



G E M E I N D E
SCHEFFLENZ

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Wohnen und Pflegen“

Gemarkung Mittelschefflenz

Zusammenfassende Erklärung

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



1. Ziel und Zweck der Planung

Die „Cornelia Friedrich – Pflege- und Gesundheitservice GmbH“ plant den Bau eines Seniorenwohnheims und einer Tagespflege-Praxis in Mittelschefflenz. Die Planung sieht die Errichtung eines zweistöckigen Gebäudes mit betreuten Wohnungen mit insgesamt 8 bis 10 Wohneinheiten sowie einer Tagespflege-Praxis vor. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Senioren- und Pflegeeinrichtung zu schaffen. Das Vorhaben wird seitens der Gemeinde Schefflenz unterstützt.

Durch die Errichtung des Seniorenwohnheims mit ergänzender Tagespflege-Praxis soll laut Kreissenorenbericht des Neckar-Odenwald-Kreises dringend benötigter altersgerechter Wohnraum sowie ausreichend Pflegemöglichkeiten in Schefflenz geschaffen werden. Mit der Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ergänzender Nutzung am ausgewählten Planstandort wird dies in zentrumsnaher Ortslage von Mittelschefflenz umgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit kann durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Der weitere Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung eines Anteils einer Ökokontomaßnahme im Neckar-Odenwald-Kreis. Aus der Maßnahme werden vom Vorhabenträger 32.610 Ökopunkte gekauft und ins Ökokonto der Gemeinde Schefflenz gebucht. Die Maßnahme ist bereits genehmigt und wird seit 15.04.2019 umgesetzt. In das Grundbuch für das Flst.Nr. 1054/0, Gemarkung Steinbach, in der Gemeinde Mudau wird eine unbefristete Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Schefflenz eingetragen. Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 32.610 Ökopunkten, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden muss.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch zweimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung keine Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Offenlegung Anregungen und Bedenken zu den Nebenanlagen, zur Löschwasserversorgung, zum Biotopverbund, zum Artenschutz, zu Umweltprüfung/-bericht, zum Klimaschutz, zur Entwässerungskonzeption, zur Errichtung einer Trafostation, zu den

Ausgleichsmaßnahmen, zur Lage im Wasserschutzgebiet, zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse, zur Grundwasserfreilegung, zu den durchlässigen Belägen, zur Kampfmittelbeseitigung, zur Denkmalpflege und zur Geotechnik.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Offenlegung entnommen werden.

4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes haben sich nicht ergeben.

Aufgestellt:

Schefflenz, den

Rainer Houck, Bürgermeister