

**GEMEINDE WALDACHTAL  
LANDKREIS FREUDENSTADT**

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„SCHELMENHECKE – 3. ÄNDERUNG“**

**(Verfahren nach § 13a BauGB)**

**in Waldachtal - Lützenhardt und Waldachtal - Cresbach**

**UMWELTBETRAG ZUR PRÜFUNG DER  
UMWELTBELANGE**

Fassung vom 20.07.2021

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 28.04.2020 sind grau hinterlegt*

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

**BÜROGRÖRER**  
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG



## Gemeinde Waldachtal Landkreis Freudenstadt

# Bebauungsplan „Schelmenhecke – 3. Änderung“

## UMWELTBETRAG ZUR PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

### 1. Anlass

Anlass des vorliegenden Umweltbeitrags ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schelmenhecke – 3. Änderung“ in der Gemeinde Waldachtal.

Aufgrund aktuell vorliegender konkreter Planungen für die Errichtung einer weiteren Fachklinik im südlichen Teil des Plangebietes müssen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf die Baugrenzen und die Höhenfestsetzungen angepasst werden.

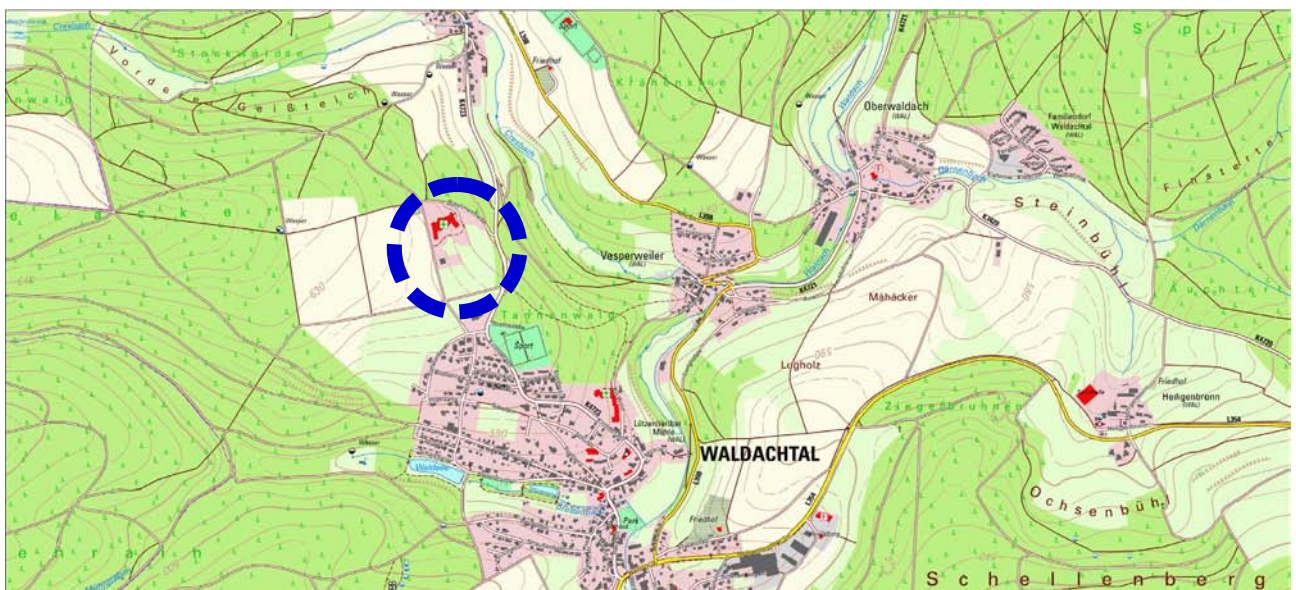
Vorgesehen ist die Erhöhung der Grundflächenzahl und die Änderung und teilweise Zusammenlegung der bisher festgesetzten Baufenster ~~und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von bisher 5 auf 6 Vollgeschosse~~. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben sinngemäß und angepasst an die Neuplanung erhalten.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Deshalb wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten und biologische Vielfalt, Boden einschließlich Flächeninanspruchnahme, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

### 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Geltungsbereich der BPlan-Änderung befindet sich am östlichen Rand einer landwirtschaftlich genutzten Hochfläche nördlich von Waldachtal-Lützenhardt und hat eine Größe von ca. 6,09 ha. Das Plangebiet fällt nach Osten ab und ist im nördlichen und nordwestlichen Teil bereits durch die bestehende Fachklinik am Zauberwald und ein Personalwohnheim mit den zugehörigen Zufahrten, Parkplätze und Freianlagen genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße 'Schelmenhecke' am nördlichen Rand des Plangebietes, die an die K 4723 angebunden ist.



Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 10.000



### 3. Kurzbeschreibung des Plangebietes

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Dieser ermöglicht die Errichtung von Gebäuden für Reha-Kliniken und Therapieeinrichtungen in verschiedenen Baufenstern bei einer Grundflächenzahl von 0,25. Die Fachklinik am Zauberwald mit zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wurde ebenso wie ein Personalwohnheim auf Basis dieses Bebauungsplanes errichtet.

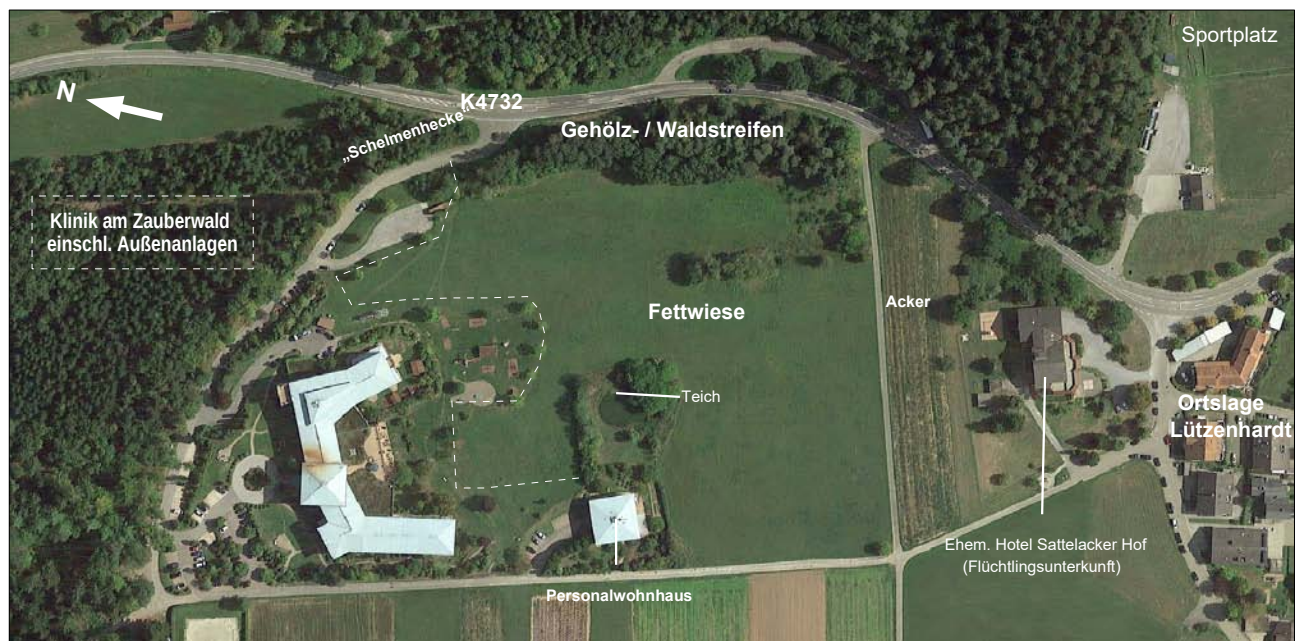


Das Plangebiet liegt im Naturraum der „Schwarzwald Randplatten“. Geologisch stehen die Schichten des Oberen Buntsandsteins mit der Plattensandstein-Formation an, die im Westen des Plangebiets mit geringen Flächenanteilen von lössführender Fließerde überdeckt werden. Die naturnahen Böden im Plangebiet, außerhalb der bereits anthropogen überprägten und bebauten / versiegelten Böden im Bereich des Klinikums, sind von einer mittleren Wertigkeit. Topographisch befindet sich das Plangebiet auf einem mäßig nach Nordosten abfallenden Höhenplateau (619 bis 600 m ü.NN) über dem weiter östlich gelegenen Tal des Cresbachs.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst in den nördlichen / nordwestlichen Gebietsteilen die bestehende Anlage der „Klinik am Zauberwald“ einschließlich der intensiv gepflegten Außenanlagen, Parkplätzen und einem Personalwohnhaus. Dem Personalwohnhaus vorgelagert befindet sich auf einem eingezäunten Gelände ein von Gehölzen umgebender eingefasster Teich.

Nach Süden schließen sich an die Klinikanlage großflächige Wiesenflächen (Fettwiesen mittlerer Standorte) bis zu einem Asphaltfeldweg mit einer anschließenden schmalen Ackerfläche am südlichen Plangebietsrand; südlich davon befindet sich das ehemalige Hotel Sattelacker Hof (Flüchtlingsunterkunft) und anschließend die Ortslage von Lützenhardt.

*Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Im Zuge der 2. Änderung wurden die Sportanlagen im nordwestlichen Teil des Plangebietes in den Geltungsbereich mit aufgenommen, das Plangebiet des bis dahin geltenden Bebauungsplanes „Schelmenhecke – 1. Änderung“ mit zugehöriger Grünordnung blieb unverändert.*



Luftbildausschnitt mit Eintrag der vorherrschenden Nutzungen Schelmenhecke

Nach Süden schließen sich an die Klinikanlage großflächige Wiesenflächen (Fettwiesen mittlerer Standorte) bis zu einem Asphaltfeldweg mit einer anschließenden schmalen Ackerfläche am südlichen Plangebietsrand; südlich davon befindet sich das ehemalige Hotel Sattelacker Hof (Flüchtlingsunterkunft) und anschließend die Ortslage von Lützenhardt.

Im Osten wird das Gebiet von einem hochwüchsigen Gehölz- / Waldstreifen mit Laub- und Nadelbäumen entlang der Kreisstraße begrenzt, der innerhalb des Plangebiets liegt, und der hakenförmig und licht (Baumgruppen, Gebüsch) nach Westen ausgreift auf ehemaligen Altablagerungsflächen.

Das Plangebiet ist im Osten und Norden von Waldflächen umgeben. Im Westen verläuft am Plangebietsrand ein Asphaltweg an den sich großflächige landwirtschaftlichen Flächen anschließen.



Freiflächen und Parkplätze im nördlichen Teil



bestehende Fachklinik im nördlichen Teil

Die Flächen im südlichen Teil werden derzeit noch mit Ausnahme einer kleinen Gehölzgruppe im Gebiet als Grünland bewirtschaftet.



Blick von Südosten auf die Neubaufäche, im Hintergrund die bestehende Fachklinik; rechts die zu erhaltende Waldfläche.



Blick von Norden auf die Neubaufäche



### 3.1. Bestehende Grünordnungsplanung

Zum Bebauungsplan „Schelmenhecke – 2. Änderung“ einschließlich der 1. Änderung gehört ein Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.



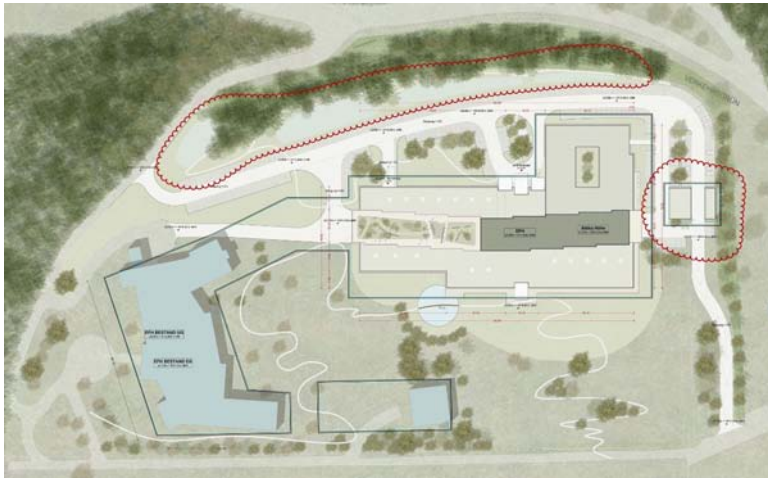
Dieser setzt im wesentlichen die Erhaltung des Waldbestandes am östlichen Plangebietsrand einschließlich Aufwertung der Waldrandbereiche sowie Pflanzgebote am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs und eine parkähnliche Gestaltung der Freianlagen und Parkplatz- und Verkehrsflächen um die Klinikgebäude mit Bäumen und Sträuchern.

Im Umfeld der bestehenden Klinik im nördlichen Teil des Plangebietes wurden diese Vorgaben sinngemäß umgesetzt (vgl. vorige Darstellungen).

Abb. III-3: Ausschnitt aus dem Grünordnungsplan

#### 4. Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen

Das Bebauungskonzept sieht einen Klinikneubau im südöstlichen Teil des Plangebietes vor. Unter Ausnutzung der Topographie soll auf einem Tiefgaragengeschoss ein gestaffelter 4- bis 5-geschossiger Bau entstehen.



Die Zufahrt mit weiteren Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen erfolgt von Norden her über die bestehende Zufahrt der Klinik am Zauberwald.

Für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenzen) entsprechend dem aktuellen Bestand geringfügig angepasst, da das bestehende Klinikum um einen Gebäude-Flügel erweitert werden soll, so angepasst, dass ein Verbindungsbau zwischen dem bestehenden Klinikum und dem geplanten Neubau möglich wird.

Ausschnitt aus dem städtebaulichen Entwurf (Schmelzle+Partner, Nov. 2020)

Der Waldbestand Gehölzbestand zwischen der Kreisstraße K 4723 (Kirchbergstraße) bleibt erhalten. Auf die ursprünglich vorgesehene Herstellung eines Lärmschutzwalls wird verzichtet. Auch der nördlich anschließende Heckenstreifen in Richtung der Hauptzufahrtsstraße ‚Schelmenhecke‘ bleibt erhalten.



Nach Süden wird eine Feldheckenpflanzung, ergänzt mit hochstämmigen Laubbäumen, zur Eingrünung des Baugebietes festgesetzt.

Ein weiterer 5 m breiter und ca. 100 m langer Heckenstreifen ist zur Eingrünung am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang des bestehenden Verbindungsweges zu pflanzen. Dieser schließt an die bereits hergestellten Grünstrukturen an, die im Zuge der Gestaltung der Freiflächen um die bestehende Klinik am Zauberwald unter Berücksichtigung der Vorgaben des Grünordnungsplanes hergestellt wurden.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Entwurf zur erneuten Offenlage


Die zusammenhängenden Heckenpflanzungen sowie die dominierenden Einzelbäume im Plangebiet im nördlichen Teil werden mit einer Pflanzbindung belegt und sind somit zu erhalten.

Im südwestlichen Teil der Sondergebietsfläche ist außerdem der Aufbau eines Streuobstbestandes auf einer arten- und blumenreichen Wiese vorgesehen.

Außerdem wird im östlichen Teil eine private Grünfläche festgesetzt, die als Blumenwiese zu entwickeln ist und die dem zu erhaltenden Gehölzstreifen zwischen Sondergebiet und Kreisstraße vorgelagert ist. Innerhalb dieser Fläche ist die Herstellung naturnah gestalteter Retentionsmulden für Oberflächenwasser zulässig, wenn diese ebenfalls mit einer standortgerechten artenreichen Wiesenmischung angesät werden.

Außerdem sind sonstige Freiflächen in der Sondergebietsfläche, die nicht für sonstige zulässige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsbereiche, Therapiegärten, Bewegungs- und Spielbereiche, Verkehrsgrün etc.) benötigt werden, ebenfalls als arten- und blütenreiche Blumenwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

**5. Vorgaben und Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele sonstiger übergeordneten Fachplanungen**


<p><b>Regionalplan</b></p>	<p>Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald von 2015 sowie im Teilregionalplan Landwirtschaft vom 13.07.2016 als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.</p> <p>Regionalplanerische Zielkonflikte entstehen durch die vorliegende Planung nicht.</p>
<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> 	<p>Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich als Sonderbaufläche für Therapie, Reha und Altenpension eingetragen. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>
<p><b>Vogelschutzgebiete (Natura 2000)</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>FFH- Gebiet (Natura 2000)</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>Natur- u. Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>Mähwiesenkartierung</b></p>	<p>Nicht betroffen, auch nicht im unmittelbaren Umfeld.</p>
<p><b>Naturpark</b></p>	<p>Schwarzwald-Mitte-Nord</p>
<p><b>Wasserschutzgebiete</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>Oberflächengewässer</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>
<p><b>Überschwemmungsgebiete</b></p>	<p>Nicht betroffen.</p>



**6. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und Bewertung der Eingriffserheblichkeit**


Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der zu berücksichtigenden Schutzgüter zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen.

**6.1. Bewertung der Eingriffserheblichkeit bezogen auf die einzelnen Schutzgüter:**

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit																																																																		
<b>Fläche</b>	<table border="0"> <tr> <td>SO-Flächen</td> <td>ca. 54.944 m<sup>2</sup></td> <td>GRZ = 0,25</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 13.736 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 22,53 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 41.208 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 67,60 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen Bestand:</td> <td>ca. 1.377 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 2,26 %</td> </tr> <tr> <td>Trafostation</td> <td>ca. 27 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,04 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsgrün</td> <td>ca. 22 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,04 %</td> </tr> <tr> <td>Pflanzgebot</td> <td>ca. 2.475 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 4,06 %</td> </tr> <tr> <td>Pflanzbindung – Wald</td> <td>ca. 2.110 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 3,46 %</td> </tr> <tr> <td><b>überplanter Geltungsbereich:</b></td> <td><b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 15.140 m<sup>2</sup></i></td> <td><i>ca. 24,84 %</i></td> </tr> </table>	SO-Flächen	ca. 54.944 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,25	- überbaubar:	ca. 13.736 m <sup>2</sup>	ca. 22,53 %	- Freianlagen:	ca. 41.208 m <sup>2</sup>	ca. 67,60 %	Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.377 m <sup>2</sup>	ca. 2,26 %	Trafostation	ca. 27 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %	Verkehrsgrün	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %	Pflanzgebot	ca. 2.475 m <sup>2</sup>	ca. 4,06 %	Pflanzbindung – Wald	ca. 2.110 m <sup>2</sup>	ca. 3,46 %	<b>überplanter Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 15.140 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 24,84 %</i>	<table border="0"> <tr> <td>SO-Flächen</td> <td>ca. 51.626 m<sup>2</sup></td> <td>GRZ = 0,6</td> </tr> <tr> <td>- überbaubar:</td> <td>ca. 30.976 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 50,82 %</td> </tr> <tr> <td>- Teilfläche Streuobst</td> <td>ca. 5.378 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 8,82 %</td> </tr> <tr> <td>- Teilfläche Pflanzbindung</td> <td>ca. 310 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,51 %</td> </tr> <tr> <td>- Freianlagen:</td> <td>ca. 14.962 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 24,55 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsflächen:</td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,00 %</td> </tr> <tr> <td>Verkehrsgrün</td> <td>ca. 278 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0,46 %</td> </tr> <tr> <td>Blumenwiese</td> <td>ca. 2.402 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 3,94 %</td> </tr> <tr> <td>Pflanzgebot</td> <td>ca. 1.492 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 2,45 %</td> </tr> <tr> <td>Pflanzbindung gesamt:</td> <td>ca. 5.157 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 8,46 %</td> </tr> <tr> <td><b>überplanter Geltungsbereich:</b></td> <td><b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>100,00 %</b></td> </tr> <tr> <td><i>Anteil versiegelter Flächen:</i></td> <td><i>ca. 30.976 m<sup>2</sup></i></td> <td><i>ca. 50,82 %</i></td> </tr> </table> <p>Der Anteil versiegelter Flächen erhöht sich gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes um <del>ca. 17.883 m<sup>2</sup></del> 15.836 m<sup>2</sup> – unterliegt der Abwägung i.S. von § 13a BauGB.</p>	SO-Flächen	ca. 51.626 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,6	- überbaubar:	ca. 30.976 m <sup>2</sup>	ca. 50,82 %	- Teilfläche Streuobst	ca. 5.378 m <sup>2</sup>	ca. 8,82 %	- Teilfläche Pflanzbindung	ca. 310 m <sup>2</sup>	ca. 0,51 %	- Freianlagen:	ca. 14.962 m <sup>2</sup>	ca. 24,55 %	Verkehrsflächen:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %	Verkehrsgrün	ca. 278 m <sup>2</sup>	ca. 0,46 %	Blumenwiese	ca. 2.402 m <sup>2</sup>	ca. 3,94 %	Pflanzgebot	ca. 1.492 m <sup>2</sup>	ca. 2,45 %	Pflanzbindung gesamt:	ca. 5.157 m <sup>2</sup>	ca. 8,46 %	<b>überplanter Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>	<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 30.976 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 50,82 %</i>	
SO-Flächen	ca. 54.944 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,25																																																																			
- überbaubar:	ca. 13.736 m <sup>2</sup>	ca. 22,53 %																																																																			
- Freianlagen:	ca. 41.208 m <sup>2</sup>	ca. 67,60 %																																																																			
Verkehrsflächen Bestand:	ca. 1.377 m <sup>2</sup>	ca. 2,26 %																																																																			
Trafostation	ca. 27 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %																																																																			
Verkehrsgrün	ca. 22 m <sup>2</sup>	ca. 0,04 %																																																																			
Pflanzgebot	ca. 2.475 m <sup>2</sup>	ca. 4,06 %																																																																			
Pflanzbindung – Wald	ca. 2.110 m <sup>2</sup>	ca. 3,46 %																																																																			
<b>überplanter Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>																																																																			
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 15.140 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 24,84 %</i>																																																																			
SO-Flächen	ca. 51.626 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,6																																																																			
- überbaubar:	ca. 30.976 m <sup>2</sup>	ca. 50,82 %																																																																			
- Teilfläche Streuobst	ca. 5.378 m <sup>2</sup>	ca. 8,82 %																																																																			
- Teilfläche Pflanzbindung	ca. 310 m <sup>2</sup>	ca. 0,51 %																																																																			
- Freianlagen:	ca. 14.962 m <sup>2</sup>	ca. 24,55 %																																																																			
Verkehrsflächen:	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 0,00 %																																																																			
Verkehrsgrün	ca. 278 m <sup>2</sup>	ca. 0,46 %																																																																			
Blumenwiese	ca. 2.402 m <sup>2</sup>	ca. 3,94 %																																																																			
Pflanzgebot	ca. 1.492 m <sup>2</sup>	ca. 2,45 %																																																																			
Pflanzbindung gesamt:	ca. 5.157 m <sup>2</sup>	ca. 8,46 %																																																																			
<b>überplanter Geltungsbereich:</b>	<b>ca. 60.955 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>																																																																			
<i>Anteil versiegelter Flächen:</i>	<i>ca. 30.976 m<sup>2</sup></i>	<i>ca. 50,82 %</i>																																																																			
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotope	<p>Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den größten Teil des Plangebietes eine Sondergebietsfläche für Reha / Fachklinik fest mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Am südöstlichen Rand ist eine Waldfläche festgesetzt sowie am südlichen und südwestlichen Rand eine Grünfläche (Parkanlage) mit Baumpflanzungen.</p> <p>Derzeit ist bereits etwa die Hälfte des Plangebietes vor allem im nördlichen und nordwestlichen Bereich baulich genutzt entsprechend den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Freiflächen sind parkartig gestaltet mit dazwischen liegenden ausgedehnten Wiesenflächen. Die südlichen Teilflächen werden als Wirtschaftsgrünland genutzt.</p>	<p>Geringfügige Reduzierung der bisher festgesetzten Sondergebietsflächen und Änderung in Bezug auf die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Plangebietes, dazu Anpassung der festgesetzten Pflanzgebotflächen. Hieraus ergibt sich keine Verschlechterung gegenüber der bisher zulässigen baulichen Nutzung.</p>	<p>wenig erheblich</p>																																																																		
<b>biologische Vielfalt</b> - Biotopverbund	<p><del>Der Geltungsbereich tangiert im Südosten Flächen zum „Biotopverbund mittlerer Standorte“. Diese Flächen liegen im Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es wird sowohl ein 500 m Suchraum ange schnitten, als auch eine Kernfläche und ein diese umgebender Kernraum in Anspruch genommen.</del></p> <p>Gemäß den aktualisierten Kartengrundlagen der LUBW (Stand 2020) zum Biotopverbund sind Biotopverbundflächen nicht betroffen.</p> 	<p>Wesentlicher Bestandteil der Biotopverbundfläche sind die Waldflächen und Gehölzstrukturen am südöstlichen Rand des Plangebietes, die weitestgehend erhalten werden bzw. durch ergänzende Pflanzgebote am südlichen Rand ergänzt werden.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf den Biotopverbund ist nicht zu erwarten.</p>	<p>nicht erheblich</p>																																																																		



Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>biologische Vielfalt</b> - Artenschutz	Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser ist den BPlan-Unterlagen beigelegt.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V. m Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird, wenn die notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen erfolgen.	wenig erheblich
<b>Boden</b>	<p>Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lassen eine bauliche Nutzung im Bereich der Sonderbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 zu.</p> <p>Gemäß der Bodenkarte (M 1:50.000 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist der größte Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche (anthropogen überprägt) dargestellt, lediglich für den südlichen Teil ist im Wesentlichen folgender Bodentyp betroffen:  <i>„Braunerde aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Buntsandstein-Fließerde“ (b12).</i></p> <p>Diese Böden sind in der Gesamtbewertung für die Bodenfunktionen von mittlerer Wertigkeit (2,17).</p> <p>Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als mittel bis hoch bewertet.</p> <p>Außerdem befindet sich im südlichen Bereich noch eine Bodenlagerfläche (Altstandort).</p>	<p>Gemäß der vorliegenden Flächenbilanzierung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes der Anteil der versiegelten Flächen im Sinne einer Nachverdichtung um ca. <del>1,7 ha</del> 1,58 ha vergrößert.</p> <p>Betroffen sind dabei Böden, die bereits größtenteils anthropogen überprägt sind (einschl. best. Deponiefläche).</p> <p>Die bestehende Deponiefläche ist im Vorgriff auf die Baumaßnahme auf mögliche Belastungen zur überprüfen.</p>	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
<b>Oberflächenwasser</b>	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend mit Ausnahme eines Zierteichs am Personalgebäude nicht vor.	Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen	nicht wenig erheblich
<b>Grundwasser</b>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nutzbaren Grundwasservorkommen vorhanden, die durch die Planung beeinträchtigt werden können.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.</p>	<p>Bedeutende oder nutzbare Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p> <p>Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in den angrenzenden Flächen versickern.</p> <p>Erhebliche betriebsbedingte Verschmutzungsgefährdungen für das Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung (Klinik mit Parkplätzen und mit Grün- und Freiflächenanteilen) nicht zu erwarten.</p>	wenig erheblich
<b>Klima und Luft</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich am Rand einer Kaltluftstehungsfläche mit Abfluss in Richtung Osten in Richtung dem Tal des Cresbachs. Der Abfluss ist jedoch durch die Waldflächen in diesem Bereich unterbrochen.</p> <p>Der Planbereich ist damit für die Durchlüftung und Frischluftversorgung der südlich gelegenen Ortslage von Lützenhardt oder Vesperweiler von untergeordneter Bedeutung.</p>	<p>Teilverlust einer Fläche mit untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse – der Planbereich wäre nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ebenfalls für die Errichtung von großvolumigen Baukörpern nutzbar.</p> <p>Nutzungsbedingt sind keine zusätzlichen erheblich beeinträchtigenden Emissionen oder Störungen für den Luftaustausch zu erwarten.</p>	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>Landschaftsbild/ Ortsbild</b>	<p>Das Plangebiet befindet sich am Rand einer landwirtschaftlich genutzten Hochfläche und fällt leicht in Richtung Osten ab. Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an das Plangebiet an, im Süden ein Beherbergungsbetrieb mit großvolumigem Gebäude, an den der Siedlungsrand von Lützenhardt anschließt. Westlich im Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Weg schließen ausgedehnte Ackerflächen an.</p> <p>Der nördliche Teil des Plangebietes ist durch den großvolumigen Baukörper der 4- bis 5-geschossigen Rehaklinik und ein Personalwohnheim geprägt. Die Gebäude sind jedoch durch die vorhandenen teilweise parkartigen Gehölzstrukturen landschaftlich gut eingebunden.</p>	<p>Entstehung eines weiteren großvolumigen Baukörpers im südlichen Teil des Plangebietes mit insgesamt 6 Vollgeschossen anstelle von ursprünglich zulässigen 5 Vollgeschossen auf einem kleineren Baufenster.</p> <p>Da die Baugrenze jedoch etwas weiter nach Osten hangabwärts verschoben wird, ragen die höchsten Teile des gestaffelt geplanten Baukörpers nur 4,0 m über den First des bestehenden Klinikbaus hinaus.</p> <p>Gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild dementsprechend nur als wenig erheblich bis erheblich einzustufen.</p>	<p>wenig erheblich bis erheblich</p>
<b>Erholung</b>	<p>Es sind im Plangebiet keine Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung betroffen. Die Freizeitanlagen und Einrichtungen der bestehenden Klinik am Zauberwald bleiben weitestgehend erhalten bzw. werden in das Gesamtkonzept einbezogen. Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben unverändert erhalten.</p>		<p>keine</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umwelt- und Denkmalschutzes, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.</p>		<p>keine</p>
<b>Mensch</b>	<p>Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner.</p> <p>Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand sind nicht zu erwarten. Gemäß dem vorliegenden Erschließungs- und Parkierungskonzept werden die Besucher und Patienten auch weiterhin über die Straße 'Schelmenhecke' zu der bestehenden und zu dem geplanten Klinikkomplex geführt.</p>		<p>wenig erheblich</p>
<b>Emissionen</b> von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	<p>Anlage- und betriebsbedingt entstehen durch den Klinikneubau keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Baubedingt können zeitlich bedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen entstehen, die jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden können.</p>		<p>wenig erheblich</p>
<b>Risiken</b> für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt	<p>Bau-, anlage- und betriebsbedingt entstehen durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen Risiken.</p>		<p>keine Auswirkungen</p>
<b>Kumulierung</b> mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	<p>Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.</p>		<p>keine Auswirkungen</p>

Schutzgut und Wirkfaktoren	Bestand	zu erwartende Auswirkungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	Erheblichkeit
<b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	Aufgrund der geplanten baulichen Nutzung als Fachklinik kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

## 6.2. Empfohlene Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft:

- Entwicklung von Blumenwiesen (blütenreichen Grünlandflächen) auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot großkronige Laubbäume auf privaten Grundstücksflächen,
- Pflanzgebot Feldheckenpflanzung auf privaten Grundstücksflächen,
- **Aufbau eines Streuobstbestandes auf einer arten- und blumenreichen Wiese;**
- Pflanzbindung zur Erhaltung von **Waldflächen** feldgehölzartigen Strukturen,
- Pflanzbindung zur Erhaltung Erhaltung **sonstiger** bestehender **Einzelbäume und** Gehölzstrukturen;
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge im Bereich von PKW-Stellplätzen;
- Verwendung insektenschonender Leuchtmittel und Lampenträger für Außenbeleuchtungen und Vermeidung von Lichtabstrahlungen in die freie Landschaft;
- **Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen;**
- **Aufhängen von insgesamt 10 Nistkästen für Vögel im Plangebiet,**
- **Schaffung eines Ersatzhabitats für ein Feldlerchenpaar..**

### Gefertigt:

Empfingen, den 28.04.2020 (Offenlage)

### Geändert:

**Empfingen, den 20.07.2021 (erneute Offenlage)**

### Bearbeiter:

Thomas Grözingler



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de