



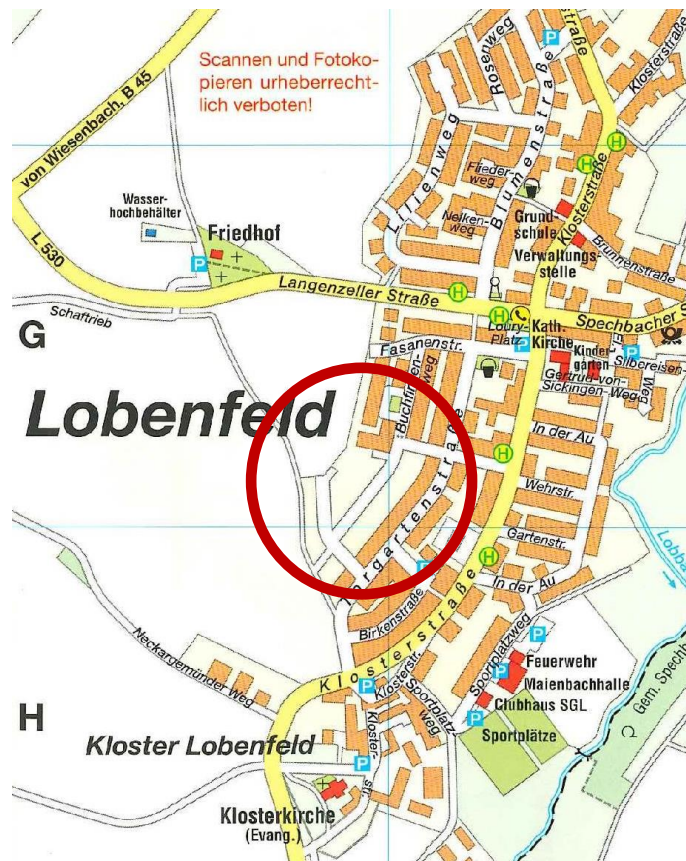
## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Lobfelder Weg II,  
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Lobfeld

### I. Lage des Plangebietes

Das geplante Neubaugebiet „Lobfelder Weg II“ liegt am süd-westlichen Ortsrand des Ortsteiles Lobfeld der Gemeinde Lobbach.

Die Fläche wird derzeit in vollem Umfang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie weist, bezogen auf den Geltungsbereich, von Nord-Ost in Richtung Süd-West eine annähernd gleichbleibende Steigung von insgesamt ca. 7,50 m auf.



Die überplante Fläche schließt im Süd-Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung der „Torgartenstraße“ im Norden an die des „Buchfinkenweg“ an.

Die bei der damaligen Erschließung dieser angrenzenden Baugebiete „Torgarten“ und „Lobenfelder Weg“ bereits vorgesehenen Anbindungsstichstraßen verdeutlichen, dass die nunmehr vorgesehene Arrondierung des Siedlungsbereiches der vor Jahrzehnten bereits entwickelten Gesamt-Konzeption entspricht.

## **II. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung**

Im Ortsteil Lobenfeld der Gemeinde Lobbach stehen für interessierte Bauherren seit vielen Jahren keine frei verfügbaren Bauplätze mehr zur Verfügung.

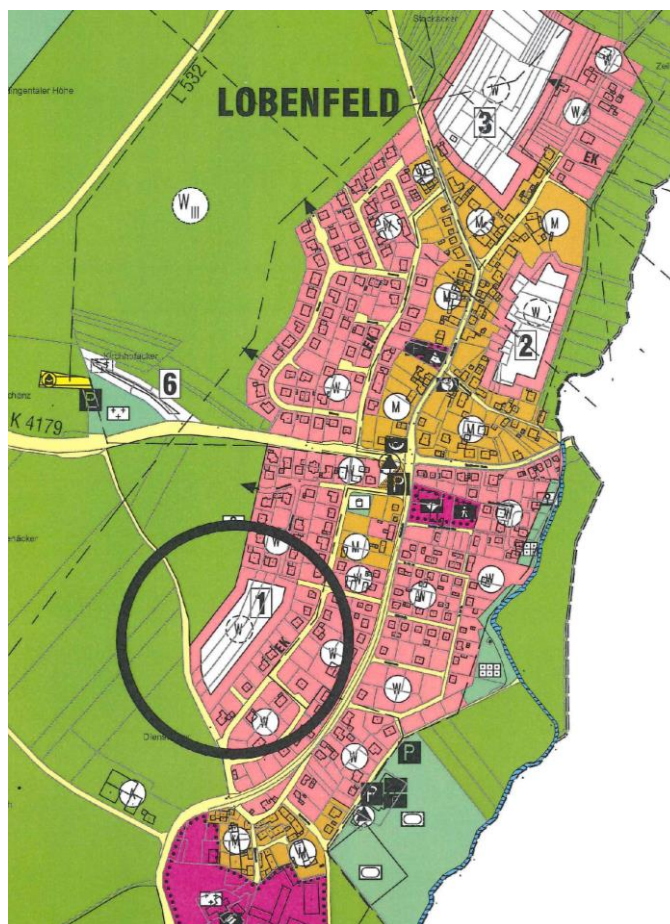
Das in Bestandsgebieten noch vorhandene Nachverdichtungs-Potential kann zum derzeitigen Zeitpunkt als „weitestgehend ausgeschöpft“ angesehen werden. Noch vorhandene Baulücken werden nicht oder nur noch sehr vereinzelt bebaut bzw. für eine Bebauung zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der in den letzten Jahren stetig ansteigenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Lobbach hat der Gemeinderat im Jahr 2013 den Grundsatzbeschluss gefasst, mit dem Baugebiet „Lobenfelder Weg II“ die Siedlungsfläche bedarfsgerecht zu arrondieren, um damit, im Sinne des Eigenbedarfes, jungen Familien des Ortes Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan „Lobenfelder Weg II“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal entwickelt.

Die überplante Fläche ist in diesem Planwerk als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt.



Damit entsprechen die Planungsinhalte des Bebauungsplanes auch der Darstellung der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan“ der Metropol Region Rhein-Neckar. Dieser stellt, unter Einhaltung eines gewissen Abstandes, einen „Regionaler Grünzug“ dar und kennzeichnet die unmittelbar angrenzenden Flächen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lobfelder Weg II“ der Gemeinde Lobbach und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58), geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Lobbach, auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), geändert durch das Gesetz vom 16.07.2018 (GBl. S. 209), eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

## **IV. Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lobenfelder Weg II“ soll der Siedlungsbereich in Anlehnung an eine seit Jahrzehnten bereits in diesem Bereich angedachte Gesamt-Konzeption erweitert werden.

Für eine bauliche Erweiterung sprechen hier die topographischen Gegebenheiten, die mögliche Verzahnung mit angrenzenden Siedlungsflächen, aber auch die durch die Überplanung ergebende harmonische Arrondierung des Siedlungsrandes.

Das im Bebauungsplan ausformulierte zukünftige Planungsrecht orientiert sich an den Vorgaben der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne und der sich hieraus entwickelten Gebäudestruktur.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lobenfelder Weg II“ entwickelten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.**

Aufgrund der Lage des Plangebietes, abseits der klassifizierten und gemeindeeigenen Hauptsammelstraßen, schließt der Bebauungsplan die gemäß der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für die Verwaltung“ sowie „Tankstellen“ grundsätzlich aus.

Die **Ansiedlung von Gartenbaubetrieben** im zukünftigen Wohngebiet würde der Zielsetzung der Planaufstellung, aber auch den Vorgaben eines behutsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen und wird damit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls **nicht zugelassen**.

### **2. Erschließung der Bauflächen**

Für den motorisierten Verkehrsteilnehmer werden die neu geschaffenen Bauflächen über bereits vorhandene Stichstraßen (Flurstücke Nr. 1088 und Nr. 424/5) an die „Torgartenstraße“ angeschlossen. Von hier aus gelangen die Verkehrsteilnehmer an die den Ortsteil durchquerenden Kreisstraßen (K 4178, K 4179).

Eine Verbindung zum nördlich an das Plangebiet angrenzenden Baugebiet „Torgarten“ wird lediglich für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, so dass die hier vorhandene, verkehrsberuhigt ausgestaltete Erschließungsstraße, bedingt durch das Baugebiet „Lobenfelder Weg II“, keine zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen muss.

Mit einem Straßenquerschnitt mit einer Breite von 6,00 m sieht der Planentwurf den Ausbau höhengleich ausgestalteter Erschließungsstraßen vor. Eine durch einen Bordstein ausgebildete Trennung zwischen einem Gehweg und der Fahrbahn ist somit nicht vorgesehen. Die gewählte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet, ggf. ergänzt um einzelne verkehrsberuhigende Elemente, dass sich, im Vergleich zu einem herkömmlichen Straßenquerschnitt, eine deutlich reduzierte Fahrgeschwindigkeit einstellen wird. Der öffentliche Raum ist so auszugestalten, dass er nicht nur die Erschließungsfunktion für die neu gebildeten Baugrundstücke erfüllt, sondern gleichzeitig auch eine hohe Aufenthaltsqualität für die zukünftigen Bewohner innehaben kann.

### **3. Bauweise**

Im Umfeld des geplanten Baugebietes „Lobenfelder Weg II“ befinden sich Einzelhäuser sowie einzelne Doppelhaus-Hälften.

Mit Blick auf diese städtebauliche Struktur, der Ortsrandlage und der sich abzeichnenden Nachfrage nach Baugrundstücken wird für das Plangebiet die „offene Bauweise“ festgesetzt. Zugelassen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf, bei einer 2-geschossigen Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten werden. Diese Vorgaben entsprechen den im § 17 BauNVO für ein „Allgemeines Wohngebiet“ formulierten zulässigen Maximalwerten.

Zur Vermeidung zu massiv in Erscheinung tretender Gebäudekubaturen am zukünftigen Ortsrand, formuliert der Bebauungsplan „Lobenfelder Weg II“, eingehend auf die topographischen Verhältnisse, maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen.

Bezugspunkt für die Definition der Traufhöhe ist die Mittelachse der für die Erschließung des jeweiligen Grundstückes relevanten öffentlichen Verkehrsfläche. Für Eckgrundstücke ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Straße maßgebend.

An der parallel der Höhenschichtlinie verlaufenden Erschließungsstraße wird die maximal zulässige Traufhöhe talseits mit einem nicht zu überschreitenden Maß von 4,50 m festgesetzt. Da das Grundstück von der Straße aus betrachtet um ca. 2,00 m fällt, ist hier eine Gebäudekubatur denkbar, welche damit bergseits zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Das zweite zulässige Vollgeschoss gemäß der Definition der Landesbauordnung kann somit, in Abhängigkeit der gewählten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, sowohl im Untergeschoss, als auch im Dachgeschoss entstehen.

Neben der Traufhöhe, formuliert der Bebauungsplan nicht zu überschreitende Gebäudehöhen, deren zulässiges Maß jeweils von der maximal zulässigen Traufhöhe gemessen bzw. gerechnet wird. Die planungsrechtlichen Vorgaben werden, in Abhängigkeit der gewählten Dachform, mit der Zielsetzung formuliert, im zukünftigen Ortsbild nicht zu hoch in Erscheinung tretende Wandscheiben zu erhalten. Mit diesem Hintergrund darf die Attika eines Flachdach-Gebäudes die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Bei der Wahl eine einseitig geneigten Pultdaches darf die Oberkante des Daches die maximal zulässige Traufhöhe um lediglich 1,25 m überschreiten. Hierbei sollte die Richtung der Dachneigung möglichst den Höhenschichtlinien des Geländes folgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Bebauungsplan definierten zulässigen Gebäudekubaturen sich aus den Vorgaben der nicht zu überschreitenden Trauf- und Gebäudehöhen ergeben und damit die ebenfalls festgesetzte maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen diesbezüglich von untergeordneter Bedeutung sind.

## **5. Überbaubare, nicht überbaubare Flächen**

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen gewährleistet, dass zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den Hauptgebäuden Mindestabstände von 3,00 m bis 5,00 m eingehalten werden.

Bei der Festlegung der Tiefe der überbaubaren Flächen auf dem jeweiligen Grundstück hat sich die Gemeinde Lobbach bewusst dafür entschieden, den zukünftigen Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich des zukünftigen Standortes einer Bebauung einzuräumen. Ausgewiesen werden überbaubare Flächen mit einer gewählten Tiefe zwischen 15,00 m und ca. 18,00 m. Zu den Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung an der „Torgartenstraße“ ist ein Abstand von mindestens 4,00 m einzuhalten.

## **6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und PKW-Stellplätze**

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich auf den ausgewiesenen überbaubaren Flächen bzw. auf den separat für Garagen ausgewiesenen Standorten zugelassen. Die Festsetzung gewährleistet damit, dass die zu der Bestandsbebauung bzw. zum Außenbereich hin ausgerichteten Grundstücksteile von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden.

Gleiches gilt für die an den Straßenraum angrenzenden Bereiche, so dass der öffentliche Verkehrs- und Aufenthaltsraum durch Garagenbauten optisch nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe gilt nicht für überdachte PKW-Stellplätze (Carports), welche außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Sie dürfen hier jedoch keine Wandelemente aufweisen.

## **7. Öffentliche Grünfläche**

Der Bebauungsplan setzt im Nord-Westen, als Abgrenzung zum Außenbereich hin, eine ca. 5,00 m breite öffentliche Grünfläche fest. Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche eine Entwässerungsmulde, zur Ableitung des Hinterlandwassers, sowie einen flankierenden Pfliegeweg anzulegen. Durch diese öffentliche Einrichtung soll sichergestellt werden, dass, auch bei Regenereignissen mit einer hohen Jährlichkeit, das Baugebiet von zufließendem Oberflächenwasser geschützt wird.

## **V. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Es ist vorgesehen, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes neu zu verlegenden Leitungen an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen der angrenzenden Baugebiete anzuschließen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Aufgrund fehlender Anschlussmöglichkeiten ist eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich. Eine Versickerung von Oberflächenwasser scheidet aufgrund hierfür nicht geeigneter Böden und der stark ansteigenden Topographie aus.

Um eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers über das Kanalsystem gewährleisten zu können, wird in den „Örtliche Bauvorschriften“ über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes je Baugrundstück die Errichtung einer Retentionszisterne verbindlich gefordert.

Das spezifische Retentionsvolumen wird je Grundstück mit 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche festgelegt. Über einen Drosselabfluss ist zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach einem Starkregen-Ereignis selbständig entleert und damit für weitere Regenfälle wieder ein Rückhaltevolumen zur Verfügung steht. Die Ausführungsart sowie die Lage und Größe der Retentionszisterne sind im jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

In den parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeiteten Fachplanungen wurden die erforderlichen Trassen für die Wasserversorgung sowie für die Entwässerung des Plangebietes projektiert. Sie fanden in Form einer nachrichtlichen Darstellung der erforderlichen Leitungsrechte Aufnahme in den Bebauungsplan.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Gemeinde Lobbach hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Voruntersuchung sowie einen Grünordnungsplan und Umweltbericht erarbeiten lassen.

Der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung, die am westlichen Gebietsrand vorhandenen zwei Obstbäume in das städtebauliche Konzept zu integrieren und zu erhalten, wurde mit der Ausweisung einer „Pflanzbindung“ gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB entsprochen.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Das Plangebiet wurde für Brutvögel als „mäßig artenreich“ bezeichnet“.

Der Empfehlung der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung für Haussperlinge und Mehlschwalben, welche das Plangebiet derzeit in größerer Anzahl zum Nahrungserwerb nutzen, durch das Anbringen von Nisthilfen zu unterstützen, wurde unter der Ziffer 9.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ durch die Aufnahme einer entsprechenden Vorgabe entsprochen.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass unter der Voraussetzung, dass die zwei im Plangebiet vorhandenen Obstbäume erhalten bleiben, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Im Umweltbericht werden die im Zuge der Erschließung und Aufsiedlung des Plangebietes zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter dargestellt und, unter Berücksichtigung der einzelnen Minimierungsmaßnahmen, bewertet.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich aus den Schutzgütern „Pflanzen und Tiere“ einerseits sowie dem Schutzgut „Boden“ andererseits ein Ausgleichs-Defizit von insgesamt ca. 198.000 Ökopunkten ergeben wird. Dieses Defizit kann durch Kompensationsmaßnahmen, die im Zuge der Realisierung des Sondergebietes „Solarfreianlage Lochacker“ zu einem Überschuss geführt haben, ausgeglichen werden.

Auf die detaillierte Darstellung im Umweltbericht und Grünordnungsplan, erarbeitet durch das Büro Bioplan, Heidelberg, wird ergänzend verwiesen.

## **VII. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Lobbach hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der unbebauten Grundstücke sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für den einzelnen Bauherrn und dem Wunsch nach einem Einfügen des neu geschaffenen Siedlungsrandes in das Landschaftsbild.

Darüber hinaus trägt eine Vielzahl der „Örtliche Bauvorschriften“ dem Umweltschutz Rechnung. So müssen beispielsweise im Plangebiet flacher geneigte Dachflächen (kleiner/gleich 18°), sofern diese nicht als Dachterrasse genutzt werden, eine extensiv zu pflegende Dachbegrünung aufweisen.

Des Weiteren wird zur Verbesserung des Kleinklimas die Vorgabe formuliert, dass Zuwegungen, Zufahrten und private PKW-Stellplätze eine wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen müssen.

Zur Einbindung des zukünftigen Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild, aber auch um zukünftig im Wohngebiet eine große Artenvielfalt zu erhalten, ist auf den Freiflächen eine standortgerechte heimische Bepflanzung vorzunehmen. Nadelgehölze werden mit dieser Begründung ausgeschlossen.

Auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO erhöht die Gemeinde Lobbach für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lobenfelder Weg II“, abweichend von den Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.

Im Plangebiet ist je Wohnung die folgende Anzahl an Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu diesem Zweck zu erhalten :

- bei der Errichtung einer 1-Zimmer-Wohnung : 1,0 Stellplätze
- bei der Errichtung einer 2-Zimmer-Wohnung : 1,5 Stellplätze
- bei der Errichtung einer Wohnung mit 3 und mehr Zimmern : 2,0 Stellplätze

Mit der Vorgabe soll sichergestellt werden, dass der tatsächliche Bedarf an PKW-Stellplätzen durch die Bereitstellung entsprechender Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück abgedeckt wird.

Diese Vorgabe wird mit dem gewählten Straßenquerschnitt sowie dem Verzicht auf die Ausweisung öffentlicher PKW-Stellplätze begründet.

Verhindert werden soll hierdurch eine Gefährdung bzw. eine Behinderung von Fußgängern, hier insbesondere von Kindern.

Zu verhindern ist, dass es im Straßenraum, bedingt durch eine größere Anzahl abgestellter PKW, zu einer Behinderung der Ver- und Entsorgungs- und insbesondere der Rettungsfahrzeuge kommen wird.



Die statistischen Werte ländlicher Gemeinden im Rhein-Neckar-Kreis rechtfertigen die ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Die Gemeinde Lobbach wies Ende 2017 einen Einwohnerstand von 2.342 Personen auf. Diese bewohnen in 728 Gebäuden 1.085 Wohnungen.

Damit liegt der aktuelle statistische Mittelwert für die Gemeinde Lobbach bei 1,45 PKW je Wohnung bzw. bei 2,15 PKW je Gebäude.

Die in den „Örtliche Bauvorschriften“ formulierte Anforderung hinsichtlich der zu errichtenden Stellplätze sind weitestgehend deckungsgleich mit den derzeit feststellbaren statistischen Mittelwerten und orientieren sich damit sehr eng am tatsächlichen durchschnittlichen Bedarf je Wohneinheit.

## **VIII. Flächenbilanz**

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf für das Baugebiet „Lobenfelder Weg II“ sieht die Ausbildung von insgesamt 25, mit einem Einzelhaus zu bebauender Grundstücke vor.

Die Anzahl entstehender Gebäude kann sich, hiervon abweichend, durch die Zulässigkeit einer Doppelhaus-Bebauung noch geringfügig erhöhen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 1,62 ha auf.

Im Detail ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Flächenbilanz :

- Allgemeines Wohngebiet : 1,34 ha
- öffentliche Verkehrsfläche : 0,24 ha
- öffentliche Grünfläche : 0,04 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 17.04.2018 – 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