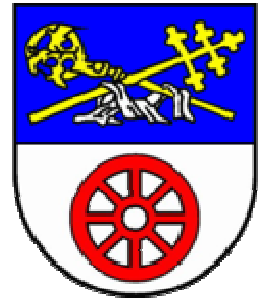


NECKAR-ODENWALD-KREIS
GEMEINDE BILLIGHEIM
GEMARKUNG ALLFELD



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Entwurf
„Sportheimweg“

Anlagen zur Begründung

- 1 Fachbeitrag Artenschutz
- 2 Grünordnerischer Beitrag mit
Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

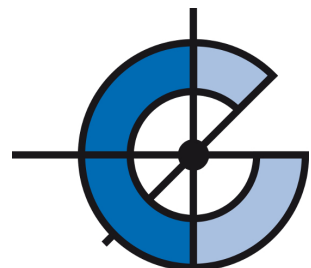
in der Fassung vom 15.02.2024

in der Fassung vom 19.02.2024

Aufgestellt: Billigheim/Mühlacker, den 19.02.2024

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 am östlichen Ortsrand des Ortsteils Allfeld der Gemeinde Billigheim. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 0,3 ha nördlich des Sportheimwegs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.11.2019 beschlossen. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt:

Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Allfeld an. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt ca. 1274 m² und unterschreitet somit die Schwelle von 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

Gem. § 13 b BauGB konnte von den Verfahrenserleichterungen eines beschleunigten Verfahrens Gebrauch gemacht werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden konnte abgesehen werden. Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, konnte auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Entwicklung von Bauland im Außenbereich gem. § 13 b BauGB nicht im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden darf, da dies gegen Europarecht verstößt.

Um Rechtsklarheit für die gem. § 13 b BauGB begonnenen Verfahren zu schaffen, wurde durch den Bundesgesetzgeber zum 01.01.2024 der § 215 a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, dass Bebauungsplanverfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden können, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Die Neuregelung in § 215a Abs. 3 BauGB klärt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung durchführen müssen, wenn auf die Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts verzichtet werden soll. Diese Vorprüfung müsste zudem ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In der Regel ist die Ausweisung von Bauland jedoch verbunden mit einem erheblichen Eingriff und entsprechenden Umweltauswirkungen. Aus Rechtssicherheitsgründen wurde daher für das weitere Verfahren eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Die weiteren Verfahrenserleichterungen gemäß §13 a BauGB wie Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung und Berichtigung des Flächennutzungsplans können entsprechend § 215 a Abs. 2 BauGB weiterhin angewendet werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.



E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken und mit dem Ziel eine Auslastung der kommunalen Infrastruktur durch eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung zu gewährleisten, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Durch das Baugebiet soll die Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau und für Wohnungen insbesondere der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung im Ortsteil Allfeld befriedigt werden. Die feststellbare und zukünftig zu erwartende Nachfrage nach Wohnbauflächen kann derzeit nicht alleine durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden. Die neuen Bauflächen dienen dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken.

Im Planbereich soll mit einer zukunftsgerichteten und -fähigen Planung eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt 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 19.02.2024. Er umfasst das Flurstück 5310 sowie einen Teil des Flurstücks 5310/1 auf der Gemarkung Allfeld. Die Fläche beträgt ca. 0,3 ha.

Das Plangebiet wird im Süden durch den Sportheimweg mit der südlich anschließenden Wohnbebauung begrenzt. Östlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Weiter im Norden wird das Gebiet am Ende des Flst. 5310 durch einen Feldweg entlang des Möckmühlergrundes begrenzt.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Außenbereich. Das gesamte Gebiet wird derzeit als Grünland (Wiese) genutzt.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld



Abb. 1: Luftbild Plangebiet (Bildquelle: Google Maps)



Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Allfeld im Außenbereich der Gemeinde Billigheim. Die Fläche grenzt an die bestehende Wohnbebauung südlich des Sportheimwegs an. Im Anschluss an den Möckmühlergrund im Norden folgen weiter im Nordwesten ein Mischgebiet und im Nordosten ein Gewerbegebiet.

E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans wurde ein zusätzlicher Bedarf der Gemeinde Billigheim an Wohnbauflächen ermittelt. Zusätzlich wurden von kommunaler Seite im OT Billigheim zwei Tauschflächen angeboten, um die Siedlungsentwicklung in hierfür geeigneteren Bereichen vorzusehen, sodass eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich "nördlich des Sportheimwegs" erfolgen kann. Die Fläche des Plangebiets ist als Planfläche mit der Bezeichnung NOK-62 in der Fortschreibung des Regionalplans enthalten. Der Satzungsbeschluss zum Fortschreibungsverfahren des Einheitlichen Regionalplans Region Rhein-Neckar, Plankapitel 1.4 "Wohnbauflächen" wurde am 15.12.2023 durch die Regionalverbandsversammlung gefasst.

Raumordnerische Zielkonflikte stehen dem Plangebiet somit nicht mehr entgegen.

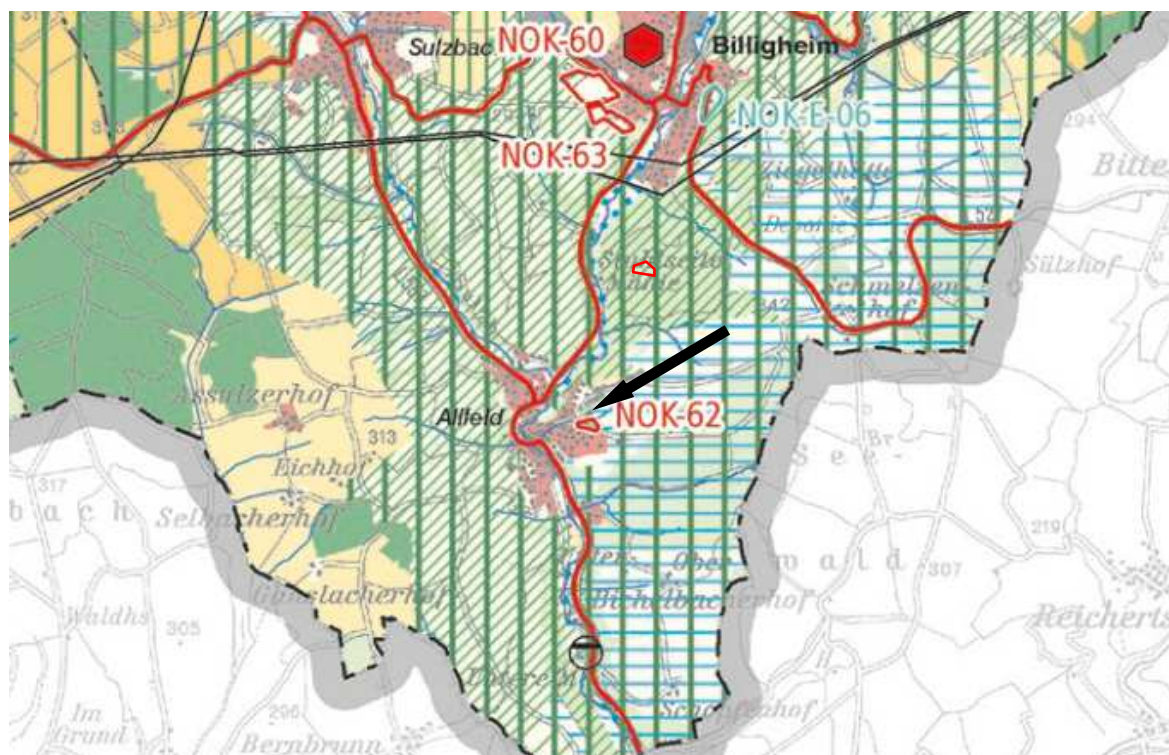


Abb.2: Fortschreibung Regionalplan Stand Satzungsbeschluss (Bildquelle: VRRN)

E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.

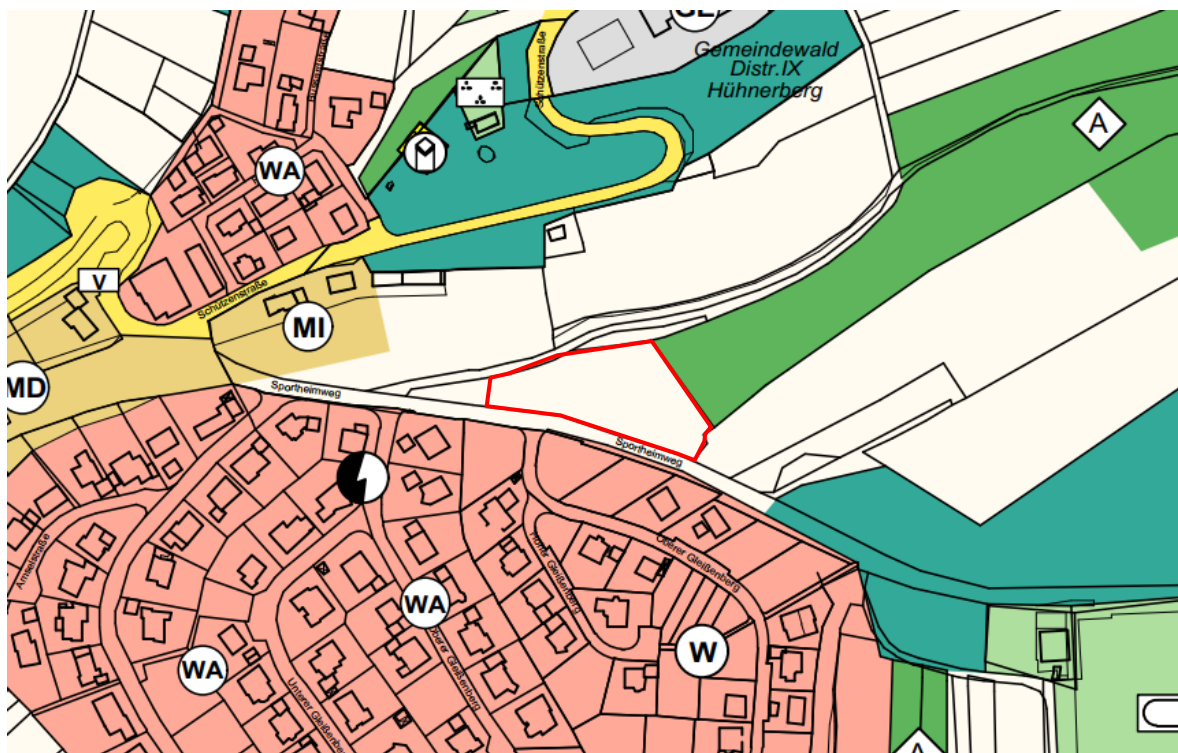


Abb. 3: Auszug FNP (Bildquelle: GVV Schefflenzthal)

E.4.3 Schutzgebiete

Das Plagebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets Neudenu-Siglingen (Wert und Untere Au).

Kartenansicht

LUBW

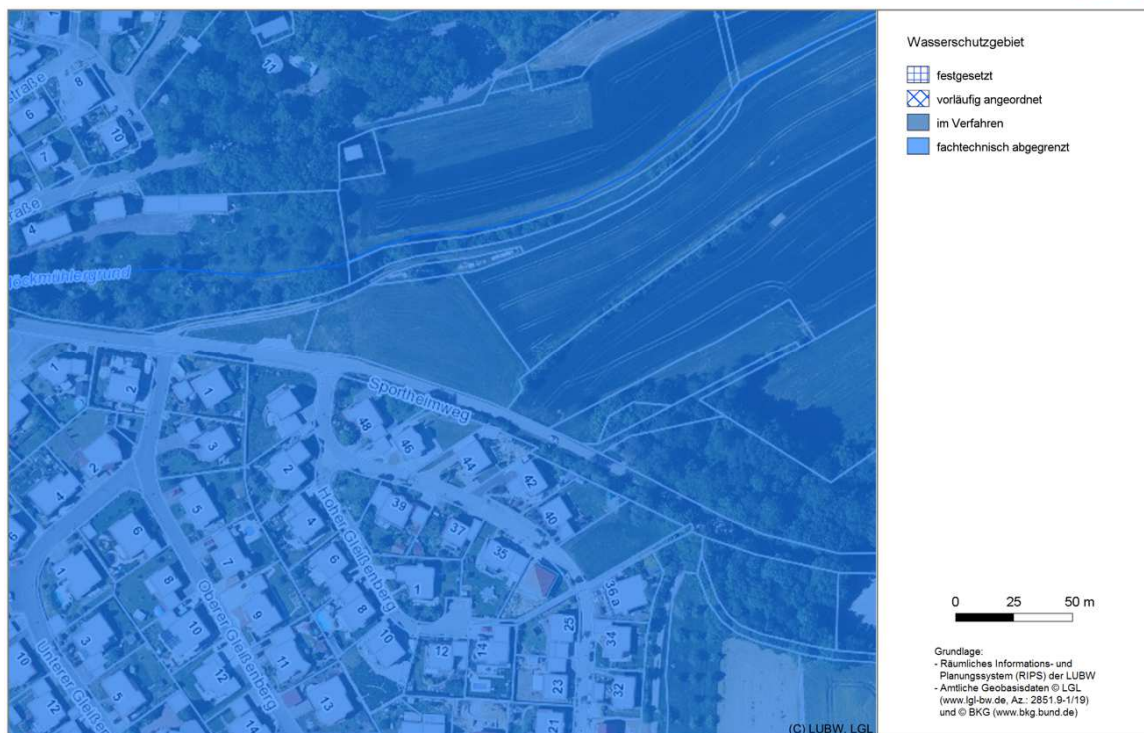


Abb. 4: Wasserschutzgebiete (Bildquelle: LUBW)



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.

Das Plangebiet wird als Allgemeines 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). Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

Für den Geltungsbereich wird eine Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzelhäuser entsprechend der südlich anschließenden Bebauung vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ wird mit 1,0 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl sowie der Verzicht auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse soll den Bauherren in dem geneigten Gelände eine moderne und zukunftsorientierte Bauweise ermöglichen.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-37° zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° sind als begrünte Dächer auszuführen, um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind begrünte Flachdächer vorgesehen, ebenfalls um Einstauvolumen für Niederschlagswasser zu schaffen. Aus städtebaulichen Gründen sind Dachform, Dachneigung sowie Dachmaterialien aneinander gebauter Gebäude gleich zu gestalten.

Die Festsetzungen sind angepasst an die Topographie des Plangebiets und ermöglichen ein harmonisches Nebeneinander von Bestands- und Neubebauung. Zudem ermöglichen sie den Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und beim Ausbau von bis zu zwei Wohneinheiten.

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

Angepasst an die Topographie wurde für jedes Baugrundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen wurden an das bestehende Gelände sowie an die angrenzende Bebauung angepasst.

Um eine geregelte Parksituation zu schaffen, müssen pro Wohneinheit größer als 50 m² 1,5 Stellplätze und pro Wohneinheit größer 100 m² 2 Pkw-Stellplätze errichtet werden. Dies entlastet den Parkverkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Vorgaben zu Pflanzgeboten sollen eine angemessene Eingrünung des Gebiets am Ortsrand ermöglichen. Das Pflanzgebot im Norden des Plangebiets soll einen grüneprägten Übergang zur offenen Landschaft schaffen.



E.5.2 Umweltbericht, Grünordnung

Entsprechend § 215a Abs. 3 BauGB wurde in einem Grünordnerischen Beitrag geprüft und ermittelt, in welchem Umfang Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. Für das weitere Verfahren wurden die Auswirkungen auf die Umwelt in einem Umweltbericht dargestellt (Teil B der Begründung) und im Rahmen des Grünordnerischen Beitrags eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Weiterhin wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt.

E.5.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan „Sportheimweg“ hat die Ausweisung eines Wohngebiets zur Schaffung neuen Wohnraums zum Ziel. In der überbaubaren Fläche und in den Bereichen, die als Verkehrsfläche zusätzlich versiegelt werden, gehen vor allem Wiesenflächen verloren, die anders als versiegelte Flächen in der Lage sind, CO₂ zu speichern.

Insofern verstärkt die Umsetzung des Bebauungsplans den Klimawandel geringfügig.

Mittels der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Baugrundstücken sowie entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan (u. a. Bebauungsdichte, Verwendung versickerungsfähiger Beläge), können negative Auswirkungen auf das Klima in geringem Umfang gemindert werden. Das Verbot von Stein- und Schottergärten wirkt der lokalen Erwärmung entgegen und trägt zur Regulierung der Lufttemperatur bei.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebiets mit insektenschonenden Lampen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Die Lampen zeichnen sich durch einen deutlich niedrigeren Energieverbrauch aus.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen und regeln die Errichtung von Solaranlagen, die gemäß dem Gesetz zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg vom 06.10.2021 verpflichtend auf allen Neubauten zu errichten sind.

E.6 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Sportheimweg im Süden sowie eine Stichstraße an zentraler Stelle des Plangebiets.

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 muss auf jedem Baugrundstück Retentionsvolumen z.B. in Form eines Gründaches, einer Zisterne o.ä. geschaffen werden.



E.8 Bodenordnung

Das Grundstück wird durch die Gemeinde erworben. Die vorhandene Grundstücksstruktur erfordert zur Bereitstellung der Erschließungsflächen und zur Bildung der Neubaugrundstücke eine Neuordnung.

Billigheim/Mühlacker, den 19.02.2024



UMWELTBERICHT (TEIL B)