



## Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“,  
Gemeinde Kürnbach**

### **I. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Kürnbach hat auf Antrag des Vorhabenträgers den Aufstellungs-Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ gefasst.

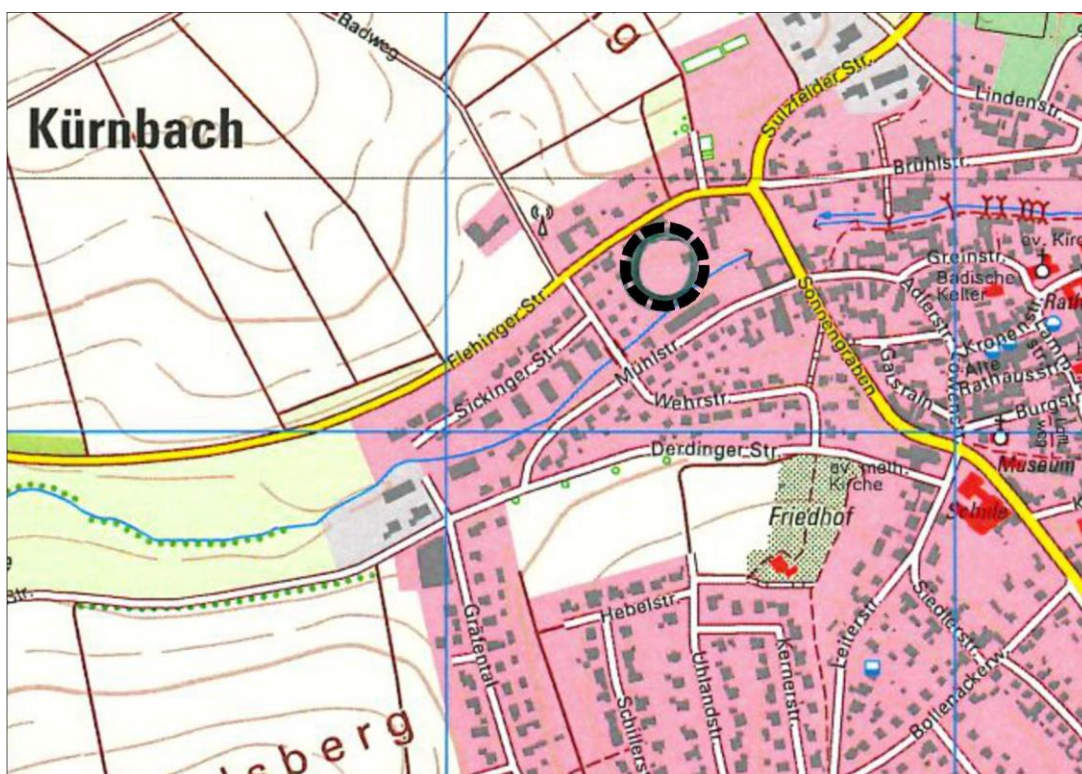
Ziel der Planaufstellung ist es, die ärztliche und medizinische Versorgung der Bevölkerung von Kürnbach durch die Errichtung eines Gebäudes auf einem in der Ortslage noch integrierten Standort zu stärken. Hier sollen Räumlichkeiten für eine medizinische Behandlung bzw. für die Gesundheitsvorsorge, eine Apotheke sowie eine Physiopraxis gebündelt werden.

### **II. Lage des Vorhabens im Siedlungsgefüge**

Das Plangebiet befindet sich in einer noch integrierten Lage, westlich des gewachsenen Ortskerns von Kürnbach.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums wird von der „Flehinger Straße“ aus, die als Landstraße (L 539) klassifiziert ist, erschlossen. Das Vorhaben soll auf dem straßenabgewandten Flurstück Nr. 6243, in Verbindung mit den Flurstücken Nr. 6233 und Nr. 6242, realisiert werden.

Im Süd-Osten grenzt die Fläche an den „Humsterbach“ an.



**Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Kürnbach**

### **III. Derzeitige Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches**

Auf dem Flurstück Nr. 6233 befindet sich ein eingeschossiges Wohnhaus („Flehinger Straße“ Nr. 9) mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem in die Nutzung einbezogenen Unterschoss. Dieses Gebäude soll erhalten bleiben und bleibt außerhalb der Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die primär für die Zufahrt in das Plangebiet und für die geplante Ausgestaltung der Freifläche einbezogene Teilfläche des Flurstückes Nr. 6233 sowie die hieran süd-östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 6242 und Nr. 6243 wurden für das Bestandsgebäude bisher als Garten- und Freizeifläche genutzt und als solche intensiv gepflegt.

Die bestehende Topografie fällt von der „Flehinger Straße“ in Richtung des Bachlaufes auf den ersten 20,00 m um ca. 2,00 m ab. Von hier aus ist das Plangebiet bis an die Oberkante des Gewässers weitestgehend eben.





Im Süd-Osten des Geltungsbereiches grenzt der „Humsterbach“ unmittelbar an das Plangebiet an. Zum Schutz dieses Gewässers und der bachbegleitenden Vegetation erfolgen gemäß dem Vorhabenplan in einem Abstand von ca. 10,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze, keinerlei bauliche Eingriffe.



## **IV. Rechtliche Grundlagen**

### **1. Übergeordnete Planungen**

#### **1.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Kürnbach ist gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 dem „ländlichen Bereich“ zugeordnet. Sie befindet sich im Mittelbereich der Stadt Bretten und liegt damit auch abseits der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bretten – Heilbronn.

Das geplante Gesundheitszentrum ist für den Eigenbedarf vorgesehen und soll keine größere überregionale Bedeutung innehaben.

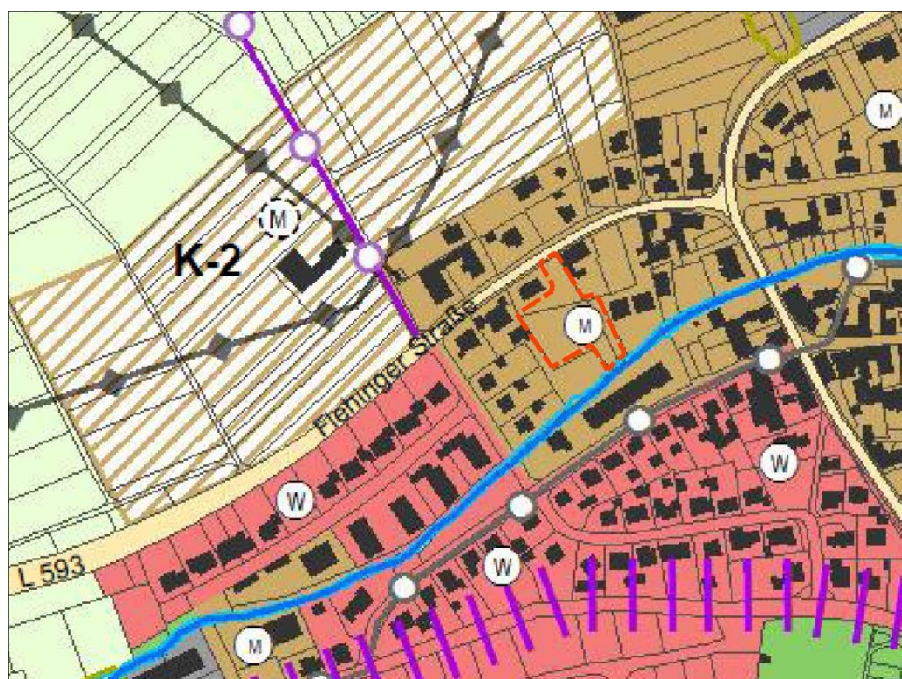
Die Gemeinde Kürnbach ist im Regionalplan des Regionalverbandes „Mittlerer Oberrhein“ als eine „Gemeinde ohne eine zentralörtliche Funktion“ ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist der vorgesehene Standort als „bestehende Siedlungsfläche“ gekennzeichnet und freigestellt von regionalplanerischen Restriktionen.

Damit steht die Planung im Einklang mit landes- und regionalplanerischen Belangen.

#### **1.2 Flächennutzungsplanung**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach als bestehende „gemischte Baufläche“ dargestellt.



**Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach**



Damit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Rechtliche Grundlagen für das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Kürnbach beabsichtigt, das erforderliche Planungsrecht für die Errichtung eines Gesundheitszentrums durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 12 BauGB zu schaffen.

Die mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabenpläne werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Ein mit der Planung ebenfalls in Verbindung zu bringendes weiteres Ziel ist die Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereiches der Gemeinde Kürnbach. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan formulierte zulässige Grundfläche liegt weit unter der im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 formulierten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit dem Vorhaben wird keine Nutzung zugelassen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der aktuellen Gesetzeslage unterliegt. Darüber hinaus werden von der Planung keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von ausgewiesenen „NATURA 2000“-Gebieten betroffen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen verzichtet. Damit unterliegen die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter formal keiner Ausgleichspflicht.

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

## **V. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **1. Nutzungskonzept**

Die Gemeinde Kürnbach unterstützt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Absicht des Vorhabenträgers, auf der von der „Flehinger Straße“ abgewandten, un bebauten Fläche ein Gesundheitszentrum für die medizinische Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kürnbach zu errichten. Gleichzeitig soll mit dem Vorhaben in Form von fünf Wohnungen Wohnraum geschaffen werden.

Der geplante Baukörper wird zukünftig hinsichtlich seiner Stellung auf dem Grundstück mit den auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 6236) vorhandenen Wohnhäusern eine „Flucht“ bilden. Hierbei wird das geplante Gebäude **im Hinblick auf seine Höhe und Kubatur, aber auch aufgrund seiner Architektur**, gegenüber den Nachbargebäuden eine gewisse Dominanz aufweisen. Das Vorhaben ist, unter Berücksichtigung des damit verbundenen sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“, als städtebaulich vertretbar angesehen. Durch ausreichend bemessene Abstände zu den Nachbargebäuden und aufgrund der geplanten Maßnahmen einer Durchgrünung, wird sich das Vorhaben in die Siedlungsstruktur einfügen.

Die Vorhabenpläne beinhalten das konkrete Vorhaben in Form einer Darstellung aller Grundrisse, der Gebäudeschnitte sowie der Gebäudeansichten.

Vorgesehen sind in dem geplanten Baukörper folgende Nutzungen :

- Erdgeschoss  
Räume für eine Apotheke und eine Arztpraxis, einschließlich sämtlicher hierfür erforderlicher Nebenräume
- 1. Obergeschoss  
Räumlichkeiten für eine Physiopraxis sowie zwei Drei-Zimmer-Wohnungen
- 2. Obergeschoss  
zwei Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine Vier-Zimmer-Wohnung

Die Erschließung der straßenabgewandten Fläche erfolgt über eine auf dem Flurstück Nr. 6233 angelegte Zufahrt in einer Mindestbreite von 5,50 m. Hierdurch ist zum Ein- und Ausfahren von bzw. auf die L 539 die Begegnung zweier Fahrzeuge und damit auch eine Aufstellfläche für wartepflichtige Fahrzeuge gegeben.

In dem ca. 6,00 m breiten, zu den Flurstücken Nr. 5234 und Nr. 6236 geplanten privaten Grünstreifen werden für die Besucher der Einrichtungen sowie die Bewohner der Wohnungen 15 PKW-Stellplätze integriert.

Weitere 7 PKW-Stellplätze sieht die Planung an der Nord-Seite des geplanten Gebäudes vor.

Durch die Bereitstellung von insgesamt 21 PKW-Stellplätzen ist gewährleistet, dass der aus dem Projekt resultierende Parkierungsbedarf auf dem gebildeten Grundstück abgedeckt wird. Die Planung berücksichtigt damit für die geplanten Wohnungen die in der Gemeinde Kürnbach übliche Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Je Wohneinheit werden damit 2 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird, in Anlehnung an die oben beschriebene geplante Nutzung und entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan („gemischte Baufläche“), als „Urbane Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO ausgewiesen.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird im Hinblick die Art der im Plangebiet zulässigen Nutzung die Festsetzung getroffen, dass, unabhängig der nachfolgend erläuterten Einschränkungen, grundsätzlich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Für den Fall, dass eine andere, als die im Durchführungsvertrag genannte Nutzung zum Tragen kommen soll, ist als Voraussetzung für eine Genehmigungsfähigkeit zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein neuer Durchführungsvertrag abzuschließen.

Das Vorhaben muss in jedem Fall dem unter der Ziffer 1.1. der Schriftlichen Festsetzungen formuliertem Spektrum zulässiger Nutzungen entsprechen.

Aufgrund der Lage und der städtebaulichen Struktur des Plangebietes, werden die im § 6 a Abs. 2 BauNVO unter der Ziffer 3. genannten Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die unter der Ziffer 5. genannten „Anlagen für die Verwaltung sowie für kirchliche und kulturelle Zwecke“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Sonstige Gewerbebetriebe sind zukünftig im Plangebiet, sofern sie nicht dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind, nur ausnahmsweise und damit lediglich im Einzelfall, genehmigungsfähig.

Vergnügungsstätten aller Art werden aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes und der Erschließungssituation auf den Flächen des Plangebietes grundsätzlich ausgeschlossen.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der formulierten Zielsetzung, dass sich das Vorhaben in das bauliche Umfeld einfügt, wird die Grundflächenzahl im „Urbane Gebiet“ mit einem Wert von 0,25 festgesetzt. Sie unterschreitet damit bei weitem die in der Baunutzungsverordnung unter dem § 17 formulierte Obergrenze.

Aufgrund der für das Vorhaben zur Verfügung zu stellenden PKW-Parkplätze und deren Zufahrt, darf die Grundflächenzahl jedoch, unter Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen, einen Wert von 0,8 erreichen.

Das geplante Vorhaben weist eine 3-geschossige Bauweise auf.

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden mit Werten von maximal 200,30 m bzw. 202,30 m, gemessen über NHN, festgesetzt.

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe orientiert sich mit einem Maß von 189,50 m über NHN an dem Bestandsgelände. Somit wird der Eingangsbereich des geplanten Gebäudes ca. 1,95 m unterhalb der hier vorhandenen Gehweghöhe der „Flehinger Straße“ liegen.

#### **4. Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten**

Gemäß den Vorhabenplänen sind im 1. Obergeschoss des geplanten Baukörpers „2 Wohnungen“, im 2. Obergeschoss die Errichtung von „3 Wohnungen“ vorgesehen.

Um zukünftig hinsichtlich der Nutzung vorhandener Räume flexibel auf die sich einstellenden aktuellen Gegebenheiten eingehen zu können, wird die Anzahl zulässiger Wohneinheiten auf insgesamt „7 Stück“ begrenzt.

Damit ist gewährleistet, dass Veränderungen bei der Nutzung einzelner Einheiten, unter der Voraussetzung, dass die Vorgaben der Ziffer 1.1. der Schriftlichen Festsetzungen eingehalten werden, keine unerwünschten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld des Vorhabens nach sich ziehen werden.

#### **5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes und des Umstandes, dass im öffentlichen Straßenraum der „Flehinger Straße“ nur eine sehr geringe Anzahl an PKW abgestellt werden kann, ist es zwingend erforderlich, dass der aus dem Vorhaben heraus entstehende Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann.

Mit diesem Hintergrund wird die Festsetzung in die **Örtlichen Bauvorschriften** aufgenommen, nach der für jede im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehende Wohnung mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>2</sup> „2 PKW-Stellplätze“ nachzuweisen und baulich zu errichten sind.

Für die über das Wohnen hinausgehenden Nutzungen (Apotheke, Arztpraxis, Physiopraxis) ist hinsichtlich der erforderlichen Anzahl der im Plangebiet zu errichtenden PKW-Stellplätze die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg“ anzuwenden.

Aufgrund dieser Vorgaben werden auf den Freiflächen des Bauvorhabens insgesamt 25 befestigte PKW-Stellplätze bereitgestellt.

### **V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Laut der Kartierung der LUBW befinden sich innerhalb des Plangebietes weder „Schutzgebiete“ noch „Vegetationsstrukturen“, die nach § 32 BNatSchG als „geschützte Biotope“ gelten.

Von der Baumaßnahme nicht betroffen ist die vorhandene Vegetationsstruktur am „Humsterbach“.

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Fläche wurde bisher baulich nicht in Anspruch genommen. Das geplante Vorhaben hat damit Eingriffe in die Schutzgüter „Arten und Pflanzen“, „Boden“ sowie „Wasser und Klima“ zur Folge. Diese können durch die unter den Ziffern 5. bis 7. der Schriftlichen Festsetzungen dargestellten Vorgaben formuliert bzw. formulierten Hinweise minimiert bzw. teilweise kompensiert werden.

Aufgrund des Umstandes, dass es sich um eine Baumaßnahme im Innenbereich handelt, wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

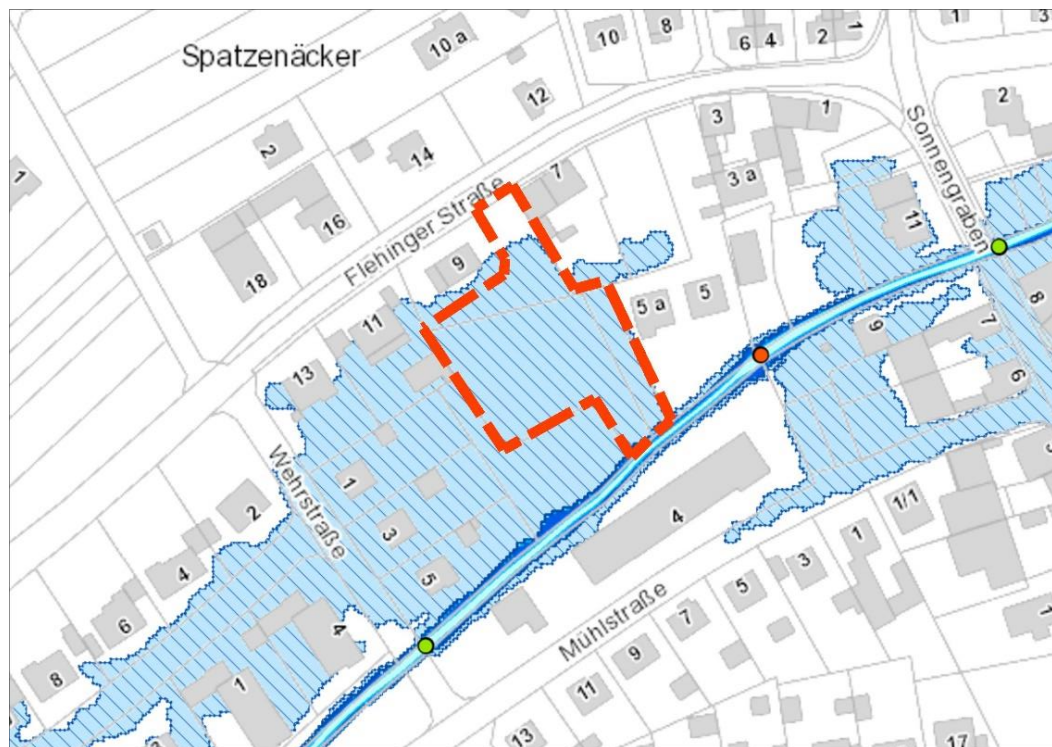


Der Vorhabenträger hat zur Überprüfung, ob durch die Planung naturschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten, durch das Büro Wagner + Simon, Mosbach eine ökologische Übersichtsbegehung durchführen lassen. Der Fachbeitrag „Artenschutz“ wird ein besonderer Bestandteil dieser Begründung.

Die Ausarbeitung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung bzw. bei einer Einhaltung der formulierten „CEF-Maßnahme“ und gegebenen Hinweise, das Vorhaben nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

## **VI. Belange des Hochwasserschutzes**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg außerhalb eines bei einem HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>100</sub> überfluteten Bereiches. Gemäß den Angaben des Hochwasserrisiko-Management Baden-Württemberg ist es jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass es bei einem HQ<sub>extrem</sub>-Ereignis zu Überflutungen kommen kann. Die Planung wird in ihrer Detailausbildung auf diesen Belang eingehen. Eine Unterkellerung des Vorhabens ist nicht geplant.



**Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg**

## **VII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erfolgt über die in der „Flehinger Straße“ vorhandenen Leitungsnetze.

Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser kann über eine Retentionsmulde, d. h. über belebte Bodenzonen innerhalb angrenzender Grünflächen zur Versickerung gebracht und bei stärkeren Regenereignissen in den an das Grundstück angrenzenden „Humsterbach“ eingeleitet werden.

Eine weitere Maßnahme für die Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser stellt die begrünte Flachdachfläche zwischen den geeigneten Dächern dar.

Das Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im weiteren Planungsprozess konkretisiert und mit der hierfür zuständigen Fachbehörde in Abstimmung gebracht.

## **VIII. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst mit den Flurstücken Nr. 6243 und Nr. 6242 sowie Teilen des Flurstückes Nr. 6233 **eine Gesamtgröße von 2.431 m<sup>2</sup>**.

Aufgestellt : Sinsheim, 20.02.2023/09.05.2023 – 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

Armin Ehart, Bürgermeister

Architekt