



Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Peter-Sigel-Str. 24+26“ sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften, Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Langenbrücken

I. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Eigentümer der o.g. Grundstücke, Peter Fank (FPS-Str.24, FIST.Nr. 484) und die Erste DIVACO Immobilien BW GmbH (FPS-Str.26, FIST.Nr. 480/1), beabsichtigen, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit jeweils 5 Einzelhäusern und jeweils einer Gemeinschaftseinrichtung zu errichten.

Der großen Nachfrage an Wohnungen und Wohneinheiten in der verdichteten Bauweise, z.T. barrierefrei und z.T. altengerecht steht in der Gemeinde Bad Schönborn derzeit nur ein geringes Angebot gegenüber. Das geplante Vorhaben wird dieses als „Maßnahme der Innenentwicklung“ nachfrageorientiert bereichern und stellt mit seinem gemeinschaftlichen Ansatz, mehrere Generationen in unterschiedlichen Wohnungs- bzw. Hausgrößen zu integrieren, ein zukunftsweisendes Pilotprojekt für den ländlichen Raum dar. Die gesamte Anlage soll darüber hinaus in einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauweise (Holzhybridbau, Einsatz regenerativer Energien, Durchgrünung etc.) realisiert werden.

Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“ hinsichtlich der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, aber auch von einigen sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ab. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die städtebauliche Vertretbarkeit geprüft und gleichzeitig die konkreten planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Formulierung von „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 12 BauGB stellt ein Verfahren für ein konkretes, von zwei Eigentümern angestrebtes Projekt dar. Neben dem Vorhandensein eines Planerfordernisses im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, muss das Vorhaben mit den städtebaulichen Grundsätzen des § 1 Abs. 4-6 BauGB vereinbar sein. Im vorliegenden Fall liegt die Erfordernis in der notwendigen Erweiterung des Wohnungs-Angebotes in der Gemeinde Bad Schönborn und die städtebauliche Vertretbarkeit in der Struktur der vorhandenen Bebauung begründet.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind :

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan
- die Vorhabenplanung mit Darstellung der Grundrisse, des Gebäudeschnittes sowie der Ansichten
- die neu formulierten, auf das Vorhaben abgestimmten **Schriftlichen Festsetzungen**
- die auf das Vorhaben abgestimmten neu formulierten **Örtlichen Bauvorschriften**

II. Lage des Plangebietes

Das geplante Vorhaben befindet sich in der engeren Ortsmitte von Langenbrücken, unmittelbar in der Nachbarschaft des ehemaligen Wasserturmes und im ehemaligen Kurgebiet.



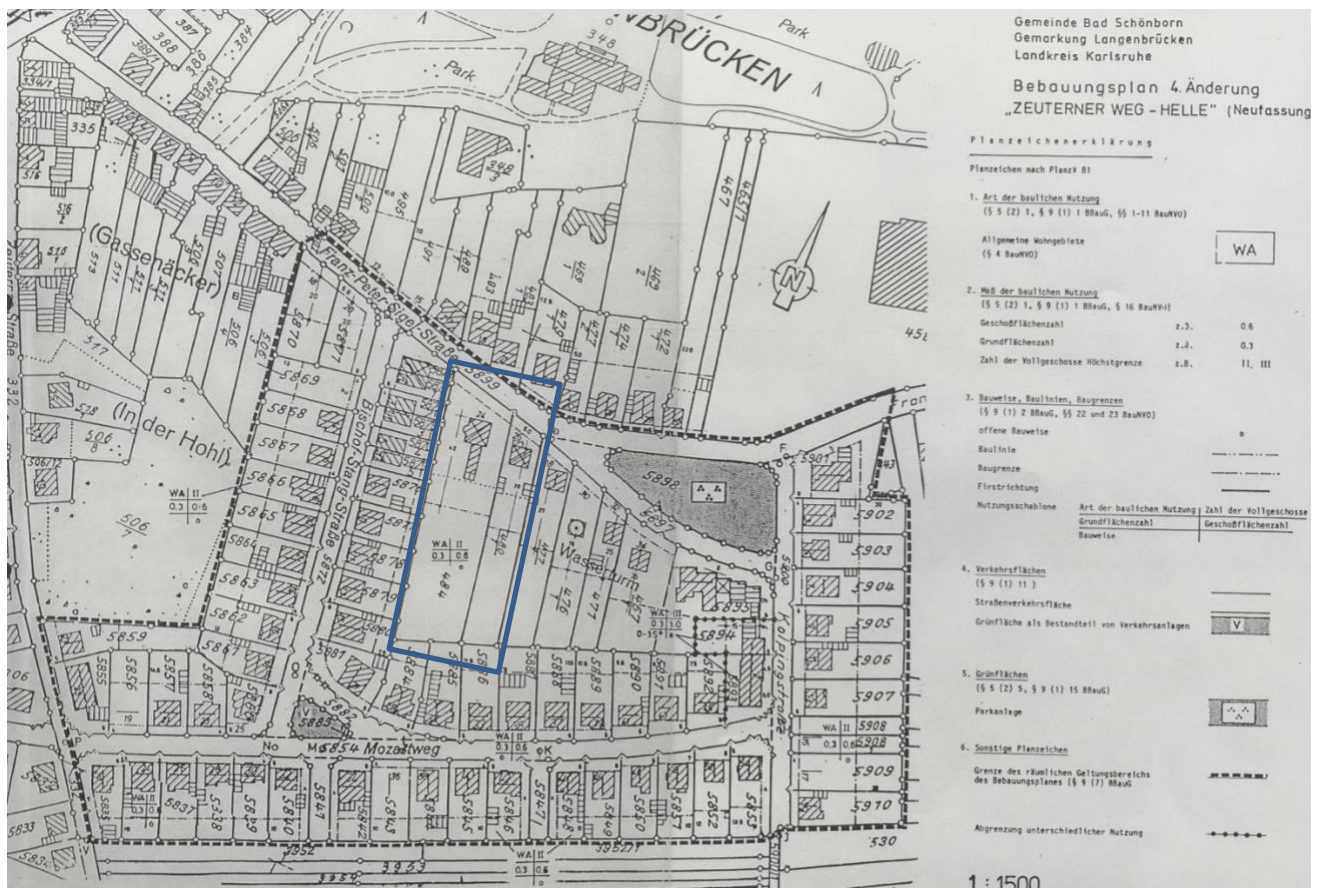
Auf der überplanten Fläche befinden sich auf dem FISt.Nr. 484 zwei Garagen aus dem Jahr 1993 die zu dem 1989 generalsanierten und ortsbildprägenden „Baudendistelhaus“ aus den 1920er Jahren gehören. Das bestehende Gebäude wird nicht in den Teil des geplanten „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, jedoch die rückwärtige Gartenfläche, die zukünftig weiterhin über die Ostseite des Grundstückes erschlossen wird. Die Gartenfläche wurde bis 1989 intensiv, landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer hat in den 1990iger Jahren daraus eine Wiese mit vereinzelt, halbstämmigen Obstbäumen gemacht. Auf dem FISt.Nr. 480/1 befindet sich ein Einfamilienhaus mit Schuppen aus den 1950iger Jahren und ein Carport mit anschließendem Schwimmbecken aus den 1990iger Jahren. Der hinten anschließende Garten besteht nur aus veralteten Obstbäumen und dem wild überwucherten Hügel des Schwimmbeckenaushubs. Das Wohnhaus ist seit der Erbauung nur im Inneren saniert worden und ist in einem schlechten baulichen

Zustand.

III. Derzeitiges Planungsrecht

Die für das konkrete Vorhaben vorgesehenen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am 09.07.1964 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“ mit letzter 4. Änderung vom 07.04.1992.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert den vor der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtskräftigen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“.



IV. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der zentralen Lage des überplanten Grundstückes sowie seiner geringen Größe, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt.

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

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

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Peter-Sigel-Str. 24“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom **08.08.2020** (BGBl. I, S. 1728), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1509), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, erfolgt im Zuge des Verfahrens für das überplante Grundstück auch eine projektbezogene Anpassung der „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313).

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Franz-Peter-Sigel-Str. 24“ werden für das Flurstück Nr. 484 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zeuterner Weg - Helle“ vom 06.04.1992 aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt. Gleiches gilt für die Festsetzungen der „Örtliche Bauvorschriften“.

Zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Bad Schönborn wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem der Vorhabenträger sich zur Durchführung der Maßnahme in einem vereinbarten und angemessenen Zeitraum verpflichtet. Darüber hinaus erklären sich diese zur Übernahme aller, mit dem Vorhaben und der Erschließung in Verbindung stehenden Kosten bereit.

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kronau/Bad Schönborn, gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zeuterner Weg Helle“, als „Wohnfläche“ dargestellt.

V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Auf dem Flurstück Nr. 484 ist die Errichtung eines privaten Wohnweges zur Erschließung der gemeinschaftlichen Wohnanlage geplant. Der neu geschaffene, private Erschließungsweg ist für die geringe Anzahl an Wohneinheiten ausreichend dimensioniert und wird keine negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum der Franz-Peter-Sigel-Straße haben.

Die gesamte Wohnanlage besteht aus 10 Einzel-/ Doppelhäusern und zwei Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum mit vorgelagertem Naturteich) sowie den hierfür erforderlichen PKW-Stellplätzen, Carports, Besucherparkplätzen und sonstigen Nebenanlagen.

Die Nutzung entspricht damit dem Wohnen und dem im § 4 BauNVO formulierten Umfang zulässiger Nutzungen.

Somit fügt sich das Projekt hinsichtlich der baulichen Nutzung in das städtebauliche Umfeld ein. Es ist gewährleistet, dass von ihm keine Störungen ausgehen, die einen Nutzungskonflikt mit angrenzenden Grundstücken des städtebaulichen Umfeldes verursachen werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche und die vorgesehene Stellung der Gebäude gewährleisten die

städtebaulich gewünschte Raumwirksamkeit des Projektes, gemeinsam mit den Nebenanlagen kleine Gartenhöfe zu bilden. Die formulierten, nicht zu überschreitenden Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den im § 17 BauNVO für ein Wohngebiet dargestellten Obergrenzen.

Das Vorhaben muss sich hinsichtlich der entstehenden Gebäudekubaturen in das überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung geprägte städtebauliche Umfeld einfügen. Die geplanten Wohngebäude sollen ohne Sockel sein (barrierefrei) und eine Wandhöhe von 6,25 m nicht überschreiten, damit die Gebäudemassen nicht über die Höhe von halbstämmigen Obstbäumen (ca. 6,00 m), so wie sie im hinteren Gartenbereich bisher üblich waren, hinausragen. Die Schmalheit der Gebäude mit ca. 5,70 m (giebelseitig zum Wohnweg) und die Differenziertheit der Gebäudemassen (Wechsel zwischen 1- und 2-geschossig) orientiert sich an der Kubatur von im Hinterbereich üblicherweise vorhandenen Schuppen und Garagengebäude und gewährleistet damit dieses städtebauliche Anliegen der Gemeinde Bad Schönborn.

Die projektbezogenen, nunmehr geplanten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von 0,4/0,8 gegenüber den bisher vorgesehenen Zahlen 0,3/0,6 orientieren sich an den Werten der aktuellen BauNVO. Die Erhöhung wurde nur wegen der kleinen Grundstücke notwendig, um trotz der aufgelockerten Bebauung einen relativ geringen Grundstücksanteil für jede Wohneinheit zu bekommen und damit auch finanzierbaren Wohnungsbau zu ermöglichen.

Einfriedungen sind nur an den äußersten Grundstücksgrenzen im Westen, Süden und Osten erlaubt und orientieren sich am Nachbarrecht Baden-Württemberg. Um den Gemeinschaftscharakter der Wohnanlage zu unterstreichen sind zwischen den einzelnen Hausgrundstücken und zum Wohnweg nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m als transparenter Zaun in Kombination mit einer lebenden Hecke aus heimischen Pflanzenarten vorgesehen.

Die Dachflächen der Wohngebäude können mit Photovoltaik-Elementen bestückt werden und erhalten wie die Nebenanlagen ein extensiv begrüntes Dach.

Auf dem Grundstück F1St.Nr. 484 (FPS-Str. 24) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen. Das vorliegende Plankonzept sieht derzeit 2 unterschiedlich lange Haustypen vor. Die endgültige Wahl des Haustyps und des Wohnungstyps soll in einem partizipatorischen Prozess mit den späteren Nutzern (Eigentümer) bedarfsgerecht und marktgerecht festgelegt werden können. Daher wird das Baufenster einschließlich der Position der Nebenanlagen so flexibel gehalten, dass beide Hausvarianten möglich sind. Die möglichen Haus- und Wohnungsvarianten sind exemplarisch im Vorhaben- und Erschließungsplan (Variante 1-4) dargestellt. Jedes Teilgrundstück sollte daher mit jeder Variante bebaubar sein. Der kleinere Typ kann als Einzelhaus mit 1 WE (Variante 1 mit 139 m², Variante 3 mit 155 m²) gewählt werden. Der größere Typ ist als Doppelhaus mit 2 WE (Variante 4 mit je 84 m²) oder mit 1 WE als familienfreundliche Variante (Variante 2 mit 157 m²) wählbar. Die Möglichkeit unterschiedlich große Häuser und Wohnungen anzubieten, erlaubt eine möglichst hohe Durchmischung des Wohngebietes (von Einzelpersonen bis kleinere Familien) und auf flexible Nachfragen des Wohnungsmarktes zu reagieren. Insgesamt sind je nach Wahl der Wohnungstypen mind. 5 WE und max. 10 WE möglich.

Auf dem Grundstück F1St.Nr. 480/1 (FPS-Str. 26) ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit (WE) zugelassen. Das vorliegende Plankonzept sieht derzeit 3 unterschiedlich große Haustypen vor. Variante 1 (168 m²) ist hier die größte Variante, um dem größeren Grundstück und der Rolle als „Kopfbau“ (Variante 1) an der FPS-Straße gerecht zu werden und sich damit besser in die umgebende Nachbarbebauung einfügt.

Die Variante 2 staffelt sich im OG zurück und bildet damit einen 1-geschossigen Übergang zum Gemeinschaftsbereich (27 m², 1-geschossig). Variante 3 (150 m²) ist durchgängig 2 geschossig.

Die „Örtliche Bauvorschriften“ formulieren die Forderung, dass bei der Errichtung von Wohnungen mit einer Größe von mehr als 85 m² Wohnfläche, 2 Kfz-Abstellplätze je Wohneinheit herzustellen sind, ansonsten 1 Stellplatz. Das ergibt auf dem Grundstück F1St.Nr. 484 (FPS-Str. 24) im Minimum bei 5 WE größer als 85 m² ein Stellplatzbedarf von 10 Kfz-Abstellplätzen und im Maximum bei 10 WE kleiner als 85 m² ebenso ein Stellplatzbedarf von 10 Kfz-Abstellplätzen. Für das Grundstück F1St.Nr. 480/1 (FPS-Str. 26) hat diese Regelung keine Auswirkung, da die Grundstücke zu klein sind für 2 WE.

Das Plankonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht im Geltungsbereich insgesamt 25 PKW-Stellplätze vor, davon 10 als offene Stellplätze, 10 in Form von Carports und 5 Plätze an der FPS-Straße. Sämtliche offenen Stellplätze werden mit Rasengittersteinen hergestellt. Bei den geplanten Besucherparkplätzen an der FPS-Straße ist eine ausreichende Fläche zur Bereitstellung der Mülleimer am Leerungstag (Vorderkante Bürgersteig – automatische Entleerung) vorhanden.

In die geplanten Nebenanlagen werden Fahrrad- und Müllbehälterabstellplätze integriert.

Im vorderen Bereich des Wohnweges ist eine Feuerwehrrabstellfläche vorgesehen mit einem Anschluss für einen Hydranten.

VI. Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

Für das überplante Grundstück gelten bis zur Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ vom 07.04.1992 (4. Änderung). Sie wurden damals hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachgauben und die Einführung einer hinteren Baugrenze fortgeschrieben und sollen nunmehr durch die neu formulierten „Örtlichen Bauvorschriften“ bzw. die Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ansichten) ersetzt werden.

VII. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB kann aufgrund des für dieses Grundstück seit dem Jahr 1992 (1964) rechtskräftigen Bebauungsplanes und mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Das Flurstück Nr. 484 ist seit 1926 und das F1St.Nr. 480/1 (FPS-Str. 26) seit den 1950iger Jahren bebaut. Die hinteren Gartenflächen wurden teilweise landwirtschaftlich bzw. als Obstbaumwiese genutzt.

Für die zu fällenden, bestehenden Bäume werden gemäß Baumsatzung der Gemeinde Bad Schönborn Ersatzpflanzungen vorgenommen und finden über ein Baumpflanzgebot Eingang in die Bebauungsplanung. Durch die Stellung der Gebäude und Nebenanlagen ergeben sich geschützte Gartenhöfe. Die hier entstehenden privaten Gartenflächen sind, unter Berücksichtigung des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt. Die hierin vorgeschlagenen

„CEF-Maßnahmen“ für Brutvögel und Fledermäuse gehen als verbindlich durchzuführende Maßnahmen unter der Ziffer 7. in die Schriftlichen Festsetzungen ein. Die Ausarbeitung wird ein gesonderter Teil der Begründung.

VIII. Ver- und Entsorgung

Das Bauvorhaben kann an die in der „Franz-Peter-Sigel-Straße“ vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Reaktivierung eines innerörtlichen Grundstückes. Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers ist aufgrund des hier nicht vorhandenen Regenwasserkanals nicht möglich. Die örtlich vorzufindenden Bodenverhältnisse und die hierfür fehlenden Flächen, sprechen gegen eine umfassende Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück. Diese Funktion können jedoch teilweise die extensiv begrünten Dachflächen übernehmen.

Das durch das Vorhaben entstehende Schmutzwasser sowie das bei Starkregenereignissen dennoch abzuleitende Oberflächenwasser, wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Es wird ergänzend empfohlen, für die Bewässerung von Gartenflächen Regenwasserzisternen einzubauen.

Zur Stromgewinnung können Photovoltaikmodule auf den Dächern der Wohngebäude vorgesehen werden.

Für die Wärmeversorgung darf Erdwärme nur unter Beachtung folgender Bedingungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) genutzt werden:

Gemäß Stellungnahme des LGRB v. 25.11.2020 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Pleistozänes Schwemmsediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Posidonienschieferformation (Unterjura) erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit weist das LGRB hin und empfiehlt eine ingenieurgeologische Beratung.

Gemäß Stellungnahme zur Voranfrage (3.9.2019) an das LGRB liegt die unkritische Tiefe für Erdbohrungen bei 250 m. Es ist jedoch nur 1 Einzelbohrung pro Haus von max. 100 m Tiefe und ausreichend Grenzabstand zu den umliegenden Häusern geplant.

IX. Größe des Plangebietes

Der überplante Bereich weist eine Gesamtfläche von ca. 4.100 m² auf.

Anlage

- Fachbeiträge „spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen“ des Büros Bioplan, Heidelberg für die Grundstücke FPS-Straße 24+26

Aufgestellt : Sinsheim, den 20.04.2021

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



ARCHITEKT
Professor Dipl. Ingenieur
PETER FANK
Regierungsbaumeister
Uferstrasse 64
26135 Oldenburg (Oldbg.)
Tel. 0441 - 9555824
Mail peter@fank.de

Klaus-Detlev Hüge, Bürgermeister:

Architekten: