

# Bebauungsplan „Schopfwiesenstraße“

## Zusammenfassende Erklärung

Frage zu Planung	Plandarlegung
1. Gab es Planungsalternativen zu dem Bebauungsplanentwurf?	<p>Die Gemeinde Kämpfelbach ist nicht ausreichend mit seniorenrechtlichen Wohnungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren versorgt. Insbesondere auf Pflege angewiesene Senioren sollen im Ort wohnen können und in das öffentliche Leben in der Gemeinde integriert werden. Bisweilen ist dies in im Ortsteil Bilfingen nicht möglich.</p> <p>Das Projekt sollte zur sozialen Einbindung mitten in der Ortslage realisiert werden. Die Standortfindung für ein solches Vorhaben war schwierig, da ein geeignetes, recht großes, arrondiertes Grundstück in zentraler Ortslage in Bilfingen gebraucht wurde. Die Gemeinde hat bei der Standortsuche im Innerortsbereich von Bilfingen für das Vorhaben mehrere zusammenhängende Grundstücke im Bereich des ehemaligen Hotels Langer erworben, die die Errichtung eines Altenpflegeheims im Ortskern zulassen. Dies geht auf dem Grundstück aufgrund seiner Vorprägung als Hotelstandort. Ein großes Gebäude ist an dieser Stelle dem Ortskern zuträglich.</p>
2. Wieso wurde ein Bebauungsplan aufgestellt?	<p>Das Vorhaben geht über die städtebaulichen Dimensionen der bestehenden umliegenden Bebauung hinaus. Die Höhenentwicklung soll sich jedoch am baulichen Bestand orientieren. Für das Vorhaben Altenpflegeheim wurde ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Innenentwicklung soll in Form einer städtebaulichen Nachverdichtung erfolgen.</p> <p>Für die Art der baulichen Nutzung (Pflegeheim) war die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich, da das beabsichtigte Altenpflegeheim nach § 3 Abs. 4 BauNVO rechtlich als Wohngebäude einzustufen ist. Trotzdem wurde ein Sondergebiet, zugeschnitten auf ein Altenpflegeheim, festgesetzt.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p>
3. Werden Hochwasserschutzbelange bei der Planung berücksichtigt?	<p>Gesetzliche Vorgaben werden bei der Umsetzung des Vorhabens beachtet. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) bleibt auch nach Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin grundsätzlich untersagt. Abweichend davon kann die zuständige Behörde nach § 78 Abs. 5 WHG, unter Einhaltung nachfolgender Anforderungen, eine bauliche Anlage im Einzelfall genehmigen.</p> <p>Bei den von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffenen Einzelvorhaben müssen im Rahmen der Baugesuche daher Unterlagen vorgelegt werden, die eine wasserwirtschaftliche Beurteilung durch ein Fachbüro dahingehend be-</p>

Frage zu Planung	Plandarlegung
	<p>inhalten, inwieweit bei dem Einzelvorhaben gewährleistet werden kann, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden.</li> <li>2. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird.</li> <li>3. Eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben erfolgt.</li> </ol>
<p>4. Bedarf es für den Bebauungsplan naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahmen?</p>	<p>Der Bebauungsplan „Schopfwiesenstraße“ dient der baulichen Innenentwicklung der Gemeinde. Mit dem Bebauungsplan soll die Nachverdichtung der Innengebietsfläche erfolgen. Das Plangebiet war bereits seither Baufläche. Der Bebauungsplan durfte im vorliegenden Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13 a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.</p> <p>Auf dem künftigen Baugrundstück befindet sich eine „junge“ Brachfläche oder genutzte Baulandfläche. Eine Besorgnis, dass durch das Vorhaben geschützte Arten in ihren Habitaten beeinträchtigt werden könnten, besteht nicht. Die Gemeinde hat daher im Bebauungsplanverfahren keine Untersuchung im Hinblick auf den Artenschutz durchführen lassen. Mit der Realisierung des Vorhabens soll unmittelbar begonnen werden.</p>
<p>5. Warum beinhalten die Bebauungsplanunterlagen zum Thema Immissionsschutz keine konkreten Aussagen?</p>	<p>Die konkrete Aussage ergibt sich aus § 3 Abs. 4 Baunutzungsverordnung.</p> <p>Das Altenpflegeheim ist gemäß gesetzlicher Definition ein Wohngebäude. Mit der Regelung in § 3 Abs. 4 BauNVO qualifiziert der Verordnungsgeber Pflegeheime als Wohngebäude im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Die Regelung des § 3 Abs. 4 BauNVO erschöpft sich nicht in einer Klarstellung, dass zum Wohnen auch das Wohnen mit Betreuung und Pflege gehört, sondern geht mit der Formulierung, dass das Wohngebäude „ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner“ dienen kann.</p> <p>Die Definition umfasst auch das Wohnen im Sondergebiet. Altenpflegeheime sind nach dieser Regelung sogar in reinen Wohngebieten zulässig. Der einem solchem Altenpflegeheim typischerweise zuzurechnende Lärm von Besuchern, Küche, Besucher- und Mitarbeiterverkehr, Parkvorgänge, Anliefer- und Abholvorgänge und sonstige Emissionen sind Kraft gesetzlicher Regelung als sozialadäquat von ihrer Umgebung in Wohn- oder Mischgebieten hinzunehmen.</p>
<p>6. Warum werden keine Umgestaltungsmaßnahmen für den Straßenraum im Bebauungsplan festgesetzt?</p>	<p>Für die Erschließung des Vorhabens reicht die bestehende Straßeninfrastruktur aus.</p> <p>Die Schopfwiesen- und Talstraße sind nicht Teil des Plangebietes. Zudem obliegt dem Bebauungsplan keine verkehrsrechtliche Entscheidung über Verkehrszeichen und Einrichtungen nach der StVO. Verkehrsrechtliche Anordnungen trifft die Verkehrsbehörde.</p> <p>Gleichwohl beabsichtigt die Gemeinde den Umbau und die Umgestaltung im Bereich des Pflegeheims.</p>

Frage zu Planung	Plandarlegung
<p>7. Warum wurden die angrenzenden privaten Grundstücksflächen mit in den Planbereich einbezogen?</p>	<p>In den Bebauungsplan sind die unmittelbaren Nachbargrundstücke wie das Flst. 4741 (Schopfwiesenstraße 8) mit einbezogen worden. Ebenso wurden die unmittelbar im Süden angrenzenden Grundstücke Flst. 4736, 4737, 4740, und 4742 (Mühlstraße 7-13) teilweise in den Planbereich mit einbezogen. Für diese Flurstücke war aufgrund einer fehlenden Umgebungsbebauung die rückwärtige Baugrenze nicht festgelegt.</p> <p>Der künftige Bebauungsplan stellt in der Regel 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. Dieser Bereich soll frei von Gebäuden gehalten werden. Bestandsgebäude werden hiervon nicht berührt.</p>

Aufgestellt:

Niefern, 17.08.2020

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

Mühlstraße 1, 75223 Niefern-Öschelbronn