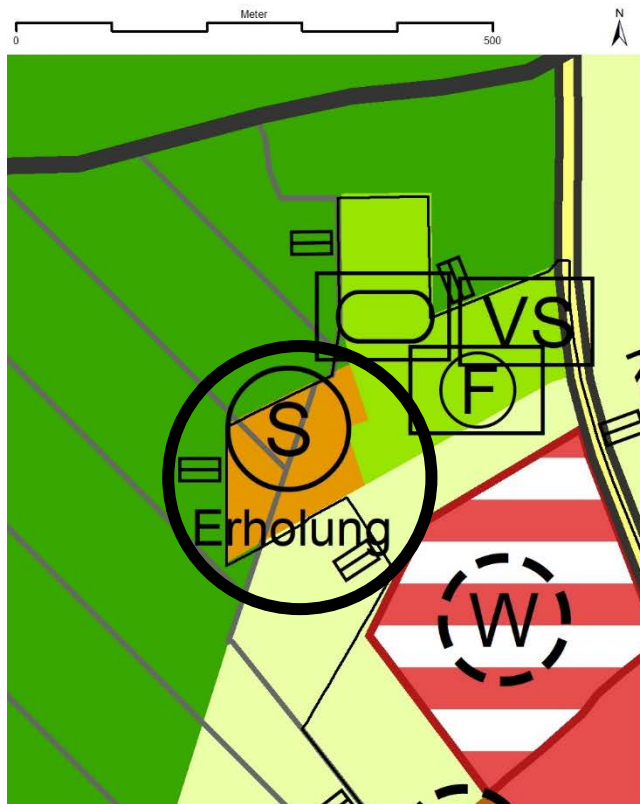


Karlsbad - Spielberg
KB-S-E001 – „Am Talberg“

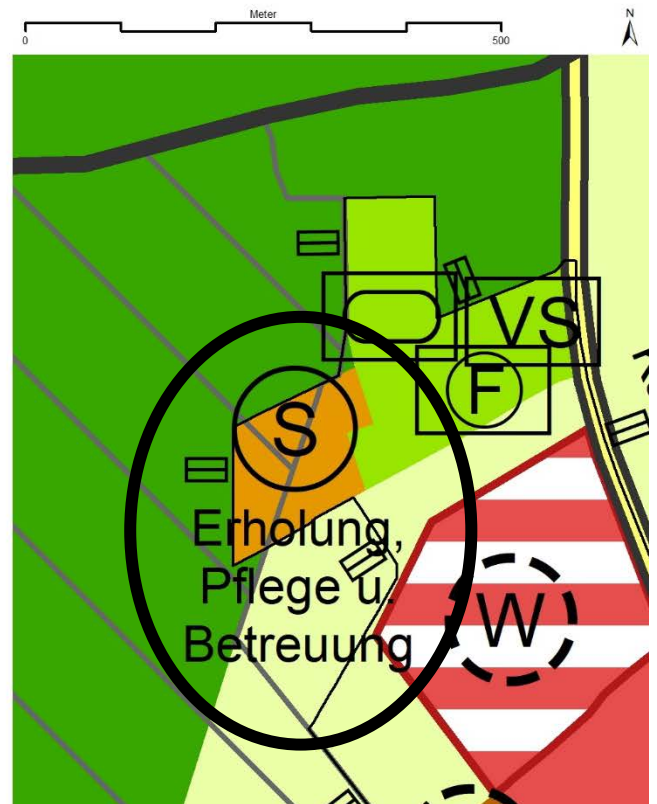
Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Sonderbaufläche,
Zweckbestimmung „Erholung“

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



Sonderbaufläche,
Zweckbestimmung „Erholung,
Pflege und Betreuung“

Einzeländerung des Flächennutzungsplanes FNP 2030

KB-S-E001 – „Am Talberg“, Karlsbad - Spielberg

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
KB-S-E001	Am Talberg	S	1,9	-	-	-	S

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-	-	● 1), 2)	● 3)	-

- 1) Westliche Teilfläche liegt im FFH-Gebiet „Albtal mit Seitentälern“
- 2) Hinweis: LSG und geschützte Biotope (Flachland-Mähwiesen) angrenzend
- 3) Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn

1. Beschreibung und Begründung:

Mit der Einzeländerung sollen die Voraussetzungen zum Ausbau des „Haus Spielberg“ geschaffen werden – einer bestehenden stationären Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen und/oder Mehrfachbehinderungen. Notwendig wird der Ausbau, da das 1994 in Betrieb genommene Gebäude nicht mehr den rechtlichen Anforderungen des Landes Baden-Württemberg nach Landesheimbauverordnung (LHeimbauVO) entspricht.

Die Einrichtung liegt im Außenbereich, an der Straße Am Talberg, im Nordwesten von Spielberg – westlich des SV Sportplatzes. Der westliche Teil der Fläche ist Wald, in dem eine Freizeitstätte für Kinder und Jugendliche mit fünf Nurdachhäusern liegt, die an Schulklassen, Gruppen und Familien als Unterkunft vermietet wird. Auf dem östlichen Teil der Fläche steht das Bestandsgebäude der stationären Wohneinrichtung.

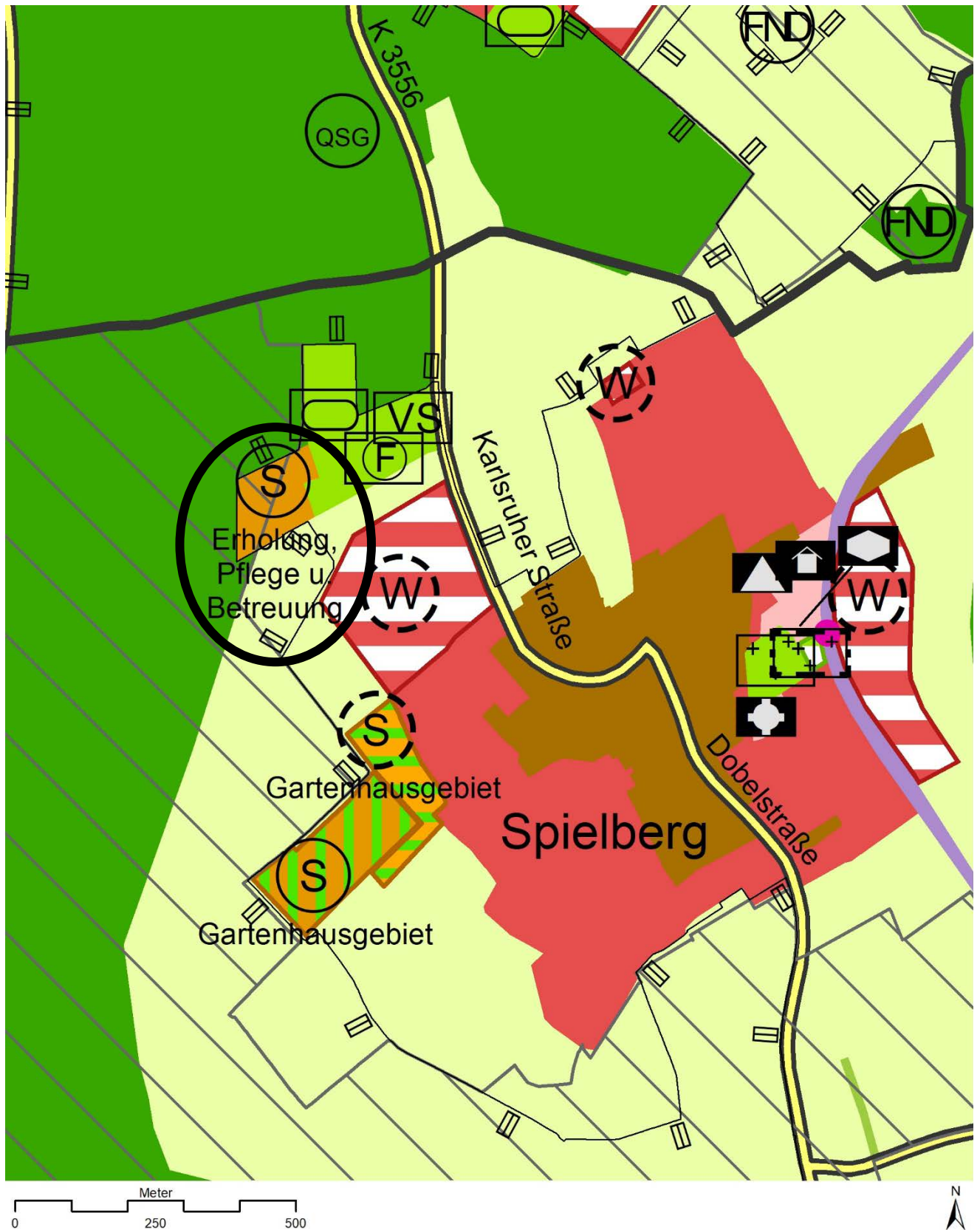
Folgende baulichen Maßnahmen sind im Zuge des Ausbaus vorgesehen:

- Die Errichtung eines – an das Bestandsgebäude der stationären Wohneinrichtung angrenzenden – Neubaus, der den Betrieb nach LHeimbauVO gewährleistet.
- Nach Herstellung des Neubaus, wird das Bestandsgebäude ertüchtigt. Hier werden Tagesfördergruppen, benötigte Räumlichkeiten für die ambulante Assistenz sowie erforderliche Personal- und Verwaltungsräume untergebracht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2030 ist die Fläche als Sonderbaufläche, mit der Zweckbestimmung „Erholung“, dargestellt. Um die geplante Nutzung in Einklang mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu bringen, soll die Zweckbestimmung der Fläche zu „Erholung, Pflege und Betreuung“ geändert werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans und das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist die Fläche als Siedlungsfläche „Bestand“ ausgewiesen. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.



2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden	x			
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt	x			
Landschaftsbild	x			
Kultur-/Sachgüter	x			
Fläche	x			
Wechselwirkungen	x			
Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	x			
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
			x	
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)	an die Umgebung angepasste Gestaltung der geplanten Gebäude, Eingrünung, Dachbegrünung; Begrenzung der Bauflächen, insb. strikte Freihaltung benachbarter geschützter Flächen (v.a. Wald, Mähwiesen); Heilquellenschutz beachten			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			gering	

2.2. Erläuterung/Begründung:

Mit der geänderten Zweckbestimmung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Siedlungsfläche (Sondergebiet) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu vermindern und gegebenenfalls auszugleichen. Ein Umweltbericht und weitere Gutachten zum Bebauungsplan liegen vor, worauf verwiesen wird; Erläuterungen zu den Schutzgütern erfolgen daher an dieser Stelle nicht.

Schutzgut Mensch/Gesundheit

-

Schutzgüter Boden und Wasser

-

Schutzgut Klima/Lufthygiene

-

Schutzgut Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt

-

Schutzgut Landschaftsbild

-

Kultur-/Sachgüter

-

Schutzgut Fläche

-

Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen

-

Natura 2000/FFH-Verträglichkeit:

Der westliche Teil der Sonderbaufläche liegt im FFH-Gebiet „Albtal mit Seitentälern“. Die geplante bauliche Weiterentwicklung ist außerhalb davon im östlichen Teil vorgesehen. Die vorliegende Vorprüfung zum B-Plan kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

-

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau

vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle / Empfehlung für die weiterführende Planung

3.1. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden:

gemäß § 4 (1) BauGB	16
gemäß § 4 (2) BauGB	11

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 (1) BauGB	-
gemäß § 3 (2) BauGB	-

Bei den eingegangenen Äußerungen handelt es sich zum Beispiel um Hinweise zu den Themen Abwasser, Grundwasser, Immissionsschutz, Fachplanungen der Energieversorgung aber auch um Einwände, die mit umweltfachlichen Belangen begründet werden. Laut Einschätzung der Planungsstelle sind mit der geänderten Zweckbestimmung, der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Siedlungsfläche (Sondergebiet), keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

3.2. Empfehlung für die weiterführende Planung

Abwasser

Maßnahmen zur lokalen Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig identifiziert werden. Nur so können entsprechende Festsetzungen und gegebenenfalls erforderliche Flächen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Das umfasst unter anderem die Prüfung folgender Maßnahmen:

- Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorhandener Grünflächen.
- Ableitung des Niederschlagswassers über oberirdische Ableitungssysteme, wie zum Beispiel begrünte Gräben, Ableitungsmulden, Pflasterrinnen und so weiter, zu Mulden, Mulden-Rigolen oder Retentionsbecken.

Ableitungsbetonte Entwässerungssysteme, die das Niederschlagswasser schnellstmöglich der Kanalisation und dem Gewässer zuführen, verursachen eine starke Veränderung des lokalen Wasserhaushalts im Plangebiet. Im Vergleich zum unbebauten Zustand wird insbesondere der Oberflächenabfluss erhöht und die Komponenten der Versickerung und Verdunstung drastisch reduziert. Konventionelle, rein ableitungsorientierte Systeme sind im Regelfall daher nicht mehr zustimmungsfähig. Die Wasserbilanz entsprechend DWA-M 102-4 ist zu erstellen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Landwirtschaftsamt des Landratsamts bittet darum, frühzeitig in die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen – ob auf dem Gebiet oder extern – eingebunden zu werden und bietet Unterstützung an.

Auswirkungen Schutzgüter Umwelt

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu vermindern und gegebenenfalls auszugleichen. Besonderes Augenmerk gilt hierbei auch dem angrenzenden Wiesen-/Streuobstbestand.

Grundwasser

Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbronn. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 10.11.2005 ist zu beachten.

Immissionen

Trotz der in der schalltechnischen Untersuchung vom 24.03.2023 errechneten Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann, aufgrund der räumlichen Nähe des Sportvereins zur angedachten Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“, eine potentielle Konfliktgefahr hinsichtlich Lärmes weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Der Empfehlung des Gutachters, gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur Errichtung eines Lärmschutzwalls, wird zugestimmt.

Im Rahmen der weiteren konkreteren Planungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Lärm- und Staubimmissionen im Zuge der Errichtung der Anlage einschließlich von Gebäuden o. ä. (Baustellen) der in der Nähe befindlichen Bebauung durch die Bauphase zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.“

Wald und Waldabstand

Der Waldmindestabstand nach § 4 LBO wird durch das Bauvorhaben z.T. erheblich unterschritten. Durch die Vereinbarung geeigneter Pflegemaßnahmen im 30m-Bereich um bestehende bzw. neu zu errichtende Gebäude zwischen Vorhabensträger und Gemeinde kann jedoch das Ziel der LBO-Bestimmung, vom Wald ausgehende Gefahren für die Bebauung und sich darin aufhaltende Personen zu minimieren, dennoch erreicht werden.

Einzeländerung des Flächennutzungsplanes FNP 2030

KB-S-E001 – „Am Talberg“, Karlsbad - Spielberg

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass ein Widerspruch zwischen der anlässlich des Bebauungsplanverfahrens festgelegte Waldgrenze und der Flächenabgrenzung im FNP besteht. Dieser Anregung wurde im Zuge dieses FNP-Einzeländerungsverfahrens nicht gefolgt. Dennoch sieht die Planungsstelle Handlungsbedarf. Da es sich bei dem geschilderten Widerspruch vermutlich nicht um einen Einzelfall handelt, scheint es sinnvoll, dieses Thema im Zuge einer zukünftigen Aktualisierung/Fortschreibung, mit Blick auf den gesamten Geltungsbereich des FNP, zu betrachten.