



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schindersklinge“
Gemeinde Spechbach

I. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schindersklinge“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Flurstückes Nr. 6904 mit einem Gebäude für eine ambulante oder stationäre Pflegeeinrichtung geschaffen werden.

II. Lage des Plangebietes

Die überplante Fläche liegt im Osten der Gemeinde Spechbach. Die hier bisher vorhandene Bebauung und derzeitige Nutzung prägen den Ortsrand und stellen den Übergang zur freien Feldflur dar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Osten durch die L 530, im Westen durch die das Gebiet erschließende Wegführung mit der vorhandenen Vegetation der „Schindersklinge“ sowie im Norden durch eine hier vorhandene Wohnbebauung begrenzt.



III. Bisherige Nutzung der überplanten Fläche

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 6904 befindet sich ein Wohnheim, welches bis vor wenigen Jahren als Asylbewerber-Unterkunft genutzt wurde. Aufgrund des Zustandes der vorhandenen Bausubstanz, aber auch aufgrund der zu formulierenden Anforderungen an eine Neubebauung, soll dieses Gebäude nunmehr abgerissen und das Grundstück neu bebaut werden.



IV. Rechtliche Grundlagen

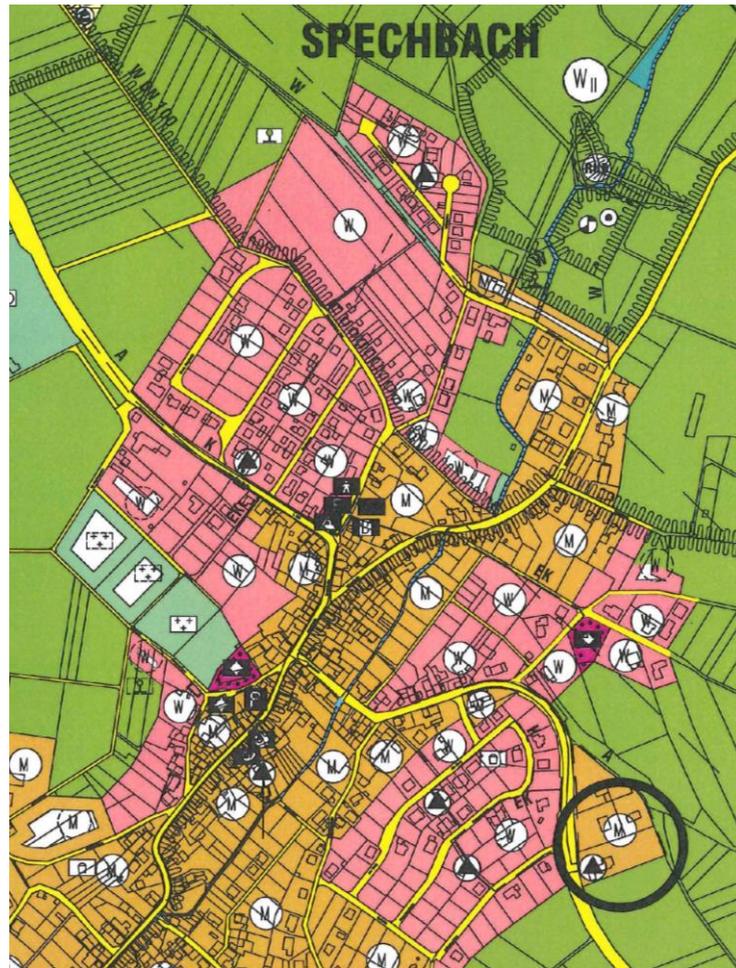
Die überplante Fläche liegt bisher **nicht** in dem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Spechbach.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schindersklinge“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt.

Die zur Realisierung vorgesehene Baumaßnahme weist eine Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² auf, so dass keine Prüfung hinsichtlich ggf. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen vorzunehmen ist.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann somit verzichtet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal weist die abgegrenzte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als vorhandene „gemischte Baufläche“ aus.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenztal**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schindersklinge“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), 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 das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

V. Städtebauliche Erläuterungen

Es ist vorgesehen, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schindersklinge“ ein Gebäude für eine ambulante Pflegeeinrichtung in Form betreuter Wohngemeinschaften für intensiv pflegebedürftige Patienten zu errichten.

Die zulässige Gebäudekubatur wurde, in der Abwägung der erforderlichen funktionalen Zusammenhänge und im Hinblick auf die vorhandene Topographie, so gewählt, dass sich der Baukörper in das Landschaftsbild einfügt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planunterlage im M. 1:500, den „Schriftliche Festsetzungen“ sowie dem Durchführungsvertrag. Darüber hinaus werden die geplanten Grundrisse, Schnitte und Ansichten des konkreten Vorhabens verbindliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Baufläche gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Darüber hinaus wird in die „Schriftliche Festsetzungen“ die Vorgabe aufgenommen, dass im Rahmen der in einem „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Nutzung nur diejenigen konkret beschriebenen Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **Dieses ist im vorliegenden Fall die Erstellung und der Betrieb einer Einrichtung der ambulanten und stationären Pflege.**

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine andere Nutzung des Gebäudes im Rahmen der Zulässigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist und die sonstigen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingehalten werden, kann die Umsetzung auf der Grundlage eines geänderten Durchführungsvertrages erfolgen.

Grundlage dieser Festsetzungen ist der § 9 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 12 Abs. 3 a BauGB.

Vorgesehen ist der Bau einer Einrichtung für die ambulante bzw. stationäre Pflege stark pflegebedürftiger Patienten in Form von betreuten Wohngemeinschaften sowie die hierfür erforderlichen Gemeinschafts- und Nebenräume. Darüber hinaus sieht der Vorhabenplan auch einzelne Appartements für Pflegekräfte vor.

Die konkrete Anzahl der für jeweils zwei Patienten geplanten Appartements sind den Grundrissplänen, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, zu entnehmen.

2. Erschließung der ausgewiesenen Baufläche

Das Flurstück Nr. 6904 soll auch zukünftig über die im Bestand vorhandene, 3,50 m breite Straße erschlossen werden. Sie ist asphaltiert und wird, neben dem Vorhaben, auch weiterhin die angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Flurstücke Nr. 6904/1, Nr. 6904/2 sowie Nr. 6904/3 einschließen und an die „Wolfstraße“ (L 530) anbinden.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Größe der Pflegeeinrichtung nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Im Bedarfsfall ist an geeigneter Stelle eine Ausweichbucht im Zuge der erforderlich werdenden Straßensanierung herzustellen.

Die Zufahrt für das Flurstück Nr. 6904/3 erfolgt derzeit über die Fläche des Geltungsbereiches. Eine Änderung ist nicht vorgesehen, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der ausgewiesenen „private Verkehrsfläche“ ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zugunsten des Flurstückes Nr. 6904/3 ausweist.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Wert von 0,3 festgelegt. Bei einer Gesamtgröße der ausgewiesenen Wohnbaufläche von 3.609 m² ist damit eine Grundfläche von 1.082,70 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubar.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Vorgabe, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung geht der Bebauungsplan auf den projektbezogenen Bedarf an PKW-Stellplätzen sowie auf die durch das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 6904/3 erforderlich werdende Versiegelung ein.

Unter Abzug der Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes in einer Größe von 866 m², darf aufgrund dieser Festsetzung noch eine Fläche mit einer Größe von ca. 1.300 m² mit Garagen und PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und durch Nebenanlagen bebaut werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 227,40 m über Normalhöhe Null festgelegt. Das angegebene Maß darf bei Bedarf für Aufzüge, Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 1,25 m, auf einer Gesamtfläche von maximal 5 % der Gebäudegrundfläche, überschritten werden.

Die festgesetzte, nicht zu überschreitende Höhe einer zukünftigen Bebauung entspricht annähernd der Traufhöhe des Bestandsgebäudes, dessen Dachfirst, aufgrund des flach geneigten Satteldaches, diese Höhe noch um ca. 1,60 m überschreitet.

Mit dieser Höhenbeschränkung ist gewährleistet, dass auch eine Neubebauung, trotz der gegenüber der bestehenden Bebauung wesentlich größeren Gebäudegrundfläche, sich in das Landschaftsbild am Ortsrand von Spechbach einfügen wird.

4. Überbaubare Flächen

Mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche wird der Standort der geplanten Pflegeeinrichtung konkret festgesetzt. Die bestehenden Abweichungen zwischen dem etwas größeren Baufenster und der geplanten Größe des Vorhabens sind unwesentlich und sollen die erforderliche Flexibilität für den weiteren Planungsprozess bzw. auch für ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werdende Anbauten ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der OD-Grenze, hält die ausgewiesene überbaubare Fläche, und damit das geplante Gebäude, den im Straßengesetz Baden-Württemberg formulierten Mindestabstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der L 530 ein.

Als eine von der Straßenbaubehörde erbetene Ausnahme ragen gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die geplante untergeordnete Fluchttreppe des Gebäudes sowie Balkone in diese Abstandsfläche hinein.

5. Flächen für private PKW-Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist projektbezogen auf dem westlichen Teil des Flurstückes Nr. 6904 Flächen für die Errichtung von PKW-Stellplätzen sowie für die erforderlichen Nebengebäude (Müll- und Geräte-raum) aus.

Es ist vorgesehen, aufgrund des zu erwartenden Bedarfes, für Besucher und Bewohner insgesamt 30 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Sie sind gemäß der Ziffer 6.4. der „Schriftliche Festsetzungen“ wasserdurchlässig auszubilden.

VI. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Wasser- und Abwasserleistungen ver- und entsorgt werden.

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen, Drainage) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden und ist getrennt abzuleiten.

VII. Belange des Umweltschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird, mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB, verzichtet.

Die Größe der durch die Planung zukünftig zulässigen Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter 20.000 m².

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bestehenden Vorbelastung sowie der Planungsinhalte, kann auf eine überschlägige Prüfung möglicherweise vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, hat der Vorhabenträger parallel zum Planungsprozess, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen. Das Untersuchungsergebnis ist ein gesonderter Bestandteil der „Begründung“.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten der Abriss der Gebäude erfolgen kann, sofern er außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse stattfindet.

Im Hinblick auf die im Plangebiet festgestellten Zauneidechsen, Brutvögel und Fledermäuse werden unter der Ziffer 6. der „Schriftliche Festsetzungen“ die im Vorfeld der Baumaßnahme durchzuführenden „CEF-Maßnahmen“ formuliert.

Neben den genannten Maßnahmen für Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse ist wegen des möglichen Verlustes des Eiablageplatzes für Ringelnatter hierfür ein künstlicher Ersatzplatz anzulegen.

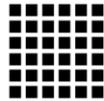
In dem 5,00 m breiten und ca. 20,00 m langen Böschungsbereich zwischen den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen PKW-Stellplätzen und der in das Plangebiet führenden Erschließungsstraße „Schindersklinge“ können Teile der beschriebenen „CEF-Maßnahmen“ umgesetzt werden.

Die sachgemäße Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Fachbegleitung sicherzustellen.

VIII. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schindersklinge“ weist eine Gesamtfläche von ca. 3.609 m² auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.10.2018/11.04.2019/23.07.2020 – 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

Guntram Zimmermann, Bürgermeister

Architekt