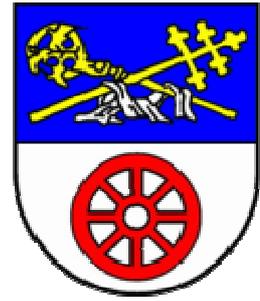


NECKAR-ODENWALD-KREIS
GEMEINDE BILLIGHEIM
GEMARKUNG ALLFELD



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan
„Sattlersäcker“

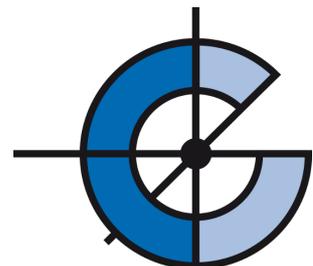
Anlagen zur Begründung

- | | | | |
|---|---|--------------------|------------|
| 1 | Schalltechnische Untersuchung | in der Fassung vom | 11.10.2021 |
| 2 | Fachbeitrag Artenschutz | in der Fassung vom | 19.02.2024 |
| 3 | Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung | 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 (TEIL A)

E.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Allfeld der Gemeinde Billigheim. Mit dem Geltungsbereich überplant ist eine Gesamtfläche von ca. 1,0 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 05.11.2019 beschlossen. In seiner Sitzung am 20.12.2022 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan „Sattlersäcker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale wurden erfüllt:

Das Plangebiet im Außenbereich schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Allfeld an. Die Bebauung der Bernbrunner Straße wird durch das Plangebiet in südlicher Richtung fortgeführt und die Lücke zur östlich gelegenen Mehrzweckhalle durch die geplante Bebauung entlang der geplanten Stichstraße geschlossen.

Die Größe der Wohnbaufläche beträgt 2.735 m² (6.838 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) 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 durchgeführten Verfahren zu schaffen, wurde durch den Bundesgesetzgeber zum 01.01.2024 der § 215 a BauGB eingeführt. Darin wird geregelt, dass Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13 b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden können. Nach Maßgabe des § 215 a Absatz 3 BauGB kann § 13 a BauGB entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

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 im Westen als Fläche für die Landwirtschaft und im Osten als Fläche für Bauliche Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (Schule und Sporthalle) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2. im Wege der Berichtigung anzupassen.

E.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nachdem im Ortsteil Allfeld im Frühjahr 2019 der letzte gemeindliche Bauplatz verkauft wurde, soll künftig wieder ein Angebot zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs geschaffen werden. In Verbindung mit dem Ziel, eine Auslastung der kommunalen Infrastruktur durch eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung zu gewährleisten, wird die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Durch das Baugebiet soll die hohe 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 30.04.2024. Er umfasst die Flurstücke 5827, 5828 und 5829 sowie Teile der Flurstücke 5830 sowie 4586 auf der Gemarkung Allfeld. Die Fläche beträgt ca. 1,0 ha.

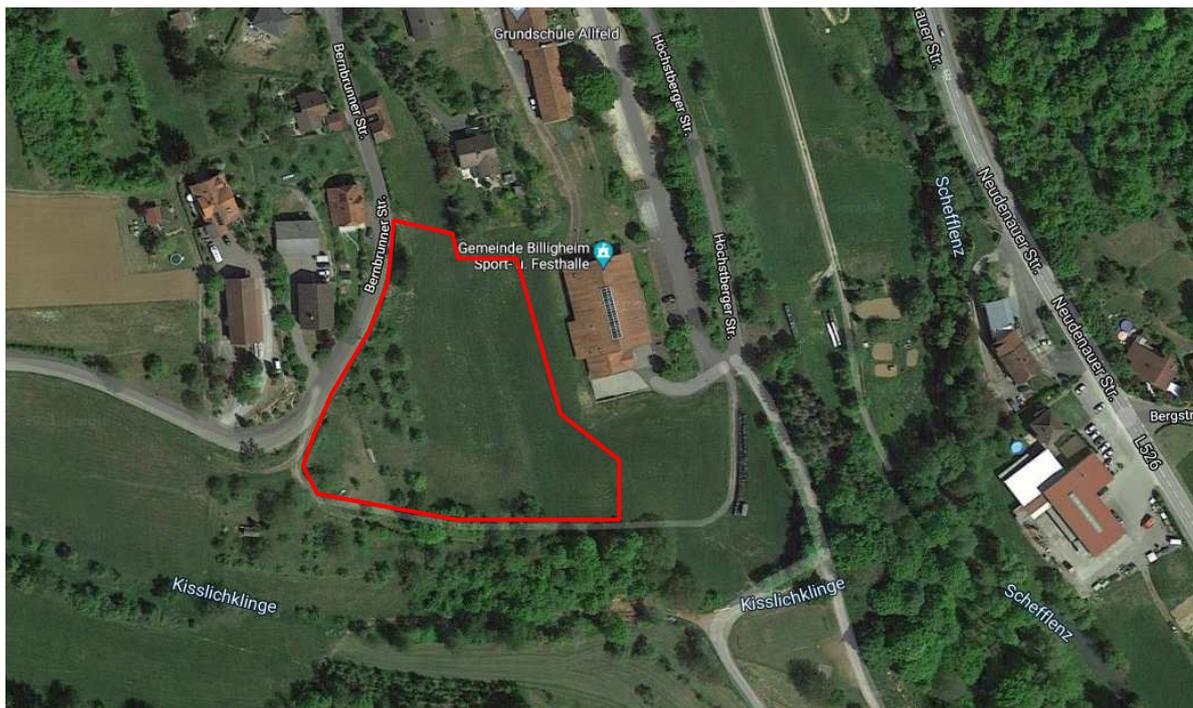
Das Plangebiet wird im Osten durch die Bernbrunner Straße sowie im Norden durch die Wohnbebauung der Rebhuhnstraße begrenzt. Im Osten grenzt die Mehrzweckhalle des Ortsteils Allfeld an. Südlich schließen Gehölzstrukturen eines besonders geschützten Biotops (Nr. 166212250742, Feldhecke südlich 'Sattlersäcker' südlich von Allfeld) an.

E.3.2 Bestand innerhalb des Plangebiets

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Außenbereich. Das gesamte Gebiet stellt derzeit Grünland dar. Im westlichen Bereich befindet sich eine Obstwiese.

E.3.3 Nachbarschaft und Umfeld

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung der Bernbrunner Straße und der Rebhuhnstraße an und setzt diese fort. Im Osten liegt die bestehende Mehrzweckhalle des Ortsteils Allfeld. Südlich schließen Gehölzstrukturen des besonders geschützten Biotops Nr. 166212250742, Feldhecke südlich 'Sattlersäcker' südlich von Allfeld an.

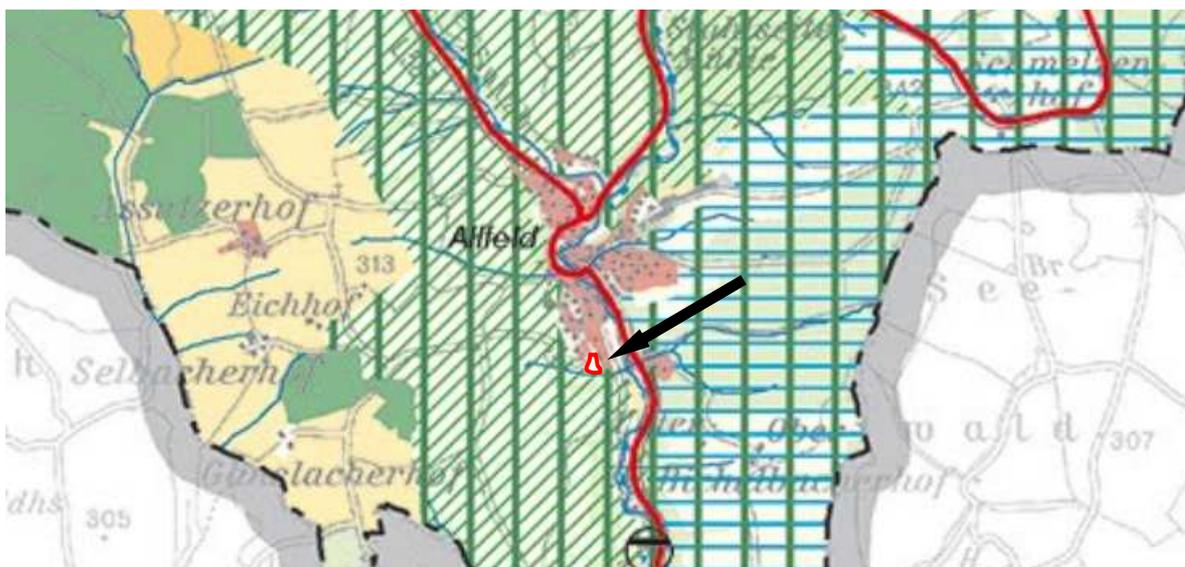


Bildquelle: Google Maps (08/2021)

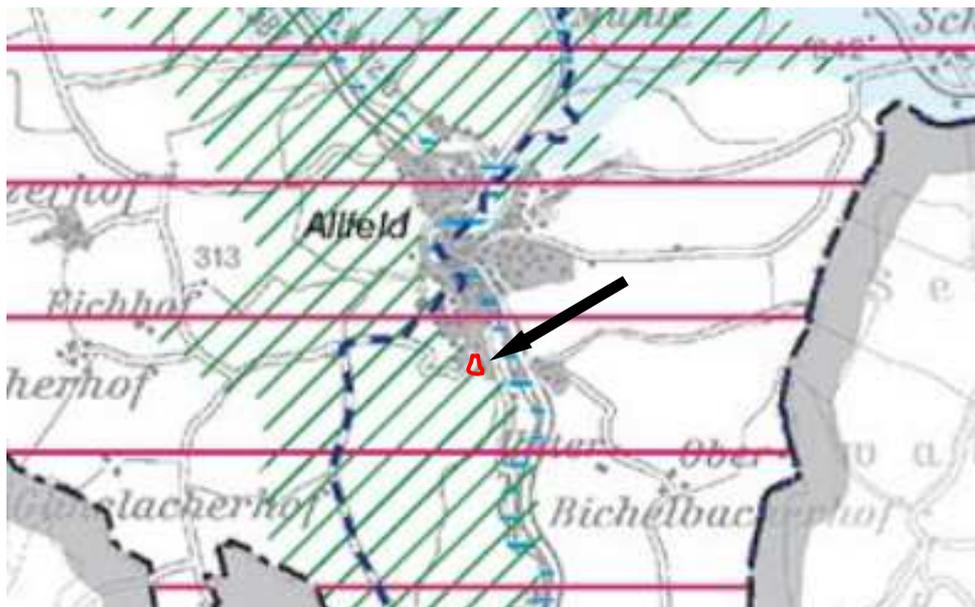
E.4 Planerische Rahmenbedingungen

E.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar weist das Plangebiet teils als bestehende Siedlungsfläche, teils als restriktionsfreies „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ aus. Es grenzt an eine Fläche, die als Regionaler Grünzug und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen ist.

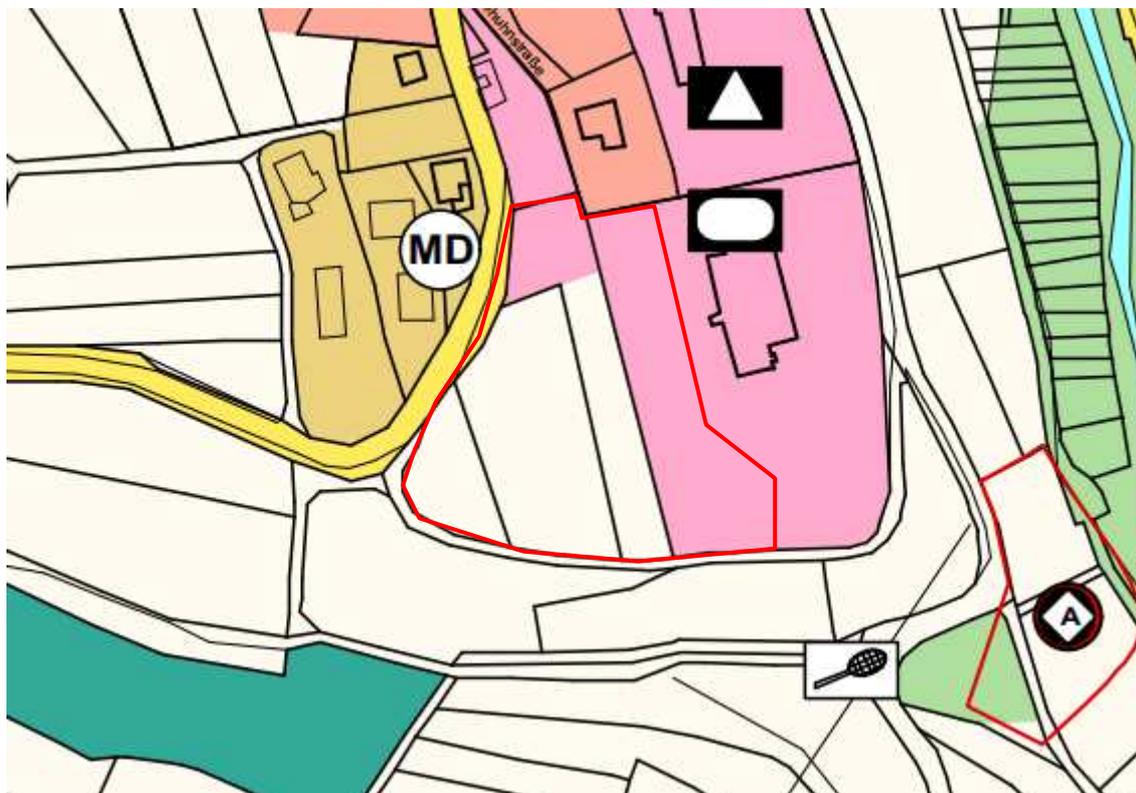


In der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt wird das Plangebiet als Bedeutsamer Bereich für den Biotopverbund ausgewiesen. Die gesamte Gemarkung liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung.



E.4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Westen als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Osten als Bauliche Einrichtung und Anlage für den Gemeinbedarf (Schule und Sporthalle) ausgewiesen.



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 zugelassen, 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 Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der westlich und nördlich anschließenden Bebauung vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ wird mit 1,0 bzw. mit 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl sowie der Verzicht auf die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse soll den Bauherren in dem geeigneten Gelände die flexible Gestaltung des Grundrisses sowie die Nutzung der verschiedenen Geschosse ermöglichen. Gleichzeitig soll durch die großzügig angelegten Baufenster der Bau von Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten grundsätzlich ermöglicht werden.

Als Dachformen sind für Hauptgebäude Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen. Die Festsetzungen ermöglichen den Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und beim Ausbau mehrerer Wohneinheiten. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung $< 15^\circ$ 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.

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

Angepasst an die Topographie wurden entsprechende Höhenfestsetzungen für die Baugrundstücke getroffen. Die zwei Baugrundstücke im Westen orientieren sich an der bestehenden Bernbrunner Straße. Für die anderen Baugrundstücke wird der Höhenbezug über die neue Erschließungsstraße hergestellt. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wurden an das bestehende Gelände sowie an die zulässigen Dachformen angepasst. Da das Gelände im Plangebiet sehr steil abfällt, entsteht durch die festgesetzten Gebäudehöhen und Dachformen kein Konflikt mit der westlich, oberhalb liegenden Bebauung der Bernbrunner Straße.

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 insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern den Parkverkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen.

Vorgaben zur Grünordnung sollen eine angemessene Be- und Eingrünung des Gebiets am Ortsrand ermöglichen. Die Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke sorgen für eine Durchgrünung des Plangebiets. Schottergärten werden aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens ausgeschlossen. Die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote und -bindungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs sowie dem Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen. Im Norden wird auf der öffentlichen Grünfläche eine Entwässerungsmulde vorgesehen, um anfallendes Regenwasser von der entstehenden Böschung und im Falle eines Starkregenereignisses ggf. auch von der Straßenfläche über die im Süden anschließende Grünfläche ableiten zu können.



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 beigefügt.

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 „Sattlersäcker“ 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. Zudem werden Bäume und Sträucher gerodet, in denen CO₂ gebunden ist.

Insofern verstärkt die Umsetzung des Bebauungsplans den Klimawandel geringfügig.

In den nicht bebauten Grundstücksbereichen ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, mindestens 5% der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Im Nordosten wird eine Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt. Durch die gepflanzten Gehölze wird im Plangebiet auch wieder eine Speicherung von CO₂ stattfinden.

Eine bescheidene Maßnahme, die durch die Minimierung des spezifischen Energieverbrauchs dem Klimawandel entgegenwirkt, ist die Ausstattung der Beleuchtung des Gebietes mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik. Diese 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 eine an die Bernbrunner Straße angeschlossene Stichstraße mit Wendehammer.

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

Die Grundstücke werden 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)