

**Gemeinde Kämpfelbach  
Gemarkung Bilfingen  
Landkreis Enzkreis**

# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **„Schopfwiesenstraße“**

**gem. § 2 a und § 9 Abs. 8 BauGB**

**Städtebauliche Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundsatzüberlegungen zur Planung .....	3
1.1	Ziele und Zwecke der Änderung .....	3
1.2	Bestehende städtebauliche Planung, Abgrenzung .....	3
1.3	Verfahren der Änderung .....	4
2	Beschreibung der Planung .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
2.3	Höhenentwicklung baulicher Anlagen .....	5
2.4	Bauweise und Abstandsflächen .....	5
3	Erschließung .....	6
3.1	Erschließung des Sondergebietes Altenpflegeeinrichtung.....	6
3.2	Ruhender Verkehr .....	6
4	Umweltverträglichkeit .....	6
4.1	Verfahren nach § 13a BauGB .....	6
4.2	Untersuchung zum Artenschutz .....	7
4.3	Hochwassergefahrenzone .....	7
5	Bodenordnung und Finanzierung.....	8
6	Flächenbilanzierung .....	9

# 1 Grundsatzüberlegungen zur Planung

## 1.1 Ziele und Zwecke der Änderung

Die Gemeinde Kämpfelbach ist nicht ausreichend mit seniorengerechten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren versorgt. Insbesondere auch auf Pflege angewiesene Senioren sollen im Ort wohnen können und in das öffentliche Leben in der Gemeinde integriert werden. Bisweilen ist dies in der Gemeinde Kämpfelbach nicht möglich. Eine seniorengerechte Unterbringung ist nicht für die gesamte Bandbreite der pflegebedürftigen Personen möglich. Die Gemeinde benötigt ein Altenpflegeheim

Das Projekt „Altenpflegeheim“ soll inmitten der Ortslage von Bilfingen anstelle des ehemaligen Hotels „Langer“ untergebracht werden. Älteren Menschen wäre eine Möglichkeit gegeben, in das Leben vor Ort integriert zu bleiben. Das geplante Seniorenheim stellt für die Gemeinde ein wesentliches Infrastrukturprojekt dar, da erst damit ältere und pflegebedürftige Kämpfelbacher /-innen vor Ort bleiben können. Dadurch erspart man den Senioren den Wegzug und sorgt für die Möglichkeit zum Erhalt der sozialen Beziehungen, die im Ort wesentlich leichter aufrechterhalten werden können.

Es soll ein mit etwa 45 Pflegeplätzen sowie betreutes behindertengerechtes Wohnen und eine Begegnungsstätte realisiert werden. Für das geplante Projekt wurde eine Machbarkeitsstudie entwickelt. Das Wohngruppenkonzept in der Betreuung sieht für drei Betreuungsgruppen mit 15 Personen in Erd- und Obergeschoss des neuen Hauses zusammen bis zu 45 Pflegeplätze vor. Mehrzweckraum, Cafeteria und Therapieräume sind im Erdgeschoss untergebracht. Mehrere seniorengerecht betreute Wohnungen können im Dachgeschoss ausgebaut werden.

## 1.2 Bestehende städtebauliche Planung, Abgrenzung

Im Planbereich des Bebauungsplans „Schopfriesenstraße“ besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan). Dies gilt auch für die nähere Umgebung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Das geplante Projekt soll sich harmonischen gut städtebaulich einfügen. Der städtebauliche Rahmen der Umgebung wird jedoch durch ein Vorhaben dieser Größenordnung gesprengt. Selbst wenn sich das Projekt auch ansonsten gut an die Umgebung anpasst, ist es notwendig in einem Bebauungsplan die Grundzüge und Umriss der künftigen Bebauung als städtebaulicher Rahmen festzulegen. Für den unmittelbaren Planbereich wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt.

In den Bebauungsplan soll die unmittelbaren Nachbargrundstücke wie das Flst. 4741 (Schopfriesenstraße 8) mit einbezogen werden. Ebenso werden die unmittelbar im Süden angrenzenden Grundstücke Flst. 4736, 4737, 4740, und 4742 (Mühlstraße 7-13) teilweise in den Planbereich mit einbezogen. Für diese Flurstücke ist aufgrund einer fehlenden Umgebungsbebauung die rückwärtige Baugrenze nicht festgelegt. Der künftige Bebauungsplan stellt einen 8 m breiten nicht bebaubaren Grundstücksstreifen zwischen dem Vorhaben und der künftigen Bebauung auf den Flst. 4736, 4737, 4740, und 4742 (Mühlstraße 7-13) fest.

### **1.3 Verfahren der Änderung**

Auslöser für die Änderung des Bebauungsplans ist die Entscheidung der Gemeinde Kämpfelbach dem Sozialwerk Bethesda e.V. aus Neulingen-Bauschlott das gemeindeeigene Grundstück für die Realisierung des Altenpflegeheims in Bilfingen zu überlassen. Der Änderung des Bebauungsplans ging eine Machbarkeitsstudie der Architekten des Büros WOHN-art für ein Altenpflegeheim voraus.

Maßstab für das Vorhaben ist die bauliche Höhenentwicklung der Umgebung, die im Grundsatz nicht überschritten werden soll. Das Vorhaben sprengt jedoch die städtebaulichen Dimensionen der bestehenden umliegenden Bebauung. Daher dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Innenentwicklung soll in Form einer städtebaulichen Nachverdichtung erfolgen. Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden.

## **2 Beschreibung der Planung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die geplante Altenpflegeeinrichtung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Altenpflegeeinrichtungen vorgesehen. Das Sondergebiet wird gebietsspezifisch auf die Anforderungen eines Altenpflegeheimes bzw. einer Altenpflegeeinrichtung hin definiert und ausgewiesen. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung einer Altenpflegeeinrichtung und Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Altenpflegeheime, betreute Altenwohnungen, Pflegeeinrichtungen insbesondere zur Tagespflege, Arzt- und Gesundheitspraxen, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale und sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Altenpflegeeinrichtung in Baumasse und Grundfläche gegenüber untergeordnet sind. Neben der eigentlichen Altenpflegeeinrichtung sollen auch Einrichtungen für die Tagespflege, für die mobile Betreuung und das betreute Altenwohnen möglich sein.

Die umgebend von der Planung berührten Flächen werden als Wohnbaufläche – Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise sind, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, soweit die Eigenart der geplanten Nutzung mit den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld verträglich ist. Hierbei ist insbesondere auf die Schutzwürdigkeit des Wohnens in der Altenpflegeeinrichtung Rücksicht zu nehmen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ausgewiesen werden. Die zugeordnete Geschossflächenzahl soll 1,6 betragen. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks ist höher als bei einem potentiellen Misch- oder Dorfgebiet. Hier ergäbe sich aus § 17 der BauNVO eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2. Für das

Vorhaben werden entsprechend der Möglichkeiten des § 17 BauNVO eine höhere Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Eine relativ kompakte und konzentrierte Bebauung ist im Planbereich vorgesehen und planerisch nicht vermeidbar. Die Altenpflegeeinrichtung soll innerhalb des engeren Dorfbereiches von Kämpfelbach relativ zentrumsnah realisiert werden. Hierfür steht nur eine beschränkte Grundstücksfläche zur Verfügung. Dieser Grundstücksfläche muss eine relativ große Bau-masse zugeordnet werden, um alle beabsichtigten Einrichtungen innerhalb des Plangebietes unterbringen zu können. Deren geplante Größe ist für den wirtschaftlichen Betrieb der Einrichtung notwendig.

Die Konzentration der baulichen Nutzungen auf die inneren Ortslagen und die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen von landwirtschaftlichen Flächen ist aus städtebaulicher und agrarstruktureller Sicht zu begrüßen. Die Konzentration innerhalb bestehender Ortslagen führt zu einer weiteren Belebung des Ortskerns und vermeidet die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen, die vorrangig der Produktion von Nahrungsmitteln vorbehalten sind.

### **2.3 Höhenentwicklung baulicher Anlagen**

Bei der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan auf die bestehende umliegende Bebauung Rücksicht genommen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an den höchsten Gebäuden der Umgebung. Für die Neubebauung des Sondergebietes des Altenpflegeheimes sollen die Höhe der umliegenden Gebäude im südlichen Teilbereich maximal erreicht, jedoch im Grundsatz nicht überschritten werden.

Die Wohnbebauung im Osten des künftigen Sondergebiets (Schopfwiesenstraße 8) fällt von der Höhenentwicklung nach Osten zum Kämpfelbach hin um 0,8 m (Gesamthöhe) ab. Zum Schutz des Gebäudes sind die Baugrenzen zwischen der Bebauung so eingerichtet, dass überwiegend einen 8 m breite Abstandsfläche vorhanden ist.

### **2.4 Bauweise und Abstandsflächen**

Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise vor. Die festgelegte abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen den Regelungen der offenen Bauweise. Es bedarf gegenüber einer Nachbarbebauung der erforderlichen Abstandsflächen. Da das Gelände jedoch relativ großflächig bebaut werden soll, ist es notwendig, Gebäudelängen mit über 50 m Länge zuzulassen. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von über 50 m Länge ermöglicht.

Die umliegende Bebauung, die an das künftige Sondergebiet angrenzt, besteht überwiegend aus Wohnbauflächen – Allgemeines Wohngebiet. Innerhalb eines Wohngebietes (WA) betragen die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung 0,4 der Wandhöhe. Für ein Sondergebiet trifft die LBO keine expliziten Regelungen. Somit würde generell eine Abstandsfläche mit 0,4 der Wandhöhe gelten. Der Bebauungsplan sieht jedoch vor, dass eine innerörtliche Nach-

verdichtung stattfindet. Die Abstandfläche wird deshalb auch mit 0,2 der Wandhöhe im Bebauungsplan explizit festgelegt. Die übrigen Bestimmungen gelten wie in § 5 Absatz 6 und 7 der LBO Baden-Württemberg.

Um ausreichenden Freiraum zwischen dem Altenpflegeheim und einer evtl. auch heranrückenden Bebauung zu erhalten, sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass in der Regel ein relativ breiter Abstand mit einer Regelbreite von 8,0 m zwischen der umgebenden Wohnbebauung und dem Altenpflegeheim eingehalten ist. Die besondere Regelung für die Abstandsflächen hat daher für das Vorhaben nur wenig Relevanz.

### **3 Erschließung**

#### **3.1 Erschließung des Sondergebietes Altenpflegeeinrichtung**

Die Erschließung des neuen Altenpflegeheims soll über die Talstraße und die Schopfwiesenstraße erfolgen. Beide Straßen sind als innerörtliche Verkehrsstraßen ausreichend dimensioniert um den Verkehr der Pflegeeinrichtung und der sonstigen Nutzung im Gebiet aufnehmen zu können.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert.

#### **3.2 Ruhender Verkehr**

Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen kann auf dem Gelände des Vorhabens realisiert werden. Der Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen im Umgebungsbereich wird ausgelöst durch das Altenpflegeheim nicht steigen.

### **4 Umweltverträglichkeit**

#### **4.1 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan „Schopfwiesenstraße“ dient der baulichen Innenentwicklung der Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan soll die Nachverdichtung der Innengebietsfläche erfolgen. Das Plangebiet war bereits seither Baufläche. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans wurde bereits eingangs der Begründung dargestellt.

Der Bebauungsplan darf im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a Absatz 3 darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. In den öffentlichen Bekanntmachungen wird hierauf verwiesen.

## 4.2 Untersuchung zum Artenschutz

Mit der städtebaulichen Entwicklung der Fläche werden im Grundsatz die Belange des Artenschutzes berührt. Die Gemeinde hat jedoch vor kurzer Zeit das ehemalige Hotel „Langer“ abgebrochen. Der Abbruch des bestehenden Gebäudes „Schopfwiesenstraße 6“ erfolgt in Kürze. Auf dem künftigen Baugrundstück befindet sich Brachfläche oder genutzte Baulandfläche. Eine Besorgnis, dass durch das Vorhaben geschützte Arten in ihren Habitaten beeinträchtigt werden könnten, besteht nicht. Die Gemeinde hat daher keine Untersuchung im Hinblick auf den Artenschutz durchführen lassen.

Mit der Realisierung des Vorhabens soll unmittelbar begonnen werden. Es ist daher und aufgrund der aktuellen Materialbewegungen auf dem Grundstück nicht davon auszugehen, dass Habitate geschützter Arten auf dem Brachland entstehen.

## 4.3 Hochwassergefahrenzone

Das Plangebiet berührt im Osten unmittelbar den Gewässerrandbereich des Kämpfelbachs. Vom Kämpfelbach gehen unmittelbare Hochwassergefahren aus, die auch in der Vergangenheit immer wieder zu Überschwemmungen in den Ortslagen geführt haben, durch die der Bach fließt.

Innerhalb des Plangebietes sind die wasserrechtlichen Vorschriften zum Hochwasserschutz zu beachten. In Gebieten, die bei Hochwasser überflutet werden können, sind bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen besondere wasserrechtliche Anforderungen zu berücksichtigen. In § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) ist festgelegt, dass sämtliche Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ100-Gebiete), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Damit gelten in diesen Gebieten die Beschränkungen der §§ 78 ff. WHG. Dies führt dazu, dass bauliche Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich unzulässig sind (§ 78 Wasserhaushaltsgesetz, § 65 Wassergesetz). Von den Regelungen ist ein Teil des Baugebietes betroffen.

Die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich wäre grundsätzlich verboten. Dabei wird jedoch zwischen Innen- und Außenbereich differenziert. Das strikte Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete gilt nur im Außenbereich und somit nicht für das geplante Altenpflegeheim im Innenbereich.

Das Altenpflegeheim ist nur zu einem sehr geringen Teil vom Überschwemmungsgebiet betroffen. Grundsätzlich gilt zunächst einmal das Verbot des § 78 Abs. 4 WHG. Auch für einen „Ersatzbau“ ist eine Ausnahmeentscheidung erforderlich, d.h. die in § 78 Abs. 5 WHG genannten vier Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Grundsätzlich gilt im vorliegenden Fall, dass der Retentionsausgleich umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen muss, siehe § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG. Ein zeitgleicher Ausgleich verlorene Rückhalteräume liegt nur vor, wenn die planende Gemeinde bereits mit der Ausweisung des neuen Baugebiets die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich sicherstellt.

Auch der durch den Abriss des Bestandsgebäudes geschaffene Rückhalteraum kann bei einem Neubau in Anrechnung gebracht werden. Wird - gegenüber dem Altbestand – ein größerer Neubau errichtet, muss nur das zusätzliche Volumen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es ist zu beachten, dass ein „Ersatzbau“ in diesem Sinne nur angenommen werden kann, wenn die Neuerrichtung im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zum entfallenden Gebäude stehen. Der Retentionsausgleich muss umfang-, funktions- und zeitgleich erfolgen.



Abb. Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, blau = HQ100-Gebiet)

Die Regelung gilt auch für das im Plangebiet liegende Gebäude Schopfwiesenstraße 8 auf Flst. 4741. Dieses Gebäude und die auf dem Grundstück bestehenden Baumöglichkeiten sind von den Beschränkungen zum Hochwasserschutz voll umfänglich betroffen.

## 5 Bodenordnung und Finanzierung

Für die Erschließung und die Bebauung des Gebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen. Die Gemeinde hat die Grundstücksverhältnisse durch den Kauf der für das Vorhaben erforderlichen Flächen geordnet. Maßnahmen zur Erschließung sind im Grundsatz nicht erforderlich.



## 6 Flächenbilanzierung

Die Flächen innerhalb des Baugebietes teilen sich wie folgt auf:

Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung (SO)	ca.	2.750 m <sup>2</sup>	72,7 %
Allgemeines Wohngebiet - (WA)	ca.	1.030 m <sup>2</sup>	27,3 %
-----			
Gesamtfläche des Planungsgebietes	ca.	<b>3.780 m<sup>2</sup></b>	100,0 %

Begründung aufgestellt:

11.05.2020

Ingenieurbüro Bohner  
Mühlstr. 1, 75223 Niefern-Öschelbronn

Harald Bohner  
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)  
Stadtplaner