



## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

zum Bebauungsplan Nr. 4/03-22  
für den Bereich „Kohlklinge“

Stand: 11.11.2024

## **1. Planungsanlass und –ziele**

Die Teilfläche des Flurstücks 219, Gemarkung Oberflockenbach, befindet sich im Südosten von Oberflockenbach angrenzend an ein Wohngebiet und wurde in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Entwicklung der Fläche war bereits mehrmals im Gespräch, wurde jedoch nicht zu Ende geführt. Nach einem Eigentümerwechsel soll die Fläche nun entwickelt werden und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Um die Möglichkeiten einer Bebauung optimal auszunutzen, wird das angrenzende Flurstück 220 ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim als Wohnbaufläche dargestellt, womit bei der Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen wird.

## **2. Planungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht circa fünf Baugrundstücke für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vor, die sich von der Bauhöhe an die der Umgebung anpassen. Die exponierte Hanglage der Grundstücke ermöglicht die Schaffung von Wohngebäuden, die zur Straße nur eingeschossig plus Dachgeschoss in Erscheinung treten da die Untergeschosse unter dem Straßenniveau liegen, aber nach Süden zur Kohl- klinge hin offen ausgeführt werden können.

Der südliche Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 219 soll weiterhin landwirtschaftlich bzw. – soweit erforderlich – für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Am westlichen Rand des Entwurfs ist deshalb die Zufahrt zum restlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 219 vorgesehen. An gleicher Stelle verläuft auch eine Leitung des Zweckverbands Gruppenwasserversorgung Eichelberg, die ebenfalls gesichert wird.

Der Entwurf sieht weiterhin auf der Südseite der „Alten Straße“ einen Gehweg vor, der bislang dort nicht vorhanden ist.

Das Plangebiet selbst weist eine Größe von 3.831 m<sup>2</sup> auf, wovon rund 2.876 m<sup>2</sup> auf das Reine Wohngebiet einschließlich der privaten Grünflächen entfallen. Der landwirtschaftlichen Fläche können rund 404 m<sup>2</sup> zugeordnet werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfasst ca. 551 m<sup>2</sup>.

## **3. Alternativenprüfung**

### **3.1. „0-Variante“ (Nichtdurchführung der Planung)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. D.h. im Regelfall wäre eine Bebauung nicht zulässig, es sei denn, es handelte sich insbesondere um so genannte privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Fall einer derartigen baulichen Nutzung wären ebenfalls Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, die sich jedoch auf den jeweiligen Vorhabenstandort konzentrieren würden. Im Übrigen wären keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der jetzigen Situation zu erwarten. Der Bereich würde voraussichtlich wie bisher genutzt.

### **3.2. Standortalternativen**

Eine Alternativenprüfung denkbarer Wohngebiete im Bereich Oberflockenbach erfolgte bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2004. Der Geltungsbereich ist als einer der vorzugswürdigen Standorte aus dieser Prüfung hervorgegangen, da es sich um eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Arrondierung entlang der Alten Straße handelt.

### **3.3. Konzeptalternativen**

Im Plangebiet sind aufgrund der bestehenden Erschließung und der begrenzten Fläche kaum Konzeptalternativen möglich. Die Reduzierung der baulichen Dichte würde zwar geringere Eingriffe in die Schutzgüter darstellen, würde aber dem Gebot eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entgegenstehen. Eine höhere Dichte würde sich nicht in die bestehenden Strukturen einfügen und sich teilweise negativ auf die Schutzgüter auswirken.

## **4. Umgang mit den Umweltbelangen**

Im Rahmen des Verfahrens wurden in Bezug auf die Umweltbelange Fachgutachten zum Artenschutz, zur Grünordnung und zur Entwässerung erarbeitet. Der darauf aufbauende Umweltbericht kommt zu folgenden schutzgutbezogenen Ergebnissen:

### **Bestandsbewertung**

Die geplanten Bauflächen werden derzeit überwiegend als Grünland genutzt. Die Schutzgüter sind von geringer bis mittlerer Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten:

#### Schutzgut Mensch:

Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder die Erholungseignung zu erwarten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt:

Durch die geplante Bebauung geht ein Biotopkomplex aus einer großen Fettwiese, Ruderalvegetation, Hecken, Gebüsch, Gestrüpp und einem Garten verloren, Lebensraumbeziehungen werden ge- bzw. zerstört.

Bei Betrachtung der Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen kann lediglich für die europäischen Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die bau- und anlagebedingten Wirkungen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommt. Zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände müssen deshalb die gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiten nach § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden.

#### Schutzgut Boden:

Durch die Umsetzung der Planung werden gering- bis mittelwertige Böden in Anspruch genommen. Derzeit sind bereits 593 m<sup>2</sup> durch die bestehende Straße versiegelt. Zudem sind gemäß der rechtlich zulässigen Nutzung weitere 162 m<sup>2</sup> durch Wohn-

bebauung bebaut und versiegelt. Insgesamt sind somit bereits 20 % der Planungsgebietsfläche versiegelt. Nach der Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad der Fläche des reinen Wohngebiets und der Landwirtschaftsfläche insgesamt auf bis zu 50 %. In diesen Bereichen kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

#### Schutzgut Wasser:

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Allerdings ist durch die Zunahme des Versiegelungsgrades mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten und fließt oberflächlich ab. Für die Entwässerung des Planungsgebietes wird die bereits vorhandene Mischkanalisation verwendet. Hierfür wird der Kanal aufdimensioniert und der Regenüberlauf umgebaut.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Überbauung lokalklimatisch wirksamer Ausgleichflächen verschlechtert sich die Durchlüftungssituation der direkt benachbarten Siedlungsränder in gewissem Maße. Erhebliche Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Oberflockenbach sind aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes jedoch nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Der derzeitige Bestand an Fettwiese, Einzelbäumen, Gebüsch, Hecken und Garten wird mit einem Wohngebiet überbaut. Der Ortsrand verschiebt sich weiter nach Süden. Es sind bei einer entsprechenden Eingrünung des Planungsgebietes in Richtung Süden jedoch keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern:

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **Eingriff-Ausgleich**

Als Teilausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind innerhalb des Planungsgebietes das Anpflanzen einer Hecke und das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird aus einem Brombeer-Gestrüpp ein Feuchtbiotopkomplex entwickelt. Das Brombeer-Gestrüpp wächst auf feuchten Standortbedingungen und grenzt an ein bestehendes, geschütztes Feuchtbiotop grenzt. Auf der Fläche wird ein Biotopkomplex aus Großseggen-Ried, Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte und Waldsimen-Sumpf entwickelt. Des Weiteren werden zur Kompensation 15 Obstbäume auf dem Flurstück 219 gepflanzt.

Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt schutzgutübergreifend durch die Entwicklung des Feuchtbiotopkomplexes und durch das Anpflanzen der 15 Obstbäume auf dem Flurstück 219.

## **5. Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 19.12.2023 bis zum 26.01.2024 durchgeführt. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.08.2024 – 13.09. 2024 statt. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

### **Wesentliche Ergebnisse aus der Beteiligung**

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung verwiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde regte an, die Bilanzierung des Bodens zu überarbeiten. Nach Rücksprache des Gutachterbüros mit der Unteren Bodenschutzbehörde ist die Bilanzierung jedoch in Ordnung.

Das Amt für Landwirtschaft und Naturschutz des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis hatte Bedenken bzgl. der Ausgleichsfläche vorgebracht, da hier durch die ursprünglich vorgesehene Streuobstwiese weitere landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird. Nach Rücksprache mit dem Gutachterbüro und dem Vorhabenträger konnte eine anderweitige Lösung für den Ausgleich gefunden werden, sodass keine großflächige Streuobstwiese auf der Landwirtschaftsfläche angelegt wird, sondern lediglich in den Randbereichen Streuobstbäume gepflanzt werden müssen und der restliche Ausgleich auf einer angrenzenden Sukzessionsfläche stattfinden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte ebenfalls Bedenken bzgl. des Ausgleiches, da er im Landschaftsschutzgebiet umgesetzt werden würde. Hierfür hätte der Vorhabenträger weitere Unterlagen zur Genehmigung einreichen müssen. Mit den abgeänderten Ausgleichsmaßnahmen war die Untere Naturschutzbehörde einverstanden. Weiterhin wurde angeregt, die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung anzupassen. Die maximale Oberflächentemperatur wurde ergänzt. Ebenso wurde der Bodenabstand von 0,20 m von Einfriedungen auf 0,15 m auf Anraten der UNB herabgesetzt. Eine Festsetzung zu Vogelschutzglas wurde ebenfalls aufgenommen.

Das Wasserrechtsamt regte an, die Entwässerung des Plangebiets zu überprüfen. Die Anregungen wurden bereits größtenteils im Entwässerungskonzept berücksichtigt, sodass keine Änderungen diesbezüglich in den Planunterlagen erfolgten.

Die Stadtwerke Weinheim GmbH hatte angeregt, dass ein Stromverteilerkasten eingeplant werden muss, um die Stromversorgung für die neuen Häuser bereitzustellen. Ein entsprechender Standort kann aufgrund der geringen Breite des geplanten Gehwegs nur im Bereich der Böschung auf privatem Grund erfolgen. Der Vorhabenträger war hiermit einverstanden. Ein entsprechender Passus wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.