



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Kumpfäcker II“,
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Waldwimmersbach**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kumpfäcker II“ beabsichtigte die Gemeinde Lobbach, auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, dem aus dem Eigenbedarf des Ortsteiles Waldwimmersbach resultierenden aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen zu entsprechen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung an der Süd-Seite der vorhandenen Erschließungsstraße „Alter Mühlweg“ geschaffen. Der Umstand, dass damit ohne einen nennenswerten Bedarf an öffentlichen Verkehrsflächen fünf Grundstücke bauwilligen Bürgern zur Verfügung gestellt werden können, stellt einen schonenden Umgang mit den Belangen der Schutzgüter „Boden“ sowie „Klima und Luft“ dar.

Die Ausweisung einer das Plangebiet eingrünenden, ca. 25,00 m tiefen, mit Einzelbäumen zu bepflanzenden privaten Grünfläche gewährleistet die Entstehung eines ortstypischen, ökologisch wirksamen Ortsrandes.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die formulierten Festsetzungen des Bebauungsplanes die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Tiere und Pflanzen“ in vollem Umfang kompensiert werden.

Die Ausweisung externer Ausgleichs-Maßnahmen wurde somit nicht erforderlich.

Die Gemeinde Lobbach hat, neben der Ausarbeitung eines Umweltberichtes und Grünordnungsplanes, über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Ein Großteil der überplanten Flächen wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt und hat damit, abgesehen von den in Siedlungen häufig vorkommenden Brutvogelarten, keine Bedeutung für besonders geschützte Tiere und Pflanzen.

Aufgrund des Untersuchungs-Ergebnisses wurde eine kleine Teilfläche, auf der Zauneidechsen gefunden wurden und sich ein Obstbaum mit einer kleinen Baumhöhle befindet, als „öffentliche Grünfläche“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Ausweisung ist Gewähr dafür, dass mittels einer Vergrämung der Zauneidechsen auf diese Fläche und durch die Schaffung eines ergänzenden Eidechsenrefugiums, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Darüber hinaus trägt der Bebauungsplan durch eine deutliche Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Gebäudekubaturen den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** konnte ein Großteil der beteiligten Behörden der Planung uneingeschränkt zustimmen.

Erörtert wurde der Umstand, dass das nunmehr ausgewiesene Wohngebiet näher an das bestehende Gewerbegebiet „Spitzäcker“ der Gemeinde Lobbach heranrückt und damit im Plangebiet ggf. ein Immissionskonflikt entstehen könnte.

Nach einer Prüfung dieses berechtigten Hinweises wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Lobbach letztendlich der ergänzende Beschluss gefasst, auf dem am westlichen Gebietsrand zukünftig vorhandenen Bauplatz, aufgrund möglicher Lärmpegelüberschreitungen, verursacht durch die L 532, passive Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese werden auch für den Fall wirksam, dass es zu Lärmimmissionen auf den ca. 65,00 m entfernt liegenden gewerblichen Bauflächen kommen wird.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises setzte sich im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes intensiv mit der Entwässerung des Plangebietes auseinander. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der „Örtliche Bauvorschriften“ wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens dahingehend ergänzt, indem bei der Ausgestaltung der Freiflächen wasserdurchlässige Beläge gefordert werden. Das Hinterlandwasser wird in einem seitlich des Plangebietes verlaufenden offenen Graben gesammelt. Es soll hier bei geringer Niederschlagsmenge zur Versickerung gebracht werden.

Aus der Abwägung heraus musste jedoch letztendlich die Feststellung getroffen werden, dass eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter, nicht zuletzt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Vorgesehen ist, unter Berücksichtigung der o. g. Minimierungsmaßnahmen, die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Rückhaltung von Regenwasser erfolgt in Retentionszisternen, die aufgrund der Vorgaben der „Örtliche Bauvorschriften“ für jedes Gebäude durch den privaten Bauherrn zu errichten sind.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bezeichnete das Vorhaben einer beidseitigen Bebauung des „Alter Mühlweg“ als eine „städtebaulich sinnvolle Maßnahme“, da hierfür die bestehende Erschließungsstraße sowie die vorhandene Infrastruktur genutzt werden können. Die im Detail geäußerten Anregungen fanden bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes und Grünordnungsplanes Berücksichtigung.

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises regte im Zuge der zweiten Anhörungsrunde die Modifizierung einzelner Festsetzungen in Detailfragen an. Den Hinweisen wurde durch den Gemeinderat weitestgehend entsprochen und führten letztendlich zu der Durchführung einer nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im Zuge der Verfahrensschritte zur **Beteiligung der Öffentlichkeit** gingen bei der Gemeinde Lobbach keine Stellungnahmen ein.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben zur Arrondierung des Siedlungsbereiches am südlichen Ortsrand von Waldwimmersbach sowie die Ausformulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. der „Örtliche Bauvorschriften“ bei der Bevölkerung bzw. bei den Grundstückseigentümern auf eine große Akzeptanz gestoßen sind.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Aufgrund der Vorgabe der vorbereitenden Bauleitplanung und der Absicht, die Bebauung am „Alter Mühlweg“ lediglich um eine Bauzeile zu ergänzen, ließ letztendlich keine grundsätzlichen anderen Entwurfs-Varianten zu.

Unstrittig war der Planungsansatz, aufgrund der Ortsrandlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens erörterten unterschiedlichen Entwurfs-Varianten beinhalteten lediglich Detailfragen und betrafen damit lediglich die inhaltliche Ausgestaltung einzelner Festsetzungen.

Aufgestellt : Lobbach/Sinsheim, 19.11.2018 – GI/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

Edgar Knecht, Bürgermeister

Architekt