

Gemeinde Waldachtal  
Landkreis Freudenstadt

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

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

**Verfahren nach § 13a BauGB**

**- UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -  
VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS**

Fassung vom 20.07.2021

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

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens.....</b>	<b>1</b>
1.	Planerfordernis.....	1
2.	Verfahrensart.....	1
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
<b>III.</b>	<b>Kurzbeschreibung des Vorhabens.....</b>	<b>2</b>
<b>IV.</b>	<b>Vorprüfung des Einzelfalls.....</b>	<b>3</b>
1.	Merkmale des Bebauungsplanes.....	3
2.	Auswirkungskriterien.....	4
3.	Standortkriterien.....	5
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>6</b>

## I. Planerfordernis und Art des Bebauungsplan-Verfahrens

### 1. Planerfordernis

Im Geltungsbereich eines rechtskräftig ausgewiesenen Sondergebiets mit einer auf Teilflächen bereits bestehenden Fachklinik für Psychosomatik und geriatrische Rehabilitation einschließlich einem Personalwohnhaus soll der Neubau eines weiteren Klinikgebäudes (Therapie, Kur und Klinik) auf bisher noch nicht bebauten Flächen des Sondergebiets ermöglicht werden, die bereits im rechtskräftigen BBP hierfür vorgesehen sind. Aufgrund einer aktuell vorliegenden konkreten Planungen des Baukörpers für die Fachklinik müssen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf die Baugrenzen und die Höhenfestsetzungen hierfür neu angepasst werden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist deshalb eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

### 2. Verfahrensart

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen. Es sollen lediglich die Festsetzungen an das Bauvorhaben angepasst werden. Daher soll das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Da die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 qm und weniger als 70.000 qm liegt, muss eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

Sofern festgestellt werden kann, dass die Bebauungsplan-Änderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben.

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Geltungsbereich der BPlan-Änderung befindet sich am östlichen Rand einer landwirtschaftlich genutzten Hochfläche nördlich von Waldachtal-Lützenhardt (s. Abb. II-1)) und hat eine Größe von ca. 6,09 ha.

Das Plangebiet fällt nach Osten ab und wird im nördlichen und nordwestlichen Teil bereits durch die bestehende „Klinik 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.

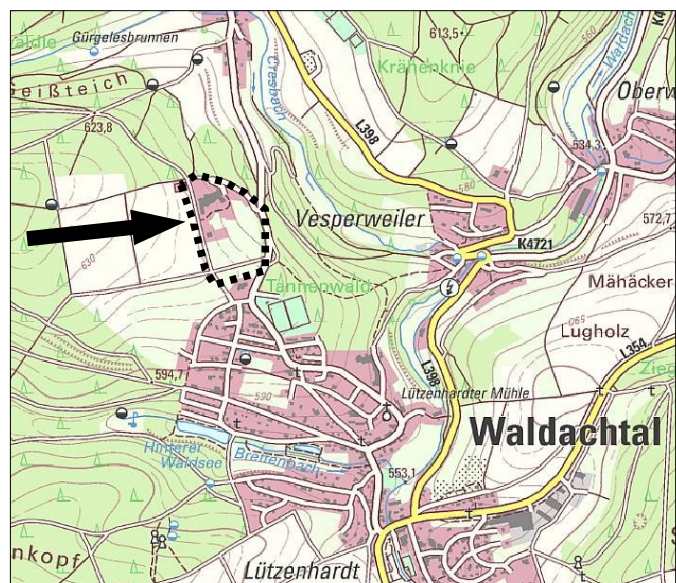


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### III. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Für die Errichtung einer weiteren Fachklinik im südlichen Teil des Plangebietes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an den konzipierten Klinikneubau angepasst. Vorgesehen ist die Änderung 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. Der Anteil möglicher versiegelter Flächen steigt gegenüber den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,6 um ca. 1,7 ha 1,58 ha.



Abb. III-1: Rechtskräftiger 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.)

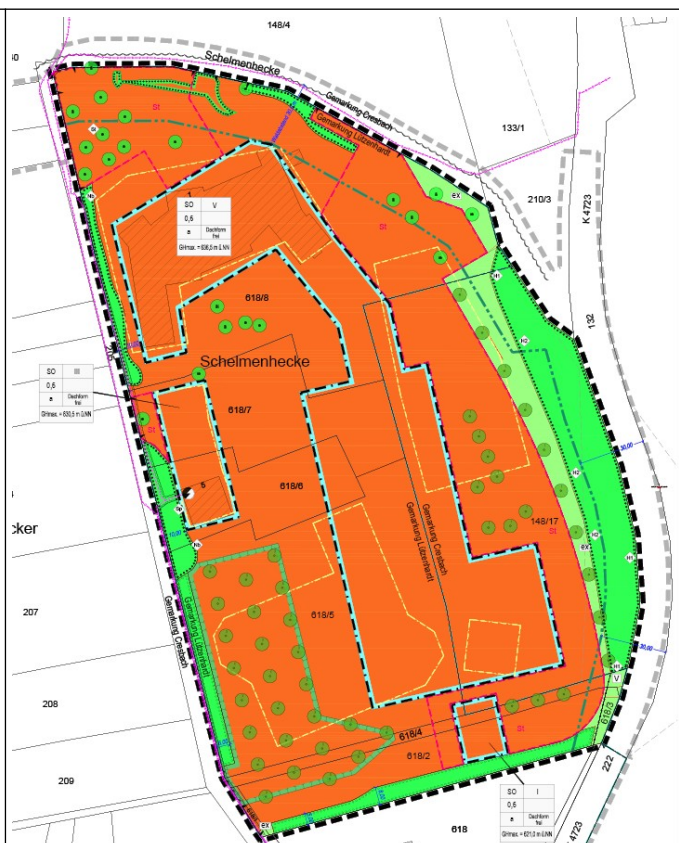


Abb. III-2: Bebauungsplan „Schelmenhecke“ - 3. Änderung (Ausschnitt aus dem geänderten Entwurf zur erneuten Offenlage)

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>

#### IV. Vorprüfung des Einzelfalls

##### 1. Merkmale des Bebauungsplanes

Pkt	Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
			ja	nein
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf ...			
1.1	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich liegt vollständig im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bauleitplanes „Schelmenhecke“ - 2. Änderung. Dieser setzt wie die geplante Bebauungsplan-Änderung für den gesamten Planbereich ein Sondergebiet nach § 11 Bau-NVO fest, jedoch mit einer Grundflächenzahl von 0,25.  Aus den Erfahrungen mit der bereits vorhandenen Klinik im Plangebiet ergeben sich keine Hinweise, dass es durch die bisher bau- und betriebsbedingt eingesetzten Techniken und Stoffe zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter gekommen ist.  Aus der Art der geplanten Nutzung (Sondergebiet für ein Klinikneubau mit Frei- und Grünanlagen), die der ursprünglichen Planung des rechtskräftigen BBP entspricht und lediglich bisher auf drei Baufenster verteilte Baufenster zu einem zusammenfasst, wodurch der Erschließungsaufwand reduziert wird, sowie Änderungen im Bereich der Höhenfestsetzungen vornimmt, ergeben sich auch keine Anhaltspunkte, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.2	... das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<u>Regionalplan:</u> bestehende Siedlungsfläche <u>Flächennutzungsplan:</u> bestehendes Sondergebiet <u>Bebauungsplan:</u> Der Geltungsbereich liegt vollständig im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bauleitplanes „Schelmenhecke“ - 2. Änderung. Dieser setzt für den gesamten Planbereich ein Sondergebiet nach § 11 Bau-NVO mit einer Grundflächenzahl von 0,25 fest. Es wird im Wesentlichen die Baugrenze und die zulässige Gebäudehöhe geändert, aber auch die Grundflächenzahl im Sinne einer Nachverdichtung erhöht. (siehe auch Seite 2). <u>Sonstige übergeordnete Planungen:</u> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein genehmigtes Sondergebiet so optimiert werden, dass ohne neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich ein neues Klinikgebäude errichtet werden kann. Dadurch dass die teils hierfür im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen ursprünglich ausgewiesenen drei Baufenster zu einem zusammengefasst werden reduziert sich der Erschließungsaufwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.4	... die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Bis auf die bereits vorhandene Bebauung und Nutzung von Teilen des Plangebiets bestehen keine weitere umweltbezogene Vorbelastungen. Gesundheitsbezogene Probleme sind in und durch das Vorhaben nicht ersichtlich. Der Planbereich befindet sich außerhalb von Luftreinhalte- oder Aktionsplänen nach § 47 BImSchG oder von Lärminderungsplanungen nach den §§ 47a bis f BImSchG und auch nicht in deren Wirkungsbereich.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	... die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Ziele nationaler oder europäischer Umweltschutzvorschriften betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 2. Auswirkungskriterien

Pkt	Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
			ja	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...			
2.1	... die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Es handelt sich um die Änderung bereits genehmigter und teils bereits genutzter und bebauter Teilflächen eines Sondergebiets mit einer bestehenden Klinik. Dadurch die Neuüberplanung entstehen keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen über die bereits zulässige Bebauung und Nutzung hinaus.</p> <p>Baubedingt können Immissionsbelastungen durch den Baustellenverkehr und die Baumaßnahmen im Gebiet entstehen. Diese sind jedoch zeitlich befristet.</p> <p>Betriebsbedingt werden die Besucher und Patienten des geplanten Klinikums auch weiterhin über über die Straße 'Schelmenhecke' am nördlichen Rand des Plangebietes, die an die K 4723 angebunden ist, zu der bestehenden und zu dem geplanten Klinikkomplex zeitlich entzerrt geführt. Eine Verlagerung von Verkehrsströmen oder eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP möglichen Nutzung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Zusätzliche Flächenversiegelungen über das bereits derzeit zulässige Maß werden durch die Erhöhung der Grundflächenzahl in einem Umfang von <del>1,7 ha</del> 1,58 ha vorbereitet, wobei hier auch die erforderlichen Zufahrtsbereiche und Stellplatzflächen außerhalb der Baugrenzen berücksichtigt sind.</p> <p>Eine besondere Schwere der Umweltauswirkungen kann aus der Neuüberplanung des Gebiets nicht abgeleitet werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2	... den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<p>Es handelt sich um die Änderung von bereits genehmigten und teils bereits entsprechend den BBP-Festsetzungen genutzten Flächen eines Sondergebiets. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen über die bisher geltenden Sondergebietsflächen erfolgen nicht, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird ebenfalls nicht geändert. Damit können kumulative Wirkungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Es gibt keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	... die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Aus der Lage, der Art und des Umfangs der Planung sowie der vorhabensbedingten Nutzung des Plangebiets und auch aus der bisherigen Sondergebietsnutzung (Fachklinik für Psychosomatik und geriatrische Rehabilitation einschl. Personalwohnhaus) ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine besondere oder erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p> <p>Negative Wirkungen und Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt oder das kulturelle Erbe infolge der Realisierung der Planung sind derzeit nicht ersichtlich, zumal es sich ausschließlich um die Änderung eines bereits genehmigten Sondergebiets handelt.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	... den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<p>Es handelt sich um die Teiländerung eines genehmigten Sondergebiets, das deutlich von den sonstigen Siedlungsflächen der Gemeinde Lützenhardt abgesetzt ist. Der Wirkraum ist nutzungsbedingt im Wesentlichen auf das Plangebiet beschränkt.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Erschließungs- und Parkierungskonzept werden die Besucher und Patienten auch weiterhin über über die Straße 'Schelmenhecke' am nördlichen Rand des Plangebietes, die an die K 4723 angebunden ist, zu der bestehenden und zu dem geplanten Klinikkomplex zeitlich entzerrt geführt. Eine Verlagerung von Verkehrsströmen oder eine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung gegenüber der auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP möglichen Nutzung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Es gibt keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 3. Standortkriterien

Pkt	Gesetzlich vorgegebene Kriterien (Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)	Erläuterungen	Voraussichtliche Erheblichkeit?	
			ja	nein
2.5	... die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Durch die Neuüberplanung des rechtskräftigen BPlanes entstehen keine Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen gegenüber dem bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BBP jederzeit möglichen Nutzung und Bebauung des Gebiets. Besonders empfindliche oder hochwertige natürliche Merkmal, (Biotope, Boden, Wasser, Klima /Luft, Landschaftsbild) sowie Aspekte des kulturellen Erbes oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6	... folgende Gebiete:			
2.6.1	... Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.2	... Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.3	... Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.4	... Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.5	... gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.6	... Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.7	... Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.8	... Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.9	... in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## V. Zusammenfassung

Auf Grundlage der vorliegenden überschlägigen Prüfung der Merkmale der geplanten Bebauungsplan-Änderung, der Auswirkungskriterien und der Standortkriterien ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Verfahren und in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigen wären.

### Gefertigt:

Empfingen, den 28.04.2020

### Ergänzt:

Empfingen, den 20.07.2021

### Bearbeiter:

Thomas Grözinger