STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Begründung

zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Lobbach“,
Gemeinde Lobbach

Planungsstand : 18.09.2025

I. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

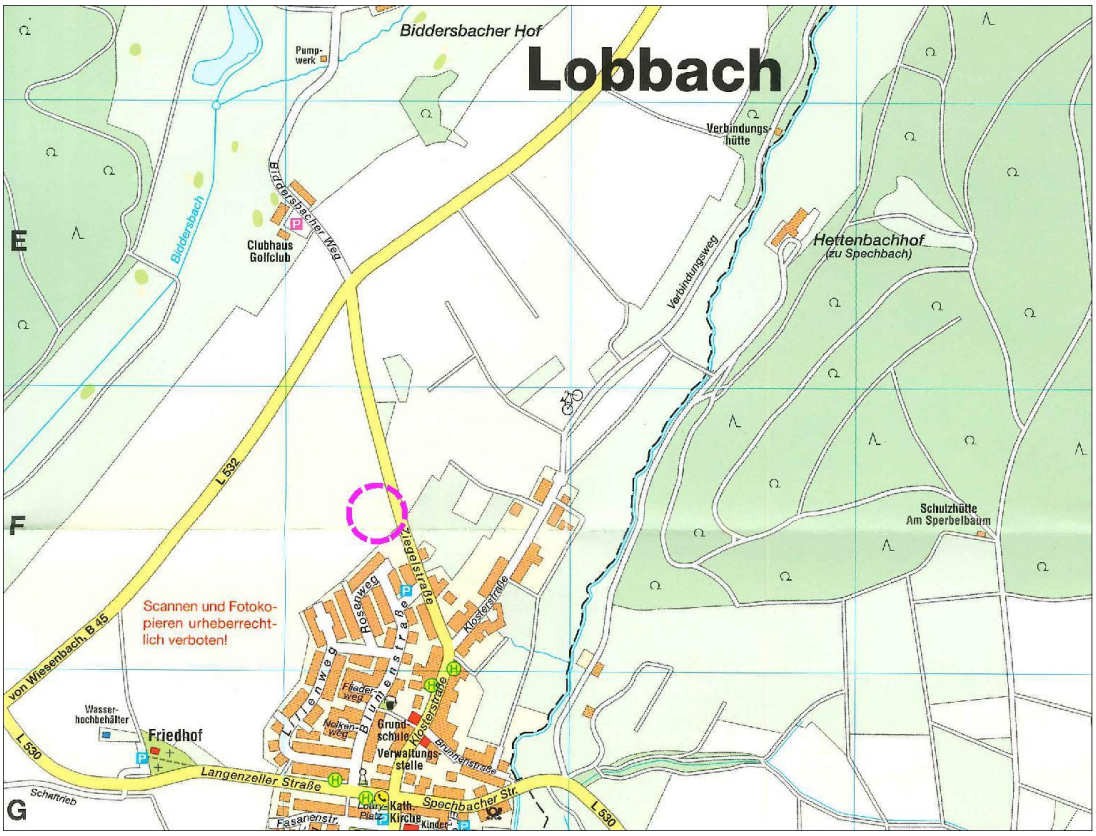
Die Gemeinde Lobbach beabsichtigt, die Standorte der freiwilligen Feuerwehr für ihre Ortsteile Waldwimmersbach und Lobenfeld aufzugeben und die Einsatzbereitschaft durch das neu zu errichtende Feuerwehrgerätehaus, an einem zentralen Standort, zu gewährleisten und zu stärken. Eine solche Maßnahme wird als erforderliche angesehen, um den im Feuerwehrgesetz von Baden-Württemberg genannten dauerhaften Aufgaben gerecht zu werden. Hierzu zählen die stetige Modernisierung der Ausrüstungen und deren sachgerechte Unterbringung, die Gewährleistung aller Vorgaben des Arbeitsschutzes, aber auch moderne Räume für die Aus- und Fortbildung der Mitglieder der Feuerwehr.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Der Standort muss gewährleisten, dass die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Zeitspanne zwischen der Annahme eines Notrufes und dem Eintreffen der ersten Einsatzkräfte an der Einsatzstelle gewährleistet sind. Hierzu zählt auch, dass im Falle der Alarmierung für die Feuerwehrangehörigen die erforderlichen PKW-Parkplätze zur Verfügung stehen und ein kreuzungsfreier Ablauf auf dem Gelände bzw. im Gebäude selbst sichergestellt werden kann.

II. Gewählte Lage des geplanten Feuerwehrgerätehauses

Der gewählte Standort muss innerhalb der Gemeinde eine Zentralität aufweisen und gewährleisten, dass die möglichen Einsatzorte innerhalb der Gemeinde in kürzester Zeit erreichbar sind. Darüber hinaus muss die zur Verfügung stehende Fläche eine ausreichende Größe aufweisen, so dass an diesem Standort ein Gebäude entstehen kann, welches sämtlich räumlichen und organisatorischen Voraussetzungen an ein zeitgemäßes Feuerwehrgerätehaus erfüllt.

Mit diesem Hintergrund fiel anhand des Anforderungsprofils, unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der Belange des Landschafts- und Naturschutzes, die Entscheidung, am nördlichen Ortsrand von Lobenfeld, unmittelbar an der K 4178, das neue Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Lobbach zu errichten.



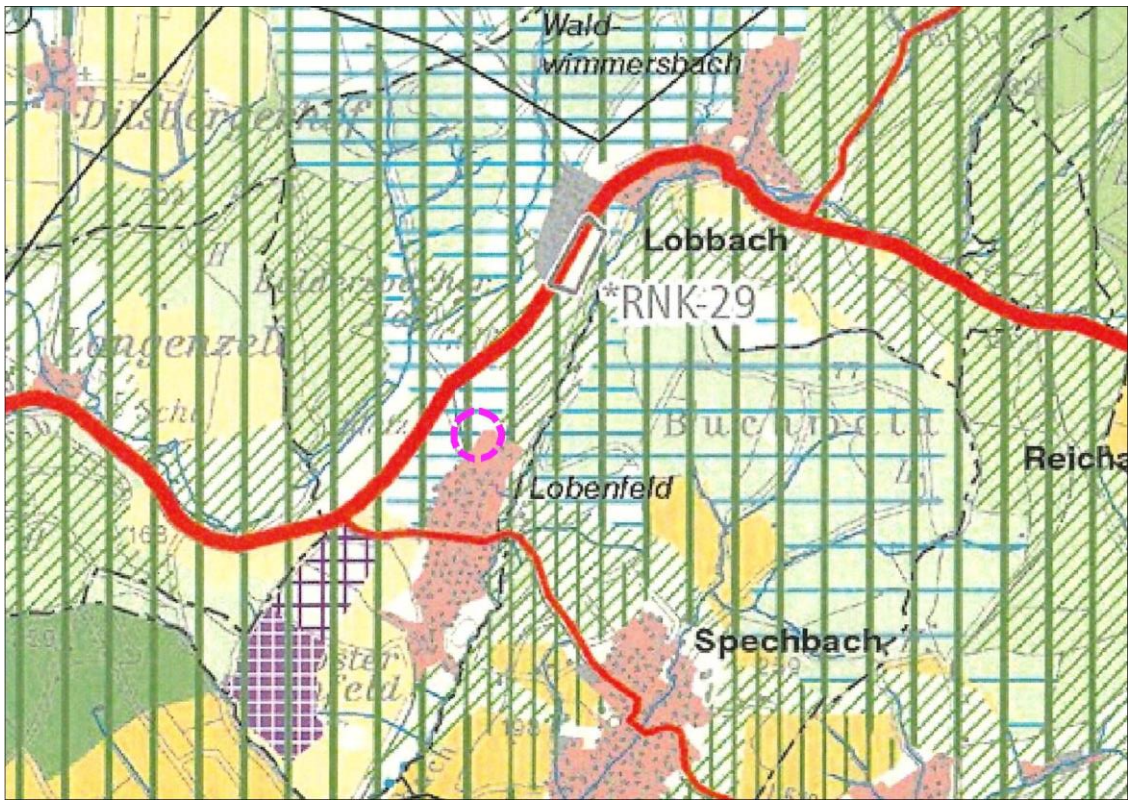
Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Lobbach mit Darstellung des gewählten Standortes

III. Rechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der für die Errichtung des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Standort liegt gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ am Rand eines „Regionaler Grünzug“ und eines „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“. Der Standort wurde so gewählt, dass der maßstabsbedinge Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte gewahrt bleibt und, gemessen von dem Straßenraum der Kreisstraße, eine Eingriffstiefe von nicht mehr als 40,00 m überschritten wird.

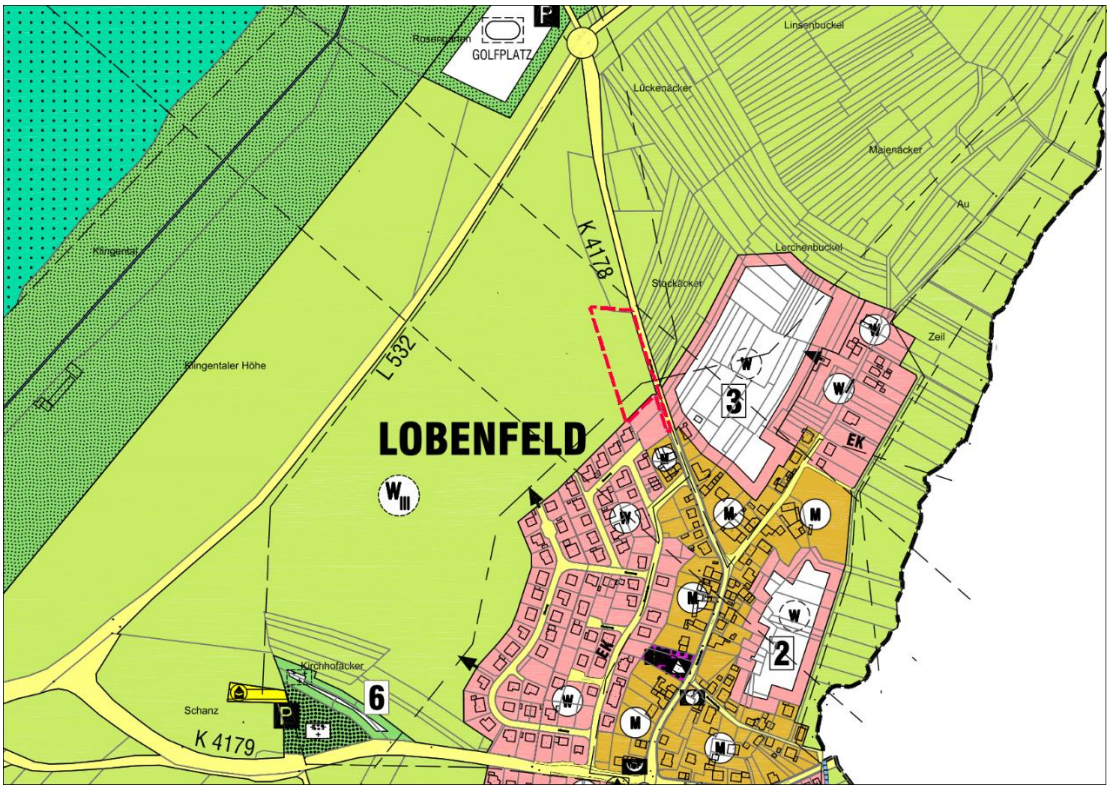
Im Hinblick auf das dargestellte „Vorranggebiet für den Grundwasserschutz“ wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine fachbehördliche Stellungnahme seitens des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises eingeholt.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Flächennutzungsplan

Die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.
Obwohl der in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellte Übergang der hier vorhandenen Wohnbaufläche in die landwirtschaftliche Fläche durch das Vorhaben nur geringfügig verschoben wird und damit der Planungsansatz dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen könnte, hat der Gemeindeverwaltungsverband Elsenztal den Beschluss gefasst, seinen Flächennutzungsplan hinsichtlich dieses Vorhabens, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, fortzuschreiben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal mit Darstellung des Plangebietes

Rechtsgrundlagen

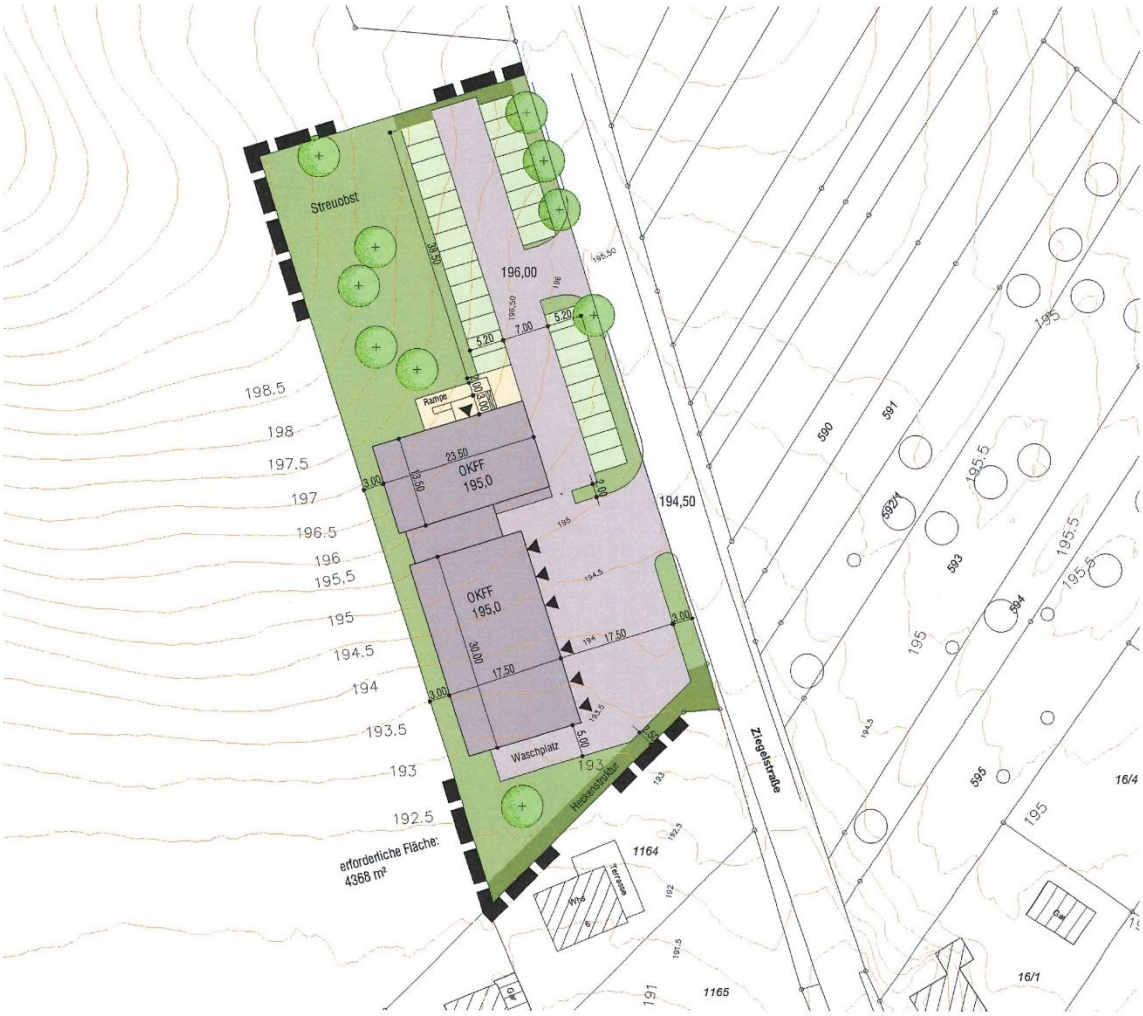
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches im „Regelverfahren“.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehauses Lobbach“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) mit Wirkung vom 01.09.2025, sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Auf die Ausformulierung gestalterischer Vorgaben in Form Örtlicher Bauvorschriften wird verzichtet.

IV. Städtebauliche Erläuterungen und Inhalte des Bebauungsplanentwurfes

Der gewählte Standort für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Gemeinde Lobbach war das Ergebnis einer ausführlichen Standortanalyse.
Neben der Verfügbarkeit der Flächen waren die Fragen einer schnellen Erreichbarkeit im Falle einer Alarmierung und das funktionale und gestalterische Einfügen der geplanten Nutzung in das städtebauliche Gefüge und das Landschaftsbild, die wesentlichen zu berücksichtigenden Kriterien.



Städtebaulicher Vorentwurf zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses und dessen Freiflächen

Aufgrund der formulierten Zielsetzungen der Planung werden die nachfolgend Festsetzungen Inhalte des Bebauungsplanes. Sie werden wie folgt begründet :

1. Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird gemäß ihrer Bestimmung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Zulässig sollen auf dieser Fläche zukünftig damit sämtliche Haupt- und Nebennutzungen sein, die für die Erfüllung der Aufgaben einer Feuerwehr bzw. einer Einrichtung des Rettungswesens erforderlich sind – dieses sind Aufenthalts-, Sanitär- und Büroräume für die Angehörigen der Feuerwehr/des Rettungswesens, Schulungsräume, Fahrzeughalle sowie die erforderlichen Werkstätten und Lagerräume.

Des Weiteren sollen zugelassen werden die notwendigen PKW-Parkplätze für die Angehörigen der Feuerwehr und des Rettungswesens, die erforderlichen Vorflächen vor der Fahrzeughalle, welche auch als Übungsflächen im Freien sowie als Flächen für die Wartung der Fahrzeuge zur Verfügung stehen.

2. Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses

Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an die „Ziegelstraße“ an. Sie ist als K 4178 ein Teil des überregionalen Straßennetzes.

Es sind zwei Zufahrten auf das Gelände der zukünftigen Feuerwehr geplant. Eine ca. 10,00 m breite Ein- und Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge und, nördlich hiervon angeordnet, eine zweite Ein- und Ausfahrt für die einrückenden Mitglieder der Feuerwehr. Damit kann ein weitestgehend „kreuzungsfreier Einsatzablauf“ zwischen einrückenden Feuerwehrleuten und ausfahrenden Einsatzfahrzeugen gewährleistet werden.

Um das Feuerwehrgerätehaus zukünftig auch gefahrlos zu Fuß erreichen zu können, sieht der Bebauungsplanentwurf, in Verlängerung des Bestandes, eine Gehwegverbindung zwischen dem derzeitigen Bestand und der Hauptzufahrt auf das geplante Gelände der Feuerwehr vor.
Dieser wird, ohne in die angrenzenden Flurstücke Nr. 1164 und Nr. 1164 eingreifen zu müssen, eine Breite von 1,50 m bis 2,00 m aufweisen.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet am südlichen Rand des Plangebietes die Festsetzung einer 4,00 m breiten Feldwegtrasse. Hierüber wird zukünftig die verbleibende, auch weiterhin ackerbaulich genutzte Fläche des Flurstückes Nr. 428 an die öffentliche Straße angeschlossen.

3. Ausweisung von Flächen zur Errichtung von PKW-Stellplätzen

Aufgrund der gewählten Lage des Feuerwehrgerätehauses, unmittelbar an der K 4178 und außerhalb der OD-Grenze, ist es zwingend erforderlich, dass im Einsatzfall für die einrückenden Feuerwehrfrauen und -männer PKW-Stellplätze in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung stehen.
Mit diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplanentwurf, im Norden des Geltungsbereiches, eine Fläche für die Errichtung von ca. 35 PKW-Stellplätzen vor.

Durch die Anordnung einer zweiten Zufahrt ist ein kreuzungsfreier Betriebsablauf zwischen einrückenden Feuerwehrleuten und bereits ausfahrenden Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet. Die Ein- und Ausparkvorgänge der PKW erfolgen über eine interne Fahrgasse **und damit nicht** von der Kreisstraße aus.
Die Lage des geplanten Parkplatzes orientiert sich an der Topografie und dem Bestreben der Gemeinde Lobbach, im Zuge der Realisierung möglichst wenig Erdbewegungen und Geländeabstützungen vornehmen zu müssen. Ein stufenfreier Zugang vom Parkplatz in das Gebäude kann mittels einer Anrampung gewährleistet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ durch die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Grundfläche von 1.100 m² definiert.
Entgegen der Vorgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO darf dieser Wert, unter Berücksichtigung der erforderlichen befestigten Freiflächen, Zufahrten und PKW-Stellplätze, bis zu einer Gesamtfläche von 3.000 m² überschritten werden. Dieses entspricht, bezogen auf die ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“, einer Grundflächenzahl von etwa 0,93.
Die getroffene Festsetzung berücksichtigt einerseits den bei einem Feuerwehrgerätehaus entstehenden überproportional hohen Bedarf an befestigten Freiflächen und trägt andererseits den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung, indem die genannten Werte sich auf das hierfür unbedingt erforderliche Maß an versiegelten Flächen auf diesem Grundstück beschränkt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ein zweigeschossiges Gebäude zugelassen. Die genauen und differenziert auszuformulierenden maximal zulässigen Höhen einer Bebauung werden im weiteren Planungsprozess, gemessen über Normalhöhennull, nachgetragen.

5. Bauweise

Das Raumprogramm, welches dem Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Lobbach“ zugrunde liegt, sieht die Errichtung einer Fahrzeughalle mit angrenzenden Werkstatt- und Lagerräumen sowie einem hieran unmittelbar angebauten Gebäudeteil, welcher die Umkleiden, die Sanitärräume und die Büroräume, aber auch Schulungs- und Aufenthaltsräume beinhalten soll. Die sich primär aus der Anzahl abzustellender Feuerwehrfahrzeuge ergebende Gebäudelänge muss aller Voraussicht nach das im § 22 Abs. 2 BauGB genannte Maß von 50,00 m überschreiten.
Mit diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan unter der Ziffer 2. der Schriftlichen Festsetzungen die „abweichende Bauweise“ fest. Es gelten die Vorgaben der „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig Gebäude bis zu einer Länge von 54,00 m zulässig sind.

6. Ausweisung der überbaubaren Fläche

Die ausgewiesene überbaubare Fläche hält zum öffentlichen Straßenraum einen ausreichend großen Abstand ein, so dass der erforderliche Stauraum für ausfahrende Feuerwehrfahrzeuge und eine Einbindung dieser weitestgehend eben auszubildenden Fläche in die Topografie möglich ist.
Die gewählte Lage der überbaubaren Fläche und die hieraufhin festgesetzten „private Grünflächen“ ermöglichen eine Umsetzung der erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Neckartal – Odenwald“.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen außerhalb festgesetzter Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete. Sie sind des Weiteren nicht Bestandteil eines „NATURA 2000“-Gebietes.
Die überplante Fläche wird im Bestand derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unter Schutz stehende Biotope befinden sich in größerer Entfernung außerhalb des Plangebietes. Sie halten einen ausreichend großen Abstand zum Vorhaben ein, so dass diese von der geplanten Maßnahme nicht betroffen sein werden.

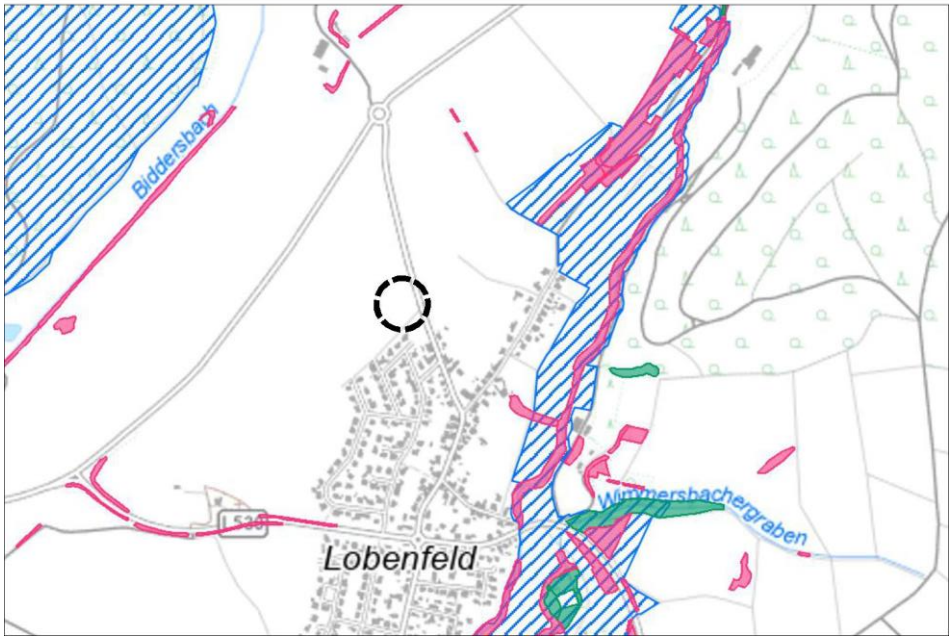


Abbildung aus dem Kartenwerk der LUBW

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist eine umfangreiche Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses und dessen Freianlagen gewährleistet. Parallel der Parkierungsanlage sieht der Bebauungsplanentwurf auf der hier sich ergebenden Böschung die Bepflanzung mit einer geschlossenen Strauch- und Heckenstruktur vor. Ihr vorgelagert sieht die Planung bis Ausbildung einer extensiv zu pflegenden Grünfläche und die Anpflanzung einzelner Obstbäume vor.
Ein weiteres „Pflanzgebot“ setzt der Bebauungsplan an der Süd-Seite der „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest.

Auf der sich hier ergebenden Böschungsfläche ist das Anpflanzen einer geschlossenen Strauch- und Heckenstruktur vorgesehen. Hierdurch sollen die Bebauung und die der Fahrzeughalle vorgelagerte Freifläche, eine visuelle Abschirmung zu der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung erhalten.

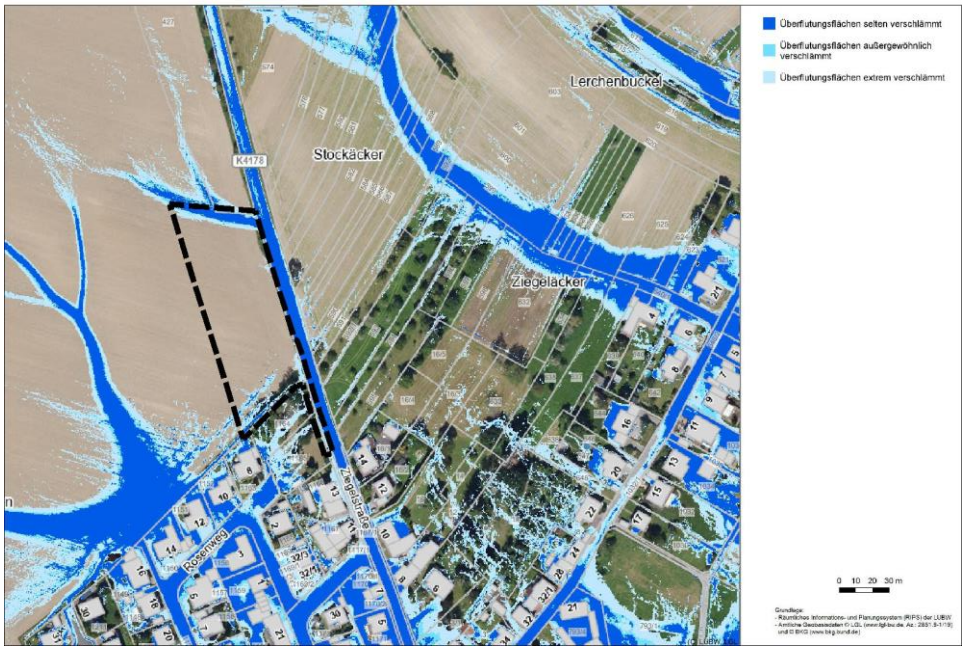
Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet das Büro Bioplan, Heidelberg, derzeit den Umweltbericht. Gleichzeitig wird, ab dem Frühjahr 2026, auf der Grundlage einer Potenzialanalyse, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden, in Form das Planwerk ergänzender Festsetzungen, Inhalt des Bebauungsplanes.

Im Hinblick auf den einzuhaltenden Artenschutz und zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, Wasser“ und „Klima“, werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf erste Festsetzungen als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ formuliert. Sie werden im Zuge des Planungsprozesses durch weitere, sich aus dem Umweltbericht ergebende Maßnahmen ergänzt.

VI. Belange des Hochwasserschutzes / möglicher Starkregenereignisse

Die überplante Fläche ist aufgrund ihrer Höhenlage gemäß der vorliegenden Gefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg nicht von Hochwasserereignissen betroffen.

Starkregenereignisse werden auf das geplante Vorhaben keine oder nur wenig Auswirkungen haben.
Die nachfolgende Abbildung aus den Kartenwerken der LUBW zeigt, dass die Kreisstraße sich auf Höhe des Plangebietes im Geländeeinschnitt befindet und diese damit im Falle eines Starkregens eine wasserführende Trasse für diesen Bereich darstellen wird.



Darstellung der Auswirkungen von Starkregen auf die Flächen des Geltungsbereiches

VII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Aufgrund der zu erwartenden, nur geringen Durchlässigkeit des im Plangebiet vorzufindenden Bodens scheidet eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers aller Voraussicht nach aus.

Es ist geplant, Teile des von den zukünftigen PKW-Parkplätzen abfließenden Oberflächenwassers, vorbehaltlich einer fachlichen Prüfung, in hieran angrenzende Grünflächen und mittels wasserdurchlässiger Pflasteroberflächen zur Versickerung zu bringen.
Des Weiteren ist auf der Ebene der Projektplanung ist zu prüfen, ob unter technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser in einer Zisterne gespeichert und das so gewonnen Wasser für die Bewässerung der Grünflächen bzw. für die Reinigung von Freiflächen genutzt werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den, in der „Ziegelstraße“ vorhandenen und zu verlängernden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierin einzuleiten ist auch das von den Übungs-, Wartungs- und Waschplatzflächen der Feuerwehr abfließende Oberflächenwasser.

Die Löschwasserversorgung wird durch eine Ergänzung des Wasserversorgungsnetzes gemäß den gültigen Vorgaben der DWGB-Arbeitsblätter sichergestellt.

VIII. Flächenbilanz

▪ „Fläche für den Gemeinbedarf“	ca. 3.220 m²
▪ öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg sowie Feldweg)	ca. 330 m²
▪ private Grünfläche	ca. 1.850 m²
Gesamtfläche	**ca. 5.400 m²**

Aufgestellt : Sinsheim, 18.09.2025 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Florian Rutsch, Bürgermeister

Architekt