



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**zum Bebauungsplan „Betheläcker“,
Gemeinde Epfenbach**

I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Es war das Ziel der Gemeinde Epfenbach, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Betheläcker“, in einer ortskernnahen Lage und in einer bedarfsgerechten Größe, der Bevölkerung Wohnbauflächen, aber auch Flächen für kleine gewerbliche Einheiten, zur Verfügung zu stellen. Hierdurch sollen auch junge Familien die Möglichkeit erhalten, sich in ihrer Heimatgemeinde Wohneigentum zu schaffen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die mit dem Bebauungsplan überplante Fläche weist im Bestand vielfältige Strukturen und ökologische Wertigkeit mit einem sehr unterschiedlichen Pflegezustand auf. Neben landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Plangebiet Grünlandflächen mit einem Baumbesatz, aber auch einzelne, noch intensiv genutzte Gärten.

Zahlreiche im Bebauungsplan auf privaten und öffentlichen Flächen ausgewiesene „Pflanzgebote“, aber auch ausgesprochene „Pflanzbindungen“ für besonders wertvolle Einzelbäume minimieren die im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe oder stellen Ausgleichs-Maßnahmen dar.

Die Gemeinde Epfenbach hat durch ein Fachbüro im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht und Grünordnungsplan mit einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeiten lassen.

Die Bewertung für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ kommt zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung der Minimierungs- und internen Ausgleichs-Maßnahmen, ein Ökopunktedefizit von ca. 63 % verbleibt.

Für das Schutzgut „Boden“ errechneten die Fachgutachter nach dem Verfahren zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung ein ausgleichendes Defizit in einer Höhe von ca. 59 %.

Somit sind auf der Gemarkung der Gemeinde Epfenbach zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die genannten Schutzgüter insgesamt fünf externe Ausgleichs-Maßnahmen umzusetzen. Diese sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan, welcher einen gesonderter Bestandteil der Begründung darstellt, ausführlich beschrieben und werden im Zuge der Erschließungs-Maßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der vielfältigen Struktur ist das Plangebiet ein Standort für Fortpflanzungs- und Ruhestätten zahlreicher Arten bzw. dient diesen als Lebensraum. Nachgewiesen wurden 21 Vogelarten sowie zahlreiche Zwergfledermäuse. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes wurden auf der Grundlagen einer durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung sogenannte „CEF-Maßnahmen“ für Brutvögel und Fledermäuse fester Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass im Zuge des Planungs-Prozesses die intensive Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes dazu führen wird, dass Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes im Zuge der Umsetzung der Planung vermieden und die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter letztendlich vollumfänglich ausgeglichen werden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Der Bebauungsplan „Betheläcker“ der Gemeinde Epfenbach wurde im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie die Öffentlichkeit wurden somit frühzeitig sowie, nach einer Konkretisierung der Entwurfs-Unterlagen, ein weiteres Mal um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Zuge des Verfahrens forderte die Untere Landwirtschaftsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und wies darauf hin, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen der „Vorrangflur I“ handelt. Der Gemeinderat hat diesen Belang in seine Abwägung eingestellt, letztendlich jedoch dem bestehenden dringenden Bedarf an Wohnbauflächen einen höheren Stellenwert zugebilligt.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu verweisen, dass ein Großteil der ausgewiesenen Ausgleichs-Maßnahmen aus der Bewertung des verlorengehenden Schutzgutes „Boden“ resultiert und damit, wenn auch schutzgutübergreifend, ausgeglichen wird.

Einen großen Raum nahm im Zuge des Planungs-Prozesses die im Gemeinderat und mit den Fachbehörden geführte Diskussion hinsichtlich der Ausgestaltung sinnvoller Straßenbreiten ein. Hierbei legte das Gremium einen großen Wert darauf, dass durch zu ergreifende Maßnahmen bei der Straßengestaltung das Entstehen zu hoher Fahrgeschwindigkeiten verhindert wird. Der öffentliche Verkehrsraum soll neben seiner Erschließungsfunktion letzten Endes auch ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität aufweisen.

Das Polizeipräsidium Mannheim machte im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf aufmerksam, auf ausreichend dimensionierte Erschließungsstraßen und eine ausreichende Anzahl öffentlicher PKW-Stellplätze zu achten.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat während des Verfahrens beschlossen, das Plankonzept noch um einzelne öffentliche PKW-Stellplätze zu erweitern. Es wurde ergänzend darauf hingewiesen, dass auch im Fahrbahnbereich die Möglichkeit bestehen wird, Fahrzeuge, sofern sie nicht behindern, abzustellen.

Die Industrie- und Handelskammer Mannheim sieht in der vorgenommenen Ausweisung eines „Urbane Gebiet“ die Gefahr, dass ein ausschließlich von Wohnbebauung geprägtes Quartier entsteht.

Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung ließen dieses zwar zu, jedoch ist es auch das Ansinnen der Gemeinde Epfenbach, entlang des „Bethelweg“ eine Nutzungsvielfalt, auch an gewerblichen Ansiedlungen, zu erhalten.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises konnte nach Vorlage der erforderlichen Fachgutachten (Umweltbericht und artenschutzrechtliche Untersuchung) den formulierten Festsetzungen sowie der Ausgleichs-Konzeption weitestgehend zustimmen.

Strittig blieb die Frage, ob die auf einer öffentlichen Grünfläche am Ortsrand vorgesehene kleine Streuobstwiese auch dann die geplante ökologische Wertigkeit aufweisen wird, wenn in diesem Bereich, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, zusätzlich eine Spielfläche für Kinder bis zu einem Alter von 6 Jahren angelegt wird.

Die **Öffentlichkeit** wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mehrfach in Form vorgenommener öffentlicher Auslegungen des Planentwurfes beteiligt.

Einen großen Raum nahm hierbei die Frage ein, welche Ausweisungen für die Fläche eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes, dessen Nutzung baurechtlich genehmigt, aber derzeit nicht mehr praktiziert wird, vorzunehmen ist. Nach ausführlichen Gesprächen hat sich der Gemeinderat letztendlich dafür entschieden, eine Teilfläche des Plangebietes als „gegliedertes Dorfgebiet“ auszuweisen. Durch eine Begrenzung zulässiger Großvieheinheiten soll sichergestellt werden, dass die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung, im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme, keine unverträglich hohen Geruchsbelastungen hinnehmen muss.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

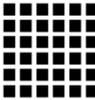
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Betheläcker“ wurden durch den Gemeinderat einige im Detail veränderte Planungsinhalte diskutiert. Sie betreffen jedoch nicht die Grundsätze des Planentwurfes.

Als städtebaulich und funktional sinnvoll angesehen, und damit auch nicht durch grundsätzlich andere Planvarianten in Frage gestellt, wurden die vorgesehene Anbindung des Plangebietes sowohl an die „Panoramastraße“ als auch an den „Bethelweg“. Gleiches gilt für die letztendlich vorgesehene Ausbildung eines Erschließungsrings.

Bei der Festsetzung der zulässigen Bauweise und Gebäudekubaturen waren die Topografie sowie die Zielsetzung einer harmonischen Einbindung der neuen Siedlungsfläche in das Landschaftsbild unumstößliche Entwurfskriterien.

Im Zuge des Planungs-Prozesses schien es der Gemeinde Epfenbach aufgrund ihrer Zielsetzung nicht sinnvoll zu sein, alternativ zu den nunmehr verbindlich getroffenen Festsetzungen, weitere Entwurfs-Varianten erstellen zu lassen und in die Diskussion zu bringen.

Aufgestellt : Sinsheim, 28.09.2021 – 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

Joachim Bösenecker, Bürgermeister

Architekt