

**Einzeländerung Flächennutzungsplan 2010 - Sechste Aktualisierung
Abschließender Beschluss für eine neue Darstellung des Flächennutzungspla-
nes (Einzeländerung)**

Auf Antrag der Gemeinde Pfinztal sollen folgende Einzeländerungen des Flächen-
nutzungsplans vorgenommen werden:

**PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen
PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen
PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18. No-
vember 2019 bis einschließlich 20. Dezember 2019 statt. Die Bekanntmachung dazu
erfolgte fristgerecht über die Badischen Neuesten Nachrichten.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nach-
bargemeinden wurden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Zeit vom 11. November
2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019 zur Stellungnahme aufgefordert.

Am 30. März 2020 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhö-
rungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung so-
wie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und
Nachbargemeinden zu den Einzeländerungen PF-106, PF-745 und PF-401.

Die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 25. Mai 2020 bis ein-
schließlich 26. Juni 2020 bei der Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes Karls-
ruhe statt. Die öffentliche Bekanntmachung und die Benachrichtigung der am Verfah-
ren Beteiligten über Ort und Zeitraum der Auslegung erfolgten fristgerecht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargeme-
inden wurden mit Schreiben vom 9. April 2020 zur Stellungnahme bis einschließlich
13. Mai 2020 nach § 4 Absatz 2 BauGB aufgefordert.

In der beigefügten Anlage ist die neue Darstellung der Einzeländerung erläutert. Die
Anlage beinhaltet die Darstellung des gültigen FNP 2010 sowie die beabsichtigte Nut-
zungsänderung, die Begründung und einen Entwurf des Umweltberichtes. Zudem sind
die eingegangenen Anregungen mit den Stellungnahmen der Planungsstelle und den
Beschlussempfehlungen beigefügt.

Beschluss:

I. Antrag an die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe

1. Die Verbandsversammlung beschließt, dass den zum Entwurf dieser Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vorgebrachten Anregungen, wie aus der Anlage zu dieser Vorlage ersichtlich, gefolgt bzw. nicht gefolgt wird.

Die von den Beschlussvorschlägen der Verbandsverwaltung abweichenden Entscheidungen der Verbandsversammlung sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. bei der endgültigen Fassung der Begründung zu berücksichtigen.

2. Die Verbandsversammlung beschließt aufgrund der §§ 2 Absatz 1, 205 Absatz 6 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Nachbarschaftsverbandsgesetz die Änderung des Flächennutzungsplans für die oben genannten Bereiche.
3. Die Verbandsverwaltung wird beauftragt:
 - a) entsprechend § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch den Beteiligten das Ergebnis der Prüfung ihrer Einwendungen mitzuteilen.
 - b) soweit Einwendungen nicht berücksichtigt wurden, diese entsprechend § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch mit einer Stellungnahme dem Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans an die Genehmigungsbehörde beizufügen.
 - c) die Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils mit Begründung inklusive Umweltbericht nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch und zusammenfassender Erklärung der Genehmigungsbehörde nach § 6 Baugesetzbuch zur Genehmigung vorzulegen.

- Der Verbandsvorsitzende -

Pfinztal - Berghausen

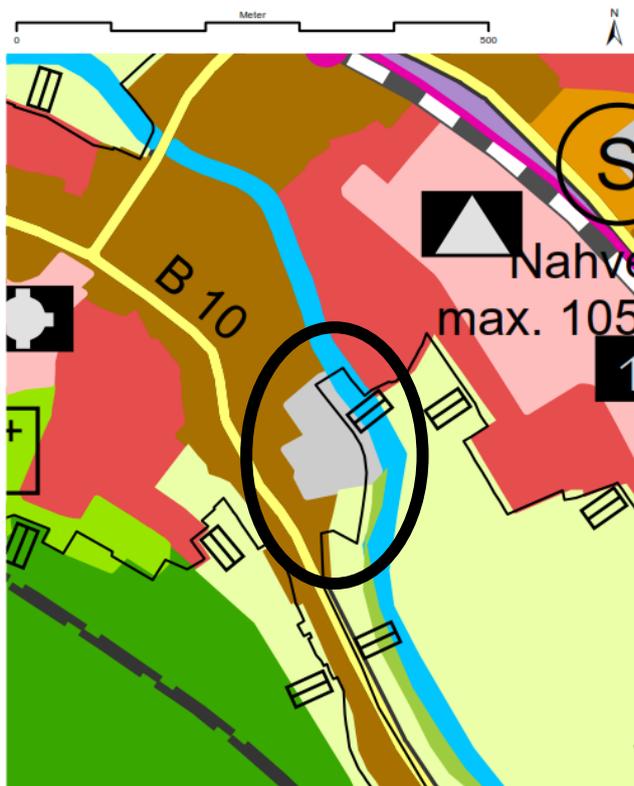
PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“

Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

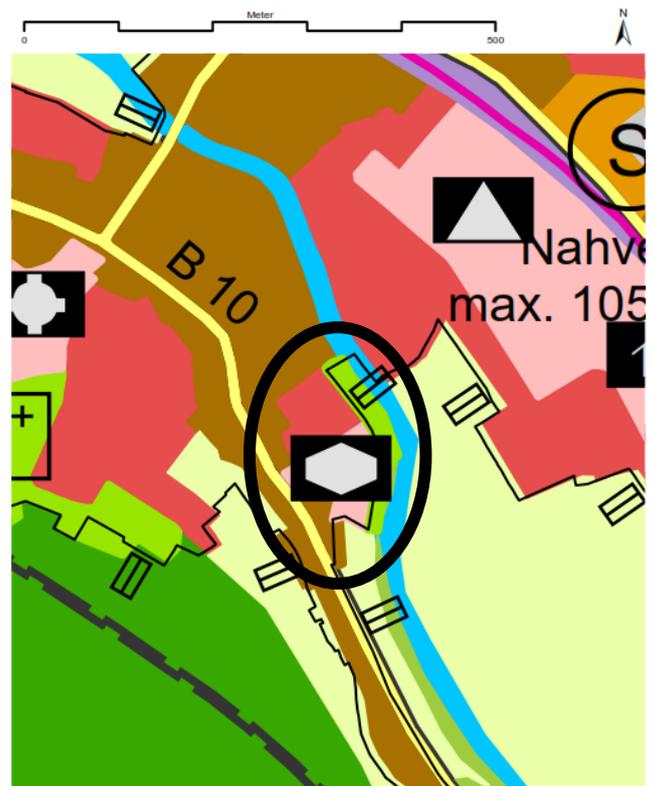


PF-106 Gewerbliche Baufläche
und Gemischte Baufläche

PF-745 Gewerbliche Baufläche

PF-401 Gewerbliche Baufläche
und Fläche für die Landwirtschaft

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



PF-106 Wohnbaufläche

PF-745 Grünfläche

PF-401 Fläche für den Gemeinbedarf mit
der Zweckbestimmung Soziale Einrichtung

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
PF-106	„Wohnpark an der Pfinz“	W	0,4		0,36		
PF-745	„Grünfläche Pfinzufer“	Grün	0,3				
PF-401	„Seniorenzentrum an der Pfinz“	FfG	0,6		0,41		

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
-		1)	-	-

1) Grünfläche Pfinzufer im Landschaftsschutzgebiet

1. Beschreibung und Begründung:

Die Gemeinde Pfinztal plant im Südosten von Berghausen, im Bereich zwischen der Karlsruher Straße (B10), der Keplerstraße und dem Ufer der Pfinz, auf dem ehemals gewerblich genutzten Berckmüller-Areal die Ansiedlung eines Seniorenzentrums und eines Wohnparks.

In dem südlich der Mühlstraße liegenden Planbereich ist als künftige Nutzung ein Seniorenzentrum mit stationären und betreuten Wohnungen und Tagespflege vorgesehen. In dem nördlich der Mühlstraße bis zur Keplerstraße liegenden Planbereich ist als künftige Nutzung Wohnen, teilw. betreutes Wohnen, vorgesehen.

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern und die bestehende Gewerbebrache einer neuen Entwicklung zuzuführen. Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die ehemals gewerblich genutzten Bereiche liegen im Innenbereich. Da Teile des südöstlichen Planbereichs bisher nicht überbaut sind und nicht von einer Bebauung geprägt sind, liegen diese rechtlich im Außenbereich. Diese grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG Pfinzgau).

Das Konzept sieht den Neubau eines Seniorenzentrums mit 100 Betten, einer Tagespflege mit 20 Plätzen, 35 betreute Senioren-Wohnungen (25 Ein-Zimmer-Appartement und zehn Zwei-Zimmer-Appartement) und einen ambulanten Dienst vor (GRZ 0,41). Auf der

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

Wohnbaufläche soll ein dreigeschossiges Wohn- und Praxisgebäude, sowie fünfzehn zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss) mit insgesamt ca. 3.406 qm Wohnfläche und 3.542 qm Geschossfläche nach BauNVO entstehen. Geplant sind im Wohnpark zwei Praxen, 20 altengerechte Servicewohnungen und 15 Einfamilienhäuser als Doppel- bzw. Reihenhäuser (GRZ 0,36).

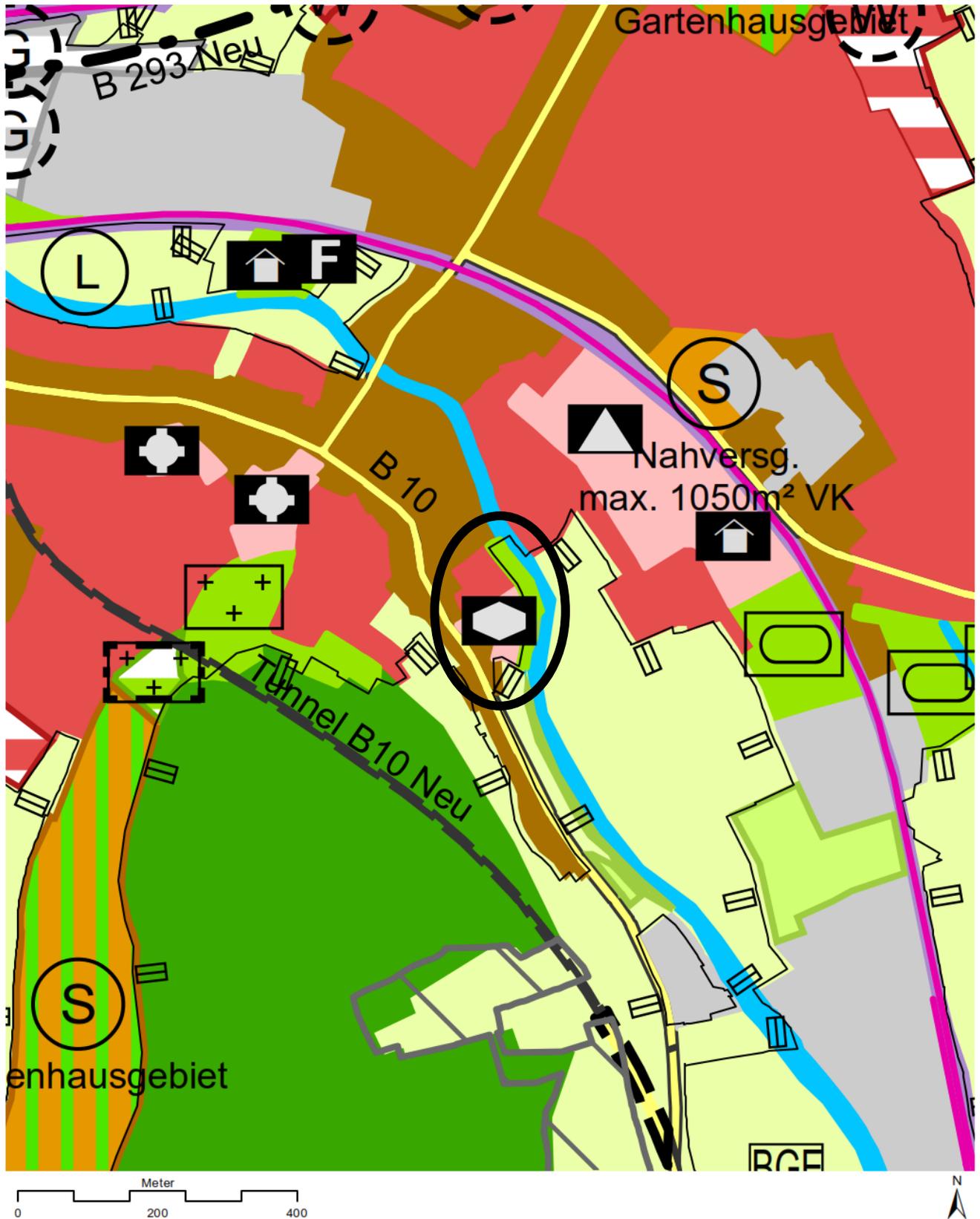
Der bestehende Grünbereich im Landschaftsschutzgebiet entlang der Pfinz soll zukünftig der Nutzung entsprechend als Grünfläche dargestellt werden.

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen



Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit		x		
Fläche und Boden		x		
Wasser		x		
Klima/Lufthygiene		x		
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter		x		
Wechselwirkungen		x		
Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen		x		
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
				x
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)	Artenschutzmaßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (für Amphibien, Reptilien, Vögel); Lärmschutzmaßnahmen; Begrünung von Freiflächen und Gebäuden, dadurch auch Ortstandgestaltung nach Süden und zum Grünzug an der Pfinz erreichen.			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	mäßig			

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

2.2. Erläuterung/Begründung:

Mensch, Gesundheit:

Mit der geplanten Änderung der Nutzungsarten wird die Entwicklung eines gesunden Wohnumfeldes ermöglicht. Es ist ein höherer Freiflächenanteil zu erwarten, auch der Grünraum an der Pfinz wird gesichert. Die Lärmimmissionen gehen von der westlich benachbarten Ortsdurchfahrt aus; Maßnahmen zum Lärmschutz werden erforderlich.

Fläche und Boden:

Das Planungsgebiet ist zum größten Teil baulich überprägt. Rund 60 % des Gebietes sind von Gebäuden bestanden, asphaltiert oder gepflastert. In den randlichen Bereichen um die Bebauung dürften die anstehenden Böden durch die bauliche Nutzung gestört sein. Nur im südlichen Teil des Planungsgebietes ist zu erwarten, dass die Böden noch ihren natürlichen Aufbau besitzen (alluviale Schwemmböden der Pfinztalaue).

Wasser:

Grundwasser: Da rund 60 % des Gebietes von Gebäuden bestanden, asphaltiert oder gepflastert sind, kann ein Großteil des Niederschlagswassers nicht versickern. Auf den Bereichen der Grünflächen sowie auf dem im Südwesten gelegenen Gartenbereich ist dies möglich.

Oberflächengewässer: Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Pfinz.

Klima/Lufthygiene:

Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einer Freifläche mit hohem Einfluss auf die Siedlungsgebiete; das Plangebiet umfasst dabei nur einen sehr kleinen Teil des gesamten klimatisch bedeutsamen Raumes. Entlang der Pfinz kann Kaltluft aus den höher gelegenen Landschaftsbereichen im Süden Richtung Norden fließen. Die Änderungen der Nutzungsarten lässt einen höheren Anteil an begrünten Freiflächen erwarten.

Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet ist unter 40 % mit Vegetation bewachsen. Es handelt sich hauptsächlich um Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen sowie einer Baumreihe. Im Südwesten existieren eine Gartenfläche sowie eine Brachfläche mit Brombeergebüsch. Die Vegetation besteht hauptsächlich aus Nährstoffreichtum anzeigenden, häufigeren Arten.

Der Planbereich ist Jagdgebiet von Zwergfledermäusen. Eine Nisthilfe in der ehemaligen Scheune wird von einem Turmfalkenpaar genutzt. In den Kronenbereichen der Bäume bestehen Nistmöglichkeiten für Baumbrüter wie Buch- und Grünfinken, Stieglitze u.a. Im Brombeergebüsch im Südwesten dürften Heckenbrüter wie Mönchsgrasmücke oder Rotkehlchen brüten.

Im Süden des Planungsbereiches ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Der südliche Rand stellt die Nordgrenze eines Amphibienwanderkorridors an

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

der Südwestgrenze von Berghausen dar.

Artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den Turmfalken und für Zauneidechsen sind voraussichtlich außerhalb des Plangebiets vorzusehen.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Der offene Bereich entlang der Pfinz sowie der südliche Teil des Planungsgebietes sind höherwertig.

Die Änderungen der Nutzungsarten lässt einen höheren Anteil an begrüntem Freiflächen erwarten, was positiv wirken kann. Der vorgesehene Abriss gewerblicher Bauten wirkt positiv, die Beanspruchung einer Teilfläche im Außenbereich, wo auch Gehölze verloren gehen, dagegen negativ.

Kultur- und Sachgüter:

Das Planvorhaben liegt im Bereich des historischen Ortsetters Berghausens. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine Prüfung der archäologischen Denkmalpflege bzw. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung soll auf Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt werden.

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht.

2.4. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Verpflichtung, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Überwachung soll sich hierbei auf die erheblichen und nicht genau vorhersehbaren Auswirkungen konzentrieren. Da erforderliche Minderungs- und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen überwiegend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden, und die Flächennutzungsplan-Teiländerung lediglich die Flächennutzung allgemein festlegt, sind erforderliche Überwachungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder gegebenenfalls der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren festzulegen.

3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle/Empfehlung für die weiterführende Planung

Bei der vertiefenden Planung auf B-Plan Ebene soll der Übergang zum Landschaftsschutzgebiet möglichst grün halten und entwickelt werden, eventuell können auch Ausgleichsmaßnahmen hier verortet werden.

Die Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind voraussichtlich mäßig. Positiv wirkt die Inanspruchnahme einer weitgehend überbauten und gewerblich geprägten Fläche und die Sicherung des Grünzugs an der Pfinz. Negative Aspekte sind mit der südlichen Teilfläche verbunden, die in den un bebauten Landschaftsraum reicht. Mit der Umsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich die genannten Auswirkungen deutlich reduzieren.

Das Planvorhaben liegt im Bereich des historischen Ortsetters Berghausens. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine Prüfung der archäologischen Denkmalpflege bzw. eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung soll auf Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt werden.

Kleine Teile des Plangebietes liegen im Hochwasser-Risikogebiet, das entspricht der Einstufung HQ_{extrem} , welche eine Bebauung nicht ausschließt. Die Einhaltung der Vorsorgekriterien soll auf Ebene der Bebauungsplanung beachtet werden.

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Deutsche Transalpine Oel- leitung GmbH (14.04.2020)	Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unsere Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Gemeindeverwaltung Eggenstein- Leopoldshafen (15.04.2020)	Gegen die Einzeländerungen in Pfinztal-Berghausen werden seitens der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Gemeinde Karlsbad, Bauamt (09.04.2020)	Die Gemeinde Karlsbad hat gegen die im Betreff genannten Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010 keine Einwendungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Handwerkskammer Karlsruhe (04.05.2020)	Die Handwerkskammer Karlsruhe hat weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	PLEdoc GmbH (09.04.2020)	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\Stp\A#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen</p>	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Ref. 91 (20.04.2020)</p>	<p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 03.12.2019 (Az. 2511 // 19-10643) und das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p><i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i> Keine 2. <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i> Keine 3. <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i> <u>Geotechnik</u> <i>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfrei unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</i> 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<p><u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen</p>	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (21.04.2020)</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Einzeländerungsverfahren, zu denen wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 13. Dezember 2019 Stellung genommen haben. Unsererseits haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen.</p> <p><i>In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</i> Im Südosten des Ortsteils Berghausen soll das ehemals gewerblich genutzte Berckmüller-Areal zugunsten von Wohnbebauung und der Ansiedlung eines Seniorenzentrums umgenutzt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) 2010 stellt derzeit gewerbliche Baufläche bzw. im südlichen Randbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Geplant ist die Darstellung von ca. 0,4 ha Wohnbaufläche (Wohn- und Praxisgebäude/ Einfamilienhausbebauung), 0,6 ha Fläche für Gemeinbedarf (Seniorenzentrum/ Tagespflege/betreutes Wohnen) sowie 0,3 ha Grünfläche. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich weitestgehend als bestehende Siedlungsfläche fest. Der derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene südliche Teil des Areals liegt im Randbereich der Grünzäsur zwischen Berghausen und Söllingen. Die bauliche Nutzung von Grünzäsur ist gemäß Plansatz PS 3.2.3 ausgeschlossen. Die vorliegende Planung kann jedoch als sinnvolle städtebauliche Abrundung im Übergang zum, als LSG ausgewiesenen, Landschaftsraum entlang der Pfinz angesehen werden. Der flächenmäßige Eingriff in die Grünzäsur erfolgt untergeordnet (knapp 0,2 ha) im Sinne einer Ausformung mitgetragen werden.</p>	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<i>Der Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</i>	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2 (27.04.2020)	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt [...] wie folgt Stellung: Gegen die unten genannten Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes (FNP 2010) in Pfinztal-Berghausen bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2 (12.05.2020)	Das Planvorhaben liegt im Bereich des historischen Ortsetters Berghausens (Prüffall KD nach §2 DSchG) sowie der Dorfmuhle (KD nach § 2DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege kann einschlägigen Bauvorhaben daher nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggfs. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt bei dem Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Zur Klärung des etwaigen Grabungsbedarfs wurden Prospektionsgrabungen durch das LAD Esslingen durchgeführt. Daraus ergab sich zumindest für Teilbereiche weiterer archäologischer Untersuchungsbedarf. Dies kann ggfs. auf der Ebene des B-Planverfahrens präzisiert werden (vgl. Punkt 3. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle/Empfehlung für die weiterführende Planung).	Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	TransnetBW GmbH (05.05.2020)	Im geplanten Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes „Wohnpark an der Pfinz“, „Grünfläche Pfinzufer“, „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal-Berghausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“,	Unitymedia (24.04.2020)	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 04.12.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen		<i>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</i>	Kenntnisnahme
PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen	Landratsamt Karlsruhe (Schreiben vom 14.05.2020)	<p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz</u> Zu den Änderungen sehen wir von einer erneuten Äußerung ab.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz</u> Nachdem sich der Planbereich in unmittelbarer Nähe zu einer stark befahrenen Bundesstraße (B10, Karlsruher Straße) befindet hatten wir in unserer Stellungnahme vom 14.11.2019 eine nähere Betrachtung der Verkehrslärmproblematik angeregt. Aus dem Abwägungsergebnis der Planungsstelle geht nunmehr hervor, dass eine weitere Behandlung der Verkehrslärmproblematik im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden wird.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasser, Abwasser, Boden, Altlasten</u> Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Bereiche Abwasser, Altlasten/ Bodenschutz, Gewässer keine Bedenken. Unsere bisherige Stellungnahme hat weiterhin Bestand. Unsere damalige Stellungnahme wird im Folgenden noch einmal aufgeführt:</p> <p><i>Das ehemalige Berckmüller-Gelände ist aufgrund von LHKW-Verunreinigungen im Grundwasser als Altlast (B(Belassen) – Gefahrenlage hinnehmbar“) bewertet. Der bodenschutzrechtliche Handlungsbedarf nach Vorlage von neuen Untersuchungen aus den Jahren 2018 und 2019 wurde im Schreiben vom 16.07.2019 formuliert und kann im Rahmen des Bauvorhabens abgearbeitet werden. Das Schreiben ging auch nachrichtlich an die Gemeinde Pfinztal, weshalb der Inhalt als bekannt angenommen wird.</i></p> <p><u>Oberirdische Gewässer:</u> <i>Hinweise</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Einzeländerung PF-106 liegt teilweise im Hochwasser-Risikogebiet. • Die Einzeländerung PF745 liegt teilweise im Gewässerrandstreifen der Pfinz und teilweise im Hochwasser-Risikogebiet. • Die Einzeländerung PF-401 liegt teilweise im Hochwasser-Risikogebiet. <p><u>Abwasser:</u> <i>Wasserwirtschaftlich und ökonomisch effiziente Entwässerungslösungen erfordern die möglichst frühzeitige Formulierung der Anforderungen eines naturnah orientierten Umgangs mit Regenwasser. Um in einem frühen Planungsstadium grundsätzliche</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p><i>Das Hochwasser-Risikogebiet entspricht der Einstufung HQ_{extrem}, das eine Bebauung nicht ausschließt. Das Einhalten der Vorsorgekriterien wird auf Ebene der Bebauungsplanung beachtet.</i></p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<p><i>Aussagen darüber treffen zu können, welches Versickerungs- bzw. Bewirtschaftungsverfahren in einem betreffenden Baugebiet geeignet ist, sollte grundsätzlich eine Ersteinschätzung des Baugebietes hinsichtlich der Geofaktoren Oberfläche (Gewässer, Relief) und Untergrund (Boden, Grundwasser) vorgenommen werden.</i></p> <p><u>Gesundheitsamt</u> Nach Durchsicht der Einzeländerungen haben sich keinen neuen Bedenken oder Anregungen ergeben.</p> <p><u>Baurechtsamt</u> Von Seiten des Baurechtsamtes werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p><u>Amt für Straßen</u> Aus betrieblicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die übrigen straßenrechtlichen Belange liegen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe.</p> <p><u>Amt für Versorgung und Rehabilitation</u> Der Neubau eines Seniorenzentrums mit 100 Betten, einer Tagespflege mit 20 Plätzen, 35 betreute Senioren-Wohnungen (25 Ein-Zimmer-Appartements und 10 Zwei-Zimmer-Appartements) und einen ambulanten Dienst in Pfinztal-Berghausen entspricht der Kreispflegeplanung 2025 und wird von der Sozialplanung Altenhilfe des Landratsamtes Karlsruhe ausdrücklich befürwortet und begrüßt.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen</p>	<p>Regionalverband Mittlerer Oberhein (15.05.2020)</p>	<p>Der Regionalverband hatte mit Schreiben vom 13.12.2019 bereits Stellung genommen. Darüber hinaus haben sich keine weiteren Aspekte aus regionalplanerischer Sicht ergeben. Wir stimmen der Planung zu.</p> <p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, 0,4 ha geplante Wohnbaufläche <i>Sie liegt vollständig auf dem ehemaligen gewerblich genutzten Berckmüller-Areal und ist sowohl im FNP als auch im Regionalplan als Gewerbefläche dargestellt. Ihrer Umwidmung in eine Wohnbaufläche stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Wir stimmen der Ausweisung zu.</i> <u>Schreiben vom 13.12.2019:</u> PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, 0,6 ha geplante Fläche für den Gemeinbedarf <i>Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt ebenfalls zum Teil auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück. Lediglich der südlichste Zipfel des Grundstücks liegt im Außenbe-</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2010: Ergebnisse der formelle Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

G:\StplA#_Daten\Bereich GS\Generalplanung\FNP 2010_Aktualisierung 6\034.08.15\Stellungnahmen Tabellen\02_Auslegung\034.08.15 Tab Auslegung PF-106,-745-,401.docx

Bereich	Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
		<p><i>reich und im Randbereich der Grünzäsur, jedoch außerhalb des LSG. Hier sollten deshalb bei der Planung eher Freiflächennutzungen und Ausgleichsmaßnahmen angesiedelt werden. Im Rahmen des Ausformungsspielraumes stimmen wir der Gemeinbedarfsfläche zu.</i></p> <p>PF-745 „Grünfläche an der Pfinz“, 0,3 ha Grünfläche Der bestehende Grünbereich entlang der Pfinz im Landschaftsschutzgebiet soll als Grünfläche dargestellt werden. Wir begrüßen die Freihaltung des Uferbereiches der Pfinz von Bebauung und stimmen der Ausweisung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen</p>	<p>Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung (16.04.2020)</p>	<p>Zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans in Pfinztal-Berghausen bestehen von der Gemeinsamen Dienststelle Flurneuordnung, Amt 54 weder Bedenken noch Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>PF-106 „Wohnpark an der Pfinz“, PF-745 „Grünfläche Pfinzufer“, PF-401 „Seniorenzentrum an der Pfinz“, Pfinztal-Berghausen</p>	<p>Stadt Ettlingen (14.04.2020)</p>	<p>Zu den genannten Einzeländerungen des Flächennutzungsplans FNP 2010 bringt die Stadt Ettlingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>