

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
STADT SCHWÄBISCH GMÜND - WALDSTETTEN**

**5. Änderung  
(Nr. 123 A „Schönblick“)**

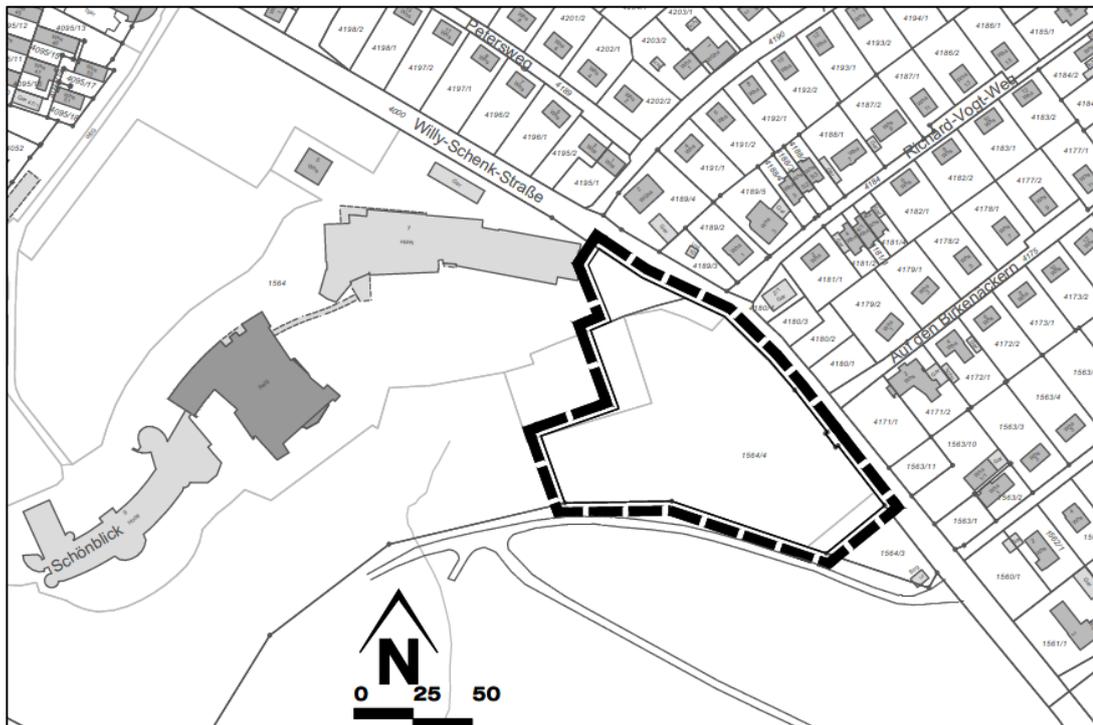
**Begründung und Umweltbericht**

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

1.	Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Einordnung in die übergeordnete Planung	5
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	9
6.	Erschließung, Ent- und Versorgung	10
7.	Wald	11
8.	Begründung der Änderung	11

## Begründung



### 1. Erfordernis zur Planaufstellung

#### 1.1 Städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat aufgrund ihrer Einstufung als Mittelzentrum eine zentralörtliche Bedeutung für den umgebenden Raum. Dies auch im Hinblick auf ihre Lage im westlichen Teil des Ostalbkreises in der Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart an der Landesentwicklungsachse, die von Stuttgart über Schorndorf bis nach Aalen und in der Weiterführung bis nach Nördlingen reicht.

In der Stadt Schwäbisch Gmünd gibt es eine stabile Wohnungsnachfrage und einen hohen Bedarf an altersgerechten Pflegeplätzen, der zukünftig weiter steigen wird. Generell verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, welche auch zu einer sehr guten Lebensqualität beiträgt. Durch das fehlende Oberzentrum in der Region Ostwürttemberg kommen vier vorhandenen Mittelzentren (Aalen, Ellwangen, Heidenheim, Schwäbisch Gmünd) auch oberzentrale Aufgaben zu.

Aufgrund der ab dem Jahr 2019 geltenden gesetzlichen Änderung im „Pflegesektor“ entspricht die bestehende Einrichtung, das „Alten- und Pflegeheim Schönblick“, hinsichtlich der zulässigen Zimmerbelegung nicht mehr den Anforderungen der Heimaufsichtsbehörden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, würde es sehr umfangreicher und kostenintensiver Anbau- und Umbaumaßnahmen bedürfen, welche sich am bisherigen Standort nicht ohne weiteres umsetzen lassen, da aufgrund der mitzuverwendenden Grundstrukturen auch die neuen Anforderungen an einen Demenzbereich nicht optimal umgesetzt werden können. Weiter wären die Belastungen der sich über Jahre hinziehenden Baumaßnahmen für den Betrieb, das Personal sowie insbesondere für die Bewohner unzumutbar. Hinzu kommt, dass der bisherige Standort des Pflegeheims an der Franz-Konrad-Straße Luftlinie etwa 950 m vom Hauptstandort des Schönblicks entfernt liegt, wodurch sich im laufenden Betrieb ein nicht unerheblicher logistischer Aufwand und eine signifikante Zahl von Betriebsfahrten zwischen den Standorten ergeben. Daher soll auf dem Gelände der Schönblick gGmbH ein Neubau für das Pflegeheim errichtet werden. Durch die direkte Angliederung an die bestehenden Einrichtungen der Schönblick gGmbH kann zukünftig unmittelbar auf die vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden, wodurch sich sinnvolle Synergieeffekte erzielen lassen.

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Gmünd und der Gemeinde Waldstetten wird für das Bauvorhaben das Verfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ durchgeführt.

### 1.2 Ordnung und Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung

Im Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist der Ortsteil Wetzgau / Rehnenhof als Siedlungsschwerpunkt definiert, da der Ortsteil über eine sehr gute Infrastruktur (Lebensmittelnahversorgung, Pflege- und Tagungseinrichtungen, Schule, Sportanlagen usw.) verfügt. Durch die Nähe zum Stadtzentrum ist der Ortsteil als Wohnstandort und in diesem Sinne auch als Standort für barrierefreies Wohnen und Pflege sehr interessant.

Durch die unmittelbare Nähe der nun geplanten Sondergebietsfläche für ein Pflegeheim und barrierefreies Wohnen zu den bestehenden Einrichtungen der Schönblick gGmbH kann die vorhandene Infrastruktur für die geplanten Nutzungen mit verwendet werden und es lassen sich verschiedene Synergieeffekte nutzen.

### 1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Oberstes Ziel ist die konkrete Schaffung einer Baufläche für den Neubau eines Pflegeheims auf den bisher als Wald bzw. teilweise als Zufahrt und Sportplatz genutzten Flächen.

Grundsätzlich herrscht, wie bereits in Kap. 1.1 beschrieben, eine stabile Wohnungsnachfrage und der Bedarf an altersgerechten Pflegeplätzen ist mit Blick auf eine alternde Bevölkerungsstruktur hoch. Besonderes Augenmerk für die zukünftige Stadtentwicklung liegt, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, auch auf der prognostizierten Verschiebung der Altersstruktur in der Bevölkerung. Hier gilt es für den aktuellen Bedarf, aber speziell auch für die zukünftigen Rahmenbedingungen die richtigen Weichen zu stellen. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sollen ergänzend und in Kombination mit dem Pflegeheim auch untergeordnet barrierefreie Wohnungen entstehen, welche das Angebot abrunden. Durch die Planung entstehen im Gebiet ein Pflegeheim und Wohnungen mit den notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen sowie Außenanlagen mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 9.260 m<sup>2</sup> Änderungsfläche.

### 1.4 Art der Planung

Es wird die 5. Flächennutzungsplanänderung mit frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 123 A „Schönblick“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der öffentlichen Sitzung am 21.04.2022 durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit Waldstetten gefasst (Gemeinderatsdrucksache Nr.176/2021).

Für die Ermittlung der relevanten Umweltbelange für die Flächennutzungsplan-Änderung werden der Umweltbericht sowie die weiteren umweltfachlich relevanten Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ herangezogen.

## 2. Räumlicher Änderungsbereich

### 2.1 Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich nordwestlich der Kernstadt von Schwäbisch Gmünd am südlichen Rand des Stadtteils Wetzgau-Rehnenhof im Übergangsbereich zwischen dem Stadtwald (Taubental-Wald) im Süden sowie dem Siedlungsbereich im Norden und im Osten an der Willy-Schenk-Straße.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist eine kleine Teilfläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, die übrigen Flächen sind Außenbereich und dort Waldflächen.



Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan Schwäbisch Gmünd-Waldstetten 2020

## 2.2 Lage innerhalb des Gemeinwesens

Die Stadt Schwäbisch Gmünd liegt in der Region Ostwürttemberg, 50 Kilometer von der Landeshauptstadt Stuttgart entfernt, im Ostalbkreis. Schwäbisch Gmünd befindet sich im System der zentralen Orte als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Stuttgart – Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen und besteht neben der Kernstadt aus 10 Stadtteilen.

Der Stadtteil Wetzgau-Rehnenhof hat ca. 4.000 Einwohner und befindet sich etwa 2,5 km Luftlinie in nordwestlicher Richtung zur Kernstadt Schwäbisch Gmünd im Übergangsbereich zur Gemarkung Mutlangen an der Bundesstraße 298.

## 2.3 Größe des räumlichen Änderungsbereichs, einzelne Nutzungen

<b>Gesamtgröße</b>	<b>ca.</b>	<b>9.260 m<sup>2</sup></b>
Sonderbaufläche Pflege	ca.	7.200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche, Parkwald	ca.	2.060 m <sup>2</sup>

Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 9.260 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich umfasst eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte ca. 545 m<sup>2</sup> große Fläche für Gemeinbedarf und eine ca. 8.715 m<sup>2</sup> große Fläche für Wald. Diese sollen in ca. 7.200 m<sup>2</sup> Sonderbaufläche und 2.060 m<sup>2</sup> private Grünfläche umgewandelt werden.

## **3. Einordnung in die übergeordnete Planung**

### 3.1 Regionalplan

Der Planbereich ist im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg auf kleiner Fläche als landwirtschaftlicher Bereich bzw. sonstige Fläche sowie überwiegend als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Angrenzend befindet sich südlich ein regionaler Grünzug sowie ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung. Die Stadt Schwäbisch Gmünd ist als Siedlungsbereich der zentralen Orte, der Stadtteil Wetzgau-Rehnenhof als weiterer Siedlungsbereich ausgewiesen. An das Plangebiet grenzen nördlich und östlich Siedlungsbereiche für Wohnen an.

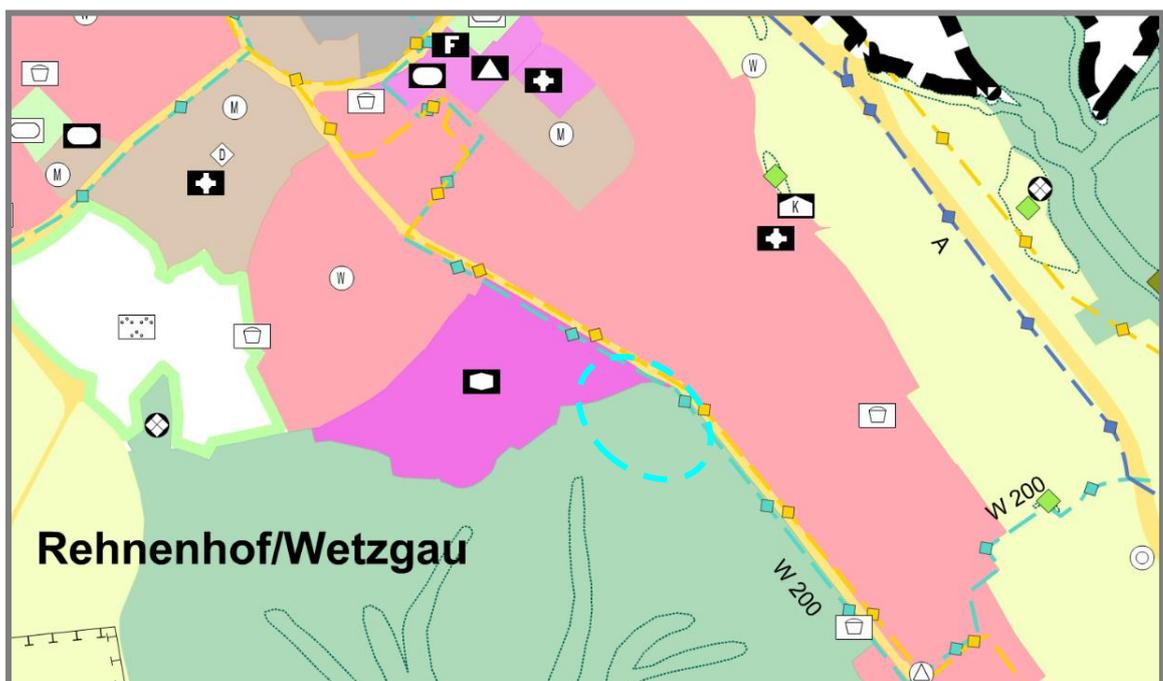


Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

#### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

##### **4.1 Bestehender Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Wald und im nördlichen Randbereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Östlich und nördlich schließen Wohnbauflächen an. Östlich, im Bereich der Willy-Schenk-Straße, verlaufen zudem eine Wasserversorgungs-Hauptleitung sowie eine elektrische Leitung über 10 KV. Südlich bestehen weitere Flächen für den Wald, westlich Flächen für den Gemeinbedarf.



Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan Schwäbisch Gmünd-Waldstetten 2020

#### 4.2 Landschaftsplan

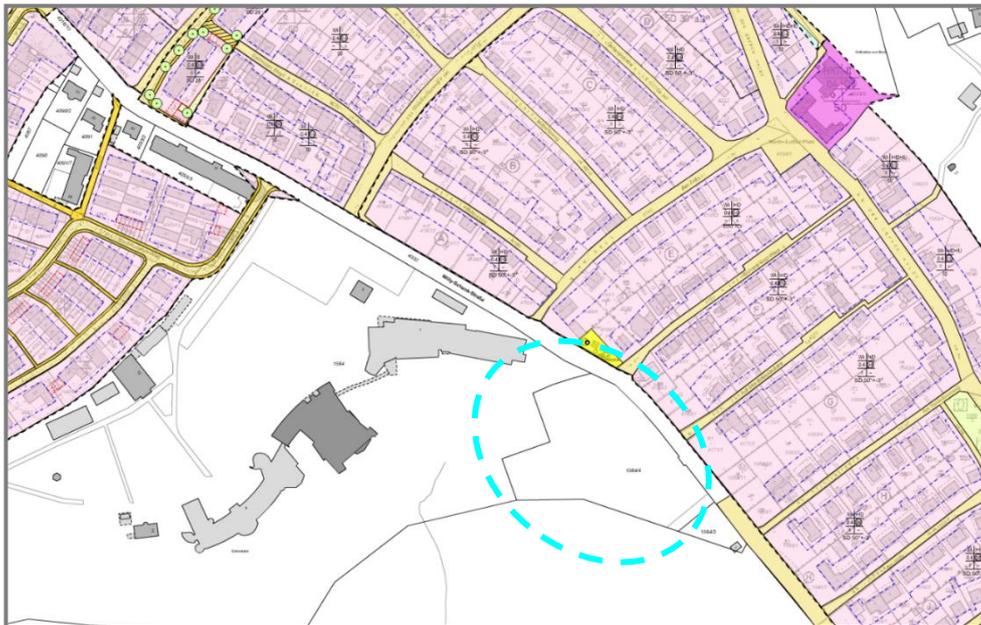
Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten enthält für das Änderungsgebiet keine Maßnahmen. Im Umgriff des Stadtteils Rehnenhof/Wetzgau sind einzelne Maßnahmen definiert und die Gewässerläufe im Taubentalwald sind als Waldbiotope dargestellt.

#### 4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nordwestlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 123 „Hinterm Zeil“, rechtskräftig seit 01.12.1967. Dieser setzt für die Flächen ein reines Wohngebiet sowie ein allgemeines Wohngebiet fest. Die GRZ beträgt von 0,3 bis 0,4.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 124 K „Rehnenhof (nördlicher Teil II)“, rechtskräftig seit 17.09.1981, an den Geltungsbereich an. Dieser setzt für die angrenzenden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bauweise für Hausgruppen und Doppelhäuser fest. Für die Bereiche mit maximal 2 Vollgeschossen ist eine GRZ=0,4 und eine GFZ=0,6 festgesetzt. Für den Bereich mit 3 Vollgeschossen ist eine GRZ=0,4 und eine GFZ=0,8 festgesetzt. Für diese angrenzenden Bereiche sind ausschließlich Gebäude mit Satteldach zulässig. Zudem setzt der Bebauungsplan „Rehnenhof (nördlicher Teil II)“ Gemeinbedarfsflächen für Schule und kirchliche Zwecke fest.

Östlich besteht der Bebauungsplan Nr. 124 J „Rehnenhof Änderung (nördlicher Teil I)“, rechtskräftig seit 10.09.1981. Dieser setzt für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Für die Gebäude ist eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bis 0,6 festgesetzt. Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig.



*Darstellung der angrenzenden Bebauungsplänen*

#### 4.4 Waldfunktionen

Die aktuelle Waldfunktionenkartierung durch das Land Baden-Württemberg weist hier drei schutzwürdige Funktionen aus:

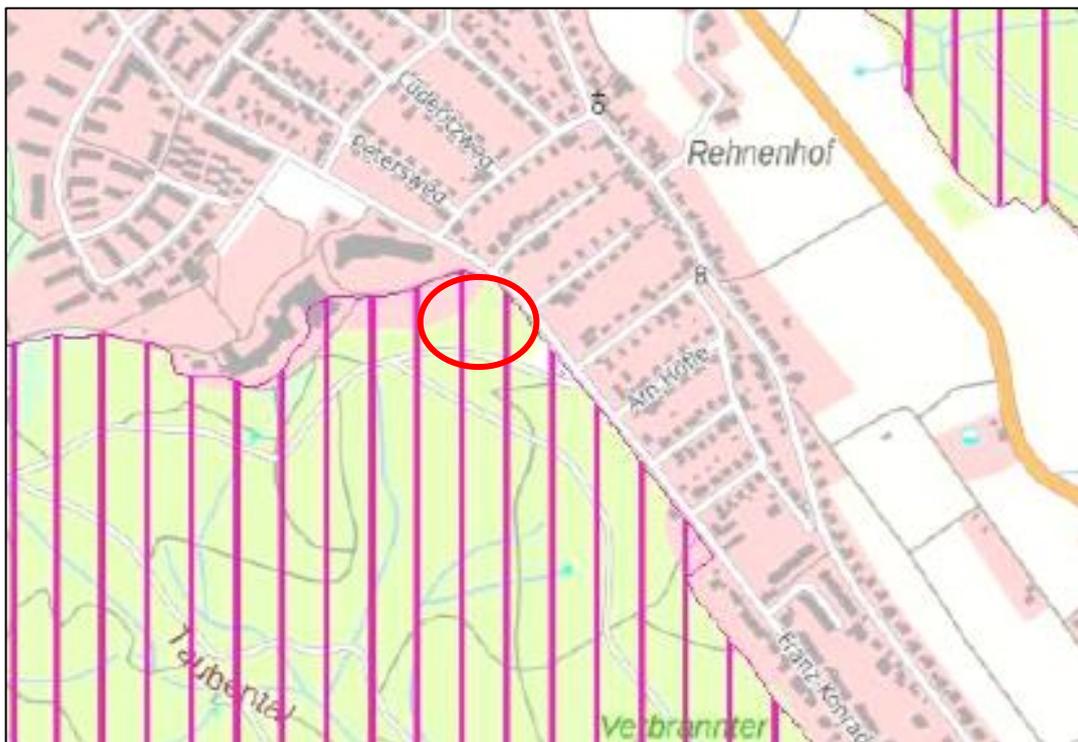
Zum einen ist der Taubentalwald als Bodenschutzwald erfasst und im Änderungsbereich ist der bestehende Steilhangbereich randlich tangiert.



Gesetzlicher Bodenschutzwald Quelle: Geoportal-bw.de

Mit der vorliegenden Planung auf dem nur leicht geneigten Oberhang wird in den Bodenschutzwald aber nicht eingegriffen.

Zum anderen ist das Änderungsgebiet Teil des Klimaschutzwaldes und des Erholungswaldes der Stufe 1a.



Klimaschutzwald Quelle: Geoportal-bw.de

Vom alten Baumbestand soll um das Gebäude viel erhalten und der nicht betroffene Nadelwald zu einem Mischwald / Parkwald entwickelt werden. Somit kann die Funktion im Änderungsbe- reich, auch ohne Ausweisung als Wald, überwiegend erhalten werden. Hierzu wird auch auf die als Anlage 6 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ ausgearbeitete Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen verwiesen.

Da das bestehende Wegenetz unverändert bleibt und durch die Anlage eines Parkwaldes anstelle des standortuntypischen Nadelwaldes ein zusätzliches Strukturelement geschaffen wird, kann die Erholungsfunktion auf einem größeren Teil des Änderungsgebietserhalten bzw. wieder hergestellt werden.

## **5. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

### **5.1 Allgemeine naturräumliche Gegebenheiten**

#### Topographie

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Wetzgau-Rehnenhof, der sich wiederum nordwestlich der Kernstadt befindet. Das Plangebiet erstreckt sich auf einem Südwesthang oberhalb des Remstals und liegt in einer Höhenlage von ca. 434 – 443 m ü. NN. Das Gelände ist im nordöstlichen Bereich entlang der Willy-Schenk-Straße relativ flach und neigt sich nach Südwesten in Richtung Taubental Wald stärker. Insgesamt fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten um ca. 9 m auf einer Länge von ca. 110 m mit einem durchschnittli- chen Gefälle von etwa 8 % ab.

#### Klimapotential

Schwäbisch Gmünd liegt in der kontinental geprägten Klimazone, die sich durch stärker wech- selnde und insgesamt trockenere Wetterbildungen auszeichnet. Durch die Luvlage sind die Nie- derschläge relativ hoch. Auch der Albrauf wirkt sich erhöhend auf die Niederschlagsmenge aus (über 1.000 mm/Jahr). Lufttemperatur im Jahresmittel: 8 - 8,5° Celsius.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Hinblick auf anfallendes Regen- wasser und dessen Abfluss in Richtung Taubental wurde bereits ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet und abgestimmt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ sind Maßnahmen zur Pufferung und zum gedrosselten Ablauf des Regenwassers festgesetzt. Im Hinblick auf den natürlichen Abfluss des Oberflächenwassers sind bei Umsetzung der Maßnah- men sowie durch eine möglichst gering zu haltende Flächenversiegelung keine negativen Aus- wirkungen auf das Abflussregime des Taubentals im Vergleich zur bestehenden Situation zu er- warten.

#### Geologie

Die Gemarkung Schwäbisch Gmünd wird von einem Ost-West ausgerichteten Verwerfungssys- tem durchzogen, das zum „schwäbischen Lineament“ gehört. Die Täler weisen von Alluvionen überdeckte Niederterrassenschotter (Weißjura) auf

#### Grundwasser

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Angulatensandstein – Formation des Unte- ren Unterjuras (Lias). Zur näheren Beschreibung der Untergrundverhältnisse und Gründungsan- forderungen siehe die als Anlage 4 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schön- blick“ beigefügte Baugrunduntersuchung.

### **5.2 Bestand:**

#### Innerhalb

Der Änderungsbereich ist überwiegend durch Wald geprägt, welcher vollständig eingezäunt ist. Inmitten des Waldes befindet sich ein Waldkindergarten. Grundsätzlich herrscht im Plangebiet ein gemischter Laub- und Nadelwald vor. Der Baumbestand unterscheidet sich dabei jedoch deutlich innerhalb der Waldflächen. Im innenliegenden Bereich wurde der Wald aufgrund eines Sturmes stark beschädigt und danach wieder aufgeforstet, wodurch hier überwiegend kleinere und jüngere Laubbäume vorherrschen. Am Rand der Waldfläche entlang der Willy-Schenk- Straße und in Richtung Taubental Wald stehen noch größere Laub- und Nadelbäume. Im An- schluss an die Waldflächen bestehen noch einige Einrichtungen der Schönblick gGmbH. Im

nördlichen Bereich befinden sich ein Lagerplatz für Müllcontainer sowie eine Zufahrt zum Gelände „Schönblick“. Westlich besteht ein Sportplatz (Bolzplatz), welcher tiefer liegt als die Waldfläche. Der Geländeeinschnitt wird über eine Böschung und eine Stützmauer aus Naturstein abgefangen. Zudem besteht südlich des Sportplatzes eine Seilbahn für Kinder. Südöstlich befinden sich Parkplätze am Rand des Geltungsbereichs, welche insbesondere dem Waldkindergarten dienen.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Flurstück 1564/4 sowie eine Teilflächen des Flurstücks 1564.

Außerhalb

Außerhalb des Plangebiets besteht im Nordwesten und Westen die Anlage der Schönblick gGmbH mit Tagungs- und Veranstaltungsgebäude, Hotel, Verwaltungsgebäuden sowie den dazugehörigen Außenanlagen mit Spielgeräten und Sportflächen, Nutzgärten und Parkplätzen. Südlich an das Schönblick Areal schließt Wald an. Nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets schließt die Willy-Schenk-Straße an den Geltungsbereich an. Östlich der Willy-Schenk-Straße besteht überwiegend Einfamilienhausbebauung, welche auf Höhe des Geltungsbereichs aufgrund des gesetzlichen Waldabstandes einen großen Abstand zum Plangebiet einhält. Diese Zwischenbereiche werden von den Eigentümern als Hausgärten genutzt. Nordöstlich befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle „Rehnenhof Am Zeil“. Auf der anderen Straßenseite besteht vis-a-vis der Bushaltestelle die Haltestelle für die entgegengesetzte Fahrtrichtung samt Wartehäuschen. Im Bereich der Bushaltestelle bestehen zudem Altglascontainer sowie eine Umspannstation für die Stromversorgung. Südöstlich schließen weitere Parkplätze an den Geltungsbereich an. Unter den Stellplätzen befindet sich ein Regenüberlaufbecken. Südöstlich an die Parkplätze schließt das zum RÜB gehörende Betriebsgebäude an. Südlich des Plangebiets grenzt der gesetzliche Erholungswald Taubental-Wald mit einem Wegenetz aus Forstwegen an.

### 5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 6. Erschließung, Ent- und Versorgung

### 6.1 Verkehrs- und Erschließungsgegebenheiten

ÖPNV

Direkt an das Plangebiet grenzt im nordöstlichen Randbereich entlang der Willy-Schenk-Straße die Bushaltestelle „Rehnenhof, Am Zeil“ an. Die Haltestelle wird von den Stadtbuslinien 6 und 66 angeeignet, welche den ZOB in Schwäbisch Gmünd, das Seniorenzentrum in Mutlangen sowie die Stadtteile Wustenriet, Großdeinbach und Kleindeinbach anbinden. Durch die Verbindung zum ZOB Bahnhof ist auch eine regionale und überregionale Verkehrsanbindung gewährleistet.

Innere und äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im nördlichen Bereich von der Willy-Schenk-Straße aus und wird innerhalb des Plangebiets auf das notwendigste Maß beschränkt. Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes entsteht innerhalb des Plangebiets entlang der Willy-Schenk-Straße nur eine kurze Zuwegung, welche dann auf die bestehende Zu- und Ausfahrt zum Schönblick Areal führt. Entlang der Zuwegung sind 6 Parkplätze vorgesehen. Die weitere Parkierung erfolgt auf den bestehenden Parkplätzen im südöstlichen Bereich des Plangebiets (Parkplätze Waldkindergarten) sowie in einer Tiefgarage (21 Stellplätze). Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt dabei über die bereits bestehende Zufahrt zum Schönblick Areal, welche jedoch in der Lage geringfügig angepasst wird. Dadurch wird insgesamt nur eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zur Willy-Schenk-Straße benötigt.

Über die Willy-Schenk-Straße ist das Plangebiet durch die Anbindung an die Kreisstraße K 3268 und weiter an die Bundesstraßen B 298 und B 29 sowohl regional als auch überregional hervorragend an das Straßennetz angebunden.

### 6.2 Entwässerung

Der Änderungsbereich ist nicht im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) der Stadt Schwäbisch Gmünd enthalten. Somit ist ein Nachweis über die Auslastung des Kanalsystems im Hinblick auf

die zusätzliche Wassermenge zu erbringen, was bereits im Zuge einer Entwässerungsplanung für das Vorhaben erfolgt ist. Der Kanalanschluss für Schmutzwasser aus dem Gebiet erfolgt dabei an den in der Willy-Schenk-Straße bestehenden Hauptkanal. Das separat zu sammelnde und abzuführende Dachflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Nach entsprechender Pufferung ist das Dachflächenwasser gedrosselt an den nächst gelegenen Vorfluter und der natürlichen Topographie folgend, zum Taubental anzuschließen

### 6.3 Versorgung

Wasser, Strom und Wärme

Die Trinkwasser-, die Stromversorgung sowie die Versorgung mit Gas erfolgt über bestehende Leitungen der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH in der Willy-Schenk-Straße.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsmöglichkeiten erfolgt durch die bestehenden Leitungen der Deutschen Telekom AG und der Vodafone GmbH.

### 6.4 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Stadtteil Rehnenhof/Wetzgau sehr gut. Neben zwei Vollsortimenter-Märkten an der Deinbacher Straße sind im Ort noch eine Bäckerei und eine Tankstelle vorhanden und es findet ein Wochenmarkt statt. Weiterhin bestehen eine Apotheke und diverse gastronomische Angebote.

## 7. Wald

### 7.1 Waldumwandlung

Die überwiegende Fläche des Plangebiets ist als Wald ausgewiesen, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Für das geplante Vorhaben ist es unvermeidbar, dass eine Ausstockung der Waldfläche stattfindet. Hierfür ist eine Waldumwandlung notwendig. Das Verfahren für die Waldumwandlung wurde im Vorgriff der wesentlichen Verfahrensschritte des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt. Die Ausgleichsfläche für die Waldumwandlung, auf der die Aufforstung stattfindet, befindet sich auf Flurstück 364/1 der Flur 1 (Metlangen) der Gemarkung Straßdorf. Hier können durch entsprechende Neupflanzungen von Bäumen die Verluste durch die Ausstockung des Waldes im Plangebiet extern ausgeglichen werden.

### 7.2 Waldabstand

Da das Plangebiet trotz der vorgesehenen Ausstockung im Süden an den Stadtwald Schwäbisch Gmünd (Taubental Wald; Flst. Nr. 1519) angrenzt, ist für die Neuplanung ein gesetzlicher Waldabstand für Gebäude, welche dem dauerhaften Aufenthalt für Personen dienen, einzuhalten. Der erforderliche Waldabstand bemisst sich grundsätzlich ab dem bestehenden Waldrand bzw. ab der Grenze des Flurstücks, welches als Wald ausgewiesen ist und beträgt gem. § 4 LBO mindestens 30 m. Die entsprechenden Abstandsflächen wurden im Vorgriff der Planverfahren abgestimmt und entsprechen den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

## 8. Begründung der Änderung

### 8.1 Gesamtkonzeption

Der Änderungsbereich dient der Schaffung eines Bauplatzes für die Errichtung eines Pflegeheims in Kombination mit einer barrierefreien Wohnnutzung auf der bisher als Wald ausgewiesenen und genutzten Fläche.

Die Erschließung erfolgt über die Willy-Schenk-Straße, welche an die Kreisstraße K 3268 (Deinbacher Straße) anschließt, welche weiter zur Bundesstraßen B 298 und B 29 vermittelt. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt überwiegend auf externen Flächen, da aufgrund der geringen Größe des Plangebiets in Verbindung mit der geplanten, flächenintensiven Nutzung dieser dort nicht vollumfänglich möglich ist. Ergänzend wird auch der forstrechtliche Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Gemarkung Straßdorf umgesetzt. Ziel ist die verträgliche Einbindung des geplanten Bauvorhabens in die umgebenden Strukturen.

Das geplante Gebäude ist in seiner Höhe und der Dachform so gewählt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung für das Ortsbild entsteht und auch die angrenzende Bebauung nicht negativ

beeinträchtigt wird. Insbesondere die organische Form des Gebäudes fügt sich dabei gut in das bestehende Landschafts- und Ortsbild ein und durch das Abrücken des Gebäudes von der Straße wirkt sich dieses auch auf die unmittelbare Nachbarschaft nicht negativ aus. Aufgrund der relativ ebenen Lage im überwiegenden Bereich des Plangebiets sind für den Höhenausgleich und zur Einbindung des Gebäudes in die Topographie überwiegend keine größeren Geländeingriffe notwendig.

Insgesamt wird das Gesamtareal „Schönblick“ durch die Planung arrondiert und vor dem Hintergrund der bestehenden Einrichtungen einer sinnvollen Nutzung mit Schaffung zahlreicher Synergieeffekte zugeführt. Durch die gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die Landschaft.

Durch die vorgesehene Planung entsteht ein Bauplatz für ein Pflegeheim mit kombinierter barrierefreier Wohnnutzung sowie für die damit notwendigen Erschließungs- und Parkieranlagen. Für die Bewohner soll ein parkartiger Außenbereich für die Erholung entstehen, welcher dem ursprünglichen Landschaftsbild Rechnung trägt.

## 8.2 Planinhalte

Die Fläche für Wald sowie Fläche für Gemeinbedarf sollen zukünftig als Sonderbaufläche Pflege und als Grünfläche, Parkwald dargestellt werden.

Aufgestellt:

LK&P. Ingenieure GbR

Mutlangen, den 09.08.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Umweltbericht**

1.	Planbeschreibung — Ziele und Inhalte	2
2.	Überblick relevanter Fachgesetze und Fachpläne mit Zielen	3
3.	Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose	6
4.	Wechselwirkungen der Schutzgüter	11
5.	Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben	12
6.	Alternativenprüfung	12
7.	Beschreibung Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung	14

# 1 Planbeschreibung – Ziele und Inhalte

## 1.1 Beschreibung des Vorhabens

### Vorbemerkung

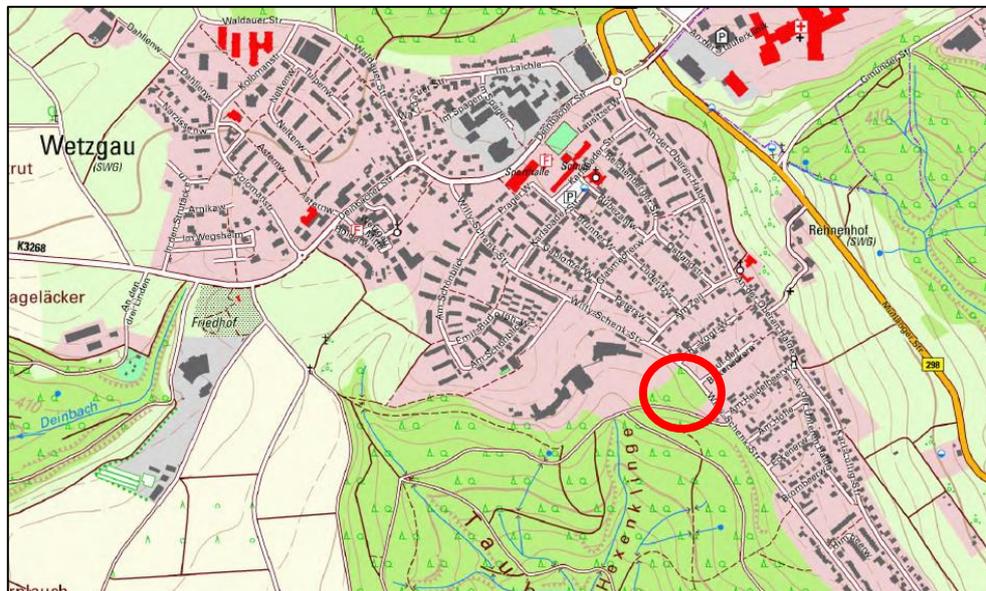
Die Stadt Schwäbisch Gmünd beabsichtigt im Stadtteil Rehnenhof/Wetzgau, Flur Schwäbisch Gmünd, ein neues Sondergebiet für Pflege und barrierefreies Wohnen auszuweisen und führt dazu die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 123 A „Schönblick“.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

### Lage

Der Änderungsbereich befindet sich in Schwäbisch Gmünd auf der Gemarkung Schwäbisch Gmünd im Ostalbkreis und schließt unmittelbar im Norden und Osten an den bestehenden Siedlungskörper an.

Mit einer Fläche von ca. 0,9 ha erstreckt sich das Gelände am nördlichen Hang des Remstales in einer Höhenlage von ca. 434 – 443m ü.NN. Insgesamt fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten um ca. 9 m auf einer Länge von ca. 110 m mit einem durchschnittlichen Gefälle von etwa 8 % ab.



### Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet das Flurstück 1564/4 sowie eine Teilflächen des Flurstücks 1564.

### Umfang

Dem vorliegenden Umweltbericht liegt der Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd-Waldstetten mit einer Fläche von ca. 0,9 ha (9.260m<sup>2</sup>) zugrunde.

### Naturraum

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Östliches Albvorland und ist der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land zugeordnet.

### Bestandteilebereiche

Der Änderungsbereich setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen, von denen eines bereits als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist und der andere als Außenbereich und Fläche für Wald. Dennoch besteht für beide Teile derzeit noch kein Baurecht. Der Bebauungsplan Nr. 123 A "Schönblick" wird derzeit parallel aufgestellt. Dabei wird im Bebauungsplan der unmittelbar an die bestehenden Bebauungen angrenzende Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und barrierefreies Wohnen“ und der Richtung Wald ausgerichtete Teil als Private Grünfläche - Parkwald festgesetzt. Die Planung weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Daher muss der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert werden. Das Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich aktuell in der Vorbereitung. Im Zuge der 5. Flächennutzungsplanänderung sollen somit ein Teilbereich als Sonderbaufläche (ca.

7.200 m<sup>2</sup>) und ein Teil als geplante Grünfläche "Parkwald" (2.060 m<sup>2</sup>) ausgewiesen werden.

Der Umweltbericht befasst sich aufgrund des fehlenden Baurechts mit beiden Teilbereichen und ermittelte die wesentlichen umweltrelevanten Belange.

## 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und der Änderung

Zur Berücksichtigung der demographischen Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland, wie auch in Schwäbisch Gmünd, ist eine Bereitstellung von Flächen für die Schaffung von altersgerechtem Wohnen und für eine ausreichende Zahl von Pflegeplätzen für ältere Personen von großer Bedeutung.

Mit der 5. Flächennutzungsplanänderung der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Gmünd und der Gemeinde Waldstetten soll eine solche, als Sonderbaufläche für Pflege und barrierefreies Wohnen definierte Fläche mit einem konkreten Vorhaben in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Einrichtungen des Vorhabenträgers entstehen. Ergänzend wird auch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkwald in Zuordnung zu dieser Sondernutzung ausgewiesen.

Aufgrund der seit dem Jahr 2019 geltenden gesetzlichen Änderung im „Pflugesektor“ entspricht die bestehende Einrichtung, das „Alten- und Pflegeheim Schönblick“, hinsichtlich der zulässigen Zimmerbelegung nicht mehr den Anforderungen der Heimaufsichtsbehörden. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden ist die Ausweisung der Sondergebietsfläche erforderlich.

### Art der Nutzung

Geplante bauliche Nutzung:

- SO (Sondergebiet „Pflege und barrierefreies Wohnen“ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 1 (5), (6) und § 11 BauNVO).

Über die Willy-Schenk-Straße ist das Plangebiet durch die Anbindung an die Kreisstraße K 3268 und weiter an die Bundesstraßen B 298 und B 29 sowohl regional als auch überregional hervorragend an das Straßennetz angebunden.

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Nach Realisierung der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich im Geltungsbereich des Umweltberichts folgende Nutzungsverteilung:

<b>Gesamtgröße</b>	<b>ca. 9.260 m<sup>2</sup></b>
Sondergebiet SO	ca. 7.200 m <sup>2</sup>
Grünfläche, Parkwald	ca. 2.060 m <sup>2</sup>

## 2 Überblick relevanter Fachgesetze und Fachpläne mit Zielen

### 2.1 Fachgesetze

Die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Nutzung im Geltungsbereich der 5. Flächennutzungsplanänderung auf den Raum und die Umwelt ist anhand bestehender Gesetze, der Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie den Zielen des Umweltschutzes vorzunehmen. Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind unter anderem Maßgaben der folgenden Fachgesetze und -pläne von Bedeutung:

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Wassergesetz (WG))
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchGW)

### 2.2 Fachpläne mit Zielen

#### LEP Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Gemäß Landesentwicklungsplanung ist Schwäbisch Gmünd ein Mittelzentrum und befindet sich innerhalb der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart sowie auf

der Landesentwicklungsachse zwischen Schorndorf und Aalen. Für die Gemarkung Schwäbisch Gmünd werden diesbezüglich keine näheren Aussagen getroffen.

Grundsatz 2.3.1 G: „Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, (...) werden.“

Ziel 2.3.1.2 Z: „Bei der Ausweisung von Neubauflächen ist auf eine umweltschonende, Flächen und Energie sparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken.“

Grundsatz: 2.3.1.3 G: „Die Zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standort zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln.“

Ziel 2.3.1.4 Z: „Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“

#### ***Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung***

Aufgrund der Lage von Schwäbisch Gmünd auf einer Entwicklungsachse steht die geplante Bebauung im Einklang mit dem Ziel, hierfür vorrangig in Entwicklungsachsen zu planen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im unmittelbaren Anschluss an bestehende Verkehrsflächen sowie an bestehende Bebauung wird ein ungegliedertes Siedlungswachstum vermieden.

## **RP**

### **Ziele der Regionalplanung**

Der Änderungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Ostwürttemberg als landwirtschaftlicher Bereich bzw. sonstige Fläche sowie als schutzbedürftiger Bereich für die Forstwirtschaft (Pl. S. 3.2.3) gekennzeichnet. Angrenzend befindet sich südlich ein regionaler Grünzug (Pl. S. 3.1.1) sowie ein schutzbedürftiger Bereich für Erholung (Pl. S. 3.2.4). Schwäbisch Gmünd ist als Siedlungsbereich der zentralen Orte, der Stadtteil Wetzgau-Rehnenhof als weiterer Siedlungsbereich ausgewiesen.

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg hervor (vom 01.12.1997, verbindlich seit 08.01.1998), wobei folgende Aussagen für das Plangebiet aus der Raumnutzungskarte ablesbar sind:

**Grundsätze:** Der Änderungsbereich befindet sich in einem schutzbedürftigen Bereich für die Forstwirtschaft:

Plansatz (PS) 3.2.3 (Grundsatz): „Die in der Raumnutzungskarte als schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft dargestellten Waldflächen der Region sollen aus volkswirtschaftlichen, landeskulturellen, ökologischen und sozialen Gründen in ihrem derzeitigen Umfang erhalten werden.“

#### ***Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung***

Aufgrund der Lage von Schwäbisch Gmünd auf einer Entwicklungsachse steht die geplante Bebauung im Einklang mit dem Ziel, hierfür vorrangig in Entwicklungsachsen zu planen. Im Hinblick auf Lage des Änderungsbereichs im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung sowie der im Rahmen des Bebauungsplanes bereits vorabgestimmte Waldumwandlung mit Ersatzaufforstungen im Teilort Metlangen wird dem Aspekt der Erhaltung des Waldes vollumfänglich Rechnung getragen. Somit ist die Änderung mit dem Grundsatz der Regionalplanung vereinbar.

**Ziele:** Südlich des Plangebiets befindet sich ein Regionaler Grünzug:

Plansatz (PS) 3.1.1 (Ziel): „Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden.“

### **Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich liegt nicht in den aufgeführten Bereichen, die Vorgaben sind nicht betroffen.

**Ziele:** Südlich des Plangebiets befindet sich ein schutzbedürftiger Bereich für Erholung:

Plansatz (PS) 3.2.4 (Ziel): „Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des 41 Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

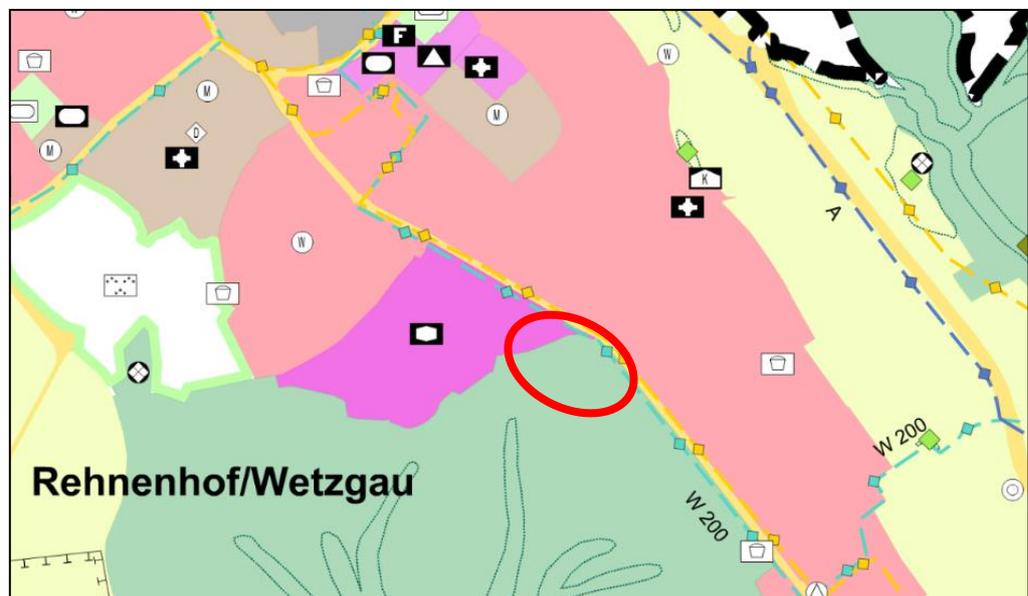
### **Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich liegt nicht in den aufgeführten Bereichen, die Vorgaben sind nicht betroffen.

## **FNP**

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

**Ziele:** Im Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten, der seit dem 22.12.2011 wirksam ist, ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Wald und im nördlichen Randbereich als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Östlich und nördlich schließen Wohnbauflächen an. Östlich, im Bereich der Willy-Schenk-Straße, verlaufen zudem eine Wasserversorgungs-Hauptleitung sowie eine elektrische Leitung über 10 KV. Südlich bestehen weitere Flächen für den Wald, westlich Flächen für den Gemeinbedarf.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP 2020 „Schwäbisch Gmünd - Waldstetten“

## **UB zum FNP**

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Gmünd und der Gemeinde Waldstetten (Gekoplan & Rübsamen 2011/2018) wird zum Änderungsbereich keine landschaftspflegerische Aussage getroffen. Entsprechend sind dort auch keine Maßnahmen vorgesehen.

### **Berücksichtigung im Bebauungsverfahren**

Maßnahmen zum erforderlichen Eingriffsausgleich sind im Bebauungsplan definiert und im UB zum Bebauungsplan bilanziert. Dadurch können alle Eingriffe in die Schutzgüter kompensiert werden.

**LP** Der Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten enthält für das Geltungsgebiet keine Maßnahmen.  
**Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren**  
Maßnahmen zum erforderlichen Eingriffsausgleich sind im Bebauungsplan definiert und im UB zum Bebauungsplan bilanziert. Dadurch können alle Eingriffe in die Schutzgüter kompensiert werden.

### **3 Bestandsanalyse und Status-Quo-Prognose**

#### **3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis d werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege operationalisiert in die Schutzgüter bzw. Faktoren (a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und (d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

**Methodik** Die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale fand auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme im Gelände am 13.10.2017 und 22.10.2018 statt und wertet die bei der LUBW verfügbaren Unterlagen aus. Darüber hinaus wurden für die betroffenen Lebensräume die prägenden Pflanzenarten erfasst. Für Lebensräume, die erhalten bleiben, werden die vorhandenen Pflanzenarten nur exemplarisch aufgeführt.

**Bewertung** Die Erfassung und Beurteilung aller Schutzgüter erfolgten getrennt.  
Die Bewertung der Schutzgüter:  
- Pflanzen und Tiere (Arten und Lebensräume), biologische Vielfalt  
- Boden / Fläche,  
- Wasser (Grund- und Oberflächenwasser),  
- Klima / Luft,  
- Landschaftsbild und Erholung,  
richtet sich nach den Empfehlungen der LUBW (2005).  
Die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden / Fläche wurden zusätzlich bereits im Umweltbericht zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden- Württemberg / der LUBW (LUBW 2010 und LUBW 2012) und der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) bearbeitet.  
Die Schutzgüter  
- Mensch sowie  
- Kultur und sonstige Sachgüter  
werden ausschließlich verbal bewertet.

#### **3.1.1 Schutzgebiete / Natura 2000-Gebiete**

**Schutzausweisungen nach BNatSchG** Eine Datenabfrage des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW 2022) ergab, dass es innerhalb des Änderungsbereichs keine geschützten oder schützenswerten Bereiche gibt.  
Südlich außerhalb des Plangebietes liegt das Biotop Nr. 271241360068 „Bachlauf im Taubental“.  
Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die geplante Bebauung ist aufgrund der Entfernung zu den Baugrundstücken nicht zu erwarten.  
Bezüglich der Waldfunktionenkartierung wird auf die Ausführung unter Ziffer 4.4 der Begründung verwiesen.

### **Biotopverbund**

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen (LUBW2014). Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im weiteren Umfeld befinden sich keine im Zuge des Biotopverbunds ausgewiesenen Flächen.

#### **WSG**

*Wasserschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **3.1.2. Pflanzen, Tiere, ökologische Vielfalt**

#### **Bestands- erfassung**

Die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale fand auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme im Gelände am 13.10.2017 und 22.10.2018 statt und wertet die bei der LUBW verfügbaren Unterlagen aus. Darüber hinaus wurden für die betroffenen Lebensräume die prägenden Pflanzenarten erfasst. Für Lebensräume, die erhalten bleiben, werden die vorhandenen Pflanzenarten nur exemplarisch aufgeführt.

#### **Vorbelastun- gen**

Aufgrund der Siedlungsnähe ist die Fläche im Geltungsbereich teilweise anthropogen beeinträchtigt und nutzungsbedingt überformt (v. a. durch den Sportplatz und den Waldkindergarten sowie die Parkierungsflächen).

#### **Bewertung Biotopstruk- turen**

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg in Ökopunkten (ÖP). Hierzu wurde bereits im Umweltbericht zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine detailierte Bewertung erstellt (siehe Anlage 1), auf die hier verwiesen wird.

#### **biologische Vielfalt**

Im Bereich der Änderungsfläche kommen verschiedene Biotoptypen in unterschiedlichen Ausprägungen vor. Diese werden im Zuge der Planung teilweise erhalten, einige entfallen. Durch die Umsetzung des Vorhabens werden zudem neue Biotoptypen geschaffen. Insgesamt wird sich die biologische Vielfalt im Änderungsbereich und der unmittelbaren Umgebung nur unwesentlich verändern.

#### **Tiere und ihre Lebensstät- ten**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ wurde eine Betroffenheit von höhlenbrütenden Vogelarten festgestellt, welche durch entsprechende CEF-Maßnahmen kompensiert werden können. Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden die Belange der Tier und ihrer Lebensstätten in der Planung berücksichtigt.

### **3.1.3 Boden / Fläche**

#### **Allgemein**

Grundsätzlich ist der Boden eine unentbehrliche Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Als Bestandteil des Naturhaushaltes erfüllt der Boden mit seinen Filter Puffer- und Abbaueigenschaften insbesondere für das Grundwasser wichtige Funktionen. Demzufolge ist der Boden vor schädlichen Bodenveränderungen zu schützen.

#### **Geologie / Böden**

Im Plangebiet stehen als Bodentyp gem. Abfrage beim Datenviewer des LGRB überwiegend „mitteltief entwickelte Braunerden“ an. Schon außerhalb, im Randbereich zum Taubental, schließen sich „Pelosolbraunerde und Braunerde, mäßig tief und tief entwickelt“ an.

#### **Geotope**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Geotope (LUBW 2022).

#### **Vorbelastung en**

Als Vorbelastung werden die Abgrabungen und Planierarbeiten im Bereich des Spielfeldes und die Aufschüttung am Seminarhaus einschließlich Wälle gesehen. Auch

auf dem Lagerplatz, den Wegen und Stellplätzen sind die Bodenfunktionen bereits jetzt beeinträchtigt. Der unbeeinträchtigte Bodenwert unter Wald kann nur auf ca. 6.500 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

Für den Änderungsbereich gibt es keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

**Bewertung**

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB 2019) mittels einer 5-stufigen Skala. Für die Bodenfunktionen Standort für die natürliche Vegetation, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe liegt mittlerweile eine flächendeckende Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung vor (LGRB 2019).

Der wesentliche Bereich im Norden des Planungsgebietes ist in der Bodenkarte als weiße Fläche (Siedlung) dargestellt, für den keine Daten vorliegen. Im Folgenden wird die Bewertung der Bodenfunktionen für den nächstliegenden, vermuteten Bodentyp abgebildet:

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.00	Wald: 2.00

Die Bewertung des Schutzgutes Boden basiert auf den Empfehlungen der LUBW (LUBW 2012) „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“. Bei der Ermittlung der erheblichen Umweltauswirkung der Siedlungsausweisung werden die sog. abiotischen Bodenfunktionen der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD),
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS),
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FIPU).

Laut Baugrundgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Anlage 4) wird die Einstufung nach LUBW im Wesentlichen bestätigt. Der Wald in den stärker geneigten Hanglagen im Südosten des Bearbeitungsgebietes dient als Bodenschutzwald (Waldfunktionenkartierung).

**Untersuchungsraum**

Die Bodenfunktionen weisen für das Plangebiet unterschiedliche Bedeutungen auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel eingestuft, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist hoch und die Filter- und Pufferwirkung für Schadstoffe ist gering. Der Boden hat damit insgesamt eine mittlere Bedeutung als Schutzgut.

**3.1.4**

**Wasser**

**Allgemein**

Beim Wasserhaushalt sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

**Bewertung**

**Grundwasser**

Von der Planung sind keine Grundwasserschutzgebiete berührt.

Wertigkeit bzw. Leistungsfähigkeit des Gebiets für das Teilschutzgut Grundwasser wird aufgrund der vorhandenen Ausgangsgesteine des Unterjura bzw. des Unteren Bunten Mergels mit „gering“ eingestuft.

**U-Raum**

Zur Grundwasserneubildung tragen die vorliegenden Ton- und Mergel-Formationen mit ihrer geringen Durchlässigkeit wenig bei; auch wenn davon auszugehen ist, dass die Infiltrationsfunktion im Bearbeitungsgebiet unter Wald weitgehend unbeeinträchtigt ist.

Durch die Rodung von Wald und die Versiegelung des Bodens muss zukünftig dort anfallendes Regenwasser abgeleitet werden. Deshalb sind auf den Grundstücken befestigte Flächen möglichst gering zu halten.

### **Oberflächenwasser**

- Bewertung** Im Gebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Lediglich ein von Kindern gegrabener Trockenbachlauf wird gelegentlich mit einer Schwengel-Pumpe aus gesammeltem Dachwasser gespeist. Die Struktur ist aber nicht weiter zu berücksichtigen.
- U-Raum** Im Untersuchungsraum befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine weitergehende Betrachtung ist daher nicht erforderlich.
- HWGK** Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten der LUBW (LUBW 2022) stufen das Plangebiet als nicht hochwassergefährdet ein.

### **3.1.5 Klima und Luft**

**Allgemein** Landschaftsräume mit bestimmter Vegetationsstruktur, Topografie und Lage können zur Staubfilterung, Luftfeuchtigkeitserhöhung, Temperaturminderung und Steigerung der Luftvermischung wirksam werden. Diese Eignungen werden mit dem Begriff "Klimatisches Regenerationspotential" umschrieben.

Für die Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft relevante Funktionen sind nach den Empfehlungen der LfU zur Eingriffsbewertung (LfU 2005 A):

- bioklimatischer Ausgleich (Regeneration / Lufthygiene);
- Immissionsschutz.

**Bewertung** Die Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsfunktion einer Fläche hängt ab von deren Vegetationsbedeckung, dem Relief, dem Versiegelungsgrad und der Siedlungsnähe (Relevanz).

Innerhalb des Plangebiets besitzen vor allem die Bäume einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und die Lufthygiene (Transpiration, Staub- und Schadstofffilter, Kühlung). Das Waldgebiet wirkt v.a. als nächtlicher Kaltluftproduzent. Im Waldbestand kühlt sich im Gegensatz zum Freiland ein größeres Luftvolumen ab, erreicht jedoch nicht die tiefen Temperaturen der Freiflächen. Die Baumkronen-Oberfläche des belaubten Waldes bzw. des immergrünen Nadelholzwaldes schirmt den Waldboden zur Atmosphäre ab und reguliert den Wärmeumsatz so, dass der Stammraum tagsüber nicht so stark aufgeheizt wird wie die bodennahe Luftschicht über Freiflächen und sich zur Nachtzeit auch nicht extrem abkühlt. Diese den Tagesgang der Lufttemperatur ausgleichende Wirkung ermöglicht es, dass der stadtnahe Wald auch am Tage Kaltluft zugunsten des Siedlungsraumes erzeugt.

**Klimagerechtes Flächenmanagement** Die Stadt Schwäbisch Gmünd möchte im Zuge der Fortschreibung des FNP u.a. dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen. Aufgrund des Klimawandels ist immer häufiger mit langanhaltenden Hitzeperioden zu rechnen. Um die städtebauliche Entwicklung zukunftsfähig, nachhaltig und auch Klimagerecht umzusetzen, hat die Stadt ein „Klimagerechtes Flächenmanagement Schwäbisch Gmünd“ beauftragt (GEO-NET 2019). In dieser Stadtklimaanalyse / Klimaanalysekarte Schwäbisch Gmünd findet auf den Grün- und Freiflächen südlich des Plangebiets eine gewisse Kaltluftproduktion statt, welche jedoch aufgrund der Topographie überwiegend in Richtung Taubental abfließt.

Die Grün- und Freiflächen des Änderungsbereichs besitzen laut diesem Gutachten eine geringe bioklimatische Bedeutung, die Grün- und Freiflächen westlich eine mittlere bioklimatische Bedeutung, diese werden aber durch das Vorhaben nicht tangiert.



**U-Raum**

Da das Gebiet nach Südwesten geneigt ist muss hauptsächlich von Kaltluftabfluss Richtung Taubental ausgegangen werden, ohne dass das Gebiet selbst eine Kaltluftleitbahn wäre. Der direkt angrenzende, städtische Teil des Taubentalwalds ist als Klimaschutzwald (Waldfunktionenkartierung) ausgewiesen.

Von der bioklimatischen Ausgleichs und Filterfunktion des Waldes profitieren jedoch auch die auf gleicher Ebene angrenzenden Wohngebiete im Nordosten. Zusätzlich wirkt hier der Wald als Windschutz.

**Vorbelastungen**

Für den Untersuchungsraum sind keine Vorbelastungen bekannt.

**3.1.6 Landschaftsbild und Erholung**

**Bewertung**

Die Bewertung wird anhand der einschlägigen Hauptkriterien Eigenart und Vielfalt vorgenommen. Nebenkriterien sind Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Infrastruktur, Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Erreichbarkeit (vgl. LfU 2005 A). Hierbei ist der Bezugsraum (naturraumtypisches Landschaftsbild) zu berücksichtigen.

Die Einstufung erfolgt im Wesentlichen nach den Hauptkriterien, Nebenkriterien werden in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

Definition	Wertstufe
Sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild/Ortsbild	1(E)
geringe Bedeutung	2(D)
mittlere Bedeutung	3(C)
hohe Bedeutung	4(B)
sehr hohe Bedeutung	5 (A)

**U-Raum**

Große, herausragende Altbäume mit artenreichem Unterwuchs prägen positiv den Charakter des Untersuchungsgebiets und auch den des angrenzenden Wohngebietes. Das Planungsareal -als Privatgrund- ist eingefriedet. Die Erlebbarkeit des Gebietes für die Öffentlichkeit beschränkt sich daher auf den strukturreichen Waldrand entlang der Willy-Schenk-Straße. Auch ist durch heckenartigen Schnitt kaum ein Einblick ins Innere möglich. Nur die Nutzer des Waldkindergartens (und Gäste des Schönblicks) können den ganzen Waldraum genießen. Entlang der Südgrenze führt ein frequenter Waldweg

entlang der ins angrenzende Taubental führt, der als Erholungswald Stufe1a klassifiziert ist.

Die Leistungsfähigkeit des Gebietes bezüglich des Landschaftsbildes ist vor allem aufgrund der relativen Unzugänglichkeit nur mit „mittel“ einzustufen. ebenso wird die Empfindlichkeit gegen die geplanten Veränderungen als „mittel“ beurteilt.

### 3.1.7 Mensch / Wohnen

**Allgemein** Beim Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen, ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden betrachtet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt durch die Wohn- und Wohnumfeldqualität, letztere beinhaltet die Eignung des Untersuchungsraums für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung. Zu betrachten sind auch bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

**U-Raum** An das Planungsgebiet grenzt, gegenüber der Straße, das Wohngebiet Rehnenhof an. Das eingezäunte private Waldstück ist jedoch nur im nördlichen Bereich über einem Privatweg eingeschränkt zugänglich. Die Naherholungsfunktion für die Anwohner beschränkt sich auf die Ansicht von außen. Spazierwege führen südlich in den städtischen Erholungswald Taubental.

**Bewertung** Im Hinblick auf die öffentliche und wohnungsnaher Kurzzeiterholung als wesentliches Kriterium zur Bewertung der Wohnumfeldqualität ist der Untersuchungsraum von geringer Bedeutung.

### 3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

**Allgemein** Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale sowie Bauwerke und Anlagen, die geschichtlich bedeutende Technologien und Nutzungen dokumentieren.

Von kulturhistorischer Bedeutung sind weiterhin historische Landnutzungsformen oder traditionelle Wegebeziehungen (z.B. Umgebung der Siedlungen mit einem charakteristischen Ortsrand). Bei immobilien Kulturgütern zu berücksichtigen ist auch die Umgebung (z.B. Parks), soweit diese nicht selbst z.B. als historische Gärten, denkmalgeschützt sind.

**U-Raum** Für den Untersuchungsraum liegen keine Hinweise auf Kultur- und andere Denkmäler vor. Werden während den Baumaßnahmen Hinweise auf archäologische Funde und Befunde entdeckt, wird das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg gem. § 20 Denkmalschutzgesetz hinzugezogen.

## 4. Wechselwirkungen der Schutzgüter

**Allgemein** Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Schutzgütern auftreten, so dass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Schutzgütern ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern abgehandelt.

Schutzgüter	Beschreibung der Wechselwirkungen
Boden / Wasser / Vegetation	Die Bodenbeschaffenheit und Bodenfeuchte, das Relief, die Wasserhaltefähigkeit des Bodens, die Niederschlagsmengen u.v.m. beeinflussen die Vegetationszusammensetzung und müssen auch bei der Gehölzplanung berücksichtigt werden.
	<i>Durch Versiegelungen und die Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und es kann zu einem lokalen Absinken des Grundwasserspiegels kommen. Dadurch können sich auch die Standortbedingungen für die Vegetation verändern.</i>

Klima / Vegetation	Die Vegetationsstrukturen wirken auf das Mikroklima im Änderungsbereich.  <i>Durch den Verlust der Waldvegetation wird sich das Mikroklima am Standort verändern. Aufheizende Effekte können durch Maßnahmen zur Randeingrünung und Durchgrünung des Planungsbereichs sowie über Dachbegrünungen gemindert werden. Geringfügige Wechselwirkungen zwischen Klima und Vegetation sind zu erwarten.</i>
Vegetation / Ortsbild / Mensch	Die Strukturausstattung sowie die äußere Gestalt der Landschaft wirken auf den Menschen bzw. auf die Naherholungsfunktion des Änderungsbereichs.  <i>Der Änderungsbereich selbst ist kaum für die Naherholung nutzbar. Durch die Schaffung eines Parkwaldes in Ergänzung zum Bauvorhaben und den Erhalt prägender Bäume entlang der Straßen sind von den öffentlichen Wegen Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung vorsehen. Negative Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.</i>
Boden / Wasser	Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers wird von der Beschaffenheit der einzelnen Bodenschichten beeinflusst. Abflusssdämpfend wirkt sich die Vegetationsbedeckung aus.  <i>Der geologische Untergrund als Grundwassergeringleiter hemmt die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet bereits von Natur aus. Zusätzliche Versiegelungen beeinträchtigen diese Funktionszusammenhänge somit kaum. Die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern sind als gering einzuschätzen.</i>
Vegetation / Tierwelt	Jeder Vegetationstyp beherbergt eine spezifische Fauna. Das Arteninventar hängt von der jeweiligen Ausprägung und möglichen Störfaktoren ab.  <i>Durch die Siedlungsnähe und die vorhandenen Strukturen sind überwiegend siedlungsangepasste und störungsunempfindliche Arten durch die Planung betroffen. Die Verluste von Habitaten sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen aufzufangen. Wechselwirkungen sind gegeben, aber als eher gering einzustufen.</i>

## 5. Entwicklung der Umwelt ohne das geplante Vorhaben

### Allgemein

Unter der sogenannten „Status-quo-Prognose“ versteht man die Prognose der zukünftigen Entwicklung eines Gebietes ohne die geplante Baumaßnahme. Es wird aufgezeigt, wie sich die einzelnen Schutzgüter gemäß vorhandenen Rahmenbedingungen oder anderer Planungen im Raum weiterentwickeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Geltungsbereichs - abgesehen vom Zuwachs an Holzmasse - voraussichtlich kaum verändern. Die Flächen würden weiterhin als Sportplatz bzw. Waldkindergarten genutzt und der vorhandene Waldbestand würde voraussichtliche unter waldbwirtschaftlichen Gesichtspunkten gepflegt.

## 6. Alternativenprüfung

Unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung mögliche Standortalternativen für das geplante Bauvorhaben zu prüfen.

Hinsichtlich der Standortfrage des Pflegeheims wurde zur Findung eines geeigneten Standortes im Vorfeld der Bauleitplanung im Frühjahr 2017 eine erste Alternativenprüfung durchgeführt, als eine ergebnisoffene Untersuchung an welcher Stelle sich das Vorhaben umsetzen lässt. Diesbezüglich wurden fünf Standorte untersucht und auf deren Eignung hinsichtlich Größe, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität geprüft. Die Standorte sind aus dem nachfolgenden Plan sowie der Alternativenprüfung in Anlage 3 ersichtlich. Weitere Flächen auf dem Gelände des Schönblicks wurden zwar ebenfalls diskutiert, deren Bebauung steht aber aufgrund der Belange des Denkmalschutzes, wie auch der Konzeption der Einrichtung Schönblick nicht mehr zur Disposition.

Untersucht wurde zunächst, ob eine Erweiterung des bestehenden Pflegeheims am Standort Franz-Konrad-Straße 63 möglich ist. Um jedoch den zukünftigen Anforderungen zu entsprechen und den Weiterbetrieb durch ein wirtschaftliches Gesamtkonzept zu gewährleisten, müssten sehr umfangreiche Anbau- und Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. Neben dem hohen Kostenaufwand würde diese Baumaßnahme den Betrieb, das Personal und die Bewohner bauabschnittsweise über Jahre hinweg einer unzumutbaren Belastung unterziehen. Aufgrund der mitzuverwendenden Grundstrukturen können die neuen Anforderungen an einen Demenzbereich nicht optimal umgesetzt werden. Daher schied die Erweiterung am bestehenden Standort aus.

Die Standorte „Rotes Haus“ und „Kuhstall“ wurden ebenfalls hinsichtlich der erforderlichen Kriterien untersucht. Aufgrund der zu geringen Grundstücksgrößen und den angrenzenden Nutzungen, welche eine Erweiterung nicht ermöglichen, schieden die beiden Standorte ebenfalls aus.

Weiterhin wurde auch die Alternative der Bebauung des Parkplatzes am Schönblick untersucht. Bauordnungsrechtlich sind dort für den Tagungs- und Gästebetrieb 192 Stellplätze nachzuweisen, von denen bei einer Bebauung ca. 125 entfallen und an anderer Stelle wieder hergestellt werden müssten. Da dem Schönblick aber keine weiteren Flächen für die Herstellung der Stellplätze zur Verfügung stehen bliebe nur die Option diese in einer Tiefgarage unter dem Neubau nachzuweisen. Dies würde aber zu einer Kostensteigerung für das Projekt von fast 50 % führen, was letztlich unwirtschaftlich wäre. Daher schied auch diese Alternative für die weitere Planung aus.

Da keiner der genannten untersuchten Standorte die Anforderungen an den Neubau erfüllen konnte und ein Neubau am bestehenden Standort des Pflegeheims ebenfalls nicht in Frage kam fiel die Entscheidung, dass das Pflegeheim mit Demenzbereich und Wohnen auf dem jetzt vorgesehenen Standort auf den Flächen der Schönblick gGmbH an der Willy-Schenk-Straße realisiert werden soll.



Für diesen Standort wurde eine Planung entwickelt, die eine Ausstockung von Waldflächen erforderlich macht. Die Ausstockung wurde beantragt. Mögliche Ersatzaufforstungsflächen wurden bereits gefunden.

Aufgrund der Einwendungen der Bürgerschaft im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren wurden 2021 nochmals vorhandene Flächenpotenziale im Stadtteil Wetzgau / Rehnenhof betrachtet. Jedoch sind dort insgesamt nur noch wenige Potenzialflächen vorhanden und die in Frage kommenden Flächen können nicht aktivierte oder erworben werden. Somit scheiden auch diese Flächen für eine Neubebauung aus.

Insgesamt kann durch die direkte Angliederung an die bestehenden Einrichtungen der Schönblick gGmbH auch auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden, wodurch sich sinnvolle Synergieeffekte erzielen lassen.

## **7. Beschreibung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung**

### **7.1 Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

**Projektwirkungen** Die Planungswirkungen können unterschieden werden in bau-, betriebs- und anlagebedingte Wirkungen. Es werden hierbei die direkten, wie auch die indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden und kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen, sowohl positiv als auch negativ, unterschieden.

- Anlagenbedingte Wirkungen:

dauerhafte und irreversible Flächenumwandlung und Inanspruchnahme durch die vorgesehene Bebauung, visuelle Effekte (z.B. Ortsbildveränderung),

- Baubedingte Wirkungen:

vorübergehende und reversible Auswirkungen durch den Baubetrieb wie erhöhter Flächenbedarf, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen,

- Betriebsbedingte Wirkungen:

Dauerhafte, z.T. tages- und jahreszeitlichen Schwankungen unterlegene Auswirkungen durch die Nutzung des Gebietes.

#### **7.1.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die dauerhafte Überbauung von Sondergebietsflächen im Umfang von ca. 7.200 m<sup>2</sup> ermöglicht. Zusätzlich wird eine geplante Grünfläche „Parkwald“ im Umfang von 2.060 m<sup>2</sup> im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Für die Fläche besteht noch kein Baurecht, jedoch wird parallel derzeit der Bebauungsplan Nr. 123 A „Schönblick“ aufgestellt. Für das Vorhaben werden überwiegend Waldflächen beansprucht.

Über die dauerhafte, mit dem „Vorhandensein“ verbundene Inanspruchnahme sind im Zusammenhang mit dem Bau, also der (temporären) Herstellung keine zusätzlichen flächenhaften Auswirkungen zu erwarten. Das geplante Vorhaben sieht keinen Abriss bestehender Gebäude vor, der Waldkindergarten wird im Zuge der Planung verlegt.

#### **7.1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Durch die im unmittelbaren Anschluss vorhandene Erschließung sowie die endgültige Ausformung des Siedlungsbereichs wird die nachhaltige Verfügbarkeit der natürlichen Ressourcen berücksichtigt. Dennoch werden die Bodenfunktionen im überplanten Waldbereich durch die geplante Nutzung beeinträchtigt. Für die Erschließung des Gebietes müssen aber keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Mit der Versiegelung der Fläche sind Auswirkungen auf alle aufgeführten Umweltfunktionen bzw. Schutzgüter verbunden. Die detaillierte Beschreibung und Bewertung erfolgen in Kapitel 7.2

#### **7.1.3 Umweltauswirkungen infolge der Art und der Menge der Emissionen von Lärm, Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen (gem. Anlage 1 Abs. 2 b) cc) BauGB)**

Die geplante Nutzung des Sondergebiets für Pflege und barrierefreies Wohnen bedingt einen gewissen Anstieg von Verkehr und Lärm im Umgriff des Änderungsbereichs. Dadurch, dass der Standort des Pflegeheims verlagert wird, verschiebt sich ein Teil des anfallenden Verkehrs allerdings lediglich vom derzeitigen zum neuen Standort. Gleichzeitig entfallen gewisse innerdienstliche Fahrten zwischen dem derzeitigen Standort des Pflegeheims und dem Standort des Vorhabenträgers, die bisher für Anlieferungen und Abholungen erforderlich sind. Betriebsbedingt ist daher nur mit einer geringen Zunahme an Belastungen zu rechnen. Baubedingt können, zeitlich begrenzt, gewisse Belästigungen für das Umfeld des Änderungsbereichs durch entsprechende Bautätigkeiten entstehen.

Unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und technischen Normen (z.B. TA Lärm oder TA Luft), die auf nationaler und europäischer Ebene gelten, sind von der Sondergebietsausweisung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

#### **7.1.4 Erzeugte Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Der durch die Baumaßnahmen anfallende Abfall, sowie nicht am Standort wieder verwertbares Bodenmaterial, wird getrennt erfasst und entsprechend den gesetzlichen Regelwerken dem jeweiligen Entsorgungsweg zugeführt.

#### **7.1.5 Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete) sind durch die vorgesehene Bebauung derzeit nicht zu erkennen.

#### **7.1.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Durch den Betrieb des Pflegeheims wird keine Nutzung vorgesehen, die eine besonders störende Einwirkung auf die Nachbarschaft hervorruft. Kumulative Effekte, die aus dem Zusammenspiel der Auswirkungen durch Veränderungen im Plangebiet und weiteren Vorhaben der Umgebung entstehen könnten, sind nicht zu erwarten. Umweltprobleme sind im Änderungsbereich selbst sowie im Umgriff des Bereichs nicht bekannt. Es sind weiterhin keine Vorhaben mit Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen vorhanden.

#### **7.1.7 Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Versiegelung gewisser zusätzlicher Flächen wird das Mikroklima verändert und die Pufferfunktion des Waldbestandes im Änderungsbereich gemindert. Durch die Bebauung des Gebiets reduziert sich ein Frischluftproduktionsgebiet.

Treibhausgasemissionen werden im Rahmen von Gebäudedämmung und Nutzung von Nahwärme so weit als derzeit technisch möglich vermieden. Zusätzlich wird die klimaschonende Mobilität durch die verkehrsgünstige Lage nahe der nächsten Bushaltestelle und durch Einrichtung von Elektrozapfsäulen gefördert.

Die Gutachtliche Stellungnahme der Fa. GEO-NET Umweltconsulting GmbH, (Hannover, November 2018) zu Starkwindereignissen zeigt, dass das geplante Gebäude und der reduzierte Baumbestand südlich und westlich davon im klimatologischen Mittel keinen signifikanten Einfluss auf Starkwindereignisse im Bewertungsgebiet haben.

Die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Änderung aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

### **7.1.8 Umweltauswirkungen infolge eingesetzter Techniken und Stoffe**

Hierzu kann im Zuge der Flächennutzungsplanänderung noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

## **7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **7.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Die maßgeblichen Wirkfaktoren sind die Bebauung und Versiegelung von Flächen, die bisher als Waldbereiche genutzt sind.

Die biologische Vielfalt erfährt durch die Realisierung der Flächennutzungsplanänderung aber keine gravierenden Veränderungen, da sowohl die bereits als Sportplatz genutzten Bereiche, wie auch die Waldflächen keine überdurchschnittliches Artenspektrum an Pflanzen oder Tieren aufweisen. Es sind auch keine Schutzgebiete, die für den Erhalt der biologischen Vielfalt besonders wertgebend sind und diese als explizites Schutzgut aufweisen, durch die Änderung betroffen.

Im Zuge des parallelen Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 A „Schönblick“ wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Anlage der privaten Grünfläche sichergestellt, dass die bestehende biologische Vielfalt weitgehend erhalten und nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mindestens niveaugleich wieder hergestellt wird.

### **7.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser**

#### **Boden**

Durch das Vorhaben geht stellenweise der natürliche Bodenaufbau sowie seine Bodenfunktionen teilweise oder komplett verloren. Die geplante Dachbegrünung kann diesen Verlust nur im Hinblick auf die Pufferfunktion des Bodens auffangen und den Eingriff dadurch etwas reduzieren. Die Steillagen werden aber von der Bebauung ausgenommen und in diesen Bereichen wird der Parkwald zum Schutz des Bodens angelegt.

#### **Grundwasser**

Durch Versiegelungen wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert und der Oberflächenabfluss erhöht, was jedoch durch die Ausprägung der Dachbegrünung und die Schaffung von ausreichenden Puffervolumen beim Vorhaben kompensiert wird. Dennoch sind auf dem Grundstück befestigte Flächen möglichst gering zu halten.

Die Wertigkeit bzw. Leistungsfähigkeit des Gebiets für das Teilschutzgut Grundwasser wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens daher als gering eingestuft.

### **7.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser**

Da sich unmittelbar im Geltungsbereich keine Oberflächengewässer befinden, sind keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöhte und das Retentionsvermögen vermindert, was durch die Vorgaben und Maßnahmen zur Schaffung ausreichender Puffervolumina im Bebauungsplan ausgeglichen werden kann.

### **7.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Maßgebliche Wirkfaktoren sind Versiegelung und Bebauung von Flächen. Durch das Vorhaben gehen Flächen mit einer mittleren Bedeutung für die Kaltluftproduktionsrate verloren. Durch die Versiegelung und die Bebauung vermindert sich die Kaltluftproduktion in diesen Bereichen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie Grünflächen und Pflanzgebote Maßnahmen zur Minimierung dieses Effekts getroffen.

- 7.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**  
Maßgebliche Wirkfaktoren sind die visuellen Effekte durch die neue Bebauung. Die markanten alten Laubbäume entlang der Willy-Schenk-Straße sollen zur ortsgestalterischen Einbindung des zukünftigen Pflegeheims erhalten bleiben.  
Die Gebäudehöhe wird so beschränkt, dass dieses zukünftig von den Bestandsbäumen noch überragt wird. Die Freiflächen werden als Parkwald neu- bzw. umgestaltet um der Erholungsfunktion der Flächen Rechnung zu tragen.
- 7.2.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die**  
Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen unter dem Gesichtspunkt der menschlichen Gesundheit können im Zusammenhang mit dauerhafter Flächenumwandlung oder Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Schallemissionen entstehen.  
Durch den Betrieb des Pflegeheims wird keine Nutzung vorgesehen, die eine besonders störende Einwirkung auf die Nachbarschaft hervorruft. Es muss jedoch in geringem Umfang mit zusätzlichem Verkehr gerechnet werden.  
Die Naherholungsfunktion für die Anwohner bleibt durch die angrenzenden Waldflächen funktional erhalten, da nur eine kleine Teilfläche des Taubentalwaldes von der Planung in Anspruch genommen wird, die zudem aktuell öffentlich nicht zugänglich ist. Dennoch wird der Erholungseffekt durch die Bebauung geringfügig geschmälert, da sich der Charakter des Gebietes ändert.
- 7.2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**  
Da innerhalb des Änderungsbereichs keine in die Denkmallisten eingetragenen Denkmäler gemäß § 2 DSchG vorkommen und im Boden befindliche Altertümer ebenfalls nicht bekannt sind oder vermutet werden, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass es zu keinen umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter kommen wird.
- 7.2.8 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere**  
Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kap.2 genannten umweltbezogenen Fachgesetze und Fachplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen.
- 7.2.9 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**  
In Schwäbisch Gmünd befindet sich laut LUBW (2022) eine Umweltzone, die aufgrund einer Überschreitung der Grenzwerte bei Luftschadstoffmessungen einen Luftreinhalteplan aufweist. Mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine Nutzungsänderungen mit Auswirkungen auf die bestmögliche Luftqualität verbunden.
- 7.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**  
Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen (s. Kap. 4), ergeben sich nicht. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.
- 7.2.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**  
Durch das Vorhaben ergeben sich keine besonderen Gefährdungen bezüglich schwerer Unfälle oder Katastrophen.
- 7.3 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete / weitere Schutzausweisungen**  
**Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich keine „Natura 2000 - Gebiete“. Daher kann aus fachlicher Sicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Erhaltungsziele der „Natura 2000“ Gebiete durch die Wirkungen des geplanten Sondergebiets betroffen sind.

Aufgestellt:

LK&P. Ingenieure GbR

Mutlangen, den 09.08.2022

### Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der 5. Änderung

wirksamer Flächennutzungsplan



5. Änderung

Darstellung wirksamer Flächennutzungsplan	5. Änderung
<p>Flächengrößen im Änderungsbereich                  Fläche für Gemeinbedarf, Soziale Einrichtung: 547,2 qm                  Fläche für Wald: 8.717,3 qm</p>	<p>Flächengrößen im Änderungsbereich                  Geplante Sonderbaufläche: 7.202,7 qm                  Geplante Grünfläche, Parkwald: 2.061,8 qm</p>
<p><b>Schönblick, Gemarkung Schwäbisch Gmünd</b></p>	