentrumsnah an zwei Wohngebiete anschließt, wird der städtebaulichen Planung Vorrang gegeben. Um dem Verlust dieser Fläche jedoch ausreichend Rechnung zu tragen und einen möglichst großen Bestand an Frei- bzw. Grünflächen zu erhalten und aufzuwerten, werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- eng an das Vorhaben angepasste Baugrenzen
- Pflanzgebote in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie Einsaaten
- Pflanzbindung in Form des Erhalts bestehender Bäume

#### **8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Die vorgesehenen Grünflächen im Süden und im Norden des Plangebietes sorgen für eine Eingrünung des Plangebiets. Im nördlichen Bereich können einzelne Baumbestände erhalten werden und durch Anpflanzungen von weiteren Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet werden. Die genannten Freiraumstrukturen im Planungsgebiet tragen dazu bei, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden klimatische Negativeffekte vermindert werden.

- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die in den Planstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen und aufgrund der großzügig bemessenen Baugrundstücke mit einer geringen Bebauungsdichte bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Beschränkung von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

## **8.6 Starkregen**

Das zu erwartende Außengebietswasser wird bei einem Starkregenereignis der Topographie folgend von Norden bzw. Nordosten nach Süden bzw. Südosten abfließen. Das anfallende Außengebietswasser wird im Norden des Plangebietes durch den angrenzenden Sportplatz sowie durch einen Wegseitengraben entlang der K 3949 aufgenommen. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das anfallende Außengebietswasser der Binsenklinge zugeführt.

Aufgrund dessen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet durch anfallendes Außengebietswasser zu rechnen.

## **8.7 Immissionen**

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt sind keine immissionssträchtigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsumfeld vorhanden.

Aufgrund der Nähe des Sportgeländes des örtlichen Sportvereins wurde durch das Büro Hein + Jud aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses liegt rund 40-50 m nördlich des Plangebiets. Nach den vorliegenden Ergebnissen ist nicht mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Wohngebiet durch den Sportlärm zu rechnen. Das Gutachten wird als Anlage den Planunterlagen beigefügt.

Lichtimmissionen vom Sportgelände sind aufgrund der tieferen Lage und der Ausrichtung der Baugrundstücke auf die sportplatzabgewandte Seite nach Südwesten nicht zu erwarten.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende K 3949 weist laut Zählung der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Im Jahr 2018 betrug tägliche Verkehrsstärke 386 Kfz pro Tag.

Zudem weist die Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg für die K 3949 für diesen Abschnitt nachts in 25 m Entfernung von der Fahrbahnmitte einen Lärmpegel von 45,5 db(A) aus, wobei nur von 3 Kfz pro Stunde ausgegangen wird.

Es ergibt sich somit am nördlichen Rand des Baufeldes eine geringe Überschreitung von etwa 0,5 dB(A) für insgesamt vier Wohnbaugrundstücke. Für drei weitere Wohnbaugrundstücke am nordöstlichen Gebietsrand wird ein höherer Wert am nördlichen Rand des Baufeldes erreicht, da sich das Baufeld in nur 20-25 m Entfernung zur K 3949 befindet.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der Lärmpegel wird jedoch eine schalltechnische Untersuchung nicht für erforderlich erachtet. Es ist mit keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

## **8.8 Verkehr**

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr aus dem künftigen Wohngebiet führt zu keinen planbedingten erheblichen wesentlichen Auswirkungen. Der Verkehr des Baugebiets wird direkt auf das klassifizierte Straßennetz, welches vorrangig dem überörtlichen Verkehr dient, abgeleitet.

# **9. Angaben zur Planverwirklichung**

## **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden und die Erschließung in der ersten Jahreshälfte 2021 erfolgen.

## **9.2 Bodenordnung**

Die Bodenordnung erfolgt in Form eines freiwilligen Umlegungsverfahrens.

Aufgestellt:

Billigheim, den 22.10.2020

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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