

Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2030 KB-S-E001 „Am Talberg“ in Karlsbad - Spielberg

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 genommen 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 wurden 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. Verfahrensschritte und Beteiligung:

Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung	15.05.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	06.03.2023 bis 06.04.2023
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	13.02.2023 bis 17.03.2023

Auslegungsbeschluss der Verbandsversammlung	15.05.2023
Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	19.06.2023 bis 21.07.2023
Formelle Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	15.06.2023 bis 21.07.2023
Abschließender Beschluss der Verbandsversammlung	13.11.2023
Genehmigung der Einzeländerung durch das Regierungspräsidium	06.08.2024
Wirksam mit Bekanntmachung der Einzeländerung Veröffentlicht in den Badischen Neuesten Nachrichten und im Internet	16.11.2024

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

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	16
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	11

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	-
gemäß § 3 Absatz 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. Umweltauswirkungen und Empfehlung für die weiterführende Planung

Grundsätzlich sind die im Umweltbericht des Einzelblatts genannten Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung zur Kompensation von Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) – sowie folgende Empfehlung in der weiterführenden Planung – zu berücksichtigen:

- **Abwasser**

Maßnahmen zur lokalen Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig identifiziert werden. Nur so können entsprechende Festsetzungen und gegebenenfalls erforderliche Flächen im Bebauungsverfahren 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-/Streubestand.

- **Grundwasser**

Das Vorhaben befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebiets Waldbrunn. 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.

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.

Karlsruhe, Mai 2024