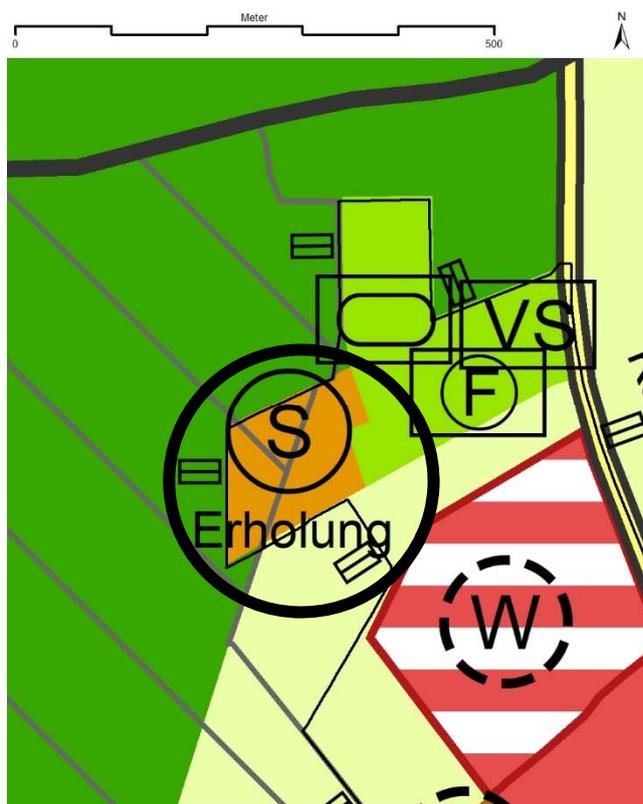


**Karlsbad - Spielberg**  
**KB-S-E001 – „Am Talberg“**

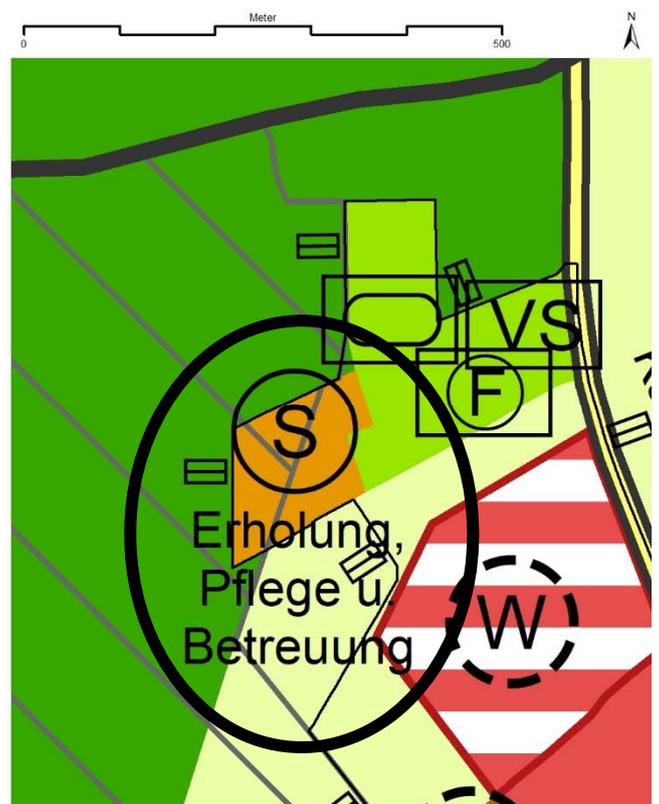
**Plandarstellung:**

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.

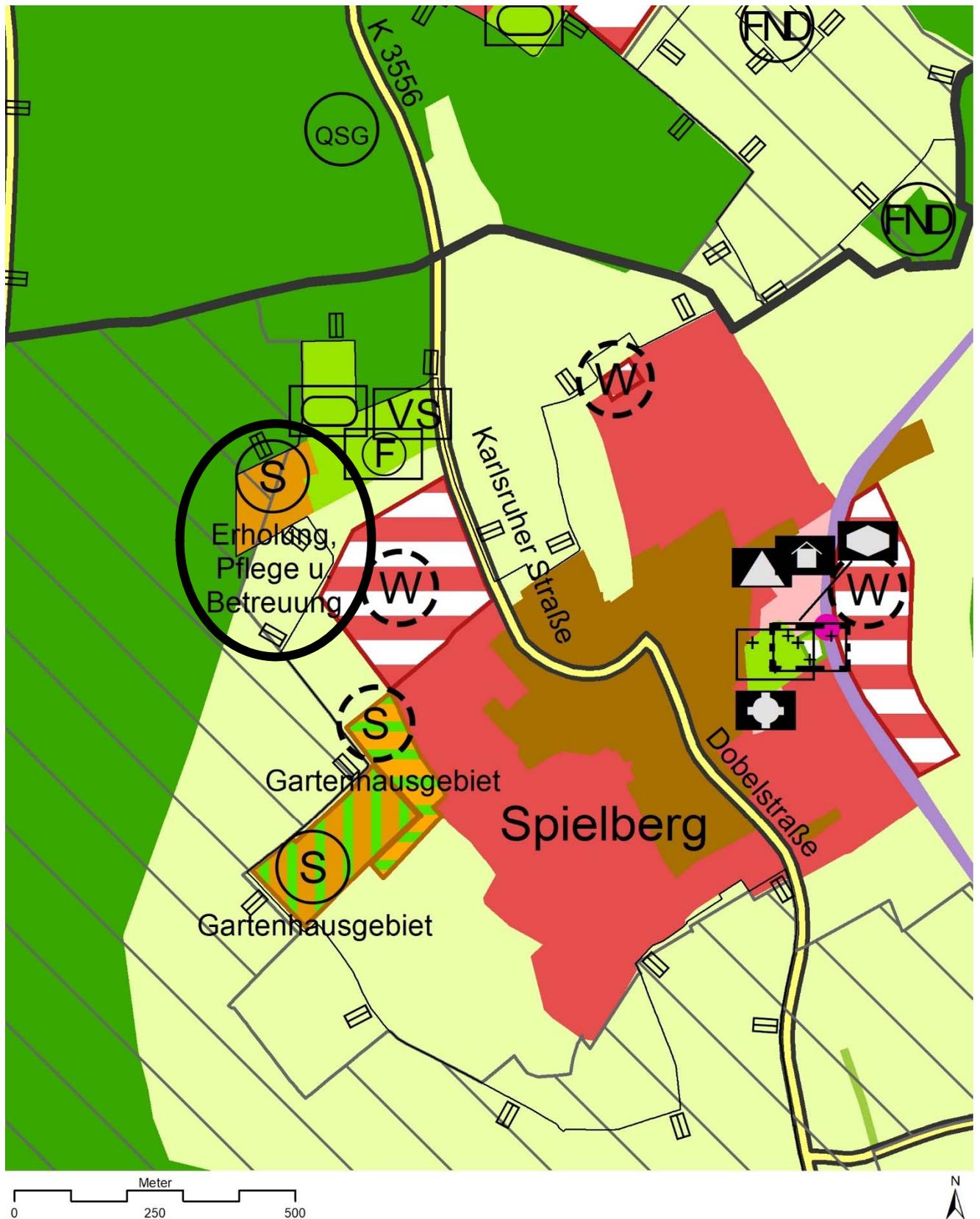
Folgende baulichen Maßnahmen sind im Zuge des Ausbaus vorgesehen:

- 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

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - 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	<b>x</b>			
Boden	<b>x</b>			
Wasser	<b>x</b>			
Klima/Lufthygiene	<b>x</b>			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt	<b>x</b>			
Landschaftsbild	<b>x</b>			
Kultur / Sachgüter	<b>x</b>			
Fläche	<b>x</b>			
Wechselwirkungen	<b>x</b>			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>x</b>			
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (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>
			<b>x</b>	
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	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			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			<b>gering</b>	

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 oder der Nachbargemeinden:

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	16
--------------------------	----

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	-
--------------------------	---

Bei den eingegangenen Äußerungen handelt es sich um Hinweise zu Fachplanungen der Energieversorgung, Verkehrsinfrastruktur und Geotechnik, eine Anregung aus der Regionalplanung, aber auch um Einwände, die mit naturschutzrechtlichen Belangen begründet werden. Laut Einschätzung der Planungsstelle sind die naturschutzrechtlichen Konflikte zwar erheblich, es ergeben sich jedoch keine Erkenntnisse, aufgrund der die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unzulässig wäre.

#### 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 un bebauten 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.

#### **Lärm**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens hat das Landratsamt Zweifel an der Festlegung des Mischgebietsrichtwertes zur Vermeidung von Lärmkonflikten vorgebracht und zudem eine Überarbeitung des vorhandenen schalltechnischen Gutachtens empfohlen. Diese Anmerkungen sind zu prüfen.

#### **Wald und Waldabstand**

Es ist zu evaluieren, ob im Entwurf des Bebauungsplans der Waldmindestabstand nach § 4 LBO zum Teil unterschritten wurde. Grundlage dafür ist die Festlegung der Waldaußengrenze/des Waldrands durch die untere Forstbehörde; anderweitige Festlegungen, zum Beispiel durch Vermessungsbüros, haben hierbei keine Bestandskraft.